

5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e
Verzonden: donderda 2 november 2023 11:58
Aan: 5.1, 2, e
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Onderwerp: RE: Grondprijzen voor Hilversumstraat 316

Dank je wel ^{5.1, 2, e} dat bevestigt wat wij al dachten.

Met vriendelijke groet,

5 1 2 e
5.1, 2, e
PMB

Gemeente Amsterdam

M: 065.1, 2, e
5.1, 2, e@amsterdam.nl

5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 2 november 2023 11:19
Aan: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Grondprijzen voor Hilversumstraat 316

Hallo ^{5.1, 2, e},

Dit is creatief boekhouden. Stedenbouwkundig gezien is dit niet akkoord. We hebben een duidelijke bouwgrens aangegeven, waarbinnen de constructie van het hoofdgebouw moet vallen. Met loggias wordt dit opgerekt en gaat het volume dus buiten de grenzen vallen. Wij gaan alleen akkoord met ondergeschikte toevoegingen aan de schil van het gebouw.

Mvg,

5.1, 2, e
5.1, 2, e
Ruimte en Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e @amsterdam.nl
M. 065.1, 2, e
5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 1 november 2023 15:47
Aan: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Grondprijzen voor Hilversumstraat 316

Hai 5.1, 2, e

Ik mail even het laatste verzoek van Doniger aan G&O aan je door omdat het ook jou aangaat. Doniger heeft nieuwe grondprijzen ontvangen die beduidend lager liggen dan die daarvoor maar stelt nu toch voor om mogelijk loggia's aan de appartementen te maken waardoor de appartementen in oppervlakte toenemen en Doniger in een nog lagere grondprijscategorie valt dan nu is afgegeven. Zoals je hieronder kan lezen heeft 5.1, 2, e informatie gevonden waarop 5.1, 2, e baseert dat een loggia niet valt in de categorie "buitenruimte" maar toegevoegd wordt aan het totale het gebruikersoppervlak (GO).

Ontwerptechnisch gezien lijkt mij dat door toevoeging van loggia's de maximale bouwgrens van het gebouw wordt overschreden. Hoe kijk jij hiernaar?

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
5.1, 2, e
PMB

Gemeente Amsterdam

M: 06 5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl

5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 31 oktober 2023 11:51
Aan: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Grondprijzen voor Hilversumstraat 316

Hi 5.1, 2, e en 5.1, 2, e,

Zouden jullie nog willen aangeven wat jullie met Doniger hebben besproken over de gebouwgebonden buitenruimte?

Ik hoor het graag.

Groeten,

5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e
Verzonden: vrijdag 20 oktober 2023 16:35
Aan: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Grondprijzen voor Hilversumstraat 316

Hi 5.1, 2, e,

Op dit moment lijkt het ons beter om te wachten met het plannen van een overleg t.a.v. dit onderwerp, aangezien wij nog bezig zijn met het formeren van de gemeentelijke projectgroep. Zodra de formatie vanuit G&O volledig is, zijn wij best bereid om een gesprek aan te gaan. Echter willen wij vooraf wel concreet van Doniger weten waar zij het over willen hebben.

De toelichting op de grondwaarden heb ik opgevraagd bij TAG. Zodra de toelichting beschikbaar is, zullen wij deze delen met Doniger.

Kun je aangeven wat er precies is besproken t.a.v. gebouwgebonden buitenruimte? Ziet dit op het wijzigen van het reeds bestaande bouwplan, zodat de gemiddelde woninggrootte per particuliere sociale huurwoning 30 m2 of groter wordt? Of moeten wij uitgaan van het huidige bouwplan? Gaat het om een loggia, balkon of terras en hoe komt het er dan uit te zien? Wij zullen uitzoeken hoe het precies zit met de vierkante meters en dan komen we erop terug.

Groeten,

5.1.2.e

Van: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Verzonden: vrijdag 20 oktober 2023 12:54

Aan: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>

CC: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Onderwerp: FW: Grondprijzen voor Hilversumstraat 316

Hoi 5.1, 2, e n 5.1, 2, e,

Zie onderstaand bericht en verzoek voor een gesprek met jullie.
Kan ik een overleg met jullie een overleg te plannen?

