Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kavel British School: gemengd of ongemengd programma
Datum: woensdag 19 september 2018 14:37:45

Hahaha!!
Ja, ik begin dan zo'n mail met: ik houd het kort. Maar dat lukt me dan niet en dan wordt ie lang, maar staat het er nog dat het kort moest worden..!!
Kijk, als ik directeur was zou ik hier kiezen voor 100% sociaal.
En dat komt mij als projectleider G&O ook goed uit, maar dat is meer een fijne bijkomstigheid qua procedure.
Mijn advies dan voor de memo:
Ik zou kort vermelden dat een gemengd programma met sociale huur een complexere procedure is, waarbij de onderlinge afspraken en verhoudingen tussen de drie partijen (ontwikkelaar, gemeente en corporatie) belangrijke aandachtspunten zijn.
Trouwens: @[redacted]
Kun jij ook even aangeven wat er in de grex is opgenomen voor de british school kavel? Dat lijkt me de basis. Afwijken kan altijd, maar dan moeten we ook de financiële consequenties inzichtelijk maken.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Zuidas en Jan Evertsenstraat West
Gemeente Amsterdam
T 020 - [redacted]
M 06- [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl
Zuidas, bouwt aan de toekomst

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 september 2018 13:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kavel British School: gemengd of ongemengd programma
Dank voor je 'korte' mailtje tussendoor:)!
Ben het helemaal met je eens uiteraard dat we moeten redeneren vanuit wat we hier wenselijk vinden en daarna de hoe-vraag afpellen.
Ik dacht alleen dat er wel dat je een duidelijke voorkeur vanuit een G&O-basis uitsprak voor 100% sociaal.
Hoeft inderdaad niet uitgeschreven te worden in de memo, maar wil wel graag zoveel mogelijk bagage mee als de voor- nadelen van de 100% ter sprake komen.
Groet,

[redacted]
Zuidas
Gemeente Amsterdam
T 020 - [redacted]
M 06 - [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl
Werkdagen: ma, di, wo, do
Zuidas, bouwt aan de toekomst

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 september 2018 11:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kavel British School: gemengd of ongemengd programma
Hi [redacted]
Ik typ dit even tussen mijn overleggen door, dus ik moet het kort houden:

Ik vind niet dat de selectieprocedure een argument zou moeten zijn om wel of geen gemengde ontwikkeling te doen. De te volgen procedure voor het selecteren van een ontwikkelaar is altijd (mede) afhankelijk van de doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden van de ontwikkeling. Dit geldt in het bijzonder als het programma geheel of gedeeltelijk bestaat uit sociale huur. Maar je moet eerst bepalen WAT je wil, vanuit de inhoudelijke argumenten. De HOE vraag (wie gaat het doen, hoe selecteren we) is een tweede. Anders ontstaan suboptimale gebiedsontwikkelingen omdat we ons eigen selectiebeleid te moeilijk vinden en daardoor willen ontwijken. Dat kan toch niet de bedoeling zijn.
Dat neemt niet weg dat een ontwikkeling waarbij je met één partij aan tafel zit vaak minder complex is.
Dat leg ik uit hieronder, maar dit zou ik eigenlijk zo min mogelijk in de memo naar voren laten komen.
Voor programma dat volledig (of sterk overwegend) sociale huur bevat, selecteert de gemeente een corporatie. De selectieprocedure is relatief kort: de bouwenvelop wordt met een optieovereenkomst aan de [redacted] gestuurd. Vanaf dat moment hebben de corporatie(s) 6 weken de tijd om zich hiervoor in te schrijven. Vervolgens wordt tijdens de optieperiode het standaard traject doorlopen om te komen tot een DO en een erfpachtaanbieding. De gemeente zit aan tafel met één corporatie.
Voor een gemengd programma werkt dat anders. Een ontwikkeling met een te groot aandeel commercieel (>20%) mag niet door een corporatie worden gedaan, in verband met regelgeving omtrent niet-DAEB activiteiten. De selectie van een corporatie kan op grofweg twee manieren plaatsvinden:

1. de gemeente tendert, middels een openbare selectie, voor de voorliggende opgave een optie-overeenkomst aan een marktpartij. De geselecteerde marktpartij (de winnaar) zoekt zelf voor het sociale programma een corporatie die dit programma afneemt. Hierbij is het verdelingsadvies van de [redacted] eidend. Binnen de termijn van de optie-overeenkomst dient de marktpartij een turn key-overeenkomst af te sluiten met een corporatie. Als het niet lukt met een Amsterdamse corporatie (lid van de [redacted]), komen andere regiocorporaties in aanmerking . Als er geen corporatie gevonden wordt, vervalt de optie voor de marktpartij.
2. de gemeente tendert, middels een openbare selectie, voor de voorliggende opgave een optie-overeenkomst aan een marktpartij, waarbij de afnemer van het sociale programma al vaststaat. De uitvraag voor het sociale programma wordt in principe gedaan aan de voor die locatie voorgestelde corporatie(s). Vervolgens moeten gemeente en de gekozen corporatie onderling overeenstemming bereiken over de wijze waarop de afname van het sociaal programma wordt opgenomen in de selectieprocedure. Vooraf dienen afspraken te worden gemaakt over PvE en de afnameprijs van de woningen. De corporatie wordt opgenomen in de selectievoorwaarden. De geselecteerde markt-partij dient binnen de termijn van het optiecontract een turn-key overeenkomst af te sluiten met deze corporatie. Als dit niet lukt, vervalt de optie voor de marktpartij. NB De gemeente kan op dat moment een nieuwe selectieprocedure starten, waarbij ook andere corporaties in beeld komen. Geeft de corporatie extra belang om eruit te komen met de winnaar van de tender.

Dus of je neemt alle eisen, vooraarden en financiële afspraken al mee in de tender (Optie 2), of je laat het aan de partijen onderling (Optie 1).
Ik heb een voorkeur voor Optie 1, tenzij je heel specifieke doelgroepwensen hebt die je eerst met een corporatie uitwerkt.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Zuidas en Jan Evertsenstraat West
Gemeente Amsterdam
T 020 - [redacted]
M 06-[redacted]
[redacted].nl
Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl

Zuidas, bouwt aan de toekomst

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 september 2018 10:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: kavel British School: gemengd of ongemengd programma
Hoi [redacted]

Ben bezig met de memo voor DO en wil daarin wel een paar mooie zinnen wijden aan de voor/nadelen van wel/niet gemend programma.
In ons overleg had jij hier een duidelijke mening over ten aanzien van de tenderprocedure.
Kan jij daarvoor een paar mooie zinnen aanleveren, waarin de nuances ook goed naar voren komen?
Ik kom nu al snel op dat een gemengd programma de complexiteit doet toenemen met nadelen ten aanzien van doorlooptijd en wellicht interesse van marktpartijen.
Ik wil morgen aanleveren, dus zou erg mooi zijn als je dit vandaag kan aanleveren.
Groet en dank alvast,

[redacted]
Zuidas
Gemeente Amsterdam
T 020 - [redacted]
M 06 - [redacted]
Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl
Werkdagen: ma, di, wo, do
Zuidas, bouwt aan de toekomst