Project: 5.1,2,e

Gemeente Amsterdam
24 MEI 2019
Ontvangen

Onderwerp: Vertraging voltooiing bouw
Datum: 23 mei 2019

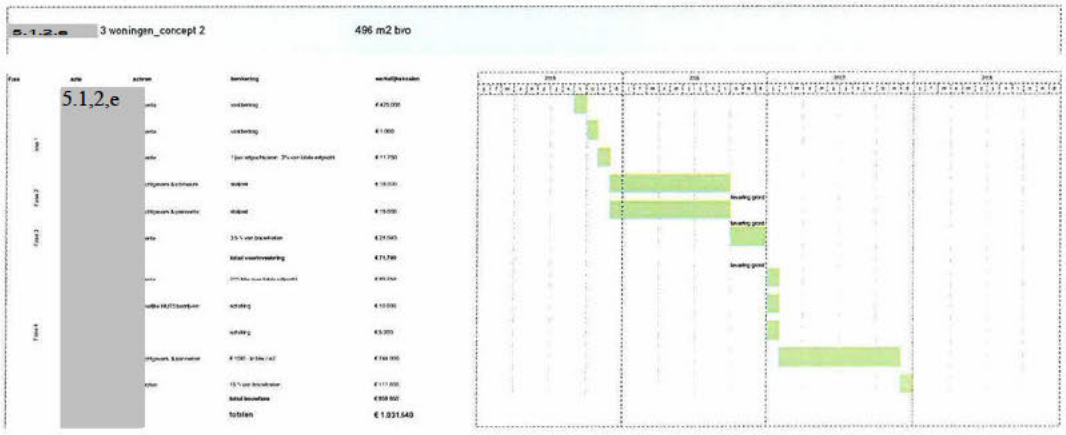
Beste 5.1,2,e

Bijgaand onze reactie op uw schrijven van 21 maart jl. over het tijdig voltooien van de bouw van onze woning. Wij hebben uw bericht in goede orde ontvangen. Naar aanleiding hiervan hebben wij de afgelopen periode gebruikt om een dossier samen te stellen welke inzichtelijk maakt hoe de opgelopen vertraging (buiten onze macht) is ontstaan. Wij hebben er alles aan gedaan deze te voorkomen en/of te beperken maar uiteindelijk is de bouw gestart op 18 februari 2019, bijna een jaar later dan gepland. Volgens planning worden de werkzaamheden aan de buitenzijde van het pand eind augustus afgerond. Eind juni start ook de afbouw.

In de vele gesprekken die wij met 5.1,2,e hebben gehad afgelopen jaar is deze mogelijke vertraging een aantal keer besproken. 5.1,2,e heeft aangegeven dat het vaker is voorgekomen dat zelfbouwers vertraagd zijn en uiteindelijk gevrijwaard zijn van de boete omdat de vertraging buiten hun schuld was ontstaan. Een goed dossier was hierbij doorslaggevend. Bijgaand een samenvatting van het traject wat wij afgelopen jaar hebben doorlopen om uiteindelijk toch te kunnen starten met de bouw van onze woning. Wij hopen dat dit voldoende aanleiding geeft om ook in ons geval uitstel te geven van de uiterste datum voor wat betreft de voltooiing van de bouw.

2015

Eind 2015 hebben wij de erfpachtovereenkomst voor ons kavel ontvangen en geaccepteerd. In artikel 5 van de overeenkomst (bijlage 1) wordt de uiterste datum van 1 juni 2019 genoemd en het boetebedrag van € 10.000,-/mnd. Daarnaast zijn voor het proces van belang artikel 9, 5.1,2,e te overbouwen, het handboek zelfbouw hoofdstuk 3, bouwkosten en bijlage 4 van het handboek; planning. (rep. bijlage 2 en 3). Op basis van deze planning hebben wij een eigen planning en stichtingskostenoverzicht gemaakt: (bijlage 4)



Jan '16
Volgens deze planning zouden we onze woning begin 2018 kunnen betrekken. Uitgaande van de bouwkosten richtlijnen uit het handboek kwamen we op een totaal aan stichtingskosten van € 1.031.000,- Onze hypotheekadviseur geeft aan dat dit te realiseren moet zijn. In januari starten we met het ontwerptraject.

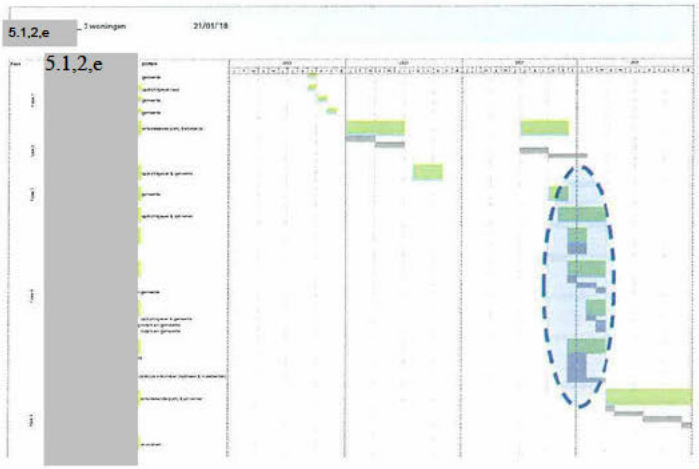
Juni '16
We krijgen bericht dat het vaststellen van de 4e partiële herziening bestemmingsplan vertraging op loopt (bijlage 5). Gezien het volledig onduidelijk is of/hoe wij verder kunnen besluiten we het ontwerptraject stil te leggen.

Dec '16
Gezamenlijke heiwerkzaamheden vinden nog wel plaats in dec. '16 op basis van VO status ontwerp. Er is dan ook afstemming geweest met Westpoortwarmte mbt het overbouwen van het regelstation. Afgesproken wordt dat de erfdienstbaarheden tzt notarieel vastgelegd zullen worden.

Mei '17
We krijgen bericht dat de kans zeer groot is dat de 4e partiële herziening bestemmingsplan per september '17 vastgesteld kan wordt. Hierop besluiten we het DO uit te laten werken tbv privaatrechtelijke toetsing en vergunningsaanvraag. Het plan moet nog een keer aangepast voor de privaatrechtelijke toetsing en ook blijkt dat de parkeernorm gehandhaafd blijft (in tegenstelling tot eerder besproken) wat op dat moment tot een kostenverhoging van ± € 42.500,- lijkt te gaan leiden.

Sept '17
Stukken tbv vergunningsaanvraag zijn begin september gereed waardoor we de deadline voor vergunning (1 januari 2018) nog net halen.

Okt '17
Na indienen vergunning worden de prijs/contractvormingsstukken gereed gemaakt en wordt begonnen met de aannemersselectie. Doel is om in februari/maart '18 te starten met de bouw. Daarvoor moeten een aantal trajecten parallel doorlopen worden volgens deze planning (bijlage 6)



- prijs/contractvorming (aannemer)
- erfdienstbaarheden (nuon)
- vestiging erfpacht (gemeente)
- financiering (bank)

Vanaf dit moment loopt het proces volledig anders dan verwacht.

Nov '17

Erfdienstbaarheid Nuon:

Voordat wij ons erfpacht kunnen vestigen moet de Nuon zich vestigen op het stukje grond binnen de contouren van ons kavel. Hiervoor moeten afspraken gemaakt worden mbt erfdienstbaarheden. 5.1.2.e 5.1.2.e begeleidt dit traject, welke uiterst traag en inefficiënt verloopt, vooral door de Nuon (bijlage 7)

Prijs/contractvorming:

Door het aantrekken van de markt blijkt het lastig aannemers te vinden die bereid zijn een raming te maken. Uiteindelijk ontvangen we 2 ramingen ruim (€ 5.1.2.e ,-!!) boven budget. (bijlage 8)

Dec '17 - mrt '18

Prijs/contractvorming:

We besluiten in bouwteamverband met 1 partij verder te gaan op basis van ervaringen van andere zelfbouwers met deze partij. Na drie rondes lopen de onderhandelingen stuk, de derde raming ligt alleen nog maar verder van ons maximale budget. We zien geen andere mogelijkheid het bouwteam op te breken en op zoek te gaan naar een andere partij. (bijlage 9 & 10)

Mrt '18 - mei '18

Financiering:

We ontvangen een rentevoorstel van 5.1.2. , om daadwerkelijke hypotheekaanvraag in te dienen is een passende begroting en getekende aanneemovereenkomst nodig.

Prijs/contractvorming:

eerste begroting KBRT is veelbelovend. Start Uitvoeringsgereed Ontwerp fase.

Financiering: ✗

Op basis van de begroting kan financieringsaanvraag verder gezet worden, maar uiteindelijk wil geen één bank onze hypotheek financieren. (bijlage 11)

Mei '18 - sept '18

Prijs/contractvorming:

U.O. gereed, adviseursstukken aangepast, def begroting/planning door 5.1.2.e . Start bouw 22 november '18

Financiering:

Kennismaking met 5.1.2.e , zij zien mogelijkheden om de bouw gefinancierd te krijgen mits eigen woning niet gesplitst uitgegeven wordt.

Vestiging erfpacht

berekeningen moeten worden aangepast op basis van nieuwe splitsing (bijlage 12)

Erfdienstbaarheden

Ondanks vele concepten lukt het niet om tot juridisch correct geformuleerde erfdienstbaarheidsafspraken te komen.

Sept '18 - nov '18

Prijs/contractvorming: ✗

Het lukt niet om de begroting sluitend te krijgen. De oplopende kosten van de parkeervoorziening (werkelijke kosten €5.1.2,e) spelen een grote rol. Ook intern overleg door 5.1.2,e biedt geen oplossing (bijlage 13). We zijn genoodzaakt het plan nog 1 maal te wijzigen; alle adviseurs stukken en bouwaanvraag moeten daarmee ook gewijzigd worden. Besloten wordt de opdracht in een ruwbouw en afbouw deel op te knippen zodat zo snel mogelijk opdracht verleend kan worden en start bouw nog eind 2018 kan plaatsvinden. (bijlage 14)

In november is dit gereed en passend, begin december ontvangen we de begroting waarmee de financieringsaanvraag ingezet kan worden.

Financiering: ✗

Financieringsaanvraag wordt in oktober opgestart. Eind november ontvangen we bericht dat aanvraag onder voorbehoud financiering moet, waardoor KBRT niet per direct akkoord krijgt en moet wachten met de werkvoorbereiding (bijlage 15).

Dec '18 - jan '19

Alle laatste hordes worden genomen; financiering komt rond, erfpacht wordt gevestigd, aannemer komt met definitieve planning; start bouw medio februari '19 (bijlage 16)

Feb '19 - heden

Uitvoering verloopt volgens planning. Wind/water dicht en buiten gereed eind augustus '19.

Samengevat is het enorm lastig gebleken in deze tijd en met de huidige markt een aannemer te vinden die ons huis binnen budget kon realiseren. En ook bereid was mee te denken totdat we er waren. Het proces heeft van alle betrokkenen en vooral van onszelf heel veel extra inzet gevraagd. 5.1.2,e is een van de betrokkenen geweest in dit proces en is sinds eind 2017 al getuige van onze om zsm te starten met de bouw. We begrijpen dat de gemeente een zorgplicht heeft maar we hopen dat bovenstaande voldoende grond geeft om niet gelijk tot het geven van boetes over te gaan. De bouw zal daardoor echt niet sneller gaan, nu we eenmaal begonnen zijn zit het tempo er juist goed in. De buren die er reeds wonen zijn steeds zeer meelevend geweest, voorlopig kunnen we ook op hun begrip rekenen.

We zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

bijlage 1: [redacted]_erfpachtovereenkomst DO/[redacted]
bijlage 2: Handboek zelfbouw kavel [redacted]
bijlage 3: Planning kavel [redacted] sept 2015
bijlage 4: 160608_Stiko [redacted]
bijlage 5: 160624_[redacted] Mail - Vertraging 4e partiële herziening bestemmingsplan [redacted]
bijlage 6: 180121 [redacted] planning en begroting totaal
bijlage 7: 171002_[redacted] Mail - [redacted] - nuon [redacted]
bijlage 8: Projectanalyse-dd 20-12-2017
bijlage 9: 180320_[redacted] Mail - concept raming, casco raming en planning
bijlage 10: 180323_[redacted] Mail - Woning te Amsterdam [redacted] - tav [redacted]
bijlage 11: 180518_Gmail - FW/ Hypotheek ten name van/ [redacted]
bijlage 12: 180512_[redacted] Mail - [redacted] - concept splitsingstekeningen en bvo verdeling
bijlage 13 - 181102 [redacted] Mail - Verslag gesprek 2 november
bijlage 14: 181105_[redacted] Mail - [redacted] - opm. tbv casco begroting.
bijlage 15: 181126_[redacted] Mail - aanvullende stukken [redacted]
bijlage 16: [redacted] te Amsterdam - overall planning 31.01.19

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e AMSTERDAM

Datum	17 november 2015	Projectnaam:	5.1,2,e
Ons kenmerk	5.1,2,e		
Dossiernummer	5.1,2,e	Plannummer:	5.1,2,e
Behandeld door	5.1,2,e Grond en Ontwikkeling, 020 5.1,2,e , 5.1,2,e @amsterdam.nl		
Bijlagen	Terreinspecificatie en nadere informatie, tekening nummer 2015-5.1,2,e van 7 september 2015, acceptatiebericht, kavelregels, bouwplaatsprotocol, bestemmingscatalogus, Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam,		
Onderwerp	Erfpachtaanbieding van het perceel gelegen aan de 5.1,2,e		

Geachte 5.1,2,e en 5.1,2,e

U heeft op 10 oktober 2015 een optieovereenkomst gesloten voor **zelfbouwkavel** 5.1,2,e gelegen in het project 5.1,2,e Voordat u kunt gaan bouwen, moet het perceel in erfpacht worden uitgegeven. Het gaat om het op bijgevoegde tekening nummer 5.1,2,e van 7 september 2015 met arcering aangegeven perceel. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente 5.1,2,e

Het perceel dient te worden bebouwd met een woon- annex bedrijfsruimte van in totaal maximaal 630 m² bruto vloeroppervlak (bvo) verdeeld over 480 m² bvo in het hoofdgebouw én 150 m² bvo in het bijgebouw. Maximaal 570 m² is bestemd voor koopwoning en bedrijfsruimte verdeeld in 480 m² in het hoofdgebouw en 90 m² in het bijgebouw (waarvan 30 m² boven de regelkamer). In het bijgebouw is maximaal 60 m² bvo bestemd voor berging en parkeerruimte. Er mogen maximaal 4 woningen gerealiseerd worden verdeeld in 3 in hoofdgebouw en 1 in bijgebouw.

Het totaal aantal m² bvo van 5.1,2,e , zijnde 5.1,2,e moet voldoen aan de bestemmingsplan eis dat minimaal 20% en maximaal 50% van de bvo moet worden gebruikt als werkfunctie.

Wij bieden u dit perceel in erfpacht aan tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon) onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. Belangrijk zijn de hieronder vermelde gegevens.

en kent (gebruiks-)beperkingen wanneer deze bij graafwerkzaamheden vrijkomt. Om deze redenen en vanwege de vereiste drooglegging, is het uitgangspunt dat de woningen kruipruimteloos zijn. Indien graafwerkzaamheden plaatsvinden in de grond onder de aangebrachte zandlaag, dan is een melding in het kader van de Wet bodembescherming noodzakelijk, indien er meer dan 50 m³ licht verontreinigde grond wordt ontgraven. Indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden in sterk verontreinigde grond dan moet er bij graafwerkzaamheden een melding vanuit het Besluit Uniforme Saneringen (zogenaamde BUS-melding) of een saneringsplan worden opgesteld (vanuit de Wet bodembescherming);

3.

3a. Het perceel dient te worden bebouwd met een 5.1,2,e van in totaal 5.1,2,e

Definitieve oppervlaktes worden in de uitgifteakte vastgelegd, waarbij voor de m² bvo werkfunctie de gekozen bestemming wordt vastgelegd op basis van de toegestane bestemmingen zoals deze in het huidige bestemmingsplan en de bestemmingscatalogus zijn opgenomen;

3b. de onbebouwde perceelgedeelten zijn bestemd tot tuin;

3c. de erfpachter is verplicht op eigen terrein in het bijgebouw, één parkeerplaats in te richten per woning en één parkeerplaats vanaf 125 m² bvo werk/bedrijfsruimte. Een woning in het bijgebouw is vrijgesteld van de parkeernorm;

3d. de erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen overeenkomstig de onder leden 3a. tot en met 3c. genoemde bestemmingen te gebruiken;

4. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - de verplichting het perceel te bebouwen conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,
   - de verplichting om het perceel en de opstallen overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
   - het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen,

   zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de AB2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing; dit laat onverlet de rechten van de erfpachter om het onder 3a genoemde vloeroppervlak op enig moment alsnog te bouwen, zonder dat daar een canonverhoging tegenover staat;

5a. de erfpachter is verplicht de bebouwing van het perceel te voltooien voor 1 juni 2019;

5b. als de erfpachter de bebouwing van het perceel niet vóór de in lid a vermelde datum voltooit, dan legt de gemeente de erfpachter een boete op van € 10.000,00 voor elke kalendermaand dat het verzuim duurt, waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend, en met een maximum van € 120.000,00;

5c. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, moet de erfpachter ervoor zorgen dat de onbebouwde gedeelten van het perceel en het overige werkterrein van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan, zodat de betrokken diensten en bedrijven de nodige distributieleidingen en zo nodig de bestrating aan kunnen leggen;

6.

6a. de erfpachter is tot vijf jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht bevoegd het erfpachtrecht en de op het perceel te bouwen opstallen te splitsen; de toestemming tot deze splitsing als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de AB2000 is voor deze periode verleend; deze toegestane splitsing betreft een splitsing in maximaal 4 appartementsrechten omvattende 4 woningen per kavel, verdeeld over drie in het hoofdgebouw en één in het bijgebouw. Bij de splitsing mag geen appartementsrecht met uitsluitend de bestemming kantoor ontstaan;

6b. als de erfpachter gebruik wil maken van de bevoegdheid tot splitsing als bedoeld onder lid a van dit artikel, dan moet hij dit melden aan het college van burgemeester en wethouders onder opgave van het aantal erfpacht-/appartementsrechten en de vloeroppervlakten daarvan; het college past vervolgens de onder 3a. opgenomen bestemming aan op het aantal gerealiseerde of te realiseren woningen met bijbehorende vloeroppervlakten en stelt de daarbij de verdeling van de canon over de erfpacht-/appartementsrechten vast;

6c. indien de erfpachter gebruik maakt van de bevoegdheid tot splitsen dient er voor elk appartementsrecht omvattende één woning ook ten minste één parkeerplaats te omvatten. Elk appartementsrecht omvattende werk/bedrijfsruimte dient vanaf 125 m² bvo. één parkeerplaats te omvatten. Een woning in het bijgebouw is vrijgesteld van de parkeernorm;

7. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;

8

8a. de erfpachter is verplicht de opstal(len) geschikt te maken voor aansluiting op het stadsverwarmingsnet en een aansluiting voor stadsverwarming te laten realiseren, tenzij de erfpachter een duurzamer alternatief realiseert, dan wel energieneutraal bouwt;

8b. de erfpachter is verplicht de gerechtigde tot de stadsverwarmingsinstallatie te allen tijde toegang te verlenen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, reparatie en vervanging;

9. Indien de erfpachter gebruik wilt maken van de mogelijkheid tot [5.1,2,e] [5.1,2,e] iervoor in het besluit tot uitgifte een aanvullende bepaling worden opgenomen. Ook zal dan verwezen worden naar het opstalrecht van Westpoortwarmte en de daarin opgenomen bepalingen die op uw overbouwing van toepassing zijn.

TOELICHTING OP ENKELE BIJZONDERE BEPALINGEN:

Sommige van de hiervoor opgenomen bijzondere bepalingen vereisen enige uitleg:

1. Hoogte canonpercentages afwijkend van AB2000

Bij de uitgifte in erfpacht kunt u kiezen voor canonbetaling of voor afkoop van de canon over het eerste 50-jarig erfpachttijdvak. De AB2000 kennen de volgende canontypes:

- de canon met jaarlijkse aanpassing (zie artikel 7 van de AB2000)
- de 10 jaar vaste canon (zie artikel 8 van de AB2000) en
- de 25 jaar vaste canon (zie artikel 9 van de AB2000).

De canon bij uitgifte wordt bepaald aan de hand van de grondwaarde en het voor dat canontype geldende canonpercentage. In de AB2000 is geregeld hoe de gemeente de canonpercentages afleidt van ondermeer het gemiddeld effectief rendement van reeksen staatsleningen. Bij vaststelling van de AB2000 was de verwachting dat staatsleningen blijvend een goede graadmeter zouden zijn voor de gebruikswaarde van erfpachtrechten. Dit is niet juist gebleken. Op 1 oktober 2014 heeft de gemeenteraad daarom besloten het canonpercentage voor de canon met jaarlijkse aanpassingen bij nieuwe uitgiften afwijkend van de AB2000 vast te stellen. De afwijking van de AB2000 houdt in, dat de voor de canon met jaarlijkse aanpassingen een ondergrens geldt van 3,00%.

3a. Bestemming: woning en bedrijf aan huis

5.1,2,e

5.1,2,e en 5.1,2,e moet voldoen aan de bestemmingsplan eis dat minimaal 20% en maximaal 50% van de bvo moet worden gebruikt als werkfunctie.

Definitieve oppervlaktes worden in de uitgifteakte vastgelegd, waarbij voor de m² bvo werkfunctie de gekozen bestemming wordt vastgelegd op basis van de toegestane bestemmingen zoals deze in het huidige bestemmingsplan en de bestemmingscatalogus zijn opgenomen

Bestemming: maximaal vloeroppervlak

In deze erfpachtaanbieding is de bestemming in een maximaal bruto vloeroppervlak volgens NEN 2580 vastgelegd. Dat vloeroppervlak zal ook in de erfpachtakte worden opgenomen. Dit houdt in dat als u in eerste aanleg niet het maximum vloeroppervlak realiseert, u te allen tijde gerechtigd bent de woning tot dat maximum vloeroppervlak te vergroten, zonder dat de gemeente daaraan een herziening van de canon zal verbinden.

Als u binnen de geldende kavelregels meer dan het maximum vloeroppervlak bouwt, dan zullen de grondwaarde en daarvan afgeleide canons en afkoopsom worden aangepast. Zie hiervoor onder de paragraaf Financiële gegevens onderdeel C (grondslagen grondwaarde, canons en afkoopsom).

3c. Oplossen parkeren op eigen perceel

De gemeente zal op grond van het bestuurlijk vastgestelde parkeerbeleid geen parkeervergunning (voor parkeren op straat) verstrekken. Dit geldt nadrukkelijk ook voor het parkeren ten behoeve van eventuele bedrijfs- en/of praktijkruimte aan huis. U moet daarom het parkeren oplossen op uw eigen perceel of in de bebouwing.

5. Bebouwing perceel en voltooiing bebouwing

Op grond van lid a bent u verplicht de zelfbouwwoning te bouwen en de bouw vóór de in dat lid bepaalde datum te voltooien. Als u onverhoopt niet aan die verplichting mocht voldoen, dan zal de gemeente u een boete opleggen. Deze boete bedraagt € 10.000 per maand, een gedeelte van een maand geldt daarbij voor een volle maand. De boete bedraagt maximaal € 120.000 wanneer uw verzuim langer duurt dan 11 maanden.

Met deze boeteclausule beogen wij zoveel mogelijk te bevorderen dat de bebouwing op de desbetreffende reeks kavels op een vast moment klaar is, zodat de overlast voor de bewoners in de wijk tot die bouwperiode beperkt blijft. De gemeente heeft een zorgplicht aangaande het woonklimaat in de wijk. Deze boeteclausule is daarom in het belang van alle zelfbouwers, vooral van de zelfbouwers die de bouw tijdig hebben afgerond en een ongestoord woongenot wensen.

Uitstel van de uiterste datum van voltooiing van de zelfbouwwoning is niet mogelijk. Er is maar één uitzondering hierop mogelijk, namelijk als de vertraging die de zelfbouwer heeft opgelopen aan de gemeente toerekenbaar is. Als er aanleiding is om uitstel te verlenen, dan wordt deze pas na het verstrijken van de deadline verleend.

