HEUTINK

Gemeente Amsterdam
Afdeling Grond en Ontwikkeling
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Heutink Groep BV
Sisalstraat 1
8281 JJ Genemuiden
T 038 385 43 44

E info@heutinkgroep.nl
I www.heutinkgroep.nl

Genemuiden, 29 oktober 2019

Project : Metrostationslocatie Postjesweg
Locatie : Kadastraal bekend Sloten, sectie D, nr. 5565 Amsterdam
Uw kenmerk : 21236 / E13578/1
Betreft : Uw brief van 10 oktober 2019

Geachte mevrouw Schippers, geachte mevrouw 5.1,2, ,

Hierbij reageren wij op uw brief van 10 oktober jl. met bovengenoemd kenmerk.

Ons project Metrostationslocatie Postjesweg is in de afrondende fase waarbij de definitieve oplevering en overdracht aan kopers en huurders binnen enkele weken, vanaf 15 november aanstaande, zal plaats vinden. Verwacht wordt dat uiterlijk medio december de appartementen allemaal zijn opgeleverd en daarmee klaar voor bewoning. De commerciële ruimten op de begane grond worden uiterlijk op 20 december overgedragen aan de eigenaren c.q. huurders.

Ons project is in de voorbereiding en technische uitvoering een uitdagend project gebleken. In de selectiefase, die in 2015 is gestart, is een hoge ambitie neergelegd, zowel in architectuur als in marktbenadering. Er is gekozen voor onderscheidende woonvormen, met dubbelhoge lofts, een hoge mate van vrije indelingen en een gebouwopzet met collectieve ruimten, zoals binnentuinen, stadsbalkons en gezamenlijke werkplekken. Tijdens uitvoering van deze ambitie is de bouwsector drastisch veranderd. De bouwproductie nam zoals bekend landelijk en in de regio fors toe, waardoor leveranciers, onderaannemers en eigen personeel moeilijker te verkrijgen waren. Het algemene capaciteitsprobleem in de sector heeft zich in dit project extra laten gelden, omdat juist een dergelijk project door partijen dan als minder interessant wordt gezien. Daardoor hadden wij moeite de juiste co-makers met voldoende capaciteit aan het project te verbinden.

In uw brief verzoek u ons informatie te verstrekken op een zestal onderdelen, welke wij in volgorde hiernavolgend nader beantwoorden.

1.Redenen vertraging
Zoals vermeld is de realisatie van het bouwwerk complexer gebleken dat aanvankelijk werd ingeschat. De gehele constructie van het gebouw is opgezet met 'in het werk gestorte' beton, omdat prefab beton vanwege de constructie en overkragingen niet mogelijk is gebleken. Met name ook de dubbelhoge loftverdiepingen (lagen 4, 5 en 6) betekenden per verdieping een langere bouwtijd.

Overigens vond daadwerkelijke start van de bouw later plaats dan november 2016, namelijk er werd formeel per 9 januari 2017 gestart. Tijdens de overdracht werd geconstateerd dat er nog enkele werkzaamheden dienden te worden uitgevoerd t.b.v. het bouwrijp maken. Vervolgens duurde het verkrijgen van rooilijnen

langer dan gepland, zodat uiteindelijk pas in januari kon worden gestart. Verder ontstond vertraging omdat het wind/waterdicht maken van het dak vanwege onwerkbaar weer rond de cruciale fase dat de afbouw diende te starten niet kon worden uitgevoerd. Dit zorgde voor ca. 2 maanden vertraging.

Een ander belangrijk argument voor langere bouwtijd is het afbouwniveau van de appartementen en lofts. Aanvankelijk werd gedacht dat een groot deel van de kopers zou kiezen voor een casco-loft, waarbij wanden, entresolvloeren, deuren en badkamers na oplevering zou worden aangebracht. Tijdens het verkoopproces en de fase daarna bleek echter dat het merendeel van de kopers een voorkeur had voor verdergaande afbouw door ons, inclusief entresolvloeren, wanden, badkamers etc. Om die reden is voor alle kopers maatwerk geleverd en zijn door ons dergelijke zaken reeds ingebouwd. Voordeel daarvan is dat het gebouw hierdoor sneller volledige gereed en bewoond zal zijn.

Een laatste punt is dat het stalen 'stadsvenster' aan de voorzijde (zuidzijde) van het gebouw aanvankelijk in week 21 zou worden aangebracht, zodat de steigers tijdig vooruitlopend op nutsaansluitingen zouden kunnen worden verwijderd. Echter, het stadsvenster voldeed bij levering technische en esthetisch niet aan onze kwaliteitseisen, met als gevolg dat dit werk afgekeurd. Uiteindelijk werd het opnieuw geleverd in en gemonteerd in week 33. Als gevolg werd de steiger ook later verwijderd. Daardoor konden de nutsbedrijven en aanleg van rioleringen later starten dan aanvankelijk gepland, met vertraging van het aansluiten tot gevolgd. Overigens bleken de nutsbedrijven ook moeite te hebben zich aan de afgesproken planningen en werden vooraf vastgestelde termijnen overschreden. Daarnaast waren de werkzaamheden van de rioleringen rondom het gebouw dermate ingrijpend dat afgevraagd kan worden of wel sprake was van een bouwrijp terrein ten tijde van ter beschikking stellen. Door de langdurige graafwerkzaamheden en aanleg van (hoofd)rioleringen konden diverse afbouwwerkzaamheden geen doorgang vinden, waardoor ook plaatsen van kozijnen vertragingen opliepen.

