1105

From: [redacted], [redacted]
Sent: Wed 11/23/2016 10:31:32 AM
Subject: TKN stand van zaken (zelfbouw / kelder m2)
Received: Wed 11/23/2016 10:31:33 AM

Tussenstand, info volgt. Gr, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 november 2016 11:28
Aan [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Zeeburgereiland (zelfbouw / kelder m2)

Ik zal dit met [redacted] overleggen tav het grondprijsadvies. Tav de afwijking op het grondprijsbeleid, deze bevoegdheid ligt bij [redacted]. Voorstel voor het laatste is dat het project schetst hoe het zo is gekomen, daarbij komt dan advies van grondprijsadviseur (waarschijnlijk, kunnen we nu niets meer aan doen gezien de toezeggingen). [redacted] geeft dan akkoord gof niet).

Groet, [redacted]
Verstuurd vanaf mijn iPad
Op 23 nov. 2016 om 11:24 heeft Ginneken, [redacted] van <[redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dag dames
>
> Heb even navraag gedaan over dit dossier. Ik begrijp dat het om een gesplitste uitgifte gaat. Wat oorspronkelijk als 1 woning zou worden uitgegeven (en ook zo in de aanbieding heeft gestaan?), worden er nu 2. Dat betekent dat de grondprijsberekenaars/controleurs de grondwaarde moeten verdelen over 2 woningen. Omdat de ene woning nu een kelderverdieping krijgt en de andere niet kan die de verdeling niet gewoon ponds-ponds, maar moet er een advies van Grondprijsadvisering aan ten grondslag liggen (zelfs als de keldermeters gratis zijn). Meters in een kelder zijn in elk geval minder waard dan andere meters.
>
> Dat de totaalprijs anders zou moeten zijn doordat anders gebouwd is dan bij het eerste grondprijsadvies uitgangspunt was, kunnen we, gelet op de voorgeschiedenis en gewekte verwachtingen, als afwijking door [redacted] of mij fiatteren .
>
> Ik hecht er wel aan om op korte termijn een nieuw grondprijsadvies voor het geheel te laten opstellen, zodat de verdeling van de grondwaarde op de juiste manier kan worden gedaan. Dat er meerdere vergelijkbare kavels achteraan komen maakt een goede berekening en goed proces des te belangrijker. De vertraging van de overdracht moeten we dan maar voor lief nemen.
>
> Met vriendelijke groet,
> [redacted]
>
> Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
> Grond en Ontwikkeling
>
> **Gemeente Amsterdam**
>
> T: [redacted]
> [redacted]
>
> Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
> amsterdam.nl/erfpacht
>
> ---
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** dinsdag 22 november 2016 17:22
> **Aan** [redacted]
> **CC:** [redacted]
> **Onderwerp:** RE: Zeeburgereiland (zelfbouw / kelder m2)

Hallo 5.1.2e,
Dat gaf 5.1.2e ook aan; alle begrip daarvoor. Daarom ben ik blij dat het nu bij jou en 5.1.2e ligt en ik hoop zsm wat te horen. Zoals ik eerder aangaf ben ik uiteraard bereid tot toelichting indien gewenst.
Groet, 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

projectmanager Sportheldenbuurt en Bedrijvenstrook Zeeburgereiland
Grond en Ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling 5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
Amsterdam.nl/proclaimer

Van 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 22 november 2016 17:20
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e van
Onderwerp: Re: Zeeburgereiland (zelfbouw / kelder m2)

Dag 5.1.2e, ik heb het kort besproken met 5.1.2e. Hij neemt contact op met de erfpachtberekenaar. Mijn eerste beeld is dat ik het niet logisch vind dat 5.1.2e in deze een beslissende rol moet hebben. Ik zal de verdere afhandeling afstemmen met 5.1.2e na het contact met de erfpachtberekenaar. Ik ga ervan uit dat je dan donderdag nog iets meer van ons hoort.

Groet, 5.1.2e

Verstuurd vanaf mijn iPad
Op 22 nov. 2016 om 16:52 heeft 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Beste 5.1.2e,
5.1.2e informeerde me gisteren dat jij onderstaande kwestie vandaag even met 5.1.2e wou bespreken. Kan je me al informeren?
Groet,
5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

projectmanager Sportheldenbuurt en Bedrijvenstrook Zeeburgereiland
Grond en Ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling 5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
Amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: maandag 21 november 2016 10:39
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e

Onderwerp: RE: ZBE

Dank voor update en het snelle bespreken; ik wacht hun gesprek even af. Uiteraard bereid tot toelichting indien gewenst.
Gr, 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: maandag 21 november 2016 10:36
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: ZBE

Hoi 5.1.2e,
Ik heb het overlegd met mijn afdelingshoofd. Zij wil dit morgen bespreken met 5.1.2e (hoofd BE)...
Gaat vandaag dus niet meer lukken....helaas.
[redacted]

5.1.2e 5.1.2e
Ontwerper en vastgoedadviseur
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, wo en do
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: donderdag 17 november 2016 18:58
Aan [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
CC: [redacted] 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: Kavel [redacted] Zeeburgereiland / m2 kelder
Urgentie: Hoog

Hallo allemaal,
Jullie hebben flink heen en weer gemaild en gepraat over kavel [redacted] Ik heb op een rij gezet hoe een en ander is gelopen.