(2)

5.1,2,e

5.1,2,e

Gebiedsontwikkeling 5.1,2,e
Weesperplein 8
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
5.1,2,e

Bouwkosten:

Vanaf € 1250 per m2 gebruiksoppervlak (prijspeil 2011, exclusief BTW, exclusief de grond) is het mogelijk een gemiddeld huis te bouwen. Wilt u wat meer luxe, dan kan dat bedrag oplopen tot € 1500, - of zelfs € 1750, - per m2. Uiteraard worden de uiteindelijke kosten door uw keuzes en marktomstandigheden bepaald.

Met behulp van deze richtprijzen voor de bouwkosten, kunt u met onderstaand voorbeeld zelf uitrekenen wat de totale kosten bij benadering zijn om uw zelfbouwwoning te realiseren.

Rekenvoorbeeld van een bouwbegroting:

Bouwrijpe kavel	→ brochure van uw project	: € .....
Bouwkosten	→ aantal m2 x richtprijs per m2	: € .....
Onvoorzien	→ 4% van de bouwkosten	: € .....
Leges en heffingen	→ 2 tot 3,5% van de bouwkosten	: € .....
Ontwerp en advies	→ 10 tot 15% van de bouwkosten	: € .....
Financieringskosten	→ 7 tot 9% van de bouwkosten	: € .....
Totale realisatiekosten = Stichtingskosten		: € .....

(Inclusief of exclusief 21% BTW).
Zie ook de website: www.amsterdam.nl/zelfbouw bij Indicatie Stichtingskosten

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan genoemde richtprijzen en percentages.

Daarbij komen nog de kosten voor keuken, vloerafwerkingen, sanitair, tuinaanleg en verhuis- en inrichtingskosten

Opmerking: De gemeente Amsterdam verkoopt geen grond, maar geeft de kavel uit in erfpacht. U hebt de keuze het 50-jarige erfpachttijdvak in een keer of in jaarlijkse termijnen te betalen. In het laatste geval hoeft u geen financiering voor de grond te regelen, wel dient u er rekening mee te houden in uw maand- of jaarlasten.

TIP
Er zijn diverse websites waar u een globale bouwkostenberekening per m2 kunt laten berekenen maar houdt er rekening mee dat dit slechts een richtlijn betreft. Meer informatie kunt u onder meer vinden op http://watkostbouwen.nl/ van Vereniging Eigen Huis en http://www.iceb.nl van Informatie Centrum Eigen Bouw.

INDICATIE STICHTINGSKOSTEN (prijspeil 2013) exclusief grondkosten

Woninggrootte	klein 90 m2	middel 120 m2	groot 150m2
BASISKWALITEIT (bouwkosten €1250 /m2)			
bouwkosten woning	112.500	150.000	187.500
onvoorzien (4%)	4.500	6.000	7.500
bouwleges (3,88%)	4.365	5.820	7.275
ontwerp en advies (12,5%)	14.063	18.750	23.438
financieringskosten (8%)	9.000	12.000	15.000
stichtingskosten (excl. grondkosten)	144.428	192.570	240.713
btw (21%)	30.330	40.440	50.550
Stichtingskosten inclusief BTW (exclusief grondkosten)	**174.757**	**233.010**	**291.262**
GEMIDDELDE KWALITEIT (bouwkosten €1500/m2)			
bouwkosten woning	135.000	180.000	225.000
onvoorzien (4%)	5.400	7.200	9.000
bouwleges (3,88%)	5.238	6.984	8.730
ontwerp en advies (12,5%)	16.875	22.500	28.125
financieringskosten (8%)	10.800	14.400	18.000
stichtingskosten (excl. grondkosten)	173.313	231.084	288.855
btw (21%)	36.396	48.528	60.660
Stichtingskosten inclusief BTW (exclusief grondkosten)	**209.709**	**279.612**	**349.515**
LUXE KWALITEIT (bouwkosten €1750/m2)			
bouwkosten woning	157.500	210.000	262.500
onvoorzien (4%)	6.300	8.400	10.500
bouwleges (3,88%)	6.111	8.148	10.185
ontwerp en advies (12,5%)	19.688	26.250	32.813
financieringskosten (8%)	12.600	16.800	21.000
stichtingskosten (excl. grondkosten)	202.199	269.598	336.998
btw (21%)	42.462	56.616	70.769
Stichtingskosten inclusief BTW (exclusief grondkosten)	**244.660**	**326.214**	**407.767**

Toelichting *(voor grondkosten: zie volgende bladzijde)*

Bouw- en ontwikkelingskosten

De hoogte van de bouwkosten zijn afhankelijk van de te kiezen kwaliteit: €1250, €1500 en €1750/m2
Het percentage "Onvoorzien" (4%) kunt u naar eigen inzicht hoger of lager stellen.
De legespercentage worden jaarlijks opnieuw door het gemeentebestuur bepaald en vastgesteld.
Ontwerp en advieskosten kunnen variaren van 10 tot 15%
Financieringskosten kunnen varieren van 7 tot 9%

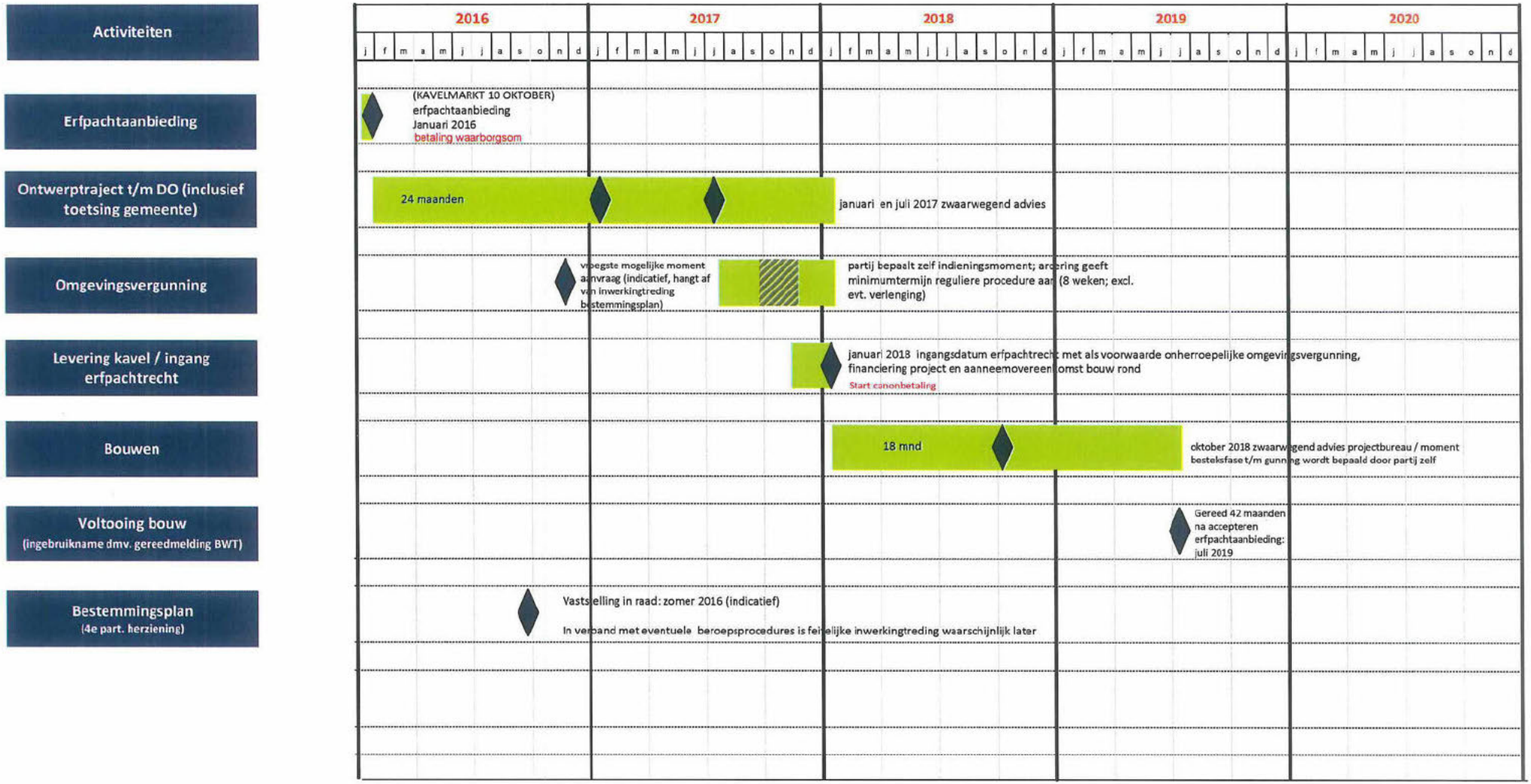
Bijkomende kosten

kosten voor keuken, vloerafwerkingen, sanitair, tuinaanleg en verhuis- en inrichtingskosten etc

Disclaimer:

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan genoemde richtprijzen en percentages.

INDICATIEVE PLANNING KAVEL 5.1,2,e – september 2015

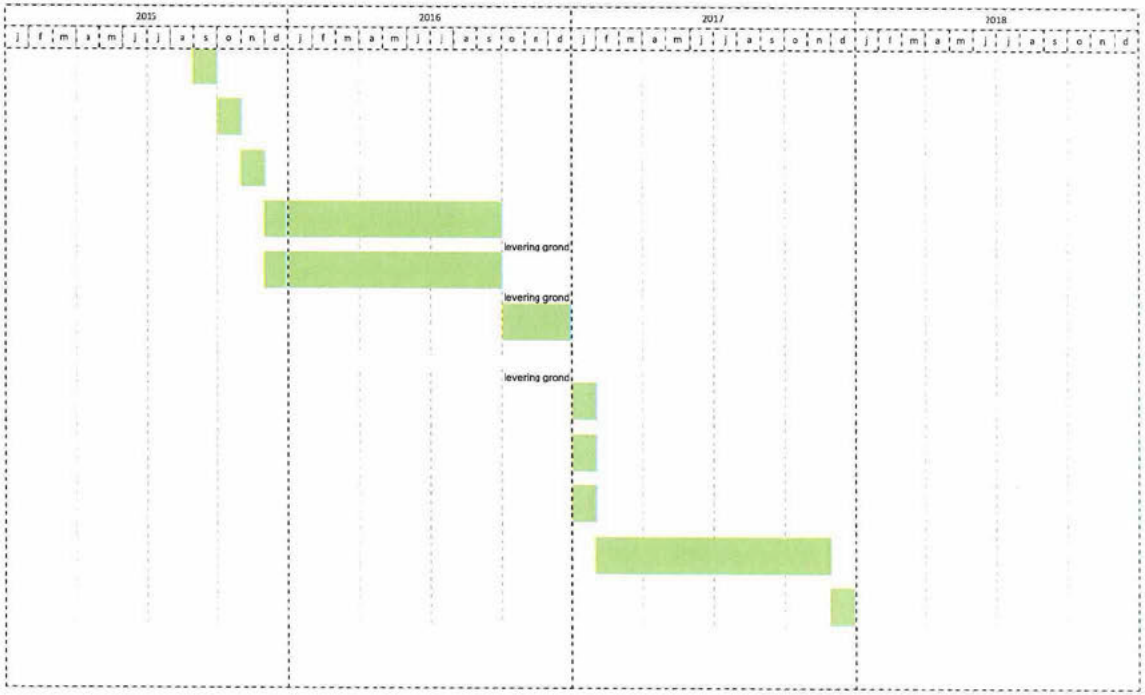


5.1,2,e 5.1,2,e concept 2 5.1,2,e

Fase	actie	actoren	berekening
fase 1	vaststellen erfpacht	gemeente	vast bedrag
	kavel optie	gemeente	vast bedrag
	erfpachtaanbieding	gemeente	1 jaar erfpachtcanon, 3% van totale erfpacht
Fase 2	ontwerptraject t/m DO	opdrachtgevers & adviseurs	stelpost
	vervroegd heiles	opdrachtgevers & gemeente	stelpost
Fase 3	omgevingsvergunning	gemeente	3,5 % van bouwkosten
			totaal voorinvestering
	passeren van de grond	gemeente	21% btw over totale erfpacht
	aansluiten NUTS	gezamelijke NUTS bedrijven	schatting
Fase 4	financiering	bank	schatting
	realisatiefase	opdrachtgevers & aannemer	€ 1500,- in btw / m2
	onvoorzien	onvoorzien	15 % van bouwkosten
			totaal bouwfase
			totalen

werkelijke kosten

5.1,2,e



5

Gmail by Google

5.1,2,e <mail@ 5.1,2,e >

Vertraging 4e partiële herziening bestemmingsplan 5.1,2,e

5.1,2,e t@amsterdam.nl> Fri, Jun 24, 2016 at 3:36 PM

To: "5.1,2,e @gmail.com" <5.1,2,e @gmail.com>, "5.1,2,e @kpnmail.nl" <5.1,2,e @kpnmail.nl>, '5.1,2,e @jkf.nl" <5.1,2,e @jkf.nl>, "5.1,2,e @hotmail.com" <5.1,2,e @hotmail.com>, "5.1,2,e @gmail.com" <5.1,2,e @gmail.com>, "5.1,2,e @gmail.com" <5.1,2,e @gmail.com>, 5.1,2,e "5.1,2,e @hotmail.com" <5.1,2,e @hotmail.com>, "mail@ 5.1,2,e .nl" <mail@ 5.1,2,e nl>, "5.1,2,e @gmail.com" <5.1,2,e @gmail.com>, "5.1,2,e @gmail.com" <5.1,2,e @gmail.com>, "5.1,2,e @gmail.com" <5.1,2,e @gmail.com>, "5.1,2,e @gmail.com" <5.1,2,e @gmail.com>, "5.1,2,e @l 5.1,2,e nl" <5.1,2,e @ 5.1,2,e >, "5.1,2,e @gmail.com" <5.1,2,e @gmail.com>, '5.1,2,e @gmail.com" <5.1,2,e @gmail.com>, "5.1,2,e @vasd.nl" <5.1,2,e @vasd.nl>

