



**Nota van inlichtingen Medeopdrachtgeverschap (MO) Kavel 07-01 Centrumeiland IJburg Amsterdam**

**Van** Selectiecommissie Medeopdrachtgeverschap (MO) Kavel 07-01 Centrumeiland IJburg Amsterdam  
**Datum** 11-10-2018

	<b>Wijziging</b>	
<b>a.</b>	<b>Zoekgebied traforuimte</b>	<p>Er is een tweede zoekgebied voor de traforuimte in de kavelregels opgenomen. De definitieve locatie is op dit moment nog niet volledig zeker. Na de gunning zal het definitieve zoekgebied worden gecommuniceerd aan de winnende inschrijver.</p> <p>Er is een aangepaste versie van de kavelregels beschikbaar.</p>
<b>b.</b>	<b>Model-erfpachtaanbieding – o.a. 100% eindgebruikers.</b>	<p>Het grijze toelichtingskader op pagina 13 en 14 van de model-erfpachtaanbieding komt te vervallen.</p> <p>Bij levering hoeft niet 100% van de eindgebruikers bekend te zijn. Vanzelfsprekend blijft wél de 80%-eis bij het Definitief Ontwerp (DO) van toepassing ( zie ook Selectiebrochure pagina 9).</p> <p>De voorbeeld tabel ten aanzien van de verdeling van het erfpachtrecht tuin is geactualiseerd.</p> <p>Er is een aangepaste versie van de model-erfpachtaanbieding beschikbaar (versie 2 van 10 oktober 2018).</p>

	<b>Vraag</b>	<b>Antwoord</b>
<b>1</b>	<b>Kavelregels</b>	
1.1	<p>Bouwhoogte</p> <p>In de kavelregels staat een discrepantie tussen de tekst en de doorsneden van het blok. In de tekst staat het volgende "Gevel bouwvolume tot 12,00m (bouwdeel X) of 14,00m (bouwdeel Y) hoogte vanaf peil". In de doorsnede AA' staat het bij bouwdeel X een hoogte van 14 mtr. en bij bouwdeel Y een hoogte van 12 mtr. Wat is leidend de tekst of de doorsnede?</p>	<p>De doorsnede is correct.</p> <p>12 meter voor volume Y 14 meter voor volume x</p> <p>De tekst in de kavelregels is hierop aangepast.</p>



## Gemeente Amsterdam

1.2	Functies Zijn functies aan het pleindeel, zoals horeca, bijvoorbeeld toegestaan?	Nee, bestemming is wonen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis;
1.3	Werken aan huis Moet functie werken aan huis gekoppeld zijn aan de betreffende woning. Dus is het mogelijk om een werk functie welke niet direct verbonden is met een woonfunctie te realiseren?	De functie 'werken' moet onderdeel uitmaken van de woning. Het is niet mogelijk om een werkfunctie te realiseren die niet direct is verbonden met de woonfunctie.  Zie bestemmingsplan: <i>Praktijkruimte en vrije beroepsuitoefening:</i> <i>Ten aanzien van praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat maximaal 50 % van het bruto vloeroppervlak van de woning gebruikt mag worden voor praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening.</i>
1.4	Parkeren Wat is de parkeernormering? En wat is de eventuele verdeling per functie, woninggrootte, segment?	In het stedenbouwkundig plan is bepaald dat parkeren voor bewoners op eigen kavel gebeurt. Er is geen minimale parkeernorm voor bewoners op eigen terrein. Let op: parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend.
1.5	Bouwhoogte Geldt er een maximale Bouwdiepte? ofwel mogen we de grond in met bouwen?	Er mag de grond in worden gebouwd. Het bestemmingplan zegt: binnen het plangebied wordt niet dieper gebouwd dan 1,00 meter - N.A.P., behoudens ondergrondse infrastructuur.
<b>2</b>	<b>EPC / energie</b>	
2.1	Eteck, installaties . Kan er t.b.v. het bepalen van de EPC meer informatie afgegeven worden over de type installaties welke Eteck levert en het rendement/de prestaties hiervan?	Hiervoor dient de inschrijver de volgende waarden op te nemen in de EPC-berekening: Onderdeel Verwarming- en warmtapwatersysteem: - Laagtemperatuur vloerverwarming; - Selecteer het toe te passen type warmtepomp (uitgangspunt is een combi warmtepomp van het fabricaat Itho Daalderop); WPU door inschrijver te bepalen o.b.v. vermogen (bijvoorbeeld WPU 45) - Bron warmtepomp: grondwater; - Ontwerpaanvoertemperatuur cv-systeem 35 – 40°C; - Type bijverwarming: elektrisch element; - Regeneratie, type collectieve bron: doublet-type.