Wat is er gebeurd?
Strook 4B is in 2014 op de markt gebracht.
Grondprijsadvies stamt uit april 2014 (2014-4497). Het is niet duidelijk of bij het uitbrengen van advies de kavelregels waren meegestuurd. Het advies gaat uit van 3,5 laags herenhuis.
Ik stuur de kavelregels mee (vb [redacted] met beukmaat 6m) zoals die op de markt zijn gebracht. Hierin staat dat "max 4 bouwlagen" zijn toegestaan, waarvan de bovenste minder diep. Het max bvo dat in kavelregels wordt genoemd is gebaseerd op 3 lagen van 10 m diep en 1 laag van 7 m diep en geen m2 voor een kelder. In de kavelregels staat in de tekst wel dat "onder de woning een kelder is toegestaan".
Wanneer je op de doorsnede van de bouwenvelop kijkt (zie tekening kavelregels) zie je dat de onderkant constructie op -0,40 NAP ligt en de hoogte op + 14 NAP. Totaal 14.40 m voor vier bouwlagen, plus een kelder. In mijn herinnering zijn de overwegingen geweest dat het binnen de 14.40 m niet mogelijk is om vier bouwlagen en een kelder als volwaardige laag te realiseren. Dat zou neerkomen op een hoogte van 2,88 per laag.

Strook 5B is in 2015 op de markt gebracht.
Hiervoor is in juli 2015 een grondprijsadvies afgegeven (2015-6741). Hierin staat vermeld dat geen

kavelpaspoorten zijn aangeleverd en voor het advies wordt uitgegaan van de kavelpaspoorten van blok 4B die het voorgaande jaar aan zelfbouwers zijn aangeboden. In advies wordt genoemd wordt dat op voorhand niet de omvang van de woning bekend is, maar wel de maximale contouren.
De kavelregels (zie vb kavel [redacted]) beschrijven dat "max 4 bouwlagen (plus kelder)" mogelijk zijn. Verderop staat nogmaals dat "onder de woning een kelder is toegestaan". Op de doorsnede van de bouwregels zijn dezelfde hoogte (+14 NAP) en onderkant constructie (-0,40 aangegeven), totale bouwhoogte 14.40..
In de aanbieding staat "3a. het perceel en de opstallen zijn bestemd tot één vrije sector eengezinswoning (of twee meergezinswoningen bij splitsen) van maximaal 222 m2 bruto vloer oppervlak (bvo) en een eventuele kelder, met inachtneming van de Kavelregels;" Dit wijst erop dat de kelder m2 niet vallen binnen het maximaal genoemde bvo.

Wat vervolgens nog heeft plaatsgevonden (begin 2016; zie bijlage) is dat het bestemmingsplan meer ruimte bood dan kavelregels. Aan zelfbouwers van strook 4B en 5B is gecommuniceerd dat onder voorwaarde aan bepaalde overschrijdingen van kavelregels zou worden meegewerkt. Het ging daarbij om:

- Uitkraging voorzijde. Gestelde voorwaarden: mits vergund en mits aanpassing grondwaarde. → Hierbij is ervan uitgegaan dat de uitkraging buiten het gele bouwvlak uit doorsnede kavelregels valt.
- Vergunningvrije uitbouw: Gestelde voorwaarden: mits volgens Besluit Omgevingsrecht) en mits aanpassing grondwaarde. → Hierbij is ervan uitgegaan dat de uitkraging buiten het gele bouwvlak uit doorsnede kavelregels valt.
- 1 m extra bouwhoogte. Gestelde voorwaarde: geen. → Echter, deze uitzondering lijkt er nu toe te hebben geleid dat de totale bouwhoogte van onderkant constructie tot max bouwhoogte 14.40 + 1 = 15,40 m werd. Hierbij is eraan voorbij gegaan dat die bouwhoogte gedeeld door vijf (4 bouwlagen + kelder) ruim 3 m per laag is welke wel gerealiseerd kan worden. NB: dit is een hele snelle rekensom. Uit ontwerpen blijkt dat verdiepingshoogtes kelders veelal lager zijn dan van andere bouwlagen. Maar wel hoger dan 1,50 m uit de NEN2580 waardoor ze wel meegeteld worden in de NEN2580 meetstaten.

Deze brief is wel met JZ afgestemd maar niet met Vastgoedadvisering.

Communicatie: richting de zelfbouwers in zowel strook 4B als 5B is gecommuniceerd dat de kelder niet meegeteld in het max te realiseren bvo uit kavelregels. Wanneer er een vergunningvrije uitbouw of uitkraging is opgenomen wordt dit expliciet wel meegerekend.

Geleverde kavels tot op heden: in 4B en ook in strook 4B zijn kavels geleverd waarbij wel grondwaardes zijn aangepast tbv uitkragingen en vergunningvrije uitbouwen, maar waarin de kelder m2 niet zijn meegenomen.

Wanneer we nu wel de kelder m2 meenemen in de grondwaarde, zal dat heel veel commotie veroorzaken aangezien het niet in lijn is met wat eerder is gecommuniceerd en niet in lijn is met de eerdere leveringen in strook 4B en 5B en de tekst in kavelregels voor meerdere interpretatie vatbaar lijkt.

Casus kavel 5B16
(In de bijlagen: kavelregels, vergunde bouwplan incl. metrages (op blz 5) en opgestelde financieel overzicht.)
Daarom wordt wat mij betreft voor kavel ZB5B16 en de resterende kavels in strook 4B en 5B de kelder m2 niet meegeteld. Dit zou voor kavel ZB5B16 betekenen dat het financieel overzicht ZB5B16 (zie bijlage) dat nu uitgaat van 244 m2 (woning 1+woning2 cf DO, zie bijgaand de betreffende bladzijde / incl. kelder en excl. verblijfsruimten) moet worden aangepast in: 222 m2 (281 m2 minus kelder 59,4 / afgerond, valt binnen de kavelregels).

Groet,
5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
projectmanager Sportheldenbuurt en Bedrijvenstrook Zeeburgereiland
Grond en Ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling 5.1.2e

1105

Gemeente Amsterdam

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
Amsterdam.nl/proclaimer