

nota van inlichtingen kavel 12 8-6-2023

Vraag	Antwoord
Is er meer informatie over de soort minerale oliën die gevonden zijn tijdens het bodemonderzoek? Deze vraag geldt tevens voor perceel 11	Bij het bodemonderzoek in kavel 12 is geen minerale olie aangetroffen.
In het document 'RA19627b3 Tuinen van West kavel 12' wordt op pagina 28 het volgende geconcludeerd: "Bij het toekomstig gebruik van de locatie als 'moestuinen/volkstuinen' bestaat er een humanitoeicologische risico op basis van de gemeten gehalten aan PCB en is er sprake van een gewel van ernstige bodemverontreiniging. Om de bodem geschikt te maken voor het gebruik 'moestuinen/volkstuinen' dient de bovengrond ter plaatse van de lichte PCB verontreiniging, gesaneerd te worden. Aanbevolen wordt om bij het toekomstig gebruik van de locatie als 'moestuinen/volkstuinen' aangetroffen bodemverontreiniging te verwijderen. Dit ten einde een gedetailleerder beeld van de omvang van de lichte PCB verontreiniging te krijgen." In het document 'beoordeling onderzoek aanrager' lees ik bovenstaande bevindingen niet terug en staat er als een van de conclusies dat de bodemkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik als moestuin c.q. plaatsen waar kinderen spelen. Hoeveel valt dit te rijmen en waar moeten we rekening mee houden? Sanering of niet?	De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, de hiervoor bevoegde organisatie, heeft het bodemonderzoek beoordeeld. Gemeente Amsterdam heeft met nadruk gevraagd te risico's voor moestuinvoedselveiligheid te beoordelen. In de brief van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (zie document 'Extern adviesrapport Zaak 116350696-AM03630263 - Nitro Broekhuysenweg, Joris van den Berghweg Tuinen van West kavel 12') wordt uitgelegd hoe de Omgevingsdienst met hun risicobeoordeling op een andere uitkomst is gekomen. Kort gezegd komt het er op neer dat CRUX de verkende gegevens heeft gebruikt voor de risicobeoordeling. Kavel 12 is dus NIET ernstig verontreinigd met PCB. Het oordeel van de Omgevingsdienst is dat de kavel geschikt is voor het beoogde gebruik als moestuin/volkstuin/kinderen speelplaats. Met andere woorden: de gemeten gehalten zijn beneden de grens van een humanitoeicologisch risico voor het beoogde gebruik. Met deze beoordeling is aangetoond dat er geen nader onderzoek of sanering hoeft plaats te vinden.
Vervolg op eerdere vraag over mogelijke bodemsanering om de grond geschikt te maken voor moestuinen: Indien de conclusie en het advies uit het document 'RA19627b3 Tuinen van West kavel 12' leidend is, bij wie ligt dan de verantwoordelijkheid voor de bodemsanering van PCB en aanmeldend onderzoek naar de omvang van de PCB verontreiniging?	zie vraag en antwoord 2.
Indien de tender wordt gepurd, ben je dan sowieso verplicht de 10.000 euro inschrijfgeld te betalen, ook als je bij nader inzien niet gebruik wil maken van de gunning en dus geen contract ondertekent? Ofwel: ben je de 10.000 euro er btw sowieso kwijt?	De winnaar van de tender betaalt de oplevergoeding omdat hij/zij het recht krijgt deze kavel te ontwikkelen. Direct na de definitieve gunning wordt de opleverovereenkomst automatisch van kracht. En dan moet de oplevergoeding betaald worden ook als de winnaar zich daarna terugtrekt. Een tender is een serieuze zaak. Amsterdam verwacht serieuze inschrijvers die meedoen aan de selectie.