Ik hoor het graag. Alvast een fijn weekend.

5 1 2 e
5.1. 2. e

Projectmanagementbureau

Gemeente Amsterdam

M 06 5.1, 2, e

5.1, 2, e @amsterdam.nl

Van: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @doniger.nl>

Verzonden: vrijdag 20 oktober 2023 11:40

Aan: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>

CC: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @doniger.nl>

Onderwerp: Re: Grondprijzen voor Hilversumstraat 316

Dag 5.1, 2, e n 5.1, 2, e,

Bedankt voor het prettige overleg gisteren. We zijn blij dat we het proces voor de Zuidkaap weer verder kunnen nemen.

Zoals aangegeven in ons gesprek zijn we positief gestemd over het ontvangen grondprijzadvies voor de middeldure huurwoningen Zuidkaap. Het advies roept ook een aantal vragen op mbt de grondprijzen voor de sociale huurwoningen < 30m2 GO. Om meer duidelijkheid te krijgen op deze vragen, zouden we graag de toelichting op het advies willen ontvangen. Zouden jullie dit via de formele weg aan ons kunnen toesturen.

Het lijkt ons een goed idee om alvast het gesprek in te plannen, bij voorkeur in de week van 30 oktober met ^{5.1, 2, e} n ^{5.1, 2, e} ie het grondprijzadvies hebben opgesteld, zodat we het grondprijzadvies en de toelichting inhoudelijk kunnen bespreken. We horen graag welke data schikt voor ^{5.1, 2, e} en ^{5.1, 2, e}.

Gisteren hebben we al even besproken dat we wellicht een mogelijkheid zien om alle sociale woningen te voorzien van een gebouwgebonden buitenruimte waardoor we alsnog boven de 30m2 GO per appartement komen. Naast de kwaliteitsimpuls voor de woningen zelf kwalificeren we dan ook voor lagere grondprijzen. Dat willen we graag gaan onderzoeken. Van belang daarbij is dat de buitenruimte meetelt voor de bepaling van de meters GO. De NEN2580 schrijft hier het volgende over:

“Een **gebouwgebonden buitenruimte** (GOGB, mits verbonden aan het huis), telt mee in de totale gebruiksoppervlakte (GO).”

De m2's oppervlakte van de gebouwgebonden buitenruimte tellen dus mee in het totale gebruiksoppervlakte (GO).

Ook de website (<https://watismijnhuiswaard.com/loggia/>) schrijft onderaan dat een loggia niet kan worden gezien als balkon of terras omdat deze geheel overdekt en afgesloten is en daarom kan worden toegerekend aan het 'bruikbare woonoppervlakte', oftewel aan het totale gebruiksoppervlakte (GO).

Ter voorkoming van enig misverstand ontvangen we graag van de gemeente de bevestiging dat zij bovenstaande onderschrijft en dat een gebouwgebonden buitenruimte toegerekend wordt aan het gebruiksoppervlakte (GO). Doniger wil in dat geval graag onderzoeken of het mogelijk is om geschikte gebouwgebonden buitenruimtes toe te voegen aan de sociale huurwoningen waarmee het GO van deze woningen groter dan 30m2 wordt.

We vernemen graag van je,

Met vriendelijke groet,

^{5.1, 2, e}

Doniger Urban Developments B.V.

Postadres: IJsselmeerstraat 314

1271 GE Huizen

+31 (0)6-^{5.1, 2, e}

www.doniger.nl

Op 19 okt. 2023, om 12:34 heeft ^{5.1, 2, e} <^{5.1, 2, e} [@amsterdam.nl](mailto:amsterdam.nl)> het volgende geschreven:

Beste ^{5.1, 2, e}, ^{5.1, 2, e},

Hierbij zoals toegezegd de geactualiseerde grondwaarden voor het project Zuidkaap aan de Hilversumstraat 316.

