

Programma Van Eisen

Ontwerp, tijdelijke realisatie, onderhoud en beheer onzelfstandige wooneenheden pand Hoogte Kadijk 401

Versie 07-08-2017

Dit Programma van Eisen maakt onderdeel uit van de aanbestedingsdocumenten t.b.v. de uitvraag: 'Selectieleidraad ontwerp, tijdelijke realisatie, onderhoud en beheer onzelfstandige wooneenheden t.b.v. huisvesting statushouders, studenten en starters' en is een toelichting en aanvulling op de uitvraag en de scope uit de leidraad.

1. Algemene informatie en eisen

1.1 BVO en Afbakening kavel en buitenruimte

Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlak (BVO) van 4.667 m². De kavel is 3.761 m² groot met onder meer 40 parkeerplaatsen en een opslagruimte van 69 m² BVO

1.1.2 Gemeenschappelijke binnenruimte en buitenruimte:

In het gebouw dient minimaal 1 bijeenkomst ruimte te zijn van minimaal 100m² voor het organiseren van gemeenschappelijke niet commerciële bijeenkomsten/activiteiten ¹ met een maatschappelijk karakter. De ruimte dient toegankelijk te zijn voor zowel bewoners als omwonenden. Het gebruik van deze binnenruimte moet ook kunnen worden ingezet voor onderlinge ontmoetingen maar ook voor ontmoetingen met, voor en door de buurt.

Daarnaast is van belang dat de buitenruimte goed benut wordt voor het organiseren van gemeenschappelijke activiteiten (zie voetnoot 1 voor definitie), en dat de bewoners, omwonenden en het stadsdeel betrokken worden bij de invulling. Samen met de nieuwe bewoners, het stadsdeel en de buurt moet een inrichtingsplan voor de totale buitenruimte, dus inclusief het parkeerterrein, gemaakt te worden. Het stadsdeel neemt hierin de regie. De nieuwe inrichting moet bijdragen aan de sociale cohesie tussen de nieuwe bewoners en tussen de nieuwe bewoners en de buurt. Vanuit de buurt zijn diverse ideeën aangedragen voor de inrichting van het buitenterrein zoals tuinieren/stadslandbouw en spel- en sportvoorzieningen.

De parkeerplaatsen worden bij voorkeur anders ingevuld dan als parkeerplaats (zie boven). Het verhuren van de bijhorende parkeerplekken op de kavel aan bewoners/bezoekers mag niet, tenzij in overleg met en toestemming van stadsdeel Centrum anders wordt besloten.

¹ Commerciële activiteiten met als oogmerk het maken van winst. Kostendekkend werken zoals maatschappelijk georiënteerde activiteiten vallen hier niet onder en zijn toegestaan.

Restricties

Er mag niet bijgebouwd worden op de kavel en eventuele wijzigingen van de bestaande situatie dienen overlegd te worden met het stadsdeel Centrum en de Afdeling Vastgoed van de gemeente Amsterdam.

1.2 Planning en vergunningen

De concessiehouder zorgt voor het tijdig gereed hebben van de getransformeerde wooneenheden uiterlijk 6 maanden na verlening omgevingsvergunning.

De transformatie naar de nieuwe gebruiksfunctie wonen voor dit pand dient te voldoen aan alle geldende wetgeving, waaronder het Bouwbesluit 2012.

Concessiehouder is verantwoordelijk voor het indienen en verkrijgen van alle benodigde vergunningen die nodig zijn om het gebouw te transformeren gedurende de periode van concessieverlening. Opdrachtgever draagt zorg voor de wijziging op het bestemmingsplan naar de bestemming wonen.

1.3 Contracten

Het aangaan van de concessieovereenkomst is voorwaardelijk voor de totstandkoming van de overeenkomst. In de concessie overeenkomst is een betaling/termijn schema opgenomen waarin toets en acceptatiemomenten worden ingesteld en beschreven, onder meer voordat betaling van termijnbedragen door opdrachtgever zal plaatsvinden. Mede van belang hierbij is het overhandigen van een beheer/verhuurplan en de manier waarop de prestaties worden gemeten, en of de prestaties voldoen aan de gestelde projectdoelstellingen.