2. Verruiming bouwtijd
Er is inderdaad geen verruiming aangevraagd. Onze projectleiding is in voortdurend overleg geweest met de Inspecteurs van de wijk van uw gemeente. Daarbij zijn de opleverprognoses wel aan de orde gesteld door ons. Er is echter onvoldoende afstemming tussen projectleiding en onze directie geweest om te onderkennen dat het aanvragen van verruiming bij uw afdeling diende te worden uitgevoerd. Wij bieden hiervoor onze verontschuldigingen aan. Wij willen u verzoeken (alsnog) middels dit schrijven in te stemmen met de verruiming van de bouwtijd.

3. Termijn oplevering
Zoals vermeld start de formele oplevering van de huur- en koopappartementen per 15 november aanstaande. In de maand november worden 53 appartementen opgeleverd. Vervolgens worden in december de overige appartementen opgeleverd en tevens wordt per 20 december aanstaande de commerciële ruimten op de begane grond overgedragen aan de eigenaren c.q. huurders. De huurders van de appartementen kunnen per 18 november aanstaande de woningen betrekken. Daarmee is alles dit jaar nog afgerond.

4. Kabels en leidingen nutsbedrijven
Alle leidingen van nutsbedrijven en rioleringen zijn rondom en in het gebouw aangebracht. De stadswarmte, water, riolering zijn thans in werking in het gebouw. Elektriciteit van de appartementen wordt deze week ingeschakeld. Elektriciteit van de algemene ruimten wordt aankomende week ingeschakeld. Daarmee zijn de werkzaamheden van de nutsbedrijven volledig gereed.

5. Tegemoetkoming erfpachters
De erfpachters/kopers hebben vanaf de maand mei 2017 de koop/aannemingsovereenkomsten ondertekend en notariële leveringen vonden plaats in september/oktober 2017. Gedurende de periode vanaf start bouw (9 januari 2017) tot de notariële leveringen in september/oktober 2017 werd over de verschuldigde bouwtermijnen geen rente berekend, om zodoende de lasten voor kopers te beperken.

In de koop-/aannemingsovereenkomsten werd een bouwtijd van 500 werkbare dagen vastgelegd. Mocht er (uiteindelijk) sprake zijn van overschrijding van de contractuele bouwtijd, dan hebben de kopers recht op een boete, welke conform het Woningborgregelement wordt vastgesteld. In enkele gevallen hebben kopers aangegeven af te willen zien van de aankoop en is op verzoek door ons meegewerkt aan contractovername door een nieuwe koper.

We zijn er ons van bewust dat de bouwtijd voor een deel van de kopers tegen is gevallen. Echter, wij hebben wel de appartementen/lofts voor iedereen die dat wenste zo ver als mogelijk afgebouwd, dus inclusief wanden, entresolvloer, deuren, badkamer, tegelwerk, sanitair, etc. Dit bespaart kopers uiteindelijk tijd om het appartement te betrekken.

Daarnaast hebben bijna alle kopers wat betreft marktontwikkeling en koopprijs op een zeer gunstig moment het appartement gekocht. Zowel de woningmarkt als geheel, de architectonische uitstraling van het gebouw, waardering van collectieve ruimten alsmede ook de populariteit van Overtoomse Veld zijn sinds 2017 dusdanig ontwikkeld dat de appartementen thans een aantoonbare marktwaardeontwikkeling van tenminste 35 procent tot gevolg hebben ten opzichte van de koopprijzen. Er zijn namelijk al enkele appartementen getaxeerd en -tussentijds- verkocht en daarbij is deze stijging volgens betrokken kopers en makelaars daadwerkelijk gerealiseerd.

6. Andere projecten
Er zijn op dit moment geen andere projecten binnen uw gemeente die wij ontwikkelen, waarbij we te maken hebben met vertraging.

Tenslotte willen wij langs deze weg laten weten tevreden met het eindresultaat en blij te zijn met de vele positieve reacties die wij over dit project ontvangen. Wij zijn er van overtuigd dat de beoogde ambities zoals destijds verwoord in de tenderfase zijn waargemaakt. We willen de gemeente dan ook bedanken voor de samenwerking en de mogelijkheid die ons is geboden om dit mooie project te realiseren.

Wij hopen hiermee uw brief correct en voldoende te hebben beantwoord. Graag zijn wij bereid een en ander nader toe te lichten in een gesprek.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Heutink Groep BV

5.1,2,e

(5.1,2,e @heutinkgroep.nl)