Essen, Teus van

Van: Essen, Teus van
Verzonden: donderdag 16 mei 2019 11:53
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Initiatieven Waboberaad
Onderwerp: Landsmeerderdijk 138, exploitatieopzet
Bijlagen: 190516 Memo Landsmeerderdijk 138 Amsterdam (def).pdf; 190516 Landsmeerderdijk 138 Residuele waardebepaling bouwkosten Basis.pdf; 190516 Landsmeerderdijk 138 Residuele waardebepaling bouwkosten hoog.pdf; 190516 Landsmeerderdijk 138 Variant 1.pdf; 190516 Landsmeerderdijk 138 Variant 2 minder kosten sanering.pdf

Beste Jos,

Je exploitatieberekening voor de Landsmeerderdijk 138 is beoordeeld door bureau Kuiper & Van Tilborg. Inmiddels hebben we dit advies en het aangepaste plan ook intern besproken.

Het advies van Kuiper & Van Tilborg is bijgevoegd. In het advies worden kostenverschillen becijferd met 6 en 7 cijfers voor de komma. Mede daarom komt Kuiper & Van Tilborg tot het standpunt dat er, op basis van de huidige inschattingen en aannames, financieel ruimte zou moeten zijn om in dit plan meer sociale of middeldure woningen op te nemen.

Voor het vervolg zie ik twee opties:
- Een reactie gegeven op het advies van Kuiper & Van Tilborg door met nadere gegevens (offertes, onderzoeken e.d.) aannemelijk te maken dat de opbrengsten minder zijn (c.q. dat de kosten hoger zijn) dan dit advies aangeeft.
- Het plan aanpassen naar aanleiding van het advies. Hierbij wordt wel opgemerkt dat geen ruimte wordt gezien voor meer of grotere bouwvolumes dan reeds ingepland.

Hierbij blijft gelden dat er geen garantie is dat bestuurlijk meegewerkt wordt aan een afwijking van 40-40-20. Hetzelfde geldt voor de nu voorgestelde en de eventueel nog komende planaanpassingen. Verder gelden er, zoals bekend, nog aandachts- en uitwerkingspunten voor de ruimtelijke onderbouwing.

Graag ontvang ik je reactie hierop.

Met vriendelijke groet,

Teus van Essen
Jurist ruimtelijke ordening
Ruimte en Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

[redacted]