1.4 Parkeren

Er wordt een nul-plafond in de omgeving ingesteld voor parkeren waarmee bewoners van pand Hoogte Kadijk 401 niet in aanmerkingen komen voor een straatparkeervergunning. De concessiehouder kan in overleg met stadsdeel Centrum een aantal parkeerplaatsen op het terrein ter beschikking stellen.

1.5 Verbouwing

Wijzigingen aan de gevel zijn in het geheel niet toegestaan. Ook de werkzaamheden aan de ramen mogen niet leiden tot wijzigingen aan de gevel.

De buurt moet tijdens de werkzaamheden goed bereikbaar, leefbaar en veilig zijn, dit is een taak van de opdrachtnemer. Hier moet ook over worden gecommuniceerd door de concessiehouder naar de buurt (i.c.m. een BLVC-plan) en in afstemming met het stadsdeel. Concessieverlener wordt gevraagd om na te denken over de mogelijke betrokkenheid van bewoners bij de verbouwing.

1.6 Nulmeting

Aan de hand van een nulmeting moet worden voldaan aan de door het Rijk en de gemeente Amsterdam gestelde eisen voor de oplevering van het pand na het aflopen van de concessieperiode. Dit wordt vastgelegd in de concessieovereenkomst. Uitgangspunt is oplevering in huidige staat.

2. Functionele eisen wooneenheid en woonunit

2.1 Wooneenheid + woonunit

De vraag betreft de realisatie van minimaal 100 en maximaal 120 onzelfstandige wooneenheden, waarvan 50% van de af te sluiten huurcontracten bestemd is voor statushouders. Per verhuurde wooneenheid geldt dat er 1 contract afgesloten mag worden met 1 persoon. Er dient een menging plaats te vinden van statushouders en overige bewoners, zowel binnen het pand als binnen de gedeelde woonunit. Binnen het pand dient een menging van mannen en vrouwen plaats te vinden. Per woonunit moet een even aantal bewoners worden gehuisvest met een maximum van 10 waarvan de helft statushouder is.

2.2 Functionele eisen

Woonunit:

Per woonunit dienen keukenblok(ken) aanwezig te zijn welke voldoende zijn voor het aantal bewoners van de woonunit met o.a. een spoelbak (warm\koud water mengkraan) met aanrecht van voldoende afmeting met aansluitvoorzieningen voor onder andere elektrisch kooktoestel(len) en koelkast(en) en minimaal nog 2x2 contactpunten (voor keukenapparatuur en verlichting van de gezamenlijke ruimte). Voldoende ruimte voor gelegenheid tot zitten gelijk aan het aantal bewoners die gebruik maken van deze voorziening.

Door de opdrachtnemer te verstrekken voorzieningen:

- Per woonunit een elektrische kookvoorziening(en)
- Per woonunit energiezuinige koelkast(en), elke bewoner heeft beschikking over een eigen plank in een koelkast. Bij 5 personen tot 200-250 liter, bij meer personen komt er 50 liter per persoon of extra koelkast bij.
- Minimaal 1 toilet per 5 personen (al dan niet in de woonunit)
- Minimaal 1 badkamer met minimaal 1 douche en twee wastafels per 5 personen
- In de keuken een afzuigkap boven de elektrische kookvoorziening(en).

Wooneenheid:

De wooneenheid dient vanaf de binnenzijde individueel afsluitbaar te zijn middels een deur met gecertificeerd SKG slot.

De minimale gebruiksoppervlakte per wooneenheid is 10 m².

Per wooneenheid brandvertragende reinigbare en molestbestendige vaste verduisterende raamstoffering.

Overige voorzieningen

- Een algemene wasruimte voorziening met voldoende wasmachines
- Wi-Fi; Het gehele pand dient voorzien te zijn van een goede werkende Wi-Fi geschikt voor gelijktijdig gebruik door het totaal aantal bewoners van het pand.
- Fietsenstalling; voor elke huurder dient er een plek te zijn in een fietsenrek. De fietsenstalling op het terrein kan hier mede voor worden ingezet.