## Gemeente Amsterdam

		Koeling: - Type opwekker: koudeopslag/bodemkoeling (zonder inzet koelmachine); - Koeltransport: water; - HT-koeling.
2.2	p. 6/24 uit selectiebrochure MO 07-01 Om een overwogen keuze te maken voor het juiste energie concept en een EPC-score is het wenselijk te weten welke certificering de WKO installatie van Eteck heeft. Graag ontvangen wij deze specificaties.	Zie beantwoording 2.1  Het effect in de EPC volgt na invoer gegevens, zoals vermeldt bij 2.1. Kwaliteitsverklaring van de warmtepomp zit bij EPC na invoer Itho combi warmtepomp (type WPU, te bepalen door inschrijver).
2.3	EPC Norm In het selectie document staat: energieneutraal houdt in dat alle energie benodigd voor de collectieve warmte-koudeopslag hernieuwbaar en binnen Nederland wordt opgewekt. In deze opgave geldt dit voor zowel de benodigde warmte en koude als opwekking elektra aangezien dit niet werkt zonder elektra. Verderop wordt zelfs gestimuleerd om een negatieve epc te gebruiken. Graag zou ik hier meer verduidelijking over willen want zoals het er nu staat is het niet uitgesloten om in Delftzeil een weiland vol te leggen met zonnepanelen. Tevens graag indien dit ook de bedoeling is omschrijven wat hier de eisen aan zijn.	Op pagina 11 van de selectiebrochure staat: <i>“Voor Centrumeiland gelden specifieke duurzaamheidsdoelstellingen. Deze hebben betrekking op twee thema’s: Energieneutraal en Rainproof. Energieneutraal houdt in dat alle energie benodigd voor de collectieve warmte-koudeopslag hernieuwbaar en binnen Nederland wordt opgewekt. Rainproof heeft betrekking op het verwerken en benutten van regenwater (zie ook: rainproof.nl). Beide thema’s worden ook beschreven in de kavelregels (Bijlage 1).”</i>  Deze tekst ziet specifiek op de collectieve WKO. De concessiehouder, Eteck, dient aan deze voorwaarden te voldoen.  Voor het te realiseren gebouw op kavel 7-01 geldt de wet- en regelgeving, zoals toegelicht in paragraaf 1.5 van de selectiebrochure en in de kavelregels. Verder geldt dat duurzame energie, behoudens t.b.v. de WKO van Eteck, op de kavel 7-01 zelf dient te worden opgewekt.
2.4	p. 6/24 uit selectiebrochure MO 07-01 Er staat aangegeven dat het niet toegestaan is om een eigen WKO-systeem aan te leggen. Geldt dit ook voor een systeem met lucht-warmte?	Nee, dat geldt niet voor een systeem met luchtwarmte mits aan de voorwaarden m.b.t. geluid en luchtkwaliteit wordt voldaan.
<b>3</b>	<b>Plan van Aanpak</b>	
3.1	Op blz. 14 staat dat het Plan van Aanpak getypt moet worden met het lettertype Arial pt 10. Is een ander lettertype en/of grootte (minimaal pt 10) ook toegestaan?	Nee, dit is niet toegestaan. Op deze wijze is het voor allen inschrijvers gelijk.



## Gemeente Amsterdam

<b>4</b>	<b>Intentieovereenkomsten</b>	
4.1	<p>Op blz. 14 staat dat er tenminste 8 afschriften van onvoorwaardelijke getekende intentieovereenkomsten ingediend moeten worden. Wat wordt er verstaan onder onvoorwaardelijk? Een intentieovereenkomst wordt immers altijd gekenmerkt door een bepaalde vrijheid voor de medeopdrachtgever. Daarnaast moet in een later stadium de intentieovereenkomst omgezet worden naar een koop- en aannemingsovereenkomst. Op dat moment heeft de medeopdrachtgever altijd nog de mogelijkheid tot ontbinding op basis van de wettelijke bepalingen.</p>	<p>De gemeente is zich ervan bewust dat de contractueel uitgesproken intentie geen 100% garantie biedt voor het bereiken van het beoogde resultaat en dat de voorwaardelijkheid vanuit dat oogpunt inherent is aan de intentieovereenkomst. De gemeente zal daarom niemand erop aanspreken indien ondanks alle inspanningen de intentie uiteindelijk niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. De reden waarom de gemeente hier niettemin van een onvoorwaardelijke intentieovereenkomst spreekt, is dat de gemeente wil voorkomen dat het begrip intentie verder wordt uitgekleeft met aanvullende expliciete uitsluitingen, waardoor de intentieverklaring bij voorbaat een lege huls is. Daarom wil de gemeente een overeenkomst zien waarin kort en bondig de intentie is vastgelegd, wetende dat daarmee geen 100% garantie ten aanzien van het beoogde resultaat wordt afgegeven, en die verder geen enkele aanvullende expliciete uitsluitingen of andere voorwaarden bevat.</p>
4.2	<p>Commitment medeopdrachtgevers. De medeopdrachtgevers c.q. toekomstige kopers dienen commitment te tonen middels het aanleveren van minimaal 8 overeenkomsten. Hoe moeten wij deze commitment interpreteren in relatie tot de doorlooptijd van het project?</p>	<p>Op de verschillende toetsmomenten moet het minimale percentage aan medeopdrachtgevers worden gehaald. Dat hoeven niet perse op alle toetsmomenten dezelfde medeopdrachtgevers te zijn.</p>
<b>5</b>	<b>Selectiecriteria</b>	
5.1	<p>p. 11/24 uit selectiebrochure MO 07-01 In hoeverre weegt kwaliteit van het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp mee in de beoordeling betreffende de selectiefase en valt dit onder de score van duurzaamheid of medezeggenschap?</p>	<p>Stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp weegt niet in mee in de selectiefase. De partij aan wie een optieovereenkomst wordt gegund, krijgt de mogelijkheid om een VO en DO uit te werken ter accordering van de gemeente. Zie pagina 22 van de selectiebrochure.</p>