<image001.png>

<image002.png>

<image003.png>

Opmerkingen t.a.v. de afgegeven grondwaarden:

- De afgegeven grondwaarden zijn geldig 5.1, 2, f. Vóór die tijd zal er met de erfpachter privaatrechtelijke overeenstemming in de vorm van een zogenaamde Afsprakenbrief (zijnde een overeenkomst) moeten zijn bereikt over de stedenbouwkundige, programmatische, financiële en overige uitgangspunten van deze transformatie, om de afgegeven grondwaarden in het vervolg van het traject te mogen blijven gebruiken.
- Alle vermelde bestemmingsomschrijvingen in de grondwaardentabellen zijn om praktische redenen kort en bondig geformuleerd. De volledige bestemmingsomschrijvingen inclusief eventueel bijbehorende voorwaarden zullen in de Erfpachtaanbieding worden opgenomen. De Erfpachter dient in geval van twijfel hierover navraag te doen bij de Gemeente. Eventuele verkeerde aannames komen voor rekening en risico van de Erfpachter.
- Indien er shared living en andere aan een woning gerelateerde gezamenlijke functies worden gerealiseerd, is de grondwaarde hiervoor het gewogen gemiddelde (GO) van alle woonfuncties van het Bouwprogramma. Gemeenschappelijke entree, verkeersruimte, bergingen, fietsenstalling en algemene installatie- en techniek ruimten (allen ten behoeve van wonen) behoren daar niet toe en blijven voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde buiten beschouwing, mits deze functies niet separaat in een zelfstandig erfpacht- of appartementsrecht worden ondergebracht.
- Voor de particuliere sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen geldt conform de Beleidsaanpassingen over betaalbare woningen een verbod op uitpanden voor een verhuurperiode van 25 jaar.
- De grondwaarde voor een fietsenstalling voor niet-woonfuncties is afgeleid van de grondwaarde voor gebouwd auto parkeren. Voor de gebouwde parkeervoorzieningen is de minimale grondwaarde van toepassing die geldt op het moment van het uitbrengen van de erfpachtaanbieding. Minimale grondwaarden zijn altijd gekoppeld aan het vigerende grondprijsbeleid. De minimale grondwaarden worden per kalenderjaar door de Gemeente vastgesteld. De minimale grondwaarde voor gebouwd auto parkeren is thans € 5.1, 2, b per parkeerplaats en € 5.1, 2, e per m² BVO voor een gebouwde fietsenstalling (uitsluitend voor fietsparkeren voor niet-wonen), beiden prijspeil 2023.
- Bestemmingscategorie Sociaal-maatschappelijk: op voorzieningen waarbij geen commercieel winstgevend businesscase haalbaar is, kan de minimale grondwaarde worden toegepast. Denk hierbij aan een activiteitencentrum voor ouderen, een buurtkamer of huis van de wijk of een basisschool. Voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen is de minimale grondwaarde van toepassing die geldt op het moment van het uitbrengen van de Erfpachtaanbieding. Minimale grondwaarden zijn altijd gekoppeld aan het vigerende grondprijsbeleid. De minimale grondwaarden worden per kalenderjaar door de Gemeente vastgesteld. De minimale grondwaarde voor sociaal maatschappelijke functies is thans € 5.1, 2, b per m² BVO, prijspeil 2023.
- Wanneer erfpachtgrondwaarden voor specifieke bestemmingen ontbreken, zullen deze bepaald worden door de Gemeente op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid, wanneer het definitieve programma bekend is op grond van het prijspeil van dat moment, en zullen deze grondwaarden in Erfpachtaanbieding vastgelegd worden.
- De grondwaarden voor de woonbestemmingen in bovenstaande tabel gaan uit van het fiscale uitgangspunt dat de erfpachtwijziging(en) als een niet-BTW belaste levering worden aangemerkt waardoor BTW hierbij niet van toepassing is. De grondwaarden voor niet-woonbestemmingen zijn exclusief BTW.

Deze e-mail is informatief van aard en met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden.

5.1. 2. e

5.1. 2. e

Projectmanagementbureau

Gemeente Amsterdam

M 06 5.1, 2, e

5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:amsterdam.nl)

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.