3. Technisch eisen

Het gehele object dient gedurende de looptijd van de concessieovereenkomst met de gemeente voorzien te zijn van:

- Schrobvaste wandafwerking voor alle natte ruimtes
- Bij de kookvoorziening goed te reinigen muur/plaat
- goed reinigbare en slijtvaste vloerafwerking (niet zijnde zachte vloerbedekking)
- 2 wandcontactdozen per woonunit
- 1 plafond verlichtingspunt per woonunit

Om de woonkwaliteit na de transformatie te bevorderen dienen voor de volgende onderdelen Bouwbesluit 2012 nieuwbouw aangehouden te houden:

- Ventilatie; Elke slaapkamer dient voorzien te zijn van een te openen raam.
- Geluid; De wetgeving van geluid staat in het bouwbesluit onder hoofdstuk 3, § 3.1 tot 3.4. De eisen voor nieuwbouw gelden derhalve, tenzij opdrachtnemer aantoont dat dit niet mogelijk is en in overleg met opdrachtgever voor een andere oplossing gekozen mag worden.

Sanitaire voorzieningen:

- Toiletten; Indien er te weinig bestaande toiletten aanwezig zijn, dienen er extra toiletruimtes gerealiseerd te worden. Nieuw te realiseren toiletruimtes dienen een minimale afmeting te krijgen van 0,9 x 1,2 meter. De plafondhoogte dient minimaal 2,3 meter te zijn. Deze kunnen zich bijvoorbeeld ook op de algemene gang bevinden in plaats van in de woonunit.
- Badkamer; Nieuw te realiseren badruimtes hebben een vloeroppervlakte van ten minste 1,6 m² en een breedte van ten minste 0,8 meter. De plafondhoogte dient minimaal 2,3 meter te zijn.

4. Communicatie en afstemming door de concessiehouder;

Ten aanzien van de communicatie is onderstaande van belang:

- praktische communicatie met de buurt tijdens de werkzaamheden (BLVC-plan)
- communicatie als goede buur (met de directe omgeving)
- toekomstige bewoners zo snel mogelijk koppelen aan de buurt
- interne communicatie (sociaal beheerplan + huisregels)
- communicatie met de opdrachtgever. Regulier overleg zoals bouwoverleg over het afstemmen van de werkzaamheden, voortgangsoverleg etc.
- Communicatie ketenpartners. Actief contact onderhouden met de ketenpartners/ welzijnsorganisaties. Al vooraf aan het startmoment van het project is het van belang dat de concessiehouder m.b.t. de statushouders nauw samenwerkt en actief communiceert met de ketenpartners. Ook heeft de concessiehouder een rol om deze partners tijdig in te schakelen. (denk ook aan bijvoorbeeld een signalerende rol richting de GGD).
- Rapporteren over de voortgang tijdens de bouwwerkzaamheden
- Gedurende de verhuurperiode maandelijks rapporteren aan de gemeente Amsterdam over voortgang algemeen en over sociaal en technisch beheer. Monitoren en aantonen van de behaalde prestaties welke leidt tot goedkeuring voor het acceptatie en betalingsmoment moeten regulier worden besproken.
- Deelname aan het beheeroverleg (ingesteld vanuit de gemeente; Tijdens beheeroverleg wordt gesproken over hoe het gaat met de bewoners in het pand, sociaal/zelf beheer,

signalering van problemen/huurachterstanden etc. Het beheeroverleg zal zeker in de opstartfase 1x per 2 maanden plaatsvinden.

- Actief deelnemen aan een begeleidingscommissie waarbij beheerder, zorg, stadsdeel, politie, ketenpartners, buurtbewoners en bewoners deelnemen om problemen in de buurt voor te blijven.

5. Onderhoud

5.1 Gebouw en Onderhoud

Het gebouwonderhoud van moment sleuteloverdracht (in beginsel ingang concessieovereenkomst) start tot moment sleuteloverdracht einde (in beginsel einde concessieovereenkomst). Hieronder vallen o.a.:

- Het aanbrengen, aansluiten en het verwijderen van de bestaande installaties (indien nodig) tijdens de verbouw. Het in stand houden van de installaties wanneer daar gebruik van wordt gemaakt.
- Het verwijderen van asbest (of ruimtes afsluiten) conform de asbest 2 rapportage indien nodig.
- Het zorgvuldig (en indien nodig hermetisch) afsluiten van ruimtes waar bewoners geen toegang toe hebben (installatie ruimten, ruimte waar asbest bevindt etc.). In de concessie overeenkomst wordt hier nader op in gegaan.

