



**Nota van Inlichtingen Kavel 5 Amstelkwartier 2^e fase Weststrook
27 september 2019**

- 1 Uit de selectiebrochure (pagina 6) blijkt dat het document 'Actieplan meer Middeldure huur 2017-2025' ("het Actieplan") integraal onderdeel uitmaakt van de aanbestedingsdocumentatie. In het Actieplan zijn een zestal nieuwe voorwaarden voor middeldure huur opgenomen, waaronder 'maximale huur en geen gekoppelde parkeerplaats' (nr. 3), 'huurverhoging inflatievolgend' (nr. 4), '25 jaar verhuren als middeldure huur en 25 jaar verbod op uitpanden' (nr. 5) en 'sturen op woninggrootte' (nr. 6). Dit zijn voorwaarden die ook in het kader van deze selectieprocedure straks worden opgelegd aan de winnaar van deze tender.
In het Actieplan wordt duidelijk gesteld dat het opleggen van dergelijke voorwaarden een effect heeft op de grondopbrengsten: "de voorwaarden 3 t/m 6 grijpen in op de businesscase van de ontwikkelende partij en kunnen daarmee effect hebben op de gemeente grondopbrengsten". In het Actieplan heeft de gemeente door middel van enkele (indicatieve) rekenvoorbeelden laten zien dat er aanzienlijke bedragen gemoeid zijn met het sturen op middeldure huurwoning via grootte en beperkende voorwaarden. Voorts stelt de gemeente dat bij lagere grondopbrengsten voor de gemeente geen sprake is van korting op de grondprijs voor de ontwikkelaar, maar van een residuele grondwaardebepaling met inachtneming van de gemeente randvoorwaarden. In de selectiebrochure is de erfpachtgrondwaarde van de middeldure huurwoningen voorgeschreven (tussen EUR 899 en 1.901 per m²).
Vraag: is bij het vaststellen van de verschillende bedragen voldoende rekening gehouden met de voorwaarden 3 t/m 6 die straks worden opgelegd aan de optienemer? Liggende bedragen voor Middeldure Huur in lijn met het Actieplan, waarin de gemeente zelf duidelijk stelt dat het stellen van dergelijke voorwaarden lagere grondopbrengsten met zich brengt? Deze wordt niet gerestitueerd.
Ja, hier is bij de grondprijsbepaling voldoende rekening mee gehouden.

- 2 In de Selectiebrochure geeft u aan dat de middeldure huurwoningen in deze ontwikkeling vallen onder de Huisvestingsverordening (HVV). Voor zover ons bekend is op dit moment de HVV Amsterdam 2016 (versie 2019) vigerend en is de conceptversie van de nieuwe HVV Amsterdam 2020 in de inspraak geweest.
Vragen:
Kunnen wij ervan uit gaan dat de HVV Amsterdam 2020 het relevante kader wordt voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van Kavel 5 Amstelkwartier?
Wanneer treedt de definitieve HVV Amsterdam 2020 naar verwachting in werking?
De huisvestingsverordening betreft wetgeving. Er dient te allen tijde aan de (dan) vigerende wetgeving te worden voldaan. Voor meer informatie hierover kunt u terecht bij Dienst Wonen

- 3 In artikel 1 van de Slotbepalingen staat dat het recht op levering van een erfpachtrecht dat voortvloeit uit de acceptatie van de erfpachtaanbieding over te dragen aan een eindgebruiker. Kunt u bevestigen dat onder eindgebruiker ook verstaan wordt de belegger van de huurwoningen?**

Ja, hierbij verstaat de gemeente onder eindgebruiker ook de belegger van de huurwoningen.

- 4 Uit artikel 2.2 van de Optieovereenkomst volgt dat het Optierecht van rechtswege eindigt 18 maanden na de datum dat de gunning aan Ontwikkelaar definitief is geworden. Binnen deze 18 maanden-termijn zal de Ontwikkelaar een VO en DO laten toetsen bij de Gemeente, en in artikel 3.6 is opgenomen dat de Ontwikkelaar vóór het aflopen van de optietermijn een in werking getreden omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwprogramma dient te hebben. Het hiervoor bedoelde ontwikkelproces zou vertraging kunnen oplopen buiten toedoen van de Ontwikkelaar – te denken valt bijvoorbeeld aan vertragingen in het omgevingsvergunning-proces zoals zich momenteel voordoen door de PAS-problematiek. Bent u bereid in dergelijke situaties met Ontwikkelaar in overleg te gaan over verlenging van de optietermijn?**

De optieovereenkomst biedt niet de mogelijkheid tot verlenging van de optietermijn. Het antwoord op de vraag is derhalve nee.

- 5 Kunt u aangeven wat u verwacht aan invloed op deze tenderprocedure en voorwaarden in relatie tot de huidige stikstofproblematiek?**

De gemeente organiseert deze tender vanuit haar privaatrechtelijke (en niet publiekrechtelijke) hoedanigheid van erfverpachter en bloot-eigenaar van de bouwkael. Vanuit die hoedanigheid doet de gemeente geen uitspraken over externe factoren, zoals de huidige stikstofproblematiek, die van invloed kunnen zijn op de planontwikkeling en -realisatie noch hoe deze problematiek zich in de toekomst ontwikkelt. Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico dient te voldoen aan vigerende wet- & regelgeving.

- 6 Is er in de planontwikkeling ruimte om voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen tot andere oplossingen (deelconcepten) te komen, welke recht doen aan de ingezette trends en ontwikkelingen die we zien rond mobiliteit en autoverkeer?**

Zo lang binnen de parkeernorm wordt gebleven is hier zeker ruimte voor.

- 7 "Het oppervlak waar de maximale hoogte van 70 meter geldt mag niet groter zijn dan 50% van het kaveloppervlakte. Daarnaast mag maximaal 25% van het kaveloppervlakte een maximum hoogte van 47 meter krijgen." Hoort de 25 en 50% niet omgedraaid te zijn?**
Nee, deze hoort niet omgedraaid te zijn.

Voor alle duidelijkheid lichten wij de bedoeling toe:

- *Voor het gehele gebouw geldt een minimale bouwhoogte van 8 meter.*
- *In de zoekruimte hoogbouw dient een woontoren te worden gerealiseerd met een hoogbouwaccent van minimaal 60 meter inclusief technische installaties.*
- *Voor de zoekruimte hoogbouw gelden de maximale bouwhoogtes conform het Uitwerkingsplan Amstelkwartier 2e fase Weststrook Noord.*
- *Buiten de zoekruimte hoogbouw geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter exclusief technische installaties.*

Overigens bevat de kaart op pagina 12 van de bouwenvelop enkele fouten. Deze hebben wij gecorrigeerd. Zie hiervoor de bij deze NvI meegestuurde bijlage.

- 8 Is er een mogelijkheid om de scooternorm van 0,13 per woning te verlagen? Het lijkt ons niet realistisch dat 1 op de 7 bewoners een scooter heeft, zeker niet met de vele deelconcepten?**
Nee, dit is niet mogelijk.

- 9 Is het mogelijk om ook dure huurwoningen toe te voegen als extra programma op de middenhuurwoningen?**
Nee. Het programma voor deze tender bestaat uit 70 tot 90 vrije sector koopwoningen, minimaal 70 middeldure huurwoningen en niet-woon functies in de plint.

- 10 Op pagina 18 van de bouwenvelop wordt de (eis van de) hellingbaan beschreven. Is deze correct?**
In de Bouwenvelop wordt er voorgeschreven dat de hellingbaan van de autoparkeergarage maximaal 3 graden is. Dit geldt niet meer als een bouwregel. Het percentage van de hellingbaan dient aan de NEN normering te voldoen.

- 11 In de bouwenvelop staat aangegeven dat gelegenheid wordt geboden werkterrein te huren t.p.v. kavel 6B, tot deze kavel wordt uitgegeven. Dit is naar verwachting Q2 '22. Kunt u hier toelichting geven?**
Het gearceerde werkterrein dient te worden afgestemd met G&O en het IB (bouwcoördinator en projectleider) om stagnatie van de omgevingswerken te voorkomen.

- 12 Kunt u nader inzicht geven welk gevolg de werkzaamheden aan de kade hebben voor het bouwterrein?**
De nieuwe kade mag niet belast worden in de strook van 3 m langs de kaderand. Dit zal betekenen dat het bouwterrein tot maximaal 3 m uit de kade mag lopen. Zie hiervoor ook de bij deze NvI meegestuurde bijlage voor een geactualiseerde versie van het werkterrein.