In het recentelijk door de Gemeente Amsterdam medeonderkende convenant 'Wij zijn Samen Nieuw-West' geven de samenwerkende partijen aan speciale aandacht te hebben voor de verbetering van het toekomstperspectief van bewoners van Nieuw-West. Hierbij ligt de focus op ontwikkelkansen, armoedebestrijding, leefomgeving en bestaanszekerheid. Een stadslandbouwinitiatief op de locatie Tuinen van West kan een sterke sociale (ontwikkel)functie bieden voor een groeiende laag minimaalshouders in Nieuw-West. Bijvoorbeeld op het gebied van bestaanszekerheid, gezondheid en welbevinden.	De in de selectiebrochure genoemde prijs van € 8/m2 is de grondwaarde voor uitgifte in eeuwigdurende erfpacht. Bij erfpacht krijgt de ondernemer de kavel a.h.w 'in eigendom'. De erfpachter kan vrij over de kavel beschikken. De erfpachtsom moet in 1x betaald worden, daarna volgen geen betalingen meer voor de grond. De erfpachter kan de kavel doorkopen als hij/zij het bedrijf beëindigt of verhuist. Dat is een heel andere situatie dan agrarische pacht. Op pagina 5 van de selectiebrochure staat dat de gemeente onderzoekt of in het geval van stadslandbouw en indien de ondernemer kan aantonen de financiering niet rond te krijgen en/of geen bancaire lening te kunnen krijgen huur of pacht mogelijk gemaakt kan worden. Inmiddels is dat onderzoek afgerond. Meer daarover leest u in memo pacht en de bijbehorende pachtovereenkomst voor kavels kleiner dan 1 ha en algemene voorwaarden pacht. Noch over de erfpachtprijs noch over de pachtprijs valt te onderhandelen. Gemeente Amsterdam wil bij de tender een gelijk speelveld voor alle inschrijvers. De selectie gaat niet over de prijs, maar over de inhoud en de bijdrage van het initiatief aan Tuinen van West en Amsterdam.
Met bovenstaande in het achterhoofd de volgende vragen: - Voor een niet commercieel bedrijf dat kleinschalige stadslandbouw bedrijft is de indicatie van een pachtprijs van 8 euro per m2 voor agrarische grond een fors bedrag. Is de haalbaarheid van deze pachtprijs bij al bestaande Amsterdamse stadslandbouwinitiatieven getoetst? - Is over de pachtprijs te onderhandelen wanneer het een sociaal-maatschappelijk stadslandbouwinitiatief zonder winstoormerk betreft en wat een bijdrage levert aan de aandachtspunten van het convenant 'Wij zijn Samen Nieuw-West'?	Wanneer in het kavelpaspoort gesproken wordt over glastuinbouw, worden vrijstaande kassen bedoeld. We willen voorkomen dat de kavel volgezet wordt met kassen, omdat dat niet bijdraagt aan de sfeer en bebaving van Tuinen van West. Op kavel 12 mag 750 m2 bvo bebouwd worden (begane grond), verdeeld over 5 bedrijfsgebouwen van ieder maximaal 150 m2 groot. Een klassikaal al dan niet met serre past binnen deze omschrijving. Een wandelkap is ook toegestaan. Bij voorkeur wordt deze binnen de bouwvlakken geplaatst.
In de brochure lees ik dat max 40 m2 van het kavel bestemd mag worden voor glastuinbouw. Voor een serieus stadslandbouwproject is dit te weinig. Graag van de volgende twee opties aangeven of deze wel mogelijk zijn: 1. Een leidskaal met aan de zuitzijde een glazen serre die als opwekkruimte gebruikt kan worden, minimaal 120 m2 2. Een wandelkap, zoals deze ook reeds in gebruik zijn bij Mjn Stadstun, Tuinen van West eb bij de Boterbloem. Zie https://www.rvo.nl/onderwerpen/pachten-en-pachtovereenkomsten/maximale-pachtprijzen Dit zijn kappen die over de grond heen worden geplaatst en in theorie kan 's winters het balle erof worden gehaald om de grond te laten herstellen, levers is er geen tuinderij nodig, de kappen staan op stalen grondankers die in de grond zijn gedraaid. (deze vraag geldt tevens voor kavel 11)	Zie voor antwoorden over erfpacht en pacht vraag en antwoord 5. Deze tender gaat over het uitgeven van kavels. Subsidie mogelijkheden vallen hierbuiten. Het staat iedere ondernemer vrij om bij de gemeente subsidies of bijdragen te zoeken om de bedrijfsvoering rond te krijgen. Zo heeft Rabobank Amsterdam heeft een Cooperatiefonds voor bijdragen aan maatschappelijke doelen en initiatieven.