Van toepassing zijn de (huur)voorwaarden zoals opgenomen in de concessieovereenkomst. Dit geldt voor zowel onderhoud aan het pand als binnen in het pand.

- De onderhoudsvoorwaarden uit het contract met het Rijksvastgoedbedrijf zijn van toepassing; deze zullen worden opgenomen in de concessieovereenkomst.
- Exploitant ziet toe op het hygiëne niveau in het gehele pand. Het pand is schoon, heel en veilig.
- Afval; afval wordt verzameld en correct aangeboden. Er wordt toegezien door de opdrachtnemer dat bewoners hun afval correct aanbieden.
- Onderhoud van de openbare ruimte buiten de kavel valt buiten de scope, echter mag door de bewoning de omgeving niet extra vervuilen.
- Buitenzijde pand graffiti-vrij houden

5.2 Schoon, heel en veilig

- Schoon: Schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimte op reguliere basis. Maatregelen treffen om toe te zien op een standaard hygiëne in het gehele pand (voorkomen van ongedierte, schimmels, stankoverlast, voorziening voor afval)
- Heel: Bij defecten aan functionaliteiten (o.a. wasmachines, kookplaten, koelkasten, verlichting) moeten deze binnen 3 werkdagen gerepareerd of vervangen worden.
- Technische Veiligheid; ruimtes waar asbest aanwezig is moeten hermetisch worden afgesloten. Ruimtes waar installaties staan moeten worden afgesloten. Brandveiligheid conform bouwvergunning. Elke onzelfstandige wooneenheid heeft een gecertificeerd SKG slot. De toegangsdeur tot het pand is ook voorzien van een gecertificeerd SKG slot. Geen van de sloten tot de wooneenheden mogen identiek zijn (1 sleutel past op 1 deur en niet op meerdere deuren).
- Sociale veiligheid: Concessiehouder draagt zorg voor toezicht en stelt huisregels op welke voortvloeien het beheerplan. Heeft oog voor interactie. Wij verwachten dat de concessiehouder zich deskundig(er) maakt in de materie over statushouders of expertise

elders inhuurt voor deze casus. Denk hierbij ook aan taalbarrières en hoe deze te beslechten.

6. Afval

De bewoners gaan afvalstoffenheffing betalen voor het ophalen van het afval. Het ligt daarbij voor de hand dat het afval wordt verzameld in containers en dat die containers buiten worden gezet op een plek en afgesproken tijdstip waar de Reiniging ze makkelijk kan legen. Het stadsdeel (de Reiniging) kan hierover adviseren. De concessiehouder wordt aangeslagen door de gemeente en kan de kosten doorbelasten in de servicekosten. Hoe de afwikkeling plaats vindt is aan de concessiehouder. De concessiehouder kan er ook voor kiezen om i.p.v. van een contract met de gemeente af te sluiten een contract met een particuliere inzamelaar af te sluiten. De concessiehouder is verantwoordelijk voor een correcte aanbieding van het afval voor de inzameling.

7. Exploitatieperiode

De exploitatieperiode geldt in beginsel voor de periode , gerekend vanaf het moment van sleuteloeverdracht van concessieverlener aan de concessiehouder. In de nulmeting en de daaraan gekoppelde afspraken zoals opgenomen in de concessie overeenkomst staat hoe het pand en de kavel opgeleverd moeten worden. Gedurende de exploitatieperiode dient de concessiehouder een nader te bepalen huurprijs aan de concessieverlener te betalen. De huurprijs wordt in de concessie overeenkomst opgenomen. De huurprijs is gerelateerd aan de verwachte huuropbrengsten en de te verwachten verbouwingskosten.

8. Huurniveau

De huurprijzen en servicekosten zijn gedurende de gehele verhuurperiode gemaximeerd en gelden voor alle huurders in het pand net als de servicekosten. Deze zijn een maximale huur van € 318,- en €110,- servicekosten (Peildatum 2017, indexatie jaarlijks conform CPI voor alle huishoudens).