Beste zelfbouwers van kavel 5,

Sinds kort versterk ik het team dat vanuit gemeente Amsterdam werkt aan het project 5.1,2,e . Binnen het project heb ik onder andere de zelfbouw projecten onder mijn hoede gekregen. Bij deze wil ik jullie informeren over de 4e partiële herziening bestemmingsplan 5.1,2,e .

Op het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend waardoor de vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan aanzienlijke vertraging op loopt. Dat betekent dat het aanvragen van een omgevingsvergunning op basis van de 4e partiële herziening bestemmingsplan 5.1,2,e ook vertraging op loopt. Volgens de huidige planning is de verwachting dat het bestemmingplan eind 2016 door de gemeenteraad wordt vastgesteld, daarna volgt een beroepsperiode. Indien er geen beroep wordt ingediend is het bestemmingsplan begin 2017 onherroepelijk vastgesteld. Indien er beroep wordt aangetekend loopt de planning nog eens minimaal een half jaar uit. De genoemde planning kent een grote mate van onzekerheid en is slechts ter indicatie.

Ik begrijp dat dit een vervelend bericht is, maar op dit moment is het niet anders dan dat het aanvragen van een omgevingsvergunning op basis van de 4e partiële herziening bestemmingsplan 5.1,2,e vertraging oploopt. Er zijn twee andere alternatieve opties om mogelijk eerder een omgevingsvergunning aan te kunnen vragen, beide kennen beperkingen en/of hebben een lange proceduretijd:

1. Een omgevingsvergunning aanvragen op basis van het huidige bestemmingsplan:

Ten aanzien van het parkeren en de verhouding wonen/werken gelden er in het huidige bestemmingsplan andere regels dan in de 4e partiële herziening van het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte is reeds in de kavelregels beperkt tot 15 meter. Zie onderstaand overzicht:

	Huidig bestemmingsplan	4e partiële herziening	Kavelregels

Maximale bouwhoogte	Max. 30 meter	Variërend tot max. 15 meter	Variërend tot max. 15 meter
Verhouding wonen/werken	Max. 60% woningbouw	Max. 80% woningbouw	minimaal 20% werkfuncties tot een maximum van 50%
Parkeernorm	1,5 parkeerplaats per woning (vrije sector) op eigen terrein 1 parkeerplaats per 125 m² bvo bedrijfsruimte	1 parkeerplaats per woning (vrije sector) op eigen terrein 1 parkeerplaats per 125 m² bvo bedrijfsruimte	1 parkeerplaats per woning op eigen terrein 1 parkeerplaats per 125 m² bvo bedrijfsruimte

2. Een uitgebreide omgevingsvergunning aanvragen met afwijken bestemmingsplan:

Door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het huidige bestemmingsplan. Deze procedure duurt circa 26 weken terwijl de procedure voor een reguliere omgevingsvergunning circa 8 weken in beslag neemt (excl. 6 weken verlenging beslistermijn). Daarnaast moet met een 'Goede Ruimtelijke Onderbouwing' de gevolgen van de bestemmingsplanafwijking worden aangegeven. Om deze procedure goed te doorlopen is het noodzakelijk om een gespecialiseerd adviesbureau in te schakelen.

Mochten er naar aanleiding van deze mail vragen zijn dan ben ik via onderstaande gegevens bereikbaar.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e

Projectmanagementbureau / Team Gebiedsontwikkeling

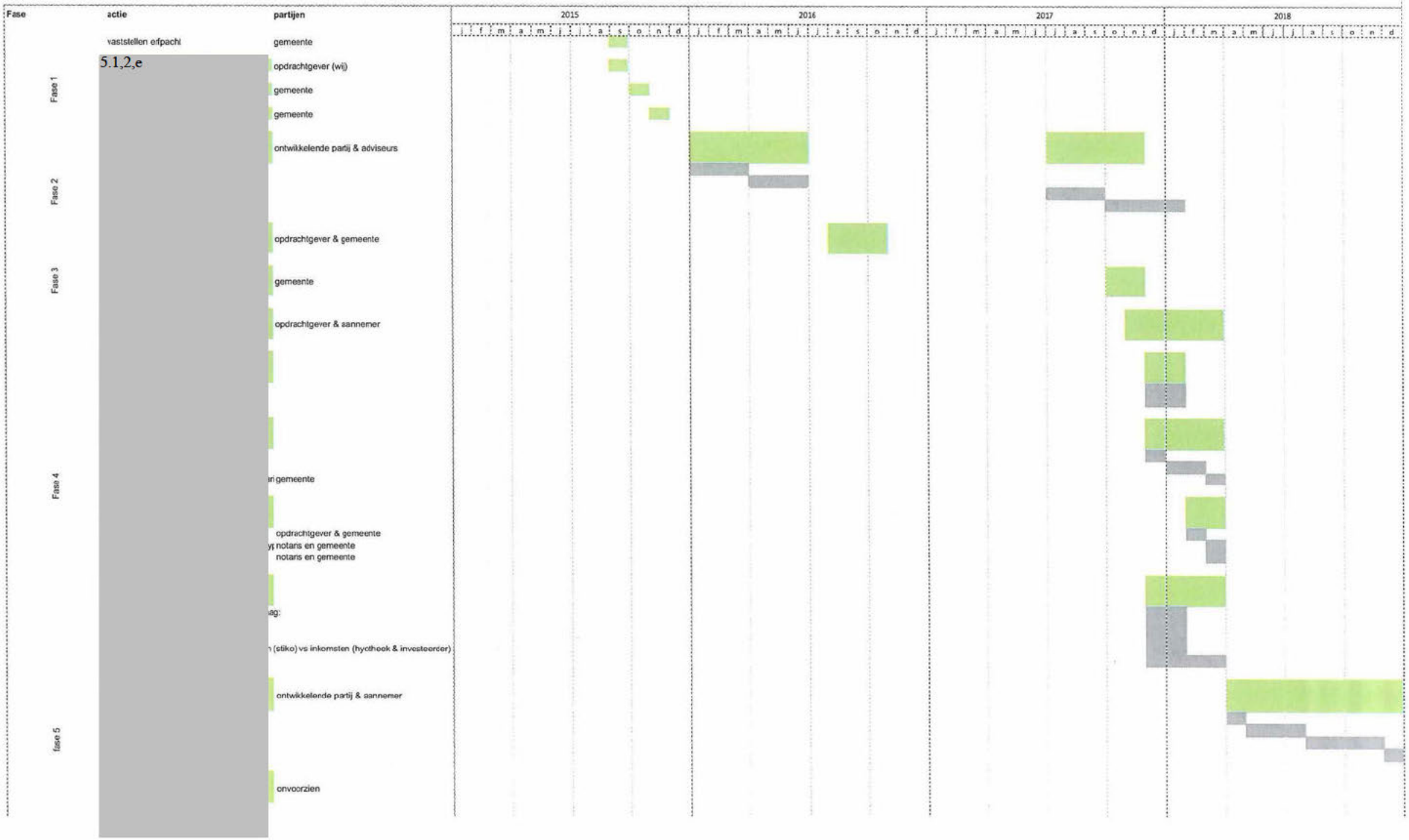
Gemeente Amsterdam

M 5.1.2.e

5.1.2.e @amsterdam.nl

Afwezig op maandagen

5.1,2,e 3 woningen 21/01/'18



(7)

Gmail

5.1,2,e <mail@5.1,2,e .nl>

5.1,2,e - Documentatie5.1,2,e

5.1,2,e @nuon.com <5.1,2,e @nuon.com> Fri, Oct 13, 2017 at 10:11 AM
To: 5.1,2,e @5.1,2,e .nl

Ha 5.1,2,e

Heb ik dat aangegeven? Ik kan er zelf vrij weinig in betekenen dus dat lijkt me sterk. Heb je nog niets van mijn collega 5.1,2,e gehoord? De bal ligt wat mij betreft bij haar, ik zal nog even bij haar polsen.

Gr 5.1,2,e

From: 5.1,2,e <5.1,2,e @5.1,2,e nl>
Sent: Freitag, 13. Oktober 2017 09:55:29
To: 5.1,2,e (TN-GBA)
Subject: Re: 5.1,2,e - Documentatie5.1,2,e

Ha 5.1,2,e

Lukt het om iets meer vaart te zetten in de afronding hier van? Je gaf aan dat het akkoord op eigendomsgrensverdeling snel gegeven kon worden en we zijn nu 11 dagen verder. Hoor je graag,

2017-10-02 14:41 GMT+02:00 5.1,2,e <mail@5.1,2,e nl<mailto:mail@5.1,2,e .nl>>:
Ha 5.1,2,e

Goed te horen dat bij jullie ook eea in gang is gezet. We hebben een tekening gemaakt waarop de eigendomsgrenzen duidelijk herkenbaar zijn. Bij jullie akkoord gaan deze naar de gemeente. Alle belangrijke maten zijn overgenomen uit de bijgevoegde tekening van 5.1,2,e , eerder door jou aan mij verstrekt.

Wij hebben nog geen officieel adres. In ons erfpachtcontact wordt verwezen naar;

'Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Amsterdam, 5.1,2,e .'
In mijn communicatie met de gemeente hanteren we kavelnummer 5.1,2,e

We hebben contact,

2017-10-02 13:40 GMT+02:00 <5.1,2,e @nuon.com<5.1,2,e @nuon.com>>:
Beste 5.1,2,e

Lijkt me op zich een goed uitgangspunt. Ik heb ook contact gehad met mijn juridische collega, 5.1,2,e 5.1,2,e Die vroeg mij om een kadastraal adres en/of een exact adres, kun jij dat verstrekken?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
5.1,2,e Specials 5.1,2,e
5.1,2,e
Business Unit Heat
06 5.1,2,e

Bezoekadres: Hoekenrode 8, 1102 BR, Amsterdam

From: 5.1,2,e @5.1,2,e .nl<mailto:mail@5.1,2,e .nl>

Sent: Monday, October 02, 2017 11:52 AM

To: 5.1.2,e (TN-GBA)
Subject: Re: 5.1.2,e - Documentatie 5.1,2,e

Ha 5.1.2,e
Heb net ook je vm ingesproken. Er blijkt een relatie te zijn tussen 5.1,2,e 5.1,2,e aan jullie en de levering van de grond aan ons. Daar gaat per partij 2 maanden overheen, en wij willen in februari gaan bouwen. Vandaar de haast ineens. Kunnen we alvast de grenzen tussen 'jullie' en 'onze' grond vastleggen obv mijn tekeningen? Voor de onderlinge afspraken kunnen we dan wat meer tijd nemen.
Hoor graag,

2017-09-26 11:24 GMT+02:00 5.1.2,e <mail@5.1.2,e .nl<mailto:mail@5.1.2,e .nl>>:
Ha 5.1.2,e dank, hoor graag.

