From: "5.1,2,e"
Sent: Thu, 27 Oct 2022 10:57:21 +0100
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e>
Cc: "5.1,2,e" <5.1,2,e>; "5.1,2,e" <5.1,2,e>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Subject: RE: aanvraag Rijksubsidie flexwonen Gaasperdammertunnel 1 dec 22
Attachments: Kosten en opbrengsten H-buurt Zuid 26-7-2022.xlsx

Dag 5.1,2,e

Zoals net telefonisch besproken, maar onderstaand nog even samengevat:

- In de in 2019 vastgestelde principenota H-buurt zijn de potentiele bouwvelden B1 (uit jouw afbeelding) aangeduid voor toekomstige woningbouw tot maximaal 1000 woningen. Het uiteindelijke programma is nader te bepalen.
- Begin 2022 hebben wij het verzoek gekregen van Ymere om mee te werken aan woningbouw op deze bouwvelden. Ymere wil de daar te realiseren woningen oa. gebruiken voor de herhuisvesting van bewoners van de buurt Hoptille, midden in de H-buurt. De woningen in Hoptille verkeren in dermate slechte conditie, dat sommige al onbewoonbaar zijn verklaard. 5.1,2,e heeft hierover de eerste gesprekken met Ymere gevoerd.
- Ongeveer een maand geleden werd duidelijk dat ik dit project zou gaan trekken. Ik heb toen een gesprek gevoerd met Ymere (5.1,2,e en 5.1,2,e 5.1,2,e). Zij gaven aan hoge kwaliteit flexwoningen voor ca. 30 jaar te willen realiseren, omdat een minderlange periode niet exploitabel is. Eventueel kunnen zij overwegen dit voor bijvoorbeeld 15 jaar te doen, mits de gemeente op voorhand garantie voor een 2e periode van 15 jaar wilde verstrekken. Dit laatste is natuurlijk niet zo 123 mogelijk. Vanuit mijn rol heb ik benadrukt dat onze ambitie uitgaat naar tijdelijke woningen. We hebben enerzijds namelijk nog geen visie gevormd op de verre toekomst van deze bouwvelden met permanenten bebouwing en willen nu niet zomaar teveel weggeven. Anderzijds ligt er geen bestemmingsplan dat woningbouw toestaat en kun je met tijdelijke vergunningen natuurlijk veel sneller acteren dan via fase 3 en 4 Plaberum producten.
- Op dit moment is er nog geen projectteam met verschillende disciplines werkzaam aan dit project. Voor 2023 heb ik wel een proceskostenaanvraag gedaan met middelen voor R&D/G&O/IB/PMB en onderzoeken. Bij Ymere heb ik wel echt benadrukt dat ik van hen verwacht dat ze volgend jaar ook echt flinke stappen maken. De bal ligt bij hen om met een voorstel te komen.
- Deze bouwvelden hebben wij tevens ondergebracht in een WBI subsidieaanvraag, waarvan eventuele toekenning eind 2022 verwacht wordt. Het gaat om een bedrag van ca. 1 miljoen (zeg ik uit mijn hoofd). Daarin zijn we uitgegaan van maximaal 500 tijdelijke (15 jaar) woningen van gemiddeld 40 m2 GBO in het sociale segment. De globaal geraamde opbrengsten zijn ongeveer gelijk aan de geraamde investeringen, maar gezien de bierveldjesberekening wordt een slag om de arm gehouden. Zie bijgevoegde excel met daarin gegevens en een kaartje van een eerste gedachtegang t.b.v. de WBI aanvraag.
- Recent is een afwegingskader in concept ontwikkeld voor bebouwing van de flanken van de A9 tunnel. 5.1,2,e is hiervoor in de lead. Het stuk heeft nog geen enkele status, maar geeft wel aan dat bijvoorbeeld tijdelijke (flex) woningbouw gezien wordt als mogelijkheid.

Zoals aangegeven is mijn agenda in november erg vol met andere projecten in de H-buurt, maar ik zou geen enkele gelegenheid voor subsidie op dit soort woningbouwopgave voorbij laten gaan en maak dan ook graag tijd vrij om hierin te ondersteunen. Omdat er in 2022 dus nog niet sprake is van een projectorganisatie, zou mijn voorkeur uitgaan naar inhuur van externe expertise voor bijvoorbeeld ontwerp etc. Onze R&D'ers zitten met name in deze periode namelijk bomvol met werk en een goed afgebakende externe opdracht werkt m.i. vaak sneller. IB personeel kan ik wel regelen en wegschrijven op een ander project. Mijn PMB rol en ook die van mijn ondersteuner zijn geen probleem en drukken dit jaar nog op andere projecten.

Heb je hier voor nu genoeg informatie aan?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
5.1,2,e

Stadsdeel Zuidoost
Gemeente Amsterdam

https://www.amsterdam.nl/projecten/h-buurt-noord
https://www.amsterdam.nl/projecten/h-buurt-midden

5.1.2,e
5.1.2,e
De Entree 300, 5.1.2,e Amsterdam
www.amsterdam.nl
Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Verzonden: donderdag 27 oktober 2022 10:03
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e>
Onderwerp: FW: aanvraag Rijksubsidie flexwonen Gaasperdammertunnel 1 dec 22

Dag 5.1.2,e

Zie onder. Vanuit team Huisvesting Bijzonder Groepen (G&O) willen de planvorming voor flexwonen nabij de Gaasperdammertunnel versneld gaan oppakken. Dit heeft te maken met de deadline voor aanvragen van de Rijkssubsidie van **1 december 2022**. Dat is kort dag, maar we willen proberen om komende maand in een aantal sessies een goed concept plan neer te zetten op basis waarvan we de subsidie kunnen aanvragen. Bij deze sessies willen we direct ook de corporatie (ntb) en mogelijk ook de Taskforce tijdelijke huisvesting van BZK uitnodigen.

