



Kavel Koffiefabriek - Nota van inlichtingen (voorselectie)

12 april 2021

- 1. Mogen inschrijvers afwijken ten koste van vrije sector huur / ten gunste van middenhuur? Mogen we bijvoorbeeld 0-80-20 ontwikkelen?**
Nee, de verhouding van het programma is 40% sociale-, 40% midden segment- en 20% vrije-sector huur. Het is niet mogelijk hiervan af te wijken.
- 2. Op welk moment in tijd wordt een winnende partij geacht de optie te betalen? Na hoeveel tijd gunning wordt de factuur verstuurd en binnen welke termijn dient deze betaald te worden?**
De factuur van de optievergoeding wordt uiterlijk een maand na definitieve gunning verstuurd aan de winnende partij, waarbij een betaaltermijn van 30 dagen geldt.
- 3. Wie zitten er in de selectiecommissie (en tevens jury)?**
Gemeentelijk projectmanager, -projectleider grondzaken, -stedenbouwkundige, -duurzaamheidsadviseur en externe architect (in plaats van de Supervisor van Overamstel).
- 4. Mogen de bomen aan de noordzijde gekapt tbv de bouw?**
Nee, de twee bomen worden gehandhaafd. Het betreffen twee platanen van ongeveer 40 jaar oud, waarvan de levensverwachting is geschat op meer dan 25 jaar.

Voor de voorwaarden die gelden waaronder gewerkt mag worden ten aanzien van de bomen wordt verwezen naar p.20 van de bouwvelop.
- 5. De strook aan de zuidzijde aan Meertensinstituut mag niet gebruikt, hoe wenst gemeente in de bouwfase toe te staan dat werkzaamheden wel uitgevoerd kunnen worden?**
Er dienen nadere afspraken gemaakt te worden met het Meertensinstituut als naastgelegen erfpachter.
- 6. Mag de volledige bestaande kavel als bouwterrein worden beschouwd en geen precario wordt berekend tot aan einde kavel aan de kade?**
Nee, de volledige bestaande kavel kan niet als bouwterrein worden beschouwd. Zie voor de kavelgrenzen, die mede als bouwterrein mogen worden beschouwd en waarvoor geen precario in rekening wordt gebracht, pagina 21 van de bouwvelop. Zoals hierop zichtbaar, loopt de kavel niet tot het einde van de kade. Reden hiervan is een toekomstig trottoir en tevens (tijdelijke) bouwweg in verband met kadewerkzaamheden. Zie ook het antwoord op vraag 51.
- 7. Is het mogelijk dat gemeente de kavel bouwrijp aanlevert op onderkant parkeerkelder, aangezien er nog gesaneerd dient te worden?**
De kavel wordt bouwrijp opgeleverd voor de in het appartementencomplex te realiseren bestemming(en), ter hoogte van maaiveldniveau. Hierbij geldt dat de bodem in

milieuhygiënische zin geschikt is voor de overeengekomen bestemmingen tot de ontgravingsmaat zoals opgenomen in de erfpachtaanbieding. Dit sluit niet uit dat bij het door u uit te voeren grondwerk grond kan vrijkomen die verontreinigd is, waarvoor een BUS-melding) of saneringsplan nodig kan zijn, en dat mogelijk ARBO-maatregelen noodzakelijk kunnen zijn. Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de Gemeente een milieuhygiënisch bodemonderzoek (zie hierover ook de brief d.d. 02-02-2021 inz. beoordeling van het bodemonderzoeksrapport door de Omgevingsdienst, die bij deze NvI is meegestuurd) laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op de ontgravingsdiepte voor het terrein, die aansluit op de programmatische en stedenbouwkundige kaders, die de Gemeente heeft vastgesteld voor het te ontwikkelen bouwplan. De voorgeschreven ontgravingsdiepte is vastgesteld op meter 2,8m – N.A.P. Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het terrein verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van de erfpachtaanbieding.

8. **De bouwput voor de parkeerkelder dient drooggepompt te worden tijdens de bouwfase. Ivm mogelijke ernstige vervuiling valt het afvoeren van grondwater onder kosten die gemeente aan erfpachter zal vergoeden?**

Nee, het afvoeren van grondwater is voor eigen rekening en risico ontwikkelaar.