2017-09-25 13:26 GMT+02:00 <5.1.2,e @nuon.com<5.1.2,e @nuon.com>>:
Ha 5.1.2,e

Heb je vraag even voorgelegd aan legal. Dit soort dingen komen niet zo vaak voor, in ieder geval niet volgens vast format.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
5.1.2,e Specials 5.1.2,e
5.1.2,e
Business Unit Heat
06 5.1.2,e

Bezoekadres: Hoekenrode 8, 1102 BR, Amsterdam<https://maps.google.com/?q=Hoekenrode+8,+1102+BR,+Amsterdam&entry=gmail&source=g>

From: 5.1.2,e 5.1.2,e [mailto:5.1.2,e nl<mailto:mail@5.1.2,e >]
Sent: Monday, September 25, 2017 11:04 AM

To: 5.1.2,e (TN-GBA)
Subject: Re: 5.1.2,e - Documentatie 5.1,2,e

Ha 5.1.2,e
heb net ook je voicemail ingesproken maar ter meerdere zekerheid ook even via mail.
Mbt het graven van de bak, ik heb wel ooit via de gemeente te horen gekregen dat er wat moeite was de juiste positie te bepalen van het 5.1,2,e , maar dat er twee palen verkeerd zitten had mij niet bereikt. Ik kan nu niet overzien of het een heel groot probleem is, dat zal blijken uit de opgave van de aannemer die de 5.1,2,e zal gaan maken. Laten we die discussie dus even parkeren tot daar meer duidelijkheid over is.
Ik kreeg van 5.1.2,e het verzoek om de eigendomsgrenzen aan te geven van onze 5.1,2,e Grofweg is het casco van jullie en de buitengevel van ons, maar het lijkt me goed dit detail te bekijken vast te leggen. Ook moeten we het dan hebben over toegankelijkheid en evt werkzaamheden. Ik kan me voorstellen dat je dit eerder tegen bent gekomen, misschien heb je beschikking over een voorbeeld document waarin dit soort zaken zijn vastgelegd?
Krijgen wij eigenlijk korting op onze stadswarmte? ;)

Hoor je graag,
[Inline image 1] [Inline image 2]

2017-09-07 17:39 GMT+02:00 <5.1.2,e @nuon.com<5.1.2,e @nuon.com>>:
Beste 5.1.2,e

Ik heb met de beheerder gesproken en hij ziet geen problemen. Echter hebben we nog wel het issue met de verkeerde heipalen. Het bleek dat wij coordinaten hadden aangehouden die niet helemaal juist waren, weet je nog. Volgens mij hebben we twee palen extra geboord en de andere twee laten staat. Die staan net naar ons[redacted], en die zou je dus tegen kunnen komen met het graven van de 1,5 meter diepe bak. Op zich geen enorm probleem om in te korten, maar wel goed dat je er rekening mee houdt.

Kom je hier verder mee?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] Specials [redacted]
[redacted]
Business Unit Heat
06 [redacted]

Bezoekadres: Hoekenrode 8, 1102 BR, Amsterdam<https://maps.google.com/?q=Hoekenrode+8,+1102+BR,+Amsterdam&entry=gmail&source=g>

From: [redacted] [mailto:mail@[redacted].nl<mailto:mail@[redacted].nl>]
Sent: Thursday, [redacted] 07, 2017 2:27 PM
To: [redacted] (TN-GBA)
Subject: Re: [redacted] - Documentatie [redacted]

Ha [redacted]
Heb jij al terugkoppeling gehad op bovenstaande? Ik zou graag deze week nog met de gemeente verder praten over de mogelijke oplossingen.
Hoor graag, alvast dank

2017-09-04 14:54 GMT+02:00 [redacted] <mail@[redacted].nl<mailto:mail@[redacted].nl>>:
[redacted]
Als vanochtend besproken een plattegrond van de parkeerplaatsen naast het regelstation, en een productblad van het systeem. Mijn vraag aan jou/jullie is;
Kan een dergelijk systeem, met een verdiepte betonnen bak van 1,5 meter, direct naast het [redacted] geplaatst worden?
De bak is om en nabij net zo groot als de twee getekende parkeerplaatsen en zal dus strak langs het regelstation geplaatst moeten worden.
Ik hoor het graag, alvast dank.

[Inline image 1]

--
Hartelijke groet, /Kind regards
[redacted]
M mail@[redacted].nl<mailto:mail@[redacted].nl>
T [redacted]

--
Hartelijke groet, /Kind regards
[redacted]
M mail@[redacted].nl<mailto:[redacted].nl>
T +31 (0)6 [redacted]

PROJECTANALYSE

Projectgegevens

Opdrachtgever: 5.1
Projectomschrijving: Zelfbouwkavel
Datum: 20-11-2017
Aannemersbedrijf: door:
prijspeil: dec-17

BKS

Hoeveelheden	hv	eh	vormfactoren	
		4 lg	BGO/BVO	1,31
BVO	5.1,2,e	630 m2	BGOO/BGO	0,16
BBO		192 m2		
BDO		215 m2		
BGO		827 m2		
BGOO		134 m2		
BBWO		414 m2		
Aantal palen		74 st	st palen / BBO	0,13 st/m2

NEN2699	NL-SfB	Omschrijving	hv/eh	eh	BVO/eh	BVO	Toelichting/motivering/risico	Uitsluiting/opmerking
A.2		Grondkosten		0 BVO		€	5.1,5	
A.2A		Sloopwerken		0 BVO	0	€		
A.2A (01)	01	Saneren te slopen bouwwerken		0	0	€		niet in scope
A.3		Infrastructurele voorzieningen		0 BVO		€		
A.3A		Grondwerken		0 BVO	0	€		
A.3A (01)	01	Bouwrijp maken		0	0	€		niet in scope
B.1		Bouwkundige werken		1210 BVO		€		
B.1A		Fundering		117 BVO	384 BBO	€		
B.1A (11)	11	Bodemvoorzieningen		27	88	€		
B.1A (13)	13	Vloeren op grondslag		0	0	€		
B.1A (16)	16	Funderingsconstructies		55	180	€		
B.1A (17)	17	Paalfunderingen		35	115	€		
B.1B		Skelet		369 BVO	369 BVO	€		
B.1B (21)	21	Buitenwanden (skelet)		176	176	€		
B.1B (22)	22	Binnenwanden (skelet)		120	120	€		
B.1B (23)	23	Vloeren (skelet)		48	48	€		
B.1B (27)	27	Daken (skelet)		15	15	€		
B.1B (28)	28	Hoofddraagconstructies		9	9	€		
B.1C		Dakafbouw / dakafwerking		56 BVO	163 BDO	€		
B.1C (27)	27	Dakafbouwconstructies		18	53	€		
B.1C (37)	37	Dakopeningen		0	0	€		
B.1C (47)	47	Dakafwerkingen		38	110	€		
B.1D		Gevelafbouw / gevelafwerking		346 BVO	264 BGO	€		
B.1D (21)	21	Buitenwandafbouwconstructies		0	0	€		
B.1D (31)	31	Buitenwandopeningen		117	120	€		
B.1D (41)	41	Buitenwandafwerkingen		189	144	€		
B.1E		Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking		140 BVO	140 BVO	€		
B.1E (22)	22	Binnenwandafbouwconstructies		51	51	€		
B.1E (32)	32	Binnenwandopeningen		43	43	€		
B.1E (42)	42	Binnenwandafwerkingen		45	45	€		
B.1F		Vloerafbouw / vloerafwerking		75 BVO	75 BVO	€		
B.1F (23)	23	Vloerafbouwconstructies		32	32	€		
B.1F (33)	33	Vloeropeningen		0	0	€		
B.1F (43)	43	Vloerafwerkingen		43	43	€		
B.1G		Trappen en hellingen		94 BVO	94 BVO	€		
B.1G (24)	24	Trappen en hellingconstructies		51	51	€		
B.1G (34)	34	Balustrades en leuningen		43	43	€		
B.1G (44)	44	Trap- en hellingafwerkingen		0	0	€		
B.1H		Plafonds binnen/buten		33 BVO	33 BVO	€		
B.1H (45)	45	Plafondafwerkingen		33	33	€		
B.2		Installaties		436		€		
B.2A-C		Werktuigbouwkundige installaties		135 BVO	0 BVO	€		
B.2A (50)		Werktuigbouwkundige installaties		135	135	€		
B.2D-H		Electrotechnische installaties		76 BVO	0 BVO	€		
B.2C (60)		Electrotechnische installaties		76	76	€		
B.2G		Lift en transportinstallaties		205 BVO	BVO	€		
B.2G (66)	66	Transportinstallaties		55	55	€		wohr parklift tbv 4 parkeerplaatsen
B.2H		Bouwkundige voorzieningen		149 BVO	BVO	€		
B.2H (69)	69	Bouwkundige voorzieningen t.b.v. installaties		0	0	€		zit in technische installatie
B.3		Vaste inrichtingen		75		€		
B.3A		Vaste inrichtingen		75 BVO	75 BVO	€		
B.3A (71)	71	Vaste verkeersvoorzieningen		0	0	€		
B.3A (72)	72	Vaste gebruikersvoorzieningen		27	27	€		inclusief zonwering tpv kozijnen (screens)
B.3A (73)	73	Vaste keukenvoorzieningen		48	48	€		stelpost [redacted] per keuken
B.3A (74)	74	Vaste sanitaire voorzieningen		0	0	€		
B.3A (75)	75	Vaste onderhoudsvoorzieningen		0	0	€		
B.3A (76)	76	Vaste opslagvoorzieningen		0	0	€		
B.4		Terrein		16		€		
B.4A		Grondvoorzieningen		0 BVO	0 BVO	€		
B.4A (90.1)	90.1	Grondvoorzieningen		0	0	€		
B.4B		Opstallen (gebouwtjes, overkappingen enz.)		0 BVO	0 BVO	€		
B.4B (90.2)	90.2	Gebouwtjes en overkappingen		0	0	€		
B.4C		Omheining en afwerking		16 BVO	16 BVO	€		
B.4C (90.3)	90.3	Omheining (muren, hekken, poorten enz.)		11	11	€		
B.4C (90.4)	90.4	Afwerking (verharding, beplanting, water)		5	5	€		
B.4D		Installaties in het terrein		0 BVO	0 BVO	€		
B.4D (90.5)	90.5	Terrein, werktuigbouwkundige installaties		0	0	€		exclusief terrein verlichting
B.4D (90.6)	90.6	Terrein, electrotechnische installaties		0	0	€		
B.4E		Terreininrichting		0 BVO	0 BVO	€		
B.4E (90.7)	90.7	Inrichting standaard		0	0	€		
B.4E (90.8)	90.8	Inrichting bijzonder		0	0	€		
B.5		Algemene uitvoeringskosten / diversen		0		€		
B.5A		Diversen (detaillering in ontwerpfase)		0 BVO	0 BVO	€		zie staartkosten
B.5A (99)	99	Diversen (in voorlopige plannen niet nader gespecificeerd)		0	0	€		
B.5B		Algemene uitvoeringskosten (project)		0 BVO	0 BVO	€		zie staartkosten
C.2		Losse inrichting		0		€		
C.2A		Inventaris		0 BVO	0 BVO	€		exclusief
		Totaal directe bouwkosten		5.1,5		€		
		Staartkosten	€			€		
		Nadere planuitwerking	€			€		huidig ontwerp is SO
		Algemene bouwplaatskosten (ABK)	€			€		
		Algemene bedrijfskosten (AK)	€			€		
		Winst en Risico (WR)	€			€		
		Assurantiekosten (CAR en WA)	€			€		
		TOTAAL (incl ABK & opslagen)	€			€		
		Prijs indexatie ???		3,37%	[redacted]	€		vanaf 01-01-2018 tot 01-11-2018 (laatste inkoop) (Percentage gebaseerd op BDB cijfers van afgelopen jaar (van 1-11-2016 tot 1-11-2017). Conjuctuurgevoeligheid/marktwerking is hierbij niet inbegrepen en niet te bepalen)
		TOTAAL (incl prijsindexatie) excl. BTW	€	5.1		€	5.1	

Kosten verhogende factoren / Aandachtspunten

- parkeren es dakterrassen zitten niet in de BVO — 47 m2
- veel vides — 50 m2
- prefab put en parkeerlift
- conform details een coating op dekvloeren — € [redacted] — Is dit nodig ??
- zonwering gerekend op alle kozijnen — € [redacted] — Is dit nodig ??

