



Nota van inlichtingen Kavel 04-09 Centrumeiland

Van Selectiecommissie Kavel 04-09 Centrumeiland
Datum 3 april 2019

	Vraag	Antwoord
1.	Algemeen	
1.1	Wat voor school komt er?	Volgens de huidige plannen zal op Centrumeiland een openbare basisschool voor kinderen in de leeftijd tussen 0-12 jaar (primair onderwijs) gerealiseerd worden.
1.2	Wat is de huurprijs van de grond die benodigd is om een reëel werkterrein te kunnen inrichten buiten het erfpachtperceel? (Bijlage 9a) Wat is de achterliggende gedachte van de gemeente om deze kosten in rekening te brengen? Deze kosten brengen de haalbaarheid van het plan alleen maar meer onder spanning.	De huurprijs van de grond bedraagt € 36,54,- per m ² /jaar, exclusief BTW (onbebouwd of tijdelijk bebouwd), prijspeil 2018, jaarlijks geïndexeerd met consumentenprijsindex (zie bijlage 9e 'Bouwplaatsprotocol Centrumeiland'). Op Centrumeiland is beperkte ruimte. De gemeente int huur om te voorkomen dat grond voor (te) lange tijd in gebruik is.
2.	Voorwaarden woningen	
2.1	Wordt voor deze uitvraag voor middeldure koop een gemaximaliseerde prijs vastgesteld?	In de uitvraag is geen sprake van middeldure koop. Voor te realiseren woningen geldt de erfpachtrechtelijke bestemming 'koopwoning' (paragraaf 1.7 van de 'Selectiebrochure MO 04-09'). In de modelerfpachtaanbieding zijn geen aanvullende voorwaarden opgenomen met betrekking tot een maximale verkoopprijs.
2.2	Toch even voor de zekerheid. Is de 40-40-20 regel van toepassing op deze uitvraag?	De 40-40-20-regel is niet van toepassing op deze uitvraag.
2.4	Gezien de marktomstandigheden en de al daarbij horende ingrediënten lijkt het spannend te worden of deze uitvraag haalbaar is. Heeft de gemeente hier rekening mee gehouden met de bepaling van de erfpachtgrondwaarde, de gestelde voorwaarden en het te mogen realiseren product? (Stijgende bouwkosten, toelaatbaar plafond qua verkoopprijzen i.c.m. af te nemen m ² BVO, max. aantal mogen te bouwen eenheden, duur-	De gemeente stelt de erfpachtgrondwaarde vast op basis van verschillende factoren, o.a. de verwachte VON-prijs en de stichtingskosten. Genoemde factoren hebben hier invloed op.



Gemeente Amsterdam

	zaamheidsambitie, wateradaptatievoorzieningen.)	
3.	WKO-systeem	
3.1	Welke WPU (vermogen warmtepomp) is minimaal in basis overeengekomen tussen de gemeente en Eteck? Als er wordt aangesloten op de WKO welk type warmtepomp fabrikaat Itho Daalderop wordt dan standaard geleverd door Eteck?	Er is tussen de gemeente en Eteck niets overeengekomen inzake type warmtepompen of vermogens. Eteck heeft een concessie en is zelf verantwoordelijk om dit uit te werken en af te stemmen met de ontwikkelaars/zelfbouwers. In de concessie is opgenomen dat de warmte en koudelevering moet voldoen aan bepaalde prestaties (temperaturen). Daarbij is aangegeven dat de capaciteit, aanvoertemperatuur etc. in overeenstemming dient te zijn met de betreffende binneninstallatie. Gemeente schrijft hierbij dus geen bepaald type warmtepomp voor.
3.2	Staat Eteck garant voor de levering van de warmtepomp die door de aanvrager wordt ingediend t.b.v. de EPC?	Eteck bepaalt het type warmtepomp op basis van de gegevens die door de aanvrager worden geleverd. Eteck levert een kwaliteitsgarantie ten aanzien van de gekozen warmtepomp. Eteck dient dan ook die warmtepomp te installeren die is overeengekomen na afstemming tussen Eteck en aanvrager.
4.	Selectieprocedure en referenties	
4.1	Kan er een mogelijkheid tot het stellen van vragen in de 2e ronde worden ingevoerd?	De gemeente houdt zich strikt aan de procedure zoals deze staat omschreven in de selectiebrochure. De selectieprocedure bestaat uit één ronde (met een loting als tussenstap), en daarmee is er ook één mogelijkheid voor het stellen van vragen.
4.2	Hoe bepaald de gemeente dat ten minste 60% gecommitteerde MO's ingeschreven zijn bij het VO en 80% bij het DO. Er is namelijk een bandbreedte van te realiseren wooneenheden.	Zoals vermeld op pagina 12 van de 'Selectiebrochure MO 04-09' mogen er in deze selectieprocedure 10 tot 14 woningen gerealiseerd worden. Het aantal gecommitteerde MO's dient ten minste 60% van de minimaal 10 te realiseren woningen te zijn. Dit toetst de gemeente aan het aantal te realiseren woningen, zoals deze ontworpen zijn in het VO en DO. Wanneer in het VO uitgegaan wordt van bijvoorbeeld 12 woningen, dan zal het aantal gecommitteerde MO's 60% van 12 moeten zijn. Hetzelfde geldt bij het indienen van het DO.
4.3	In de selectiebrochure wordt gesproken dat gegadigden op 27 mei '19 uitgenodigd worden voor de presentatie. Bedoeld de gemeente hiermee dat op 27 mei de uitslag bekend is van de loting en dat dit alvast de uitnodiging is om tussen 16 en 20	Dat is correct. Op 24 mei 2019 vindt de (eventuele) loting plaats. Op 27 mei 2019 worden de ingelote inschrijvers uitgenodigd voor de presentaties die tussen 16 tot en met 20 september 2019 plaats vinden.



Gemeente Amsterdam

	sept. a.s. te komen presenteren?	
4.4	Mag je tijdens de uitvraag je EPC aanscherpen.	Inschrijvingen dienen op uiterlijk 19 april om 17.00 uur ingediend te zijn. Zoals vermeld op pagina 14 van de 'Selectiebrochure MO 04-09' moet dan het inschrijfformulier inclusief EPC-score ingevuld en rechtsgeldig ondertekend zijn. Bij de verdere selectie gaat de gemeente uit van deze minimale EPC-score. De EPC-score (negatief) naar boven aanpassen is dan ook niet toegestaan. Een (positieve) aanpassing van deze score naar beneden is toegestaan.
4.5	Waarom dient er nu al een EPC-waarde afgegeven te worden, hier wordt toch niet op geselecteerd? Er wordt toch geloot? Hiervoor dienen partijen dan toch alleen het inschrijfformulier, uittreksel KvK, een blanco format voor de intentieovereenkomst en een Bibobformulier aan te leveren? Als deze volledig zijn ingevuld dan maakt nu de EPC-waarde in principe niet uit?	Aan de inschrijvingen zijn minimale eisen gesteld. Deze minimale eisen worden gecontroleerd voordat de loting plaats vindt, inclusief de minimale eis van de EPC-score. De EPC-score wordt pas beoordeeld nadat na de loting de volledige inschrijvingen zijn ingediend.