9. Community vorming t.b.v. sociale cohesie

De concessiehouder:

- moet zorgen voor een passend concept voor het gebouw en passend bij de mix van bewoners.
- Kijkt goed naar de specifieke situatie van het project, het gebouw en de directe omgeving en kijkt wat ondernemers/omwonenden kunnen bijdragen.
- Kijkt goed naar de specifieke situatie van het project als ook naar de specifieke 'bewonerskenmerken' zoals culturele verschillen, gebruiken en mogelijke taalbarrières.
- 80 % van de statushouders zal waarschijnlijk man zijn, er wordt expliciet gevraagd om een plan hoe om te gaan met een mix van alle bewoners en hoe om te gaan met het al dan niet mixen van sekse. De expertise van de concessiehouder wordt op dit vraagstuk bewust gevraagd.
- Zorgt voor een sociaal en fysiek beheerplan en een verhuurplan incl. huisregels.

- Zorgt voor een goed introductie programma, investeert tijd om de bewoners van alle doelgroepen met elkaar te laten kennis maken voor de oplevering.
- Zorgt in overleg met de opdrachtgever voor gemotiveerde bewoners onder de studenten en starters. Per 1-1-2018 wordt de Huisvestingsverordening aangepast en wordt het mogelijk om een aanvullend selectiecriterium toe te passen voor niet-statushouders namelijk op motivatie. Wat is hun motivatie om in het complex te wonen en statushouders te ondersteunen bij hun integratie (en welke bijdrage ze gaan leveren aan het behalen van de projectdoelstellingen)..
- VOG van toekomstige bewoners
- Op reguliere basis gedurende 10 jaar activiteiten die sociale cohesie bevorderen (ook met de omgeving).
- Stelt hiervoor ook de gemeenschappelijke ruimtes voor beschikbaar.
- Samenwerking in de voorbereiding op de komst van de statushouders door afdeling Wonen en COA; Introductie en selectie bijeenkomsten om goede mix van statushouders te selecteren. D.w.z. een goede mix van land van herkomst, leeftijd, opleidingsniveau en kennis van een andere gangbare taal NL of Engels. Hiervoor moet concessiehouder ook capaciteit investeren.

10. Beleid woningtoewijzing

10.1 Algemene informatie:

Het COA deelt statushouders toe aan gemeente. Amsterdam heeft een voorkeur voor jonge statushouders en heeft deze groep ook veel extra te bieden (ondersteuning bij integratie, toeleiding naar werk e.d.)

Per collegebesluit van 27 oktober 2015 heeft de gemeente Amsterdam besloten om in samenwerking met verhuurders en corporaties, waar nodig gebruik te maken van tijdelijke complexen en tijdelijke huurcontracten. Ook is besloten om statushouders jonger dan 28 jaar te huisvesten in gemengde complexen, in een 50-50% verhouding met Nederlandse jongeren en studenten in dezelfde leeftijdscategorie.

Indien gedurende de exploitatieperiode blijkt dat de verhouding van het percentage statushouders en overige huurders verschuift dan is de concessiehouder gerechtigd om de verhouding 50-50% los te laten op aanwijzing van de gemeente.

10.2 Toewijzingsprocedure voor huisvesting statushouders

Het proces stapsgewijs:

Nadat het COA statushouder aan Amsterdam heeft toegewezen is het proces als volgt:

- Wonen kijkt vooraf , en in overleg met de corporatie of eigenaar, welke statushouders er in aanmerking komen voor de woningen qua leeftijd, contractvorm en huurprijs.
- Wonen vraagt aan het COA om bijv. studenten in bepaalde leeftijdscategorie of jongeren van / tot bepaalde leeftijd.
- Eventueel vindt ook overleg met de verhuurder plaats of woningdelen mogelijk is met bijv. een broer of ander familielid.
- Nadat de statushouder een woning toegewezen heeft gekregen, wordt hij/zij door Wonen uitgenodigd voor gesprek. In het eerste gesprek (dag 1) komen de volgende onderwerpen aanbod:
 1. Huurcontract tekenen

2. Kostennota innemen voor de 1^e 2 maanden huur (statushouder heeft op dat moment behalve leefgeld COA meestal nog geen inkomen)
3. Keuze maken voor stoffering en sleutels afgeven
4. Lening bij kredietbank regelen zodat er geld is om huis in te richten en er een overbrugging is totdat de uitkering er is
5. Zorgen voor inschrijving bij het bevolkingsregister
6. Formulieren ondertekenen zodat het COA huurtoeslag en zorgtoeslag kan aanvragen (is zo afgesproken met Belastingdienst, ter preventie van fraude)
7. Adressen geven van o.a. Vluchtelingenwerk, goedkope winkels
- o Wonen zorgt hierna voor de stoffering.
- o De statushouder heeft voorafgaand aan het tweede gesprek (dag 2) met Wonen een gesprek met team Entree van WPI voor een uitkering en een taaltraject.
- o In het tweede gesprek (dag 2) met Wonen komen aan de orde:
 8. Sleutels worden terug gegeven
 9. Aanmelden bij Nuon en Waternet
 10. Check of uitkering bij WPI is aangevraagd.