9

Gmail by Google

5.1.2.e <mail@5.1.2.e .nl>

concept raming, casco raming en planning

5.1.2.e <5.1.2.e @gmail.com> Tue, Mar 20, 2018 at 3:08 PM
To: 5.1.2.e <5.1.2.e @dewaardbouw.nl>
Cc: 5.1.2.e <5.1.2.e @5.1.2.e >, "5.1.2.e @5.1.2.e -tbab.nl" <5.1.2.e @5.1.2.e -tbab.nl>, 5.1.2.e <5.1.2.e @5.1.2.e .nl>

Ha 5.1.2.e en 5.1.2.e

Dank jullie wel voor de nieuwe raming. We moeten eerlijk zeggen dat we behoorlijk teleurgesteld zijn, in de uitkomst van het bedrag maar ook in de manier waarop de nieuwe raming tot stand is gekomen en de communicatie hierbij. Wij zijn er steeds vanuit gegaan dat we hetzelfde in de wedstrijd zitten, dus met wederzijdse intentie om er samen uit te komen. Deze intentie hebben we naar elkaar uitgesproken echter zien we dit nu niet terug in de laatste mail van 5.1.2.e Een toelichting hierop:

Bedrag raming

- Zonder enige toelichting wordt er aangegeven dat de begroting 1,5 ton hoger uitvalt. Dit is een pittig bedrag, hier hadden we best even over kunnen bellen/ mailen ipv dit nonchalant op de mail te droppen.
- Er wordt vooral gecommuniceerd over wat niet mogelijk is, maar wat is dan wel mogelijk?
  De afspraak was dat er kostenbesparende oplossingen voorgesteld zouden worden. Nu wordt er gewezen op wat niet kan, helaas worden er geen oplossingen aangedragen.

Een aantal inhoudelijke punten o.a.:

- Houten kozijnen zijn nu duurder dan aluminium. Dit is echt zeer uitzonderlijk en na een check bij verschillende partijen kan niemand zeggen dit eerder meegemaakt te hebben.
- HSB is dus goedkoper voor de kopgevels, waarom is deze prijs dan niet in de raming verwerkt, voorzien van opmerking? Ook met oog op ons doel om de kosten laag te houden. Prijsstijging voor aanpassen KZS blokken is overigens heel fors.
- Type isolatie / rc komen niet overeen met opgegeven waarden, in totaal lijkt de post dakafwerkingen gestegen tov vorige raming.
- Folies en regelwerk, balustrades trappenhuis, zonwering, holonite dorpels zijn niet geraamd. Wel besproken dat dit gedaan zou worden.
- Op diverse posten zijn normen verhoogd of bedragen aangepast tav vorige raming.

We zijn erg blij met eerder gedaan werk, de klik en waarderen het extra voorwerk en de tijd die jullie tot nu toe in het project hebben gestopt. Hieruit kregen wij het idee dat jullie er ook zin in hebben en er samen met ons uit willen komen.

Op dit moment vragen wij ons echter af of jullie ons nog serieus nemen als klant. Wij begrijpen dat het geen makkelijke opgave is maar de doelstellingen zijn helder met elkaar besproken. Deze raming brengt ons alleen maar verder van het doel en we zien dan ook geen aanleiding om op basis van deze stukken opnieuw met elkaar in overleg te gaan morgen. Wij willen er nog steeds graag uitkomen met jullie maar dit moet dan wel wederzijds zijn. Ook de urgentie van het beperken van het budget moet voor alle partijen helder zijn.

Ons voorstel is dat jullie hier over nadenken en met een oplossingsgerichte terugkoppeling te komen welke hopelijk wel aanleiding geeft met elkaar verder te praten.

We horen graag,

Hartelijke groeten,

5.1.2.e en 5.1.2.e

Op 19 maart 2018 om 15:26 schreef 5.1.2.e <5.1.2.e @5.1.2.e .nl>:

10

Gmail by Google

5.1,2,e <mail@5.1,2,e>

Woning te Amsterdam 5.1,2,e - tav 5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e Fri, Apr 13, 2018 at 7:38 PM
To: 5.1,2,e <5.1,2,e@5.1,2,e>
Cc: "5.1,2,e | 5.1,2,e B.V." <info@5.1,2,e .nl>

Hi 5.1,2,e ik heb er even kort naar kunnen kijken. Met het gestelde budget zou je toch een heel eind moeten kunnen komen. Ik wil de grote posten daarom even spiegelen met onze eenheidsprijzen.

Ik probeer hier maandag even dieper op in te gaan en kom dan gelijk met een reactie.

Prettig weekend.

Met vriendelijke groet.

5.1,2,e

5.1,2,e BV

Op 13 apr. 2018 om 13:32 heeft 5.1,2,e <mail@5.1,2,e> het volgende geschreven:

> Ha 5.1,2,e
>
> Hoop dat je alles in goede orde ontvangen hebt. Hoor graag of het je lukt hier deze week nog op te reageren, mocht je nog vragen hebben bel gerust. Alvast fijn weekend,
>
> 2018-04-08 23:37 GMT+02:00 5.1,2,e <mail@5.1,2,e>:
> Nu vergeet ik nog iets meer te vertellen over onze doelstellingen.
>
> Zoals jullie zien komt het totaal voor Casco nu op ± € 5.1,2,e ,- in btw. Om het project te kunnen realiseren moeten we in totaal op ± € 5.1,2,e ,- in btw uitkomen, waarbij we inschatten dat het deel 'eigen beheer' tussen de € 5.1,2,e 0,- en € 5.1,2,e ,- zal gaan kosten. Dat laat over ± € 5.1,2,e in btw voor het casco deel.
>
> We horen dus graag hoe jullie hier tegen aan kijken. Als jullie denken dat dit niet realistisch is dan horen we graag wat jullie denken dat wel realistisch zou kunnen zijn.
>
> 2018-04-08 23:15 GMT+02:00 5.1,2,e <mail@5.1,2,e>:
> Ha 5.1,2,e
>
> Wij vonden het een leuke eerste kennismaking, goede klik en we kregen het idee dat jullie in staat/bereid zijn om met ons mee te denken.
>
> Als besproken de raming van de aannemer waar we mee in gesprek waren. In overleg met onze bouwbegeleider heb ik het geheel omgezet naar een elementenraming. Dit heeft twee redenen. Ten eerste is het makkelijker om hiermee op hoofdlijnen te beoordelen of de geraamde prijzen in jullie ogen redelijk zijn of dat jullie mogelijkheden zien deze aan te scherpen. Ten tweede hebben we beloofd om vertrouwelijk te gaan met de afgegeven raming en vonden we het niet netjes deze 1 op 1 door de zetten. Ik ga er van uit dat jullie hier begrip voor hebben, we zullen op een zelfde manier om gaan met afspraken die we met jullie maken.

Om appels met appels te kunnen vergelijken heb ik de productspecificaties en aantallen zoals gegeven een op een over genomen. Afwijkende m2 benoem ik in de opmerkingen kolom. Het lijkt me sowieso wenselijk dat jullie zo veel mogelijk de m2 nalopen en als jullie van mening zijn dat andere producten geschikter zijn voor de uitvoering dan horen we dat natuurlijk graag. Ik heb aangegeven welke werkzaamheden we in ieder geval niet zelf willen gaan doen (hoofdaannemer) en welke wel (eigen beheer). Mochten jullie hier in willen schuiven dan kan dat natuurlijk maar geef dan in de reactie wel graag aan waarom en specificeer deze posten apart, zodat het nog mogelijk blijft eea met elkaar te vergelijken.
Zoals jullie zien is de prijs voor de installaties is nog niet compleet, maar is uitgegaan van afgedopte leidingen en elektra met overlengte uit casco. Bij voorkeur komen deze onderdelen in hun geheel bij jullie te liggen maar dat moet dan wel mogelijk zijn gezien we een knip tussen casco en afbouw willen maken.

Verder bespraken we nog het eventueel gebruiken van het Duitse kalkzandsteen product. In bijlage documentatie. Ik heb een offerte ontvangen voor blokken 500x500x175, € 145,- per m3, franko geleverd in Amsterdam. Levertijd 3 tot 4 werkweken na bestelling.

Mochten jullie nog vragen hebben dan horen we het graag, we kijken uit naar jullie reactie.

2018-03-29 7:36 GMT+02:00 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e :

Bedankt. Tot woensdag.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e & 5.1.2.e BV

5.1.2.e | Volendam

5.1.2.e |T:06 5.1.2.e | E 5.1.2.e @ 5.1.2.e nl | www. 5.1.2.e .nl |
www. 5.1.2.e .nl

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @ 5.1.2.e]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 21:23
Aan: 5.1.2.e <info@ 5.1.2.e >; 5.1.2.e
< 5.1.2.e @ 5.1.2.e nl>

Onderwerp: Re: Woning te Amsterdam 5.1.2.e - tav 5.1.2.e

Ha 5.1.2.e

Als besproken nog wat aanvullende documenten van onze bouwplannen. Dit zijn de rapportages en tekeningen waarop de omgevingsvergunning verleend is.

https://we.tl/9salabqwQZ

De plattegronden en gevels welke ik jullie eerder stuurde zijn de laatste stand van het ontwerp.

We zien elkaar volgende week woensdag 07:30 hier in Amsterdam, Hotel De Hallen zit niet ver bij ons vandaan en is dan ook al open. Adres is Bellamyplein 47, 1053 AT Amsterdam. Er zit een parkeergarage onder mocht dat een probleem zijn voor de deur.

Tot dan,

2018-03-28 16:59 GMT+02:00 5.1.2.e | 5.1.2.e B.V. <info@5.1.2.e.nl>:

Mijn collega 5.1.2.e gaat jullie zo bellen voor t plannen van een afspraak, ik zal daar ook bij aanwezig zijn .

Met vriendelijke groeten,

5.1.2.e

5.1.2.e & 5.1.2.e BV

5.1.2.e 5.1.2.e | Volendam

5.1.2.e |T:06-5.1.2.e | 5.1.2.e @5.1.2.e.nl | 5.1.2.e | 5.1.2.e

<image003.jpg>

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@5.1.2,e>
Verzonden: vrijdag 23 maart 2018 12:33
Aan: 5.1.2,e B.V. <info@5.1.2,e>
Onderwerp: Woning te Amsterdam 5.1.2,e - tav 5.1.2,e

Beste 5.1.2,e

Als besproken de documentatie van onze kavel en bouwplannen in Amsterdam 5.1.2,e . Wij 5.1.2,e zijn op zoek naar partij die onze woning hier wil bouwen. Eerdere gesprekken met een andere aannemer hebben helaas niet tot de verwachte resultaten geleid. Via 5.1.2,e begrepen we dat zowel het werk als de communicatie destijds in de Houthavens naar alle tevredenheid waren. Het lijkt ons dus interessant om hier over verder te praten met jullie.

Ter aanvulling op de tekeningen:

- Omgevingsvergunning is reeds verleend
- Locatie is 5.1.2,e 5.1.2,e, 5.1.2,e
- Uiterste opleverdatum is 1 juni 2019
- We hebben voorkeur voor uitwerking van technisch ontwerp in bouwteam, om kosten en techniek samen te kunnen optimaliseren.
- We willen een deel van de afbouw zelf gaan doen om kosten te besparen. Waar die knip komt te liggen is wat ons betreft in overleg. Voorkeur heeft het iig om door hoofdaannemer op te laten leveren en dan pas te starten met afbouw om scheiding helder te houden.
- De buren verwachten voor de bouwvak 2018 geheel klaar te zijn
- er is reeds geheid.

Wij hopen dat bijgaande stukken voldoende aanleiding geven voor een eerste kennismaking. U kunt contact met mij opnemen via de mail of via onderstaand telefoonnummer. We hopen spoedig van jullie te horen.

--

Hartelijke groet, /Kind regards

5.1.2,e
M 5.1.2,e@5.1.2,e
T +31 (0)6 5.1.2,e

--

Hartelijke groet, /Kind regards

5.1.2,e
M 5.1.2,e@5.1.2,e
T +31 (0)6 5.1.2,e

--

Hartelijke groet, /Kind regards

5.1,2,e
M 5.1,2,e @ 5.1,2,e
T +31 (0)6 5.1,2,e

--
Hartelijke groet, /Kind regards

5.1,2,e
M 5.1,2,e @ 5.1,2,e
T +31 (0)6 5.1,2,e

--
Hartelijke groet, /Kind regards

5.1,2,e
M 5.1,2,e @ 5.1,2,e
T +31 (0)6 5.1,2,e

2 attachments

5.1,2,e



11

Gmail

5.1,2,e < 5.1,2,e t@gmail.com>

FW: Hypotheek ten name van: 5.1,2,e (relatienummer 5.1,2,e), geldgever: 5.1,2,e Hypotheken met hypotheeknummer: 5.1,2,e

5.1,2,e <info@5.1,2,e .nl> 21 juni 2018 om 13:29
Aan 5.1,2,e :@gmail.com>
Cc: 5.1,2,e <mail@ 5.1.2.e .nl>

Beste 5.1,2,e en 5.1,2,e

Ik ben zojuist gebeld door Handelsbanken, maar ook zij zien helaas geen mogelijkheden tot een financiering. Men vind het Risico te groot en wensen geen passende financiering te verstrekken.

Voor mij houd het qua mogelijkheden wel op. Ik heb zo'n beetje alle banken wel gehad.

Ik vrees dat jullie toch echt op zoek moeten naar een andere manier van tijdelijk financieren ;-(.

Ik heb echt mijn uiterste best gedaan en iedereen aan wie ik het heb voorgelegd is positief over het plan, maar uiteindelijk is niemand bereid een offerte uit te brengen.

Laten we even overleggen hoe nu verder te gaan en welke eventuele mogelijkheden er nog zijn.

Het spijt mij echt jullie niet anders te kunnen berichten.

Gr
5.1,2,e

Met vriendelijke groet

5.1,2,e
EFA Erkend Financieel Adviseur
SEH Erkend Hypotheek Adviseur

5.1,2,e Hypotheken, Pensioenen, Verzekeringen, Beleggingen en Financieringen

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

Erkend Hypotheek adviseur
Erkend Financieel Adviseur

Van: 5.1,2,e < 5.1,2,e @gmail.com>
Datum: dinsdag 22 mei 2018 om 14:38
Aan: 5.1,2,e @5.1,2,e .nl>
CC: 5.1,2,e @ 5.1,2,e n.nl>
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

12

Gmail by Google

5.1,2,e <mail@5.1,2,e>

5.1,2,e - concept splitsingstekeningen en bvo verdeling

5.1,2,e <5.1,2,e@5.1,2,e> Tue, Jun 12, 2018 at 11:55 AM
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>

Ha 5.1,2,e

ben jij vandaag bereikbaar voor telefonisch overleg? Ik ben benieuwd naar waar we nu precies staan in het traject. Daar naast verloopt het verkrijgen van de financiering minder voorspoedig dan gehoopt. Het lijkt noodzakelijk om één huisnummer te hebben voor onze eigen woning in zijn geheel, dus voor en achterhuis. Zou graag met je overleggen hoe dat nu precies is geregeld en wat de mogelijkheden zijn.

2018-06-06 14:40 GMT+02:00 5.1,2,e <mail@5.1,2,e>:

Ha 5.1,2,e

Dank voor je bericht, fijn te horen dat jullie er mee bezig zijn.

Mbt je eerste vraag, betekent dit dat we uiteindelijk ook meer voor het kavel moeten betalen? of staat dat er los van? Ik zal onze architect vragen de m2 uit te rekenen in ieder geval.

Mbt je tweede vraag, er is nog geen startdatum bekend. We streven naar begin september maar ik denk dat dit eerder begin oktober wordt. Met name levertijden van de benodigde bouwmaterialen zijn van invloed op de planning. Ik hoop wel over een week of 6 uiterlijk een contract te hebben met de aannemer waarmee we nu in gesprek zijn, en daarmee ook een def. planning.

2018-06-06 10:05 GMT+02:00 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>:

Beste 5.1,2,e

We zijn op dit moment druk bezig met de verdeling van de grondwaarde en de voorbereiding op de splitsing van je appartementsrechten.

Ik heb hierover nog 2 vragen.

De grondprijsberekenaar heeft de volgende vraag: bij kavel 5.1,2,e is er naast 2 parkeerplekken op maaiveld sprake van 2 parkeerplekken en een liftschacht op -1 niveau. Deze m2 horen wel bij de BVO. Daarom wil ik toch graag de oppervlakte van die 2 parkeerplekken op -1 en de oppervlakte van de liftschacht hebben.

Daarnaast had ik vorige week de vraag gesteld of er al een ingangsdatum is die ik kan opnemen in het concept besluit. Dit concept besluit moet ik naar je mailen zodat jij daarvoor akkoord kan verlenen. Dat kan pas zodra ik de verdeling van de grondwaarden heb. Daarvoor heb ik antwoord op deze 2 vragen nodig.

Ik hoor het graag van je!

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1.2.e 5.1.2.e

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2.e

5.1.2.e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl/erfpacht

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @ 5.1.2.e]
Verzonden: vrijdag 6 april 2018 11:19
Aan: 5.1.2.e ; 5.1.2.e
Onderwerp: 5.1.2.e - concept splitsingstekeningen en bvo verdeling

Beste 5.1.2.e 5.1.2.e

Als besproken ontvangt u van ons de concept splitsingstekeningen en bijbehorende bvo verdeling per appartement. Graag horen wij of deze stukken akkoord zijn of dat hier nog aanpassingen op nodig zijn.

5.1.2.e in de stukken van de OLO kwam ik onderstaande tekst tegen;

> **Splitsingsvergunning**
> Voor het splitsen van het eigendomsrecht van een woongebouw in meerdere appartementsrechten heeft u op grond van de Huisvestingswet een splitsingsvergunning nodig. Deze omgevingsvergunning houdt niet in dat u ook automatisch een splitsingsvergunning heeft. U kunt hiervoor contact opnemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Team Vergunningen van het stadsdeel Noord van de gemeente Amsterdam, telefoon 14 020.

Is dit iets wat wij nog moeten doen of loopt dit via jou en 5.1.2.e ?

--

Hartelijke groet, /Kind regards

5.1.2.e

M 5.1,2,e @ 5.1,2,e
T 5.1,2,e

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

--
Hartelijke groet, /Kind regards

5.1,2,e
M 5.1,2,e @ 5.1,2,e
T 5.1,2,e

--
Hartelijke groet, /Kind regards

5.1,2,e
M 5.1,2,e @ 5.1,2,e
T 5.1,2,e

13

Gmail by Google

5.1,2,e <mail@5.1,2,e>

Verslag gesprek 2 november

5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl> Thu, Nov 8, 2018 at 9:49 AM
To: "5.1,2,e@gmail.com" <5.1,2,e@gmail.com>, "mail@5.1,2,e" <mail@5.1,2,e>
Cc: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>

Beste 5.1,2,e en 5.1,2,e

Hierbij een kort verslag van het telefoongesprek van afgelopen vrijdag. Laat het even weten als jullie nog op/aanmerkingen hebben.

Op vrijdag 2 november hebben we een (telefoon)gesprek gehad over zelfbouw kavel 5.1,2,e in 5.1,2,e. Hier namen 5.1,2,e en 5.1,2,e (zelfbouwers), 5.1,2,e (5.1,2,e gronduitgifte) en ikzelf (5.1,2,e grondzaken) aan deel. Bespreekpunten waren hoofdzakelijk de in de mail aangegeven verzoeken (parkeervergunning en grondprijs).

Jullie leggen uit dat jullie zijn geconfronteerd met aanzienlijk hogere kosten voor het parkeerliftsysteem dan verwacht. Hierdoor hebben jullie moeite om de financiering voor het project rond te krijgen. Jullie hebben verzocht om een parkeervergunning om dit probleem op te lossen. Bij de privaatrechtelijke toets was dit ook al verzocht en afgewezen, maar was de urgentie minder omdat toen nog niet duidelijk was dat het parkeerliftsysteem zo veel duurder zou zijn dan verwacht. 5.1,2,e en ik hebben dit intern besproken, maar kunnen helaas niet aan het verzoek meewerken om redenen zoals in de mail genoemd. Dit wordt niet nog een keer in overweging genomen. 5.1,2,e legt uit: de gemeente heeft zich te houden aan de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur en kan niet willekeurig de ene kavel wel en de andere kavel geen parkeervergunning verlenen. Alle woningen in Buiksloterham zijn uitgesloten van een parkeervergunning in de openbare ruimte.

Jullie leggen uit dat jullie al meerkosten hebben door het realiseren van een parkeerliftsysteem en moeten nu ook nog extra betalen voor het gebruik van de grond, dit voelt niet eerlijk. 5.1,2,e en ik leggen uit dat dit ook intern uitgebreid besproken is. De gemeente moet zich hier ook houden aan het beleid en regelgeving.

Door de onverwachte extra kosten die het project met zich mee brengt zijn jullie, tot jullie grote spijt, genoodzaakt om in plaats van een houten gevel een betonnen gevel te maken. Dit kost nu nog extra tijd en we hebben gesproken over de deadline van 1 juni 2019. Op dit moment wordt nog steeds gestuurd op start bouw eind december/begin januari en dan zou 1 juni 2019 haalbaar moeten zijn. Het idee is de aannemer opdracht te geven voor de ruwbouw zodat er wel begonnen kan worden met bouwen. En wordt nog wel benadrukt door 5.1,2,e dat dossieropbouw erg belangrijk is. Alle afspraken kunnen het beste schriftelijk vastgesteld worden en ook het sturen op de deadline is belangrijk (in jullie dossier).

Nog een toevoeging: ten behoeve van de hypotheekaanvraag heeft een collega op maandag 5 november de berekening en de verdeling van de grondwaarde per appartementsrecht gemaild. Dit overzicht kan volgens jullie niet gebruikt worden en de hypotheekadviseur zou hierover contact opnemen. Helaas krijgt 5.1,2,e de hypotheekadviseur vooralsnog niet te pakken.

Met 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

www.Amsterdam.nl

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

14

Gmail

5.1,2,e <mail@5.1,2,e>

5.1,2,e - opm. tbv casco begroting.

5.1,2,e <5.1,2,e@5.1,2,e> Mon, Nov 5, 2018 at 10:40 PM
To: 5.1,2,e 5.1,2,e <5.1,2,e@kbrt.nl>
Cc: 5.1,2,e <5128@5.1,2,e-tbab.nl>, 5.1,2,e <5.1,2,e@gmail.com>

Ha 5.1,2,e

Zoals vorige week besproken sturen we je de begroting voorzien van opmerkingen. De onderdelen die direct en indirect samen hangen met de houten gevelbekleding zijn doorgehaald en kan je in deze begroting achterwege laten. Zoals je aan gaf kunnen we hier mee de vertraging tot een minimum beperken, noodzakelijk ivm de deadline voor oplevering van de gemeente.

5.1,2,e past deze week de Technische Omschrijving aan op deze stand van zaken. 5.1,2,e verzorgd een nieuwe set overzichtstekeningen op basis van een wandopbouw met EPS/pleisterwerk gevelafwerking. Samen met de herziene begroting hebben we dan een complete set tbv de contractvorming van dit deel van de bouw. Wat ons betreft verstrekken we de opdracht zodra alle stukken gereed zijn. Is begin volgende week haalbaar voor jou?

Aansluitend werken we toe naar een overeenkomst voor de gevelafwerking en daar mee samenhangende onderdelen. Wij verzorgen een aangepaste set details, constructieve tekeningen en aanvullende Technische Omschrijving. We beseffen ons dat het een grote wijziging is die voor iedereen extra werk met zich mee brengt, maar we kunnen niet anders.

In bijlage de opmerkingen van 5.1,2,e opgesteld met als doel om nu in één keer de def begroting te kunnen maken. Bij voorkeur hoeft die niet nog een keer heen en weer dus het is zaak om alle overbodige info die elkaar kan weerspreken nu te verwijderen of niet te benoemen. Onderstaand ook mijn opmerkingen voor zover nog niet benoemd door 5.1,2,e

05 bouwplaats
Tijdelijke voorzieningen bouwpaats van 35 wk naar 30 wk, maar bedrag ligt hoger?
Bepaling NUTS exclusief er uit.

12 grondwerk
Opgave is duidelijk, kan opnieuw begroot worden door grondwerker. Ik ben beschikbaar voor overleg.

21 betonwerk
p8 - leidingverzwaring riolering in betonvloer. post is verdubbeld. Later afstemmen welke leidingen in verzwaarde vloeren komen

23 prefab beton
p21 - Betonlateien: kan in zijn geheel afgeprijst worden, tekeningen zijn duidelijk genoeg.

30 kozijnen
Donderdag a.s. krijgen we een alternatieve offerte binnen via 5.1,2,e Als deze aantrekkelijker is dan over nemen, anders laten staan. Waarom prijsstijging tov vorige offerte? In vorige offerte rekende je € 5.1,5 nu € 5.1,5

32.Trappen
idem als bovenstaande, verhoogd van € 5.1,5 naar € 5.1,5

35 natuur en kunststeen
Meerprijs van Holonite is € 5.1,5 > dan voorkeur voor natuursteen.

38 gevelschermen
Type 125x125 zoals getekend is niet geschikt om weg te detailleren achter gevelbekleding. Hiervoor heeft Schellekens type 110/150 ontwikkeld, is iets duurder wisten ze me te vertellen. Laat deze post maar vervallen tot we de juiste schermen in de gepleisterde gevel gedetailleerd hebben.

40 stucadoorwerk
Laat deze post maar vervallen, zal onderdeel worden van totaal offerte buitenpleisterwerk op isolatie.

43. zetwerken
5.1,2,e laat een paar posten staan, mag wat mij betreft ook in zijn geheel opnieuw geoffreerd worden in aanvullende begroting obv nieuwe tekeningen.

Laatste loodjes, we kijken uit naar de afronding en een snelle start bouw!

--
Hartelijke groet, /Kind regards

5.1,2,e
M 5.1,2,e @ 5.1,2,e
T 5.1,2,e

2 attachments

begroting okt 2018 opm. 5.1,2,e 2018-5.1,2,e .pdf
5038K

5.1,2,e 5.1,2,e te Amsterdam - overeenkomst van aanneming opm 5.1,2,e 2018-5.1,2,e .pdf
289K

Bijlage 15

Gmail

5.1.2.e <5.1.2.e@5.1.2.e .nl>

aanvullende stukken 5.1.2.e / 5.1.2.e

5.1.2.e <5.1.2.e@5.1.2.e> Mon, Nov 26, 2018 at 8:16 PM
To: 5.1.2.e <5.1.2.e@5.1.2.e .com>
Cc: 5.1.2.e <5.1.2.e@gmail.com>

Ha 5.1.2.e

In bijlage alle overige stukken en up to date tekeningen tbv de hypotheekaanvraag. Als het goed is zijn we nu compleet behalve de Aanneem Overeenkomst.

Over deze A.O. heb ik vandaag overlegd met onze aannemer en hebben we de volgende vragen;

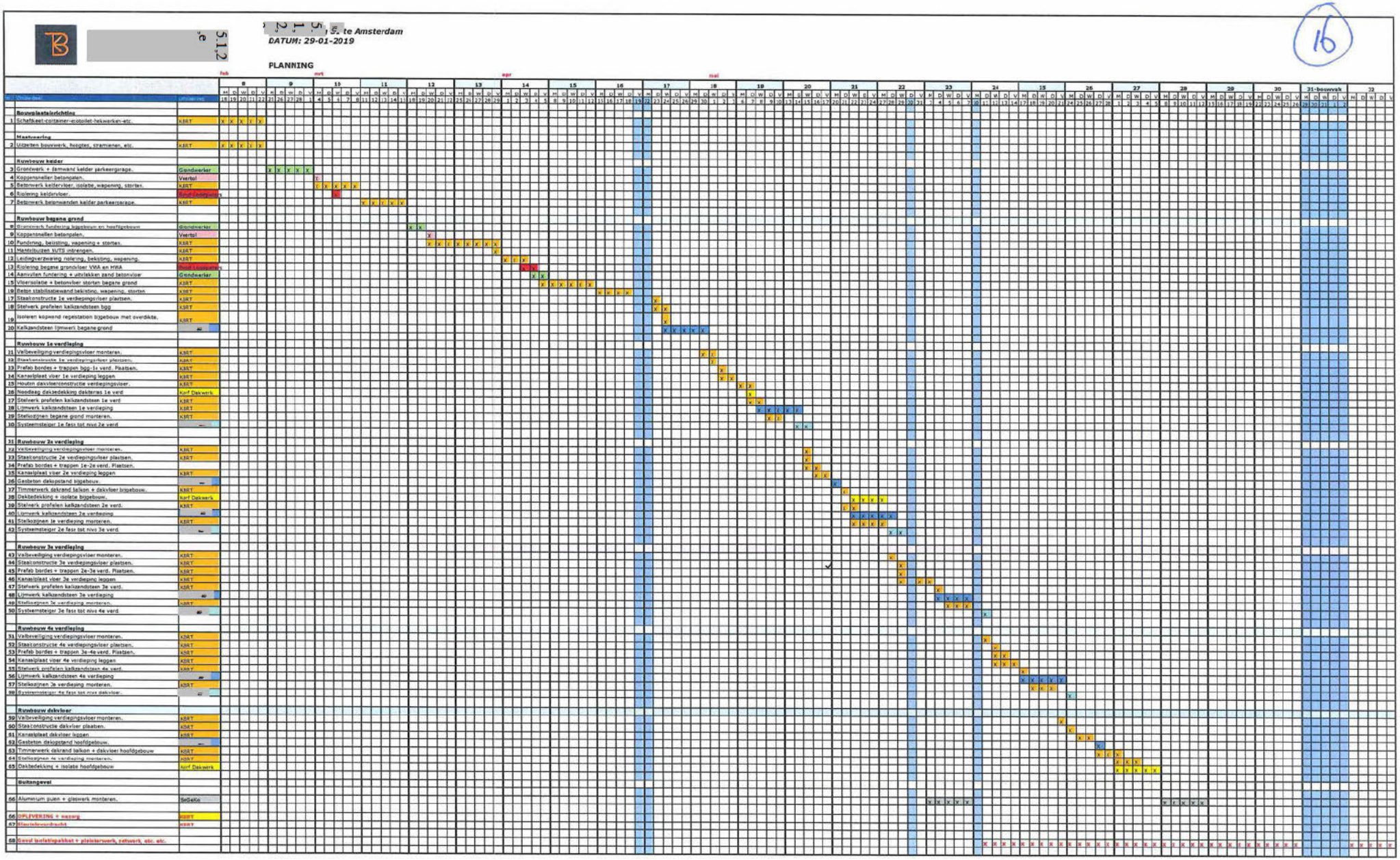
Je hebt aangegeven dat we de aanneem overeenkomst sowieso onder voorbehoud van financiering moeten sluiten. Dit heeft tot gevolg dat de aannemer de reserveringen bij kalkzandsteen -en vloeren leverancier tot nader order on hold moet zetten. Zou jij in een mailtje naar ons dit advies willen opstellen? Dit zullen we nodig hebben voor ons dossier om de vertraging toe te kunnen lichten aan de gemeente.

Hoor graag van je.
--
Hartelijke groet, /Kind regards

5.1.2.e
M 5.1.2.e@5.1.2.e
T 5.1.2.e

10 attachments

- 5.1.2.e - Fiscaal inwonerschap.pdf 104K
- 5.1.2.e - Handtekening_formulier.pdf 77K
- 5.1.2.e - Fiscaal inwonerschap.pdf 154K
- 5.1.2.e - Handtekening_formulier.pdf 168K
- uittreksel_handelsregister_5.1.2.e 202K
- uittreksel_handelsregister_5.1.2.e 202K


5.12
te Amsterdam
DATUM: 29-01-2019
PLANNING
feb
mrt
apr
mei
Bouwplaatsinrichting
Schaftkeet-container-ecotoilet-hekwerken-etc.
K&RT
Maatvoering
Uitzetten bouwwerk, hoogtes, straminen, etc.
K&RT
Ruwbouw kelder
Grondwerk + damwand kelder parkeergrage.
Grondwerker
Koppensneller betonpalen.
Veerbol
Betonwerk keldervloer, isolatie, wapening, storten.
K&RT
Riolering keldervloer.
Kerf Leidingwerk
Betonwerk betonwanden kelder parkeergrage.
K&RT
Ruwbouw begane grond
Grondwerk fundering bijgebouw en hoofdgebouw
Grondwerker
Koppensneller betonpalen.
Veerbol
Fundering, bekisting, wapening + storten.
K&RT
Mantelbuizen NUTS inbrengen.
K&RT
Leidingverzwaring riolering, bekisting, wapening.
K&RT
Riolering begane grondvloer VWA en HWA
Kerf Leidingwerk
Aanvullen fundering + uitvlakken zand betonvloer
Grondwerker
Vloersolatie + betonvloer storten begane grond
K&RT
Beton stabiliteitswand bekisting, wapening, storten
K&RT
Staalconstructie 1e verdiepingsvloer plaatsen.
K&RT
Stelwerk profielen kalkzandsteen bgg
K&RT
Isoleren koppwand regelstaten bijgebouw met overdikte.
K&RT
Kalkzandsteen lijmwerk begane grond
Ruwbouw 1e verdieping
Valbeveiliging verdiepingsvloer monteren.
K&RT
Staalconstructie 1e verdiepingsvloer plaatsen.
K&RT
Prefab bordes + trappen bgg-1e verd. Plaatsen.
K&RT
Kanaalplaat vloer 1e verdieping leggen
K&RT
Houten dakvloerconstructie verdiepingsvloer.
K&RT
Noodzeil dekbedekking dakterras 1e verd
Kerf Dakwerk
Stelwerk profielen kalkzandsteen 1e verd
K&RT
Lijmwerk kalkzandsteen 1e verdieping
K&RT
Stelkozijnen begane grond monteren.
K&RT
Systeemsteiger 1e fase tot nivo 2e verd
Ruwbouw 2e verdieping
Valbeveiliging verdiepingsvloer monteren.
K&RT
Staalconstructie 2e verdiepingsvloer plaatsen.
K&RT
Prefab bordes + trappen 1e-2e verd. Plaatsen.
Kanaalplaat vloer 2e verdieping leggen
K&RT
Gasbeton dekopstand bijgebouw.
Timmerwerk dakrand balkon + dakvloer bijgebouw.
K&RT
Dekbedekking + isolatie bijgebouw.
Kerf Dakwerk
Stelwerk profielen kalkzandsteen 2e verd.
K&RT
Lijmwerk kalkzandsteen 2e verdieping
Stelkozijnen 1e verdieping monteren.
K&RT
Systeemsteiger 2e fase tot nivo 3e verd.
Ruwbouw 3e verdieping
Valbeveiliging verdiepingsvloer monteren.
K&RT
Staalconstructie 3e verdiepingsvloer plaatsen.
K&RT
Prefab bordes + trappen 2e-3e verd. Plaatsen.
K&RT
Kanaalplaat vloer 3e verdieping leggen
K&RT
Stelwerk profielen kalkzandsteen 3e verd.
K&RT
Lijmwerk kalkzandsteen 3e verdieping
Stelkozijnen 2e verdieping monteren.
K&RT
Systeemsteiger 3e fase tot nivo 4e verd.
Ruwbouw 4e verdieping
Valbeveiliging verdiepingsvloer monteren.
K&RT
Staalconstructie 4e verdiepingsvloer plaatsen.
K&RT
Prefab bordes + trappen 3e-4e verd. Plaatsen.
K&RT
Kanaalplaat vloer 4e verdieping leggen
K&RT
Stelwerk profielen kalkzandsteen 4e verd.
K&RT
Lijmwerk kalkzandsteen 4e verdieping
Stelkozijnen 3e verdieping monteren.
K&RT
Systeemsteiger 4e fase tot nivo dakvloer.
Ruwbouw dakvloer
Valbeveiliging verdiepingsvloer monteren.
K&RT
Staalconstructie dakvloer plaatsen.
K&RT
Kanaalplaat dakvloer leggen
K&RT
Gasbeton dekopstand hoofdgebouw.
Timmerwerk dakrand balkon + dakvloer hoofdgebouw
K&RT
Stelkozijnen 4e verdieping monteren.
K&RT
Dekbedekking + isolatie hoofdgebouw
Kerf Dakwerk
Buitengevel
Aluminium puien + glaswerk monteren.
SeGeKo
OPLEVERING + nazorg
K&RT
Meerteheurdrecht
Gevel isolatiepakket + pleisterwerk, schuurwerk, etc. etc.

16