9. **Mogen balkons door de rooilijnen van het bouwvlak op kolommen worden geplaatst in geval hoofdconstructie wordt uitgevoerd in hout/CLT?**

Nee, voorbij de rooilijn, buiten de kavel, kan niet worden gebouwd.

10. **Hoe wordt door de gemeente bedoeld dat rooilijn aan de achtergevel pas vanaf 3e laag mag worden voorzien van gevelaccenten; note: ipv 2e laag?**

Accenten aan het binnenterrein zijn vanaf de 3e bouwlaag toegestaan omdat de 1e bouwlaag een fietsenstalling met een daktuin is voorzien. Vanwege licht en lucht voor de daktuin zijn accenten vanaf de 3e bouwlaag toegestaan.

11. **Indien de hoofdconstructie in hout/CLT wordt uitgevoerd, dan is de verdiepingshoogte 3,10 meter. 6 woonlagen met minimaal 4,5 meter begane grond geeft dan minimaal 23,1 meter. Mag de noordzijde van het gebouw qua hoogte ook opgetrokken naar 24 meter tgv circulair bouwsysteem?**

Binnen de regels van het bestemmingsplan zijn er geen mogelijkheden om bij recht een hoogte van 24 meter toe te staan aan de noordzijde van het gebouw (de maximum bouwhoogte is daar 22,5 meter). Wel zijn er in het bestemmingsplan binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen, zoals die in artikel 9a lid 1 (voor onder geschikte bouwwerken) of 9b (geringe afwijkingen in het belang van ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken).

Uitsluitend de afwijking uit artikel 9a lid 1 (ondergeschikte bouwwerken) lijkt toepasbaar. Medewerking aan een dergelijke afwijking vraagt een nadere afweging, waardoor we niet op voorhand kunnen toezeggen of het gebouw aan de noordzijde opgetrokken kan worden tot 24 meter.

Bouwhoogte kan alleen hoger voor ondergeschikte bouwwerken, zoals genoemd in lid 9 lid 1.1, dan is via een binnenplanse afwijking tot een hoogte van 24 meter mogelijk. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan teneinde:

1. in het plangebied de volgende bebouwing toe te staan:
 1. liftinstallaties, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties en vergelijkbare ondergeschikte bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 3 meter afstand van de gevellijn;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
 3. balkons, mits de bestemmings- en bouwgrenzen niet meer dan 2 meter worden overschreden en het straat- en bebouwingsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast;
2. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt.

12. Staat gemeente toe dat de entree van de parkeerkelder aan de noordzijde, naast Johnny River wordt geprojecteerd om een beter bruikbare parkeerkelder te krijgen?

Nee, de entree van de parkeerkelder dient zich in de aangegeven zone op p.10 van de bouwvelop te bevinden. Zo blijft het pleintje aan de noordzijde autovrij. De exacte locatie van de entree dient afgestemd te worden met het ontwerp openbare ruimte.

13. Gemeente geeft aan dat de A2 mogelijk wordt omgezet naar Stadsring en daarmee mogelijk minder geluidshinder hoeft berekend. Kan er nu al rekening gehouden worden met deze aanpassing?

Nee, hier kan nu geen rekening mee worden gehouden omdat het besluit hierover nog niet is genomen. Indien dit besluit genomen wordt, dan is de verwachting dat het nog jaren duurt voordat de afwaardering van de A2 een feit is.

14. Worden de ondergrondse afvalcontainers door de gemeente geleverd en aangebracht?

De ondergrondse afvalcontainers voor de woningen zullen door de gemeente geplaatst worden. De bedrijfsruimte dient de afvalinzameling in pandig op de kavel op te lossen.

15. Op welke wijze geeft gemeente voorkeur aan groendaken in relatie tot zonnepanelen. Indien alle daken voorzien van zonnepanelen, dan heeft groen minder toegevoegde waarde?

