



Nota van inlichtingen Kavel 4-01 Centrumeiland

Van Selectiecommissie Kavel 4-01 Centrumeiland
Datum 20 december 2019

1.	Bouwrijp/uitvoering	
1.1	Wat verstaan jullie onder bouwrijp maken en wie is er verantwoordelijk voor het woonrijp maken?	De gemeente levert de kavels bouwrijp. Zie de uitgebreide uitleg in bijlage 10g (terreinspecificatie) onder punt 2. Na oplevering van alle woningen/gebouwen in de straat richt de gemeente de openbare ruimte definitief in. Het woonrijp maken is een verantwoordelijkheid van de gemeente.
1.2	Kunt u alle plankaarten digitaal in DWG verstrekken?	Ja. Zie bijlage.
2.	Erfpachtvoorwaarden	
2.1	Hoe hoog bedraagt de canon? Kunt u inzichtelijk maken wat er allemaal wordt verstaan onder 'andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst'?	In de model-erfpachtaanbieding (bijlage 10) staat het volgende: Canon : € 68.946,00 inclusief aandeel gemeenschappelijke binnenstraat;
2.2	De erfpachtgrondwaarde dient geïndexeerd te worden vanaf prijspeil 2019. Wanneer in 2019 precies en hoe hoog bedraagt de indexatie?	In de model-erfpachtaanbieding (bijlage 10) staat het volgende: De canon bedraagt € 68.946,00 en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 2,39. De gemeente past de canon jaarlijks op 1 januari aan de inflatie aan. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan. De jaarlijkse aanpassing is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016..
3.	Selectiebrochure	
3.1	Op blz. 10 van de selectiebrochure staat weergegeven dat het parkeren uitsluitend plaats vindt op ieders privéterrein en niet in de gemeenschappelijke straat, dit is in strijd met de informatie op blz. 8. Hier staat weergegeven dat voor deze kavel geldt dat parkeren inpandig dient te worden opgelost. Mag het parkeren op deze kavel ook op eigen buitenterrein worden	Parkeren mag uitsluitend inpandig (op eigen kavel) worden opgelost. Parkeren is in zowel de gemeenschappelijke binnenstraat (mandelig erfpachtrecht voor alle bewoners van blok 12) als in de privébinentuin (kavel 12-06) niet toegestaan.



Gemeente Amsterdam

	opgelost of uitsluitend in pandig?	
3.2	<p>Blz 05</p> <p>Is het mogelijk sociaal maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de plint van hetgebouw op te nemen?</p>	<p>Kavel 4-01 biedt geen ruimte voor sociaal-maatschappelijke dan wel commerciële voorzieningen in de plint.</p>
3.3	<p>Blz 10 eerste alinea</p> <p>Dient ieder een contractsbepaling op te nemen in dat geval?</p> <p><i>In dat verband is het toegestaan om contractsbepalingen op te nemen die betrekking hebben op de beëindiging van een onvoorwaardelijk tot stand gekomen intentieovereenkomst, mocht het beoogde doel van dit contracteren in de toekomst onhaalbaar blijken te zijn geworden; men denke daarbij aan het niet winnen van de tender, het niet tot stand komen van de koop- en aannemovereenkomst of onvoldoende financiële middelen.</i></p>	<p>Het is niet verplicht een dergelijke bepaling op te nemen. Aangezien het om verschillende redenen mogelijk is dat het project geen doorgang kan vinden, biedt de gemeente de mogelijkheid dat inschrijvers een dergelijke bepaling opnemen in de intentieovereenkomsten die zij sluiten met de medeopdrachtgevers. .</p>
3.4	<p>Blz 12 1.7 tabel</p> <p>Dienen alle 24-32 woningen vrije sector woningen te worden?</p> <p>Mogen er ook verhuurbare eenheden (extra) opgenomen te worden?</p> <p>Mogen ook bed and breakfast eenheden onder gebracht worden?</p>	<p>Ja, alle woningen 24-32 woningen die in dit project gerealiseerd mogen worden betreffen koopwoningen (zijnde appartementsrechten in een appartementscomplex).</p> <p>Het is niet toegestaan om commercieel/sociaalmaatschappelijk verhuurbare eenheden op te nemen.</p> <p>Voor regels omtrent bed en breakfast verwijzen we u naar de Huisvestingsverordening. Bed en breakfast is toegestaan mits aan de voorwaarden uit de dan geldende Huisvestingsverordening wordt voldaan en mits deze onderdeel is van de bestemming 'meergezins koopwoning'.</p>
3.5	<p>Blz 13 Laatste alinea.</p> <p>Zou de gemeente /oga 80% kunnen verminderen naar 70%, daar er dan meer flexibiliteit voor de financiering ontstaat en de risico's tot ontwikkeling verkleinen.</p> <p><i>Na accordering van het DO en na ontvangst van de benodigde stuk-</i></p>	<p>Nee, de gemeente houdt vast aan de tendervoorwaarden. Er is geen ruimte binnen de optieovereenkomst om het percentage tussentijds te wijzigen.</p>



Gemeente Amsterdam

	<i>ken, waaronder de omgevingsvergunning en onvoorwaardelijk getekende koop aanneemovereenkomsten voor ten minste 80% van de woningen (met uitzondering van het voorbehoud ten aanzien van het verkrijgen van financiering en het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning), zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer.</i>	
3.6	Blz 14 punt 2.1 inschrijven punt 2 Wat betekent de term 'blanco' op? Deze dient ondertekend en ingevuld te worden lijkt ons?	In eerste instantie dienen inschrijvers een blanco-format aan te leveren. Dit houdt in dat er nog geen overeenkomst gesloten hoeft te zijn met de mede-opdrachtgevers. De persoonlijke gegevens zijn daarom nog niet ingevuld in het blanco-format. Na de loting dienen de overeenkomsten onvoorwaardelijk ondertekend te zijn en dienen de persoonlijke gegevens ingevuld te zijn.
3.7	Blz 15 Loting Welke datum worden de inschrijvers geïnformeerd omtrent loting? <i>Indien meer dan 5 inschrijvers zich hebben ingeschreven, zal de gemeente uiterlijk op 21 februari 2020 een loting door de notaris laten uitvoeren teneinde 5 inschrijvers te selecteren.</i>	Zodra de loting is uitgevoerd zult u hierover geïnformeerd worden. Dit betekent dat wij zo spoedig mogelijk na 21 februari 2020 contact met u opnemen
3.8	Blz 15(onderin) de gevraagde inhoudelijke documenten Bij punten 4,5,6,7 lijkt het onderdeel duurzaamheid niet gevraagd te worden echter wordt daar uiteindelijk wel punten voor toegekend. Wanneer dient hier uitleg op te worden gegeven?	Punten op het onderdeel duurzaamheid worden gegeven op basis van de ingediende EPC-score. De EPC-score dient te worden ingevuld op het inschrijfformulier bij punt 1.
3.9	blz 18 punt 3.2 vierde item Hoe wordt het voor ons mogelijk gemaakt om de inschrijvingen te controleren of de inschrijvers voldoen? Indien een of meer inschrijver(s) in gebreke zijn, wordt de gehele inschrijving in gebreke gesteld <i>Na gunning tellen alleen getekende</i>	U dient van te voren zelf bij de degene met wie u een intentieovereenkomst aangaat, na te gaan of deze eerder een erfpachtovereenkomst heeft gesloten met de gemeente voor een zelfbouw-kavel. Indien er intentieovereenkomsten zijn die in strijd met deze bepaling tot stand zijn gekomen, dan worden die overeenkomsten niet meegeteld bij de verdere beoordeling van uw inschrijving.



Gemeente Amsterdam

	<p><i>intentieovereenkomsten met huishoudens mee die of waarbijmet</i></p> <p><i>de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst hebben gesloten voor een gemeentelijk zelfbouw­kavel voor Individuele Zelfbouw of Samen in het Klein waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming in de periode vanaf 8 juni 2013 openstelde dan wel, niet eerder een erfpachtrecht of een appartementsrecht op een gemeentelijke zelfbouw­kavel voor bouw­groepen of medeopdrachtgevers­chap in die periode op zijn/haar naam is gevestigd.</i></p>	
3.10	<p>blz 19 punt 2 haalbaarheid organisatie tot welk moment mogen de MO'ers tussentijds afhaken en geldt dat ook voor de initiële participanten/ bewoners?</p>	<p>MO'ers kunnen tussentijds afhaken totdat de kavel juridisch geleverd is. Nadat de appartementsrechten op naam zijn komen te staan van de erfpachters, geldt er een zelfbewoningsplicht.</p>
3.11	<p>Waarom wordt de duurzaamheid afgerekend allen op energieneutraliteit en niet ook op afvalproductie, CO₂ reductie, stikstof reductie van de bouw of op schoonheid?</p>	<p>De gemeente heeft er in deze tender voor gekozen om duurzaamheid te meten aan de hand van het onderdeel energieneutraliteit.</p>
3.12	<p>De tekst bij punt 2 uit de tabel op blz. 20 komt niet overeen met de tekst op blz. 19 bij punt 2.</p>	<p>Dat klopt. De tekst 'haalbaarheid en organisatie' is leidend.</p>
3.13	<p>Bij de inschrijving dient een exemplaar blanco format intentie overeenkomst te worden toegevoegd. In bijlage 5 van het hoofddocument is een intentieovereenkomst bijgesloten. Indien wij geen aanvullingen hebben op het format van de gemeente, kunnen wij dan bijlage 5 toevoegen bij de inschrijving?</p> <p>Doordat de gemeente al een format heeft aangeleverd maakt het voor ons onduidelijk. Ik begrijp dat de eventuele wijziging op dit bestand beoordeeld moeten worden.</p>	<p>Indien u geen aanvullingen heeft op het format voor de intentieovereenkomst (bijlage 5), dan kunt u deze inderdaad aanleveren zonder wijzigingen/aanvullingen.</p>



Gemeente Amsterdam

	Maar als er geen wijzigingen zijn, ga ik ernaar uit dat wij het format van de gemeente kunnen uploaden in Tender-net.	
4.	Bouwenvelop	
4.1	Moet de functie werken aan huis gekoppeld zijn aan een woning of is het mogelijk om een werkruimte te realiseren welke niet direct verbonden is aan een woning?	'Werken aan huis' dient te worden gekoppeld aan een individuele woning.
5.	Algemene vragen	
5.1	algemeen Zijn er al vragen gesteld bij eerdere MO's die beantwoord zijn door de gemeente/ OGA, en zo ja kan dat gedeeld worden?	Ja. Eerdere nota's van inlichtingen zijn te raadplegen via TenderNed.