10.3 Buiten de scope van de concessienemer;

Urgentieregeling na afloop contract :

De inzet van de gemeente is om per 2018 een regeling vast te stellen die ervoor zorgt dat statushouders wiens tijdelijke wooncontract afloopt en aantoonbaar niet in staat zijn om op eigen kracht andere een woning te vinden, via directe bemiddeling een eenmalig aanbod te doen naar een vervangende sociale huurwoning, mogelijk een nieuwe jongerenwoning. De hiertoe in te zetten urgentieregeling met nader te bepalen voorwaarden wordt in 2017 door de gemeente uitgewerkt en opgenomen in de huisvestingsverordening Amsterdam per 1-1-2018. Indien meer informatie hierover beschikbaar komt gedurende de aanbestedingsprocedure, zal deze verstrekt worden.

11. Beheer

Concessiehouder is verantwoordelijk voor de verhuuradministratie. Zorgt ook voor een fysiek en sociaal beheerplan.

De gemeente RVE wonen zorgt voor toewijzing van statushouders (buiten scope opdrachtnemer) en levert deze aan bij de concessiehouder. De concessiehouder is vervolgens verplicht een huurcontract met desbetreffende persoon af te sluiten.

In het kader van het optimaliseren van de integratie van statushouders dient de opdrachtnemer op reguliere basis activiteiten te (laten) organiseren op locatie of in de directe nabijheid die de sociale cohesie van bewoners bevordert. Ook activiteiten die door ketenpartners worden georganiseerd in de gemeenschappelijke ruimtes worden omarmt door de concessiehouder. De activiteiten dragen bij aan een positief effect op de participatie van de statushouders in de Nederlandse maatschappij en zorgen voor interne cohesie als met de buurt.

12. Risico's

Het risico dossier is aan de inschrijvende partij om in te vullen, echter worden onderstaande zaken meegeven omdat dit specifieke kennis is die men mogelijk niet kan

inschatten/weten. Hiertoe zijn ook de volgende rapporten en bijlagen toegevoegd betreffende de aanwezige asbest.

Indien de asbest verontreiniging groter is dan redelijkerwijs verwacht mag worden dan is dit in beginsel voor rekening van de concessieverlener(in de bijlage zijn 3 documenten t.b.v. asbest opgenomen).

13.Ongewenst:

De gemeenschappelijke ruimtes mogen niet commercieel verhuurd worden (met een winstoogmerk). Dit geldt voor zowel de verhurende als hurende partij. Verhuur mag wel vanuit een maatschappelijke benadering..

Vanuit veiligheid en leefbaarheid wordt meegegeven dat er in de huisregels duidelijke regels moeten zijn omtrent:

- het gebruik c.q. het voorkomen van misbruik van alcohol.
- Sancties bij alcohol misbruik
- Roken in de openbare ruimtes
- Beleid t.a.v. softdrugsgebruik in de woonruimten
- Verbod op harddrugs en sancties
- Sancties m.b.t. drugshandel in de woonruimte e.o.
- Sancties m.b.t. overlast in het pand of op straat rondom het pand
- Wie mag wel of niet gebruik maken van de openbare ruimte en tuin
- Huisregels intern en voor de directe openbare ruimte
- Handhaving op de huisregels
- Instellen begeleidingscommissie
- Hoe omgaan met bezoek/logees in de woonruimten. Samenwonen is niet toegestaan
- Terras tussen 22.00 en 09.00 gesloten. Op het terras is geen muziek toegestaan.
- Plan over hoe overlast in tuin en directe omgeving tegen gegaan wordt (denk aan geen verstrekt geluid etc.).

Bijlage: Asbest rapportage.