De ontwikkelaar wordt uitgedaagd het aspect duurzaamheid, waaronder zonnepanelen, op integrale wijze te verwerken in de architectuur. De daktuin boven de fietsenstalling is minder geschikt voor zonnepanelen vanwege de schaduw en groene uitstraling van het

binnenterrein. Mocht het bovenste dak niet voldoende zijn voor zonnepanelen dan is er ook ruimte op de gevels. In de beoordeling wordt gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van het energiesysteem, waarbij vooral gekeken wordt naar het aspect van energiebesparing zodat de duurzame opwek middels pv panelen zo efficiënt mogelijk ingezet wordt.,. De ruimtelijke kwaliteit van het gebouw wordt beoordeeld op deelaspecten maar ook hoe de onderdelen en aspecten van het plan in een samenhangend en aantrekkelijk geheel worden samengebracht. Het binnengebied en de daktuin boven de fietsenstalling worden gezien als deelaspect naast karakter, stedenbouwkundige opzet, architectonische opzet, logistiek en ruimtelijke duurzaamheid. Het dak boven het woongedeelte dient als een architectonische eenheid te worden vormgegeven maar speelt een ondergeschikte rol bij de beoordeling van de ruimtelijk kwaliteit.

16. **Kan gemeente toestaan dat het hoogte accent aan de zuidzijde wordt verplaatst naar de noordzijde, ingeval slagschaduw op zonnepanelen aangeeft dat hiertoe besloten dient te worden?**

Nee, de verschillen in bouwhoogtes zijn vastgelegd in het Bestemmingsplan.

17. **Indien daktuin op 4,5 - 6 meter wordt voorzien van zonnepanelen zijn dan bomen nog 'verplicht'?**

Gevraagd wordt om een groen hof met hogere beplanting, dit kunnen ook struiken zijn. Bomen zijn niet verplicht, wel gewenst. Zie ook het antwoord op vraag 15.

18. **Kan gemeente toestaan dat ingeval het toepassen van infiltratiekratten deze worden gesitueerd in de stoep van de voorgevel en noordzijde?**

Nee, infiltratiekratten dienen binnen de (eigen) erfgrens toegepast te worden.

19. **Heeft de gemeente vanuit de sloop van de Koffiefabriek nog materiaal wat herbruikbaar is bij de realisatie van de nieuwbouw?**

Nee, er zijn geen spullen opgeslagen.

20. **Met ingang van BENG per 1-1-2021, moeten het woongedeelte en het utiliteitsgedeelte van één gebouw apart worden opgesteld. Onze aanname is dat de energieprestatie voor de woningen leidend is in de selectie (BENG123). Wij gaan er vanuit dat voor het plintgedeelte, ook gezien de nog in te vullen doeleinde, geen aparte energieprestatie/BENG123-indicatie opgesteld hoeft te worden. Is dit correct?**

Het klopt dat de energieprestatie voor de woningen leidend is in de beoordeling. Omdat het programma in de plint bij inschrijving nog niet vaststaat, wordt de plint (onderdeel utiliteitsbouw, niet-woonprogramma) niet specifiek beoordeeld. De plint dient gelijkwaardig te worden ingevuld. Isolatiewaarden dienen gelijk te zijn en, zover van toepassing, dienen dezelfde installaties te worden toegepast of dient minimaal hetzelfde rendement behaald te worden. In de aangeleverde BENG-berekeningen dient het gehele (woon)programma van het gebouw te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van NTA 8800. De waarden voor woningbouw worden uit de berekening overgenomen in de beoordelingstabel, welke op het inschrijfformulier Definitieve selectie is opgenomen.

21. Mogen er vluchtrappen boven het binnengebied hangen?

Ja, mits het trappen in de buitenlucht zijn, transparant ogen en een meerwaarde vormen voor de bewoners. Ze moeten dan ook als trap gebruikt kunnen worden en niet alleen als vluchtrap, ze kunnen ook mee doen met de groene uitstraling. Let op geluidsoverlast voor bewoners ivm slaapkamers en ze moeten passen binnen het bestemmingsplan.

22. Mogen er vluchtrappen uitkomen op het dak van het binnengebied?

Ja, zie ook de voorwaarde hierbij onder vraag 21.