Jouw naam kregen wij door via 5.1.2,e Ter voorbereiding ben ik benieuwd in hoeverre jij als PM al betrokken was bij de eerste fase van het locatieonderzoek afgelopen zomer. Daarnaast speelt de vraag welke specialisten vanuit jullie team betrokken kan zijn bij de sessies. Vanuit mijn ervaring zijn de IB-er en de stedenbouwkundige belangrijk in de vervolgfase. Als er relevante onderzoeken zijn die jij nu al met ons kan delen ontvangen wij die graag.

Ik kan agenda helaas niet inzien zie ik en probeerde je net te bellen? Zullen wij hier vandaag of morgen even telefonisch over afstemmen? Hoe laat schikt het?
met vriendelijke groet,

5.1.2,e
5.1.2,e

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2,e
5.1.2,e @amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, do en vr

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 20:13
Aan: '5.1.2,e' <5.1.2,e @afwc.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e>
Onderwerp: Flexwoningen: verzoek locaties Strandeiland Makerskade en omgeving Gaasperdammertunnel

Beste 5.1.2,e

Afgelopen 12 oktober was ik in het overleg Netwerk Directeuren Wonen om jullie bij te praten over de flexwoningen. Zoals ik beschreef heeft het bestuur van Amsterdam de intentie uitgesproken om in de komende jaren 2500-3000 flexwoningen te bouwen. Amsterdam zet eerst in op een eerste tranche van 1000 woningen.
In het overleg gaf u aan dat alle corporaties, met uitzondering van Lieve de Key, interesse heeft in de eerste tranche locaties.

Van de zomer is een scan gemaakt van mogelijke locaties die kansrijk zijn om verder te onderzoeken voor flexwoningen. We willen nu aan de slag met een tweetal nieuwe locaties, Strandeiland – de Makerskade, en de A9 Gaasperdammertunnel omgeving voor de eerste tranche.

Voor de eerste tranche van 1000 woningen zijn met het Rijk afspraken gemaakt. Onderdeel van die afspraken is ook de herplaatsingsgarantie. Op dit moment is deze nog niet gereed en voert het Rijk gesprekken met Amsterdam en VNG en vanuit jullie kant met AEDES. Deze regeling is belangrijk om een succes te maken van deze projecten. Ondanks dat deze regeling nog niet gereed is willen we de volgende stap zetten. Voor het vervolg zijn we op zoek naar een partij die de ontwikkeling, het beheer en de exploitatie ter hand wil nemen. Onze voorkeur gaat natuurlijk uit naar een corporatie, omdat zij ervaring hebben met het beheer van oa statushouders woningen in de stad.

Anders dan jullie gewend zijn bij dit soort projecten staan we nog aan het begin. Voor deze locaties is nog geen uitgewerkt plan of een kavelpaspoort gemaakt. De planvorming willen we in gezamenlijkheid oppakken en zo vroeg mogelijk met de betrokken corporatie aan de tafel zitten om tot een mooi plan te komen.

Algemene kenmerken:

- Te realiseren: flexwoningen; betreft gestapelde sociale huurwoningen
- Doelgroep een goede mix voor uiteenlopende doelgroepen, waaronder ca. 1/3 statushouders. Per locatie wordt bepaald wat op die plek de juiste mix is.
- Grootte kan variëren , hoge kwaliteit obv bouwbesluit permanente bouw; gaat om semi-permanente bouw, verplaatsbare woningen. Vanuit het Rijk is een PVE beschikbaar dat mede is opgesteld door AEDES.
- Tenminste 10 jaar exploitatie, daarna herplaatsing elders

Strandeiland IJburg – deelgebied Makerskade:
Betreft ca. 380 flexwooneenheden, exploitatieduur 10 jaar
Op bijgaande foto betreft het zoekgebied vier op Strandeiland.
Voor Strandeiland is reeds een uitvoeringsagenda tussen gemeente en de corporaties Stadsgenoot, Alliantie en Ymere vastgesteld. Het zou dan ook logisch zijn als een van deze corporaties deze opgave wilt oppakken voor de Makerskade.

Omgeving Gaasperdammertunnel:
In de omgeving Gaasperdammertunnel zijn meerdere locaties aangekaart als zoekgebied dat kansrijk is. Ook heb ik begrepen dat bij de Stad van Intussen locaties in dit gebied zijn gelokaliseerd. Die nemen we graag ook mee in de planvorming.
In eerste instantie wordt gedacht aan de noordzijde, ca. 250 -. 650 eenheden.
Bijgaand foto een uitsnede van het mogelijke locaties van de Gaasperdammertunnel.

Verzoek is of je beide locaties wilt voorleggen aan de corporaties en wilt vragen of er belangstelling is om deze locatie te ontwikkelen, beheren en exploiteren voor tijdelijke woningen. Wij gaan graag zo snel mogelijk met de gekozen woningcorporatie in gesprek.

Voor Gaasperdammertunnel zal binnenkort een "snelkookpan sessie" worden georganiseerd. Het zou mooi zijn als de corporatie al kan aansluiten. Hiervoor kan met 5.1,2,e contact worden opgenomen.
En ook het planteam van Makerskade staat klaar om met de corporatie in overleg te gaan. Hiervoor kan met 5.1,2,e contact worden opgenomen.
Beide heren zijn in de cc opgenomen.

Ik hoor graag van je en mocht je nog vragen hebben dan kan je me natuurlijk bereiken via e-mail/ app / telefoon.

vriendelijke groet,

5.1,2,e
5.1,2,e
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M: 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Amsterdam.nl