Stadslandbouw is over het algemeen een activiteit waarbij de ondernemer slechts met moeite het hoofd boven water kan houden. Ook na de eerste, vaak moeilijke, opbrengsten. Zie o.a. de publicatie 'Eenlijk loof' van Toekomstboeren https://toekomstboeren.nl/boek/ . Een status of honorarium dichtbij of net onder het bestaansminimum is eerder regel dan uitzondering. Pachtprijzen in de land- en tuinbouw zijn afgestemd op de realiteits te behalen onzet. Nu wil de gemeente afwijken van de praktijk om agrarische erfpacht te gebruiken voor Stadslandbouw en heeft een eigen erfpachtnorm opgesteld, die echter bij mijn weten nergens in Amsterdam voor grondgebruik voor (stads)landbouw of tuinbouw of gebruik van agrarische grond al betaald wordt en het opstellen van een realistisch bedrijfsplan voor stadslandbouw ook zeer moeilijk maakt. Doordat er bovendien geen duidelijkheid is over de erfpacht en of deze in één keer dan wel in jaarlijkse bedragen betaald kan/moet worden, is het nu leeg, zo niet onmogelijk, om een goed en sluitend bedrijfsplan te maken. Natuurlijk kan een bedrijfsplan gemaakt worden waarmee de tender gewonnen kan worden, maar dat zal hoogstwaarschijnlijk een bluffbegint zijn, die in de echte praktijk alleen gehaald kan worden door beter verdienende activiteiten toch te gaan uitvoeren, die niets of weinig met stadslandbouw te maken hebben, of de ondernemer nummer 1 zal falen gaan en ondernemer nummer twee die dit kan overnemen zal wellicht realistische voorwaarden kunnen afspreken. Een normale pacht voor tuinbouw, inclusief gebruik van de grond voor opstellen, is een tuinbouwpacht, zoals wettelijk vastgelegd per hectare/jaar met een looptijd van minimaal 25 jaar de norm. Zie https://www.rvo.nl/onderwerpen/pachten-en-pachtovereenkomsten/maximale-pachtprijzen . Waarom is het volgen van deze norm niet mogelijk voor een initiatief dat een in de tuinbouw/wakkerbouw gangbare onzet heeft? En als het wel mogelijk is: kunt u de tendervoorwaardenhierop aanpassen voor Stidslandbouwprojecten? Dat lijkt ons ook realistische als je kijkt naar pachtontstructies van initiatieven in de buurt. Want er moet wel geïnvesteerd (Infrastructuur aanleggen, opstellen neerzetten), de locatie is niet OV slecht bereikbaar, waardoor rechtstreekse afzet op het perceel bemoeit wordt. Wellicht dat subsidie van de gemeente daarbij verlichting kan geven, maar dat is geen zins zeker. Een realistische pachtprijs, die strookt met wat landelijk/in de regio gebruikelijk is maakt Stadslandbouw als optie ineens veel haalbaarder. Deze vraag geldt ook voor kavel 11	Zie voor antwoorden over erfpacht en pacht vraag en antwoord 5. Deze tender gaat over het uitgeven van kavels. Subsidie mogelijkheden vallen hierbuiten. Het staat iedere ondernemer vrij om bij de gemeente subsidies of bijdragen te zoeken om de bedrijfsvoering rond te krijgen. Zo heeft Rabobank Amsterdam heeft een Cooperatiefonds voor bijdragen aan maatschappelijke doelen en initiatieven.
vraag 1: Hebben we het goed begrepen dat er op de grond geen zonepanelen mogen staan maar wel op daken van gebouwen?	Dat klopt. We geven kavels uit voor stadslandbouw en/of recreatie. We willen voorkomen dat het zonepanelen worden. Wanneer het dakvlak van gebouwen te klein is voor het benodigde aantal zonepanelen, kan gedacht worden aan een pergola-achtige constructie of andere oplossing waardoor dubbelgebruik van de grond mogelijk is. Bijv. een pergola met zonepanelen en daaronder plantenteelt of parkierenruimte.
Mag de aanvraag in het Engels geschreven zijn?	Nee, de voertaal van de tender is Nederlands. Het moet voor alle beoordelaars van de inschrijvingsstukken duidelijk zijn wat het plan inhoudt en goed te beoordelen zijn.
Maken ondernemers die op dit moment al in de Tuinen van West een bedrijf hebben kans om deze tender te winnen? Of worden nieuwe ondernemers geprefereerd?	Alle inschrijvers zijn welkom en kunnen meedoen aan de tender. Dat geldt ook voor bestaande ondernemers in Tuinen van West of elders. Alle inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de selectiecriteria.
Een vrij groot deel van de de kavel bestaat uit sloten, wat voor tarief geldt hiervoor voor de erfpacht.	Op pagina 30 van de selectiebrochure van kavel 12 staat een overzicht van grondprijzen. Sloten vallen onder de categorie water zonder economisch doel. De grondprijs is € 1/m2.
Hoe wordt de erfpacht betaald, in een keer of in termijnen? En is de erfpacht voor 50 jaar of eeuwigdurend.	Zoals in de Modelerfpachtovereenkomst is aangegeven, wordt de erfpacht in 1x afgekocht. De betaling vindt plaats nadat de erfpachtovereenkomst door beide partijen getekend is. Het gaat om eeuwigdurende erfpacht.
Mogen er bomen geplant worden, we vragen ons dit af vanwege het belang van de zichtlijnen.	Bomen zijn toegestaan op de kavel, maar alleen binnen de hagen. Niet op het vlakke stuk en de slootkant, die moeten open blijven vanwege de zichtlijnen.
Wij zouden graag een wandelkap (tunnelkaf) willen plaatsen van het merk Rovero. Deze kas is verplaatsbaar en vrij makkelijk op en af te bouwen. Is er een maximale oppervlakte van het land dat met tunnelkassen bebouwd mag worden? En valt deze grond nog wel onder de landbougrond en dus tarief 8 euro per vierkante meter?	Tunnelkassen of polytunnels zijn toegestaan. Bijvoorkeur te plaatsen binnen het bouwvlak. Wandelkappen en polytunnels zien wij als noodzakelijke aanwulling voor het teeltplan. Vanwege de uitstraling en de sfeer van de kavels is een beperkt deel van de kavel hiervoor te benutten. Dat gedeelte kan tijdens de uitwerking van het ontwerp nader worden bepaakt. Tunnelkassen of wandelkappen die gebruikt worden voor voedselteelt vallen onder de stadslandbouw en daarvoor geldt de grondwaarde van € 8/m2.
Is het bedrag wat uiteindelijk uit de erfpachtgrondvragen (pagina 31 aanbestedingsbrochure) komt het jaarlijks bedrag (of in welk ander termijn indien van toepassing) dat als huur moet worden betaald of is dit de uiteindelijke waarde om de grond te kopen.	Kavel 12 wordt in principe in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Op pagina 31 van de selectiebrochure staat een overzicht van erfpachtafwaarden. De totale erfpachtafwaarde moet in 1x aan de gemeente betaald worden, nadat de erfpachtovereenkomst is gesloten. Erfpacht betekent dat u verder vrij kunt beschikken over de grond. U kunt de kavel met erfpacht ook doorkopen. Dat is dus een heel andere zaak dan een huurovereenkomst. Die wordt opgezegd wanneer u stopt met uw bedrijf. En kunt u niet doorgeven aan een ander. Huur moet jaarlijks of maandelijks betaald worden. Omdat gemeente Amsterdam lege kavels oplevert, zonder gebouwen is een huurcontract niet mogelijk. Voor een invulling met stadslandbouw is er een mogelijkheid tot pacht van de kavel, met jaarlijkse betaling van de pacht. Meer daarover leest u in memo pacht en de bijbehorende pachtovereenkomst voor kavels kleiner dan 1 ha en algemene voorwaarden pacht.
In bijlage 7 staat dat maximaal 150 m2 gebouwd kan worden voor aan stadslandbouw gerelateerde bedrijven. Betekend dit dat wij als we in totaal met 1 bedrijf zijn niet meer kunnen bouwen dan 150m2 of is dit alleen mbt recreatie?	In het kavelpaspoort staat dat dat een bedrijfsgebouw maximaal 150 m2 bvo groot is. Op kavel 12 is het maximaal maximaal 750 m2 bvo op de begane grond toegestaan. U kunt dus in principe 5 bedrijfsgebouwen neerzetten. De minimale afstand tussen de gebouwen is 10 meter. We willen geen groot aanrengesloten gebouw op deze kavel. De gebouwen kunnen worden gebruikt voor stadslandbouw, aan stadslandbouwgerelateerde bedrijvigheid en/of voor recreatie.
In de brochure staat ook dat huur mogelijk is. Op welke manier en aan welke bedragen moeten we denken? Is er een voorbeeld rekensom van een vergelijkbare situatie?	Op pagina 5 van de selectiebrochure staat dat de gemeente onderzoekt of in het geval van stadslandbouw en indien de ondernemer kan aantonen de financiering niet rond te krijgen en/of geen bancaire lening te kunnen krijgen huur of pacht mogelijk gemaakt kan worden. Inmiddels is dat onderzoek afgerond. Kavels zonder bebouwing worden niet verhuurd, maar door de gemeente verpacht. Meer daarover leest u in memo pacht en de bijbehorende pachtovereenkomst voor kavels kleiner dan 1 ha en algemene voorwaarden pacht.
Een deel van de sloten aan kavel 11 en 12 zal worden beheerd door Water/Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Hoe vaak zal dit plaatsvinden en wanneer in het jaar?	De gemeente gaat niet over het onderhoud dat Water/Waterschap AGV uitvoeren. Tot heden is dit jaarlijks 1x uitgevoerd. In het jaarjaar. Dat heeft te maken met de Keur van het waterschap AGV die voorschrijft dat watertgangen voor de winter goed water moeten kunnen doortaan. Als u hiervoor meer wilt weten, kunt u het beste contact opnemen met het Waterschap.
In de selectiebrochures van zowel kavel 11 als kavel 12 staat dat er maximaal 40m2 meter gebruikt mag worden voor glastuinbouw. Geldt dit ook voor een polytunnel? En mag er überhaupt een polytunnel worden geplaatst?	Tunnelkassen of polytunnels zijn toegestaan. Bijvoorkeur te plaatsen binnen het bouwvlak. Wandelkappen en polytunnels zien wij als noodzakelijke aanwulling voor het teeltplan. Vanwege de uitstraling en de sfeer van de kavels is een beperkt deel van de kavel hiervoor te benutten. Dat gedeelte kan tijdens de uitwerking van het ontwerp nader worden bepaakt.
De haag rond kavel 12 zal door de ondernemer in stand gehouden worden en beheerd, de maximale hoogte is 1,2 meter. Geld deze maximale hoogte voor alle beplanting op kavel 12?	Deze hoogte geldt specifiek voor de hagen. De vlakke gedeelten buiten de hagen en de taluds naar de sloten mogen niet voorzien worden van opgaande beplanting, i.v.m. zichtlijnen over de sloten. Zie ook vraag en antwoord 13.
De winnaar van de prijzivaag zal een oplevergoeding van €10.000,- ex. BTW moeten betalen, wordt dit bedrag later in mindering op de kosten gebracht? Wordt dit bedrag terugbetaald in het geval de uiteindelijke plannen geen doorgang vinden?	De ondernemer betaalt de oplevergoeding omdat hij/zij het recht krijgt deze kavel te ontwikkelen. Daarvoor wordt de opleverovereenkomst getekend en een vergoeding betaald. De oplevergoeding wordt niet in mindering gebracht op andere kosten, zoals de erfpacht of de leges. De oplevergoeding wordt terugbetaald als het plan geen doorgang vindt. Wanneer het plan voldoet aan de kaders en voorwaarden zoals omschreven in de selectiebrochure en de bijlagen, is het alleen de ondernemer zelf die kan besluiten het ontwikkelproces te stoppen.
In de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam en het Model-erfpachtaanbieding wordt er gesproken over een Canon en een Akkoord. De laatste is op basis van de grondwaarde, welke afhankelijk is van de te realiseren bestemmingen.	Betaling van de erfpachtcanon betekent in dit geval akkoord, betaling in één keer, na het ondertekenen van de erfpachtovereenkomst. Daarna worden geen bedragen voor de erfpacht meer in rekening gebracht.
In de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam onder VI, artikel 22 staat dat de erfpachter niet is toegestaan het erfpachtrecht op te zeggen. Hoe gaat dit in de praktijk in het geval de erfpachter toch helaas wilt stoppen met zijn/haar onderneming? Is de erfpacht door te verkopen aan een andere ondernemer of terug te verkopen aan de Gemeente? Onder welke voorwaarden? Wordt dit opgenomen in het contract?	In het geval de erfpachter de onderneming wil stoppen of wil verhuizen, kan de erfpachter de grond doorkopen aan een andere ondernemer. Een en ander is vastgelegd in de Algemene Bepalingen voor erfpacht, AB 2016. Dit wordt niet apart vastgelegd in de overeenkomst.
Worden beide (akkoord en canon) in rekening gebracht? Hoe wordt dit berekend? Kan hier een voorbeeld van worden gegeven?	Betaling van de erfpachtcanon betekent in dit geval akkoord, betaling in één keer, na het ondertekenen van de erfpachtovereenkomst. Daarna worden geen bedragen voor de erfpacht meer in rekening gebracht Voor de berekening van de erfpachtafwaarde is een voorbeeldberekening opgenomen op blz. 31 van de selectiebrochure van kavel 12.
bijlagen bij deze nota van inlichtingen: memo pachtovereenkomst, pachtovereenkomst voor kavels kleiner dan 1 ha en algemene voorwaarden pachtovereenkomst	