23. Is het mogelijk af te wijken van het zoekgebied voor fietsen, wanneer gewaarborgd blijft dat deze niet aan de straatgevel komen?

Ja, mits bedrijfsruimte op de begane grond minimaal 7,5 meter diep is.

24. Mag de toegang tot de fietsenstalling gecombineerd worden met de toegang tot de parkeergarage?

Ja, mits de toegangsdeuren gezamenlijk niet breder worden 6 meter.

25. Wordt er verwacht dat wij Nationaal milieudatabase (NMD) 3.0 gebruiken, of is NMD 2.3 ook toegestaan?

In de selectiebrochure wordt hier namelijk niet expliciet naar verwezen. Op pagina 20 staat wel: "...In de MPG-berekening dient het gehele programma (wonen, niet-wonen) waarbij gebruik wordt gemaakt van het GPR Gebouw- pakket Wonen."

Er dient gerekend te worden met de meest recente versie van de NMD versie. Indien versie 3.0 beschikbaar is gebruikt men deze, zo niet versie 2.3. Volgens de Nationale Milieu Database komt versie 3.0 beschikbaar in April 2021. Zodra deze beschikbaar is dient deze gebruikt te worden.

26. Nemen we de PV-panelen deels mee in de berekening, of helemaal niet?

Op pagina 7 (en 20) staat: "De gemeente vraagt om de milieukosten berekening van het gehele gebouw, ongeacht functie, inclusief fundering en exclusief zonnepanelen."

Daarentegen staat er op pagina 23: "In de berekening van de MPG-score voor het criterium materiaalgebruik in deze selectieprocedure mogen de PV-panelen (berekening score BENG – onderdeel energie) die toegepast worden bovenop de eisen van het geldend publiekrechtelijk kader m.b.t. energie, worden weggelaten."

De tekst op pagina 23 zoals in de vraag geciteerd is leidend.

27. Hoe moeten we de minimale hoogte van 4,5 meter op het binnenterrein interpreteren? Is het verplicht dat te bebouwen?

De fietsenstalling is een gebouwde voorziening met een vegetatiedak van minimaal 4,5 meter hoog. Mocht er minder bebouwd oppervlak nodig zijn dan het binnenterrein groot is dan zijn er ook gaten/hoven mogelijk. De gaten/hoven doen mee in de groen uitstraling van het binnenterrein en hebben bij voorkeur een afmeting van 25m² en volgrond zodat er een eerste orde boom in kan groeien. Let wel op een goede afwatering van de hoven.

28. **Is het een optie de inrit van de parkeergarage te verplaatsen zodat de kade autovrij kan blijven?**

Zie antwoord vraag 12.

29. **Waar BVO en GO wordt genoemd; wordt dit berekend conform NEN 2580?**

Ja, cf. NEN2580.

30. **3. Voorselectie 3.1 Aanleveren: Onder het kopje aanleveren worden de documenten genoemd welke door de ontwikkelaar dienen te worden aangeleverd, hierin is geen ruimte voor een toelichting van het aangeboden team. Kan de aanbestedende partij hiervoor ruimte maken in de voorselectie?**

Nee, in de voorselectie is geen ruimte voor een toelichting van het aangeboden team.

31. **Selectiebrochure blz. 6 inzake MAT 8: Voor welke functies van de uitvraag dient hier een gekwantificeerde indicatie te worden gegeven? Achtergrond van de vraag: in de bream-richtlijn staat de woonfunctie niet genoemd.**

We vragen u om de MAT8 in te vullen voor het gehele gebouw, ook voor wonen. We zijn ons bewust ervan dat de MAT8 oorspronkelijk bedoeld is voor utiliteit, al wordt deze tool ook toegepast op wonen. We zijn in gesprek met de opsteller van de MAT8 systematiek over aanpassing van deze tool voor woningbouw, maar op dit moment is de tool nog niet uitgewerkt. Om de beperkingen van de MAT8 te ondervangen vragen we inschrijvers om naast de MAT8 ook om middels een toelichting aan te geven op welke manier flexibiliteit wordt gerealiseerd. De toelichting wordt eveneens mee genomen in de beoordeling.

32. **Bouwenvelop blz. 10 inzake Bