



Nota van inlichtingen Blok 1 Centrumeiland

Van **Selectiecommissie Blok 1 Centrumeiland**
Datum **21 februari 2020**

1.	Selectiebrochure	
1.1	Kan er een dialoogronde worden ingelast tussen de voorselectie en definitieve selectie?	De selectieprocedure staat omschreven in de selectiebrochure. Een dialoogronde is geen onderdeel van de selectieprocedure.
1.2	In de tabel staat in de rij 'woonfuncties' eerst genoemd 't/m 7 lagen' en vervolgens 'gehele toren, bij <7 lagen'. Klopt het dat dit eigenlijk '>7 lagen', oftewel hoger dan 7 lagen, moet zijn?	Dat klopt. Indien een toren van >7 lagen wordt gerealiseerd, dan geldt voor de gehele toren deze lagere grondprijs.
1.3	In de tabel op bladzijde 10 (erfpachtgrondwaarde) staat dat "Gehele toren, bij < 7 lagen" lagere grondwaardes dan bij de kolom "t/m 7 lagen". Wij gaan er van uit dat bij een toren van meer dan 7 lagen, voor de gehele toren de lagere grondwaarden gelden. Is dat juist?	Dat is juist (zie antwoord hierboven).
1.4	In hoeverre mag er afgeweken worden van de parkeernota bij inzet van een deelauto concept.	Indien gewenst maakt de nota Parkeernormen mogelijk dat van de vastgestelde parkeernormen afgeweken kan worden door middel van een autodeelconcept. Zie pagina 26 van Document 10: 'Verlaging van de parkeernorm bij deelconcepten. Het is mogelijk om bij een woningbouwontwikkeling op een B-locatie in plaats van reguliere autoparkeerplaatsen, parkeerplaatsen voor deelauto's te realiseren. Een parkeerplaats voor een deelauto vervangt vier reguliere autoparkeerplaatsen. Met het aanbieden van een deelconcept kan de parkeernorm met 20% verlaagd worden. Deze verlaging wordt niet toegepast indien het aantal parkeerplaatsen door middel van de verlaging lager uitkomt dan vijf. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden aangelegd. De ontwikkelaar moet aantonen dat het geleverde deelconcept toekomstvast is. Dit kan bijvoorbeeld door een contract met een aanbieder van deelauto's bij te sluiten. Bij koopappartementen dient de ont-



Gemeente Amsterdam

		wikkelaar duidelijk te maken wat de beoogde eigendomssituatie wordt van de parkeerplaatsen voor deelauto's.'
1.5	Er wordt gesproken over bovengronds en ondergronds parkeren. Er zijn verschillende hoogtes in het maaiveld rond blok 1, vanaf welk peil wordt gerekend met 'bovengronds'?	Ter plaatse van het zoekgebied voor de inrit van de parkeergarage ligt het maaiveldpeil op 2,60+NAP. De gevel langs de Pampuslaan ligt op 4,00+NAP. Het verschil hiertussen is dus 1,40m. Dit betekent dat voor een gedeelte van de kavel de parkeergarage mogelijk half verdiept ligt en ten opzichte van de Pampuslaan geheel verdiept. Bouwvolume ten behoeve van parkeren en bergingen waarvan de netto hoogtemaat niet hoger uitkomt dan 4,00+NAP wordt gerekend tot het ondergronds volume.
1.6	De dagbesteding dient verhuurd te worden aan één van de door de gemeente gecontracteerde aanbidders" p8. Mag er niettemin toch een andere dagbesteder worden aangemeld, die niet in de lijst vd gemeente voorkomt, maar wel aantoonbaar aan de criteria voldoet en (mogelijk) voor een contract bij de gemeente in aanmerking komt.	Het is niet mogelijk om een aanbieder van dagbesteding aan te melden die niet op de lijst van de gemeente voorkomt, omdat onzeker is of deze aanbieder voor een contract met de gemeente in aanmerking komt.
1.7	Bij het minimaal programma is het oppervlak "niet-wonen totaal" 5.000 m2 (tabel op blz. 5). Het totaal van de diverse onderdelen (broedplaats 750 m2, maatschappelijk 200 m2, overig 3.000 m2) is volgens dezelfde tabel 3.950 m2. Mogen wij er van uit gaan dat bedoeld wordt dat het oppervlak "overige bestemmingen" ca. 4.000 m2 b.v.o. is i.p.v. 3.000 m2?	Het niet-woonprogramma van minimaal 5.000 m2 bvo kent twee verplichte onderdelen: een broedplaats (minimaal 750 m2) en 'maatschappelijk' (minimaal 200 m2 bvo). De verplichte onderdelen kunnen echter deels overlappen: de broedplaats bestaat uit 60% CAWA-ateliers. De overige 40% is vrij in te vullen met alle bestemmingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, waaronder 'maatschappelijk'. De verplichte vierkante meters maatschappelijk kunnen daardoor als onderdeel van de broedplaats worden gerealiseerd. Indien een broedplaats van 1.000 m2 bvo wordt gerealiseerd en de 1.000 m2 bvo 'maatschappelijk' niet als onderdeel van deze broedplaats, dan blijft er 3.000 m2 bvo over voor overige bestemmingen.
1.8	Bij het maximaal programma is volgens de tabel bij 1.2. het oppervlak wonen totaal ca. 23.000 m2 b.v.o. voor maximaal 165 woningen. Dit oppervlak lijkt onjuist (veel te hoog). Is ongeveer 16.000 m2 b.v.o. het	Het maximaal programma 'wonen' is afhankelijk van het aantal vierkante meters 'overig programma' en 'parkeren bovengronds' dat wordt gerealiseerd. Beide categorieën worden in mindering gebracht op het maximaal toegestane programma dat tussen 23.000 en 28.000 m2 bvo ligt. Indien uitgegaan wordt van een maximaal programma van 28.000 m2



Gemeente Amsterdam

	juiste oppervlak?	bvo en parkeerplaatsen ondergronds worden gerealiseerd, dan zou een woonprogramma van 23.000 m ² bvo mogelijk zijn.
1.9	Bij de huur voor de broedplaatsen (onderaan blz. 7) staat "inclusief de servicekosten". Twee regels lager staat "Deze huurprijs is exclusief water, elektra, verwarming, internet en B.T.W." Wat wordt in dit geval verstaan onder servicekosten?	Voor de definitie van servicekosten verwijzen wij naar de website van de Rijksoverheid: 'Servicekosten zijn kosten die bovenop de kale huur van een woning komen. Bijvoorbeeld kosten voor schoonmaak, tuinonderhoud, stoffering en meubilering en de huismeester. Kosten voor nutsvoorzieningen zijn de kosten voor gas, water en elektriciteit waarvoor de huurder een eigen meter heeft.' Meer informatie kunt u vinden via de volgende link: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/servicekosten-en-kosten-nutsvoorzieningen . Samenvattend: servicekosten vallen binnen de gehele huur voor de broedplaats van 60 euro/m ² . Kosten voor gas, water, licht en internet voor deze gehele broedplaats vallen buiten de servicekosten en de huurprijs (tenzij het om nuts gaat ten behoeve van gemeenschappelijke ruimtes in het gehele gebouw zoals trappenhuizen e.d. en daarom worden doorgerekend in de servicekosten).
1.10	Bij de huur voor de dagbesteding (blz. 8) staat "inclusief de servicekosten". Wat wordt in dit geval verstaan onder servicekosten?	Zie het antwoord gegeven bij 1.9.
1.11	In de tabel op bladzijde 10 (erfpachtgrondwaarde) staat "Fietsparkeren (bezoekers)" een grondwaarde van € 1.867 per 25 m ² b.v.o. Moet er voor alle fietsparkeerruimte deze grondwaarde betaald worden of geldt het alleen voor de fietsparkeerruimte voor bezoekers?	De genoemde grondwaarde geldt alleen voor fietsparkeerruimte voor bezoekers. De bergruimte/fietsenstalling die hoort bij de woningen is verdisconteerd in de grondprijs voor de woning.