



**Gemeente  
Amsterdam**

## Notitie voorbereiding gesprek kavel 4B1 Sluisbuurt

Aan 5.1.5.1.2. e  
Van 5.1.2. e 5.1, 2, e en 5.1.2. e 5.1, 2, e  
Datum 7 februari 2024

### Inleiding

Kavel 4B1 is in december 2021 op de markt gebracht en betrof een tender met de nadruk op ruimtelijke kwaliteit met middeldure koopwoningen en voorzieningen. Een combinatie van NAT architecten 5.1, 2, f en Stichting het Open IJnde was de winnaar van de tender. Op 22 september 2022 is de optieovereenkomst tot stand gekomen met het volgende programma:

- 58 middeldure koopwoningen van minimaal 30 m2 GO
- 14 tot 26 autoparkeerplaatsen
- Fiets- en scooterparkeerplaatsen
- 1.328 m2 bvo bedrijfsruimte, waarvan:
  - o 619 m2 bvo detailhandel
  - o 709 m2 bvo overige commerciële voorzieningen
- Wos/kos-ruimte

De optieperiode loopt tot 22 juni 2024, dan moet de erfpachtaanbieding geaccepteerd zijn. NAT architecten heeft in december het DO volgens planning ingediend. Het DO kan op dit moment nog niet akkoord worden bevonden in verband met zowel ontbrekende zaken als zaken die nog niet voldoen ten opzichte van de inschrijving (zie Excel in bijlage). In een overleg op 30 januari jl. werd duidelijk dat alle stukken aangevuld zullen worden zodat deze voldoen en compleet zijn.

### Eerdere verzoeken

NAT architecten heeft meerdere keren aangegeven het financieel lastig te hebben en heeft punten aangedragen waarop wij ze tegemoet kunnen komen. Op 24 augustus 2023 heeft er ook al een gesprek plaatsgevonden en wij hebben reeds aan een aantal verzoeken meegewerkt:

- Afwijken van de bouwvelop door 30cm uit de rooilijn te bouwen aan de noordkant (oktober 2023).
- Later aanleveren van stukken bij indienen VO

Er is ook een aantal eerdere verzoeken gedaan waar wij niet aan hebben meegewerkt:

- *Woon-werk units, gekoppelde woningen van 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping middels trap (juli 2023):* niet aan meegewerkt, maar er mogen wel voorzieningen worden getroffen om dit aan bewoners te laten. Supervisor gaf ook aan dat de woningen van 31 m2 wel erg klein worden als er ook nog een trap in wordt gemaakt. Echter als bewoners hier zelf voor kiezen dan is dat voor hem (uiteraard) geen probleem.

- *Gebruik maken van de projectontwikkelaarsregeling voor niet-woonfuncties (december 2023):* conform erfpachtbeleid mag er voor de woningen later een keuze worden gemaakt voor canon of afkoop. Om een optimale huisvestingslast te bereiken mogen de eindgebruikers bij aktepassering eenmalig kiezen voor een canon of afkoopsom (deze zijn vaak nog niet bekend bij de acceptatie van de erfpachtaanbieding). Onder de Algemene bepalingen 2016 is het verplicht om de erfpacht voor commerciële niet-woonfuncties af te kopen. Het is niet mogelijk om van het erfpachtbeleid af te wijken.
- *Gedraaid stramien woningen hoofdstraat (augustus 2023):* niet akkoord bevonden door Supervisor, ontwikkelaar uiteindelijk ook akkoord.
- *Verzoek tegemoetkoming in OAT door hogere kosten dan eerder verwacht (december 2023):* Niet mogelijk. Ook zijn kosten OAT verwerkt in de grondprijs.
- 

#### **Bespreekpunten t.b.v. het gesprek op 13 februari:**

##### **1. Maximale koopgrens woningen:**

*Ons eerdere verzoek was of wij bij dit plan de grens van sociale koop in Amsterdam van 2024 aan mochten houden. Onze makelaars KvK en Hallie van Klooster gaven aan dat de toepassing van het jaarlijkse prijsplafond (ipv index) bij andere projecten ook is toegepast. Zoals wij al aangaven bij dit verzoek, helpt dit jaarlijkse plafond van 2024 ons om iets meer differentiatie in woningen (mooiste/grootste woningen voor 355k (VON) en de andere appartementen voor 352k (VON) incl. erfpacht) te brengen. Dit zou de verkoopbaarheid van ons project zeer bevorderen en willen jullie daarom vragen dit nogmaals te overwegen.*

#### **Reactie:**

Conform de tendervoorwaarden (selectiebrochure en erfpachtaanbieding) moet de eerste verkoopprijs van de middeldure koopwoningen zich bevinden tussen € 188.000,- en € 314.000,- VON (prijsspeil 2021), exclusief parkeerplaats. Deze mag wel geïndexeerd worden. Stel de uitgifte zou in juni 2024 plaatsvinden, dan mag er een maximale verkoopprijs van € 360.000 gebruikt worden. De maximale verkoopprijs conform het verzoek (prijsspeil 2024) zou € 390.000,- zijn. Wij hebben nagevraagd of dit bij andere tenderprojecten is toegepast, maar dit is niet het geval. Door de grens voor sociale koop 2024 te gebruiken wordt afgeweken van de tendervoorwaarden en het advies is om dit niet toe te staan.

##### **2. MPG-berekening**

*Op 18 januari hebben wij in samenspraak met de duurzaamheidsadviseur van gemeente en onze bouwfysisch adviseur overleg gehad over de MPG. Op basis van een aantal invulgegevens hebben wij al een flinke stap gemaakt en zullen wij met onze aannemer in gesprek gaan hoe wij deze score nog meer kunnen verbeteren (bijv. vaststellen leveranciers waardoor categorisering aangepast kan worden). Wij willen echter jullie er hierbij nogmaals op attenderen dat er - na de tenderfase - bepaalde eisen opgesteld zijn (bijv. OAT- en overige nutsruimte)en toegevoegd zijn, die bij tender nog onbekend waren. Daarnaast waren bij de inschrijving de E-voorzieningen nog niet bekend en is deze bij de MPG-score van de tender niet meegenomen. Deze twee onderdelen hebben grote invloed op de huidige MPG en zouden sowieso buiten beschouwing gelaten moeten worden.*

#### **Reactie:**

De MPG-score zoals ingediend bij het DO was 0,66 terwijl zij ingeschreven hebben met een MPG-score van 0,49. De eisen die worden genoemd (OAT en overige nutsruimte) waren opgenomen in de selectiestukken en dus al bekend tijdens de tenderfase. Op 18 januari heeft een gesprek plaatsgevonden waaruit bleek dat de 0,49 wel haalbaar is en daar wordt nu aan gewerkt. Tijdens de selectieprocedure konden er overigens punten worden verdiend aan de MPG-score, maar NAT-architecten had hier sowieso de hoogste (en dus minste) MPG-score.

Reactie R&D: Wij willen graag dat de ontwikkelende partij met een helder overzicht komt van verschillende aanpassingen, waarbij ze kunnen laten zien wat de impact op de MPG is. Een conceptversie werd al aan ons gepresenteerd, maar we willen nu wel graag een uitgewerkte versie zien. Zij zijn nu toch echt eerst aan zet.

### 3. Flexibiliteit niet-woonprogramma:

De niet-woonvoorzieningen op BG en 1<sup>e</sup> verdiepingen vragen ook wat flexibiliteit. We merken dat beleggers op dit moment wat afwachtend zijn en behoefte hebben aan een bepaalde mate van flexibiliteit.

Aanvulling tijdens gesprek 29 januari: het verzoek is om af te wijken van de tenderstukken door minder detailhandel te maken. Er is een exploitant op het oog die het grootste deel van de commerciële ruimtes wil vullen met horeca, een kinderdagverblijf en kantoor.

Reactie:

Conform de tenderstukken moet er minimaal 500 m<sup>2</sup> bvo detailhandel gerealiseerd worden. Het verzoek om 350 m<sup>2</sup> bvo detailhandel te realiseren wijkt af van de tendervoorwaarden. Hier is dan ook geen ruimte om mee te werken.

### 4. Trillingvrij heien:

*Vanuit de stukken staat beschreven en eisen jullie dat ons gebouw trillingvrij gerealiseerd zou moeten worden. Dit terwijl er momenteel gebouwen en grachten gerealiseerd worden zonder deze maatregelen. Graag willen wij nogmaals bespreken wat hiervan de achtergrond is en/of we deze voorwaarde niet kunnen laten vallen. Naar ons inziens maken wij hier onnodig hoge kosten.*

Reactie:

Vanuit omgevingsoverlast wordt hier niet aan meegewerkt. Het klopt dat op dit moment er niet overal trillingvrij wordt geheid, maar zodra er bewoners zijn in de Sluisbuurt wordt hier geen uitzondering meer op gemaakt. Ook in de grondprijzen wordt rekening gehouden met trillingsarme maatregelen.

### 5. Toepassen slimme thermostaat (contactsensoren/ open raam detectie):

*Onze bouwfysisch adviseur gaf aan dat dit vrijwel nooit toegepast wordt bij woningbouw. Gezien de grootte van deze woningen is het overbodig voor de bewoners en een kwetsbare en dure oplossing. Er is in het proces aangegeven dat de "open raam detectie" zou mogen vervallen, graag willen we ook de slimme thermostaat (op afstand bestuurbaar) laten vervallen.*

Reactie:

Er is meer argumentatie nodig van economische effect wanneer die slimme thermostaat zou worden weggelaten. Ons lijkt dit niet een hele grote kostenpost, die daarentegen wel woonkwaliteit biedt. Wanneer we echt een helder beeld hebben van het afwegingskader, kunnen we een verantwoorde keuze maken om eventueel af te wijken van de tender afspraken.

5.2, 1

**Andere te bespreken verzoeken:**

6. Grondprijs

Op 9 januari jl. hebben wij een verzoek ontvangen voor het opnieuw berekenen van de grondprijs. De nieuwe grondprijs hebben wij inmiddels binnen en is.....

7. Verzoek tot oprichten project B.V.

Partijen hebben aangegeven een project B.V. op te willen richten. Dit is tot de erfpachtaanbieding is geaccepteerd alleen mogelijk onder een aantal voorwaarden. Het is in ieder geval niet mogelijk dat 5.2, 1 [redacted] aandeelhouder is van de nieuwe vennootschap. Dit is wel conform het verzoek. Dit komt omdat de gemeente dient te handelen conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dit brengt met zich mee dat het toevoegen van een geheel nieuwe partij niet is toegestaan in het kader van de openbare tenderprocedure.

8. Wachtgevel

In DO toets hebben wij verzocht een wachtgevel aan te brengen die in ieder geval de komende 5 jaar bouwtechnisch in orde is, aangezien we nog niet weten wanneer het naastgelegen kavel bebouwd gaat worden. Risico is dat hun wachtgevel niet genoeg kwaliteit heeft en vervangen moet worden doordat gemeente het naastgelegen kavel niet uitgeeft; en dat de kosten voor het vervangen van de wachtgevel vervolgens bij de gemeente gelegd worden. In projectteam 29 jan heeft ontwikkelaar echter aangegeven een wachtgevel toe te passen zoals gebruikt bij school Kop Java eiland.

9. Mogelijkheid tot jaarlijkse canon

Mogelijkheid bieden van jaarlijkse canon ipv afkoop voor het niet-woonprogramma (veel beleggers moeten nog aan deze nieuwe vorm wennen).

Reactie: dit is niet mogelijk voor niet-woonprogramma.

10. Terugbrengen groen

Terugbrengen in kwaliteit/kwantiteit groen bij oplevering en meer ruimte bieden voor groeninfilling door VvE na oplevering door de kopers/belegger.

Reactie: nog in overleg met R&D.

11. BLVC later aanleveren

BLVC en andere uitvoerings-/veiligheidszaken als aandachtspunt meegeven ipv DO goedkeuring onthouden obv deze zaken.

Reactie: in projectteam 29 januari besproken: ontwikkelaar gaat aannemer vragen om hijsveiligheid te waarborgen. Zodra we dit bevestigd hebben kunnen we akkoord gaan met later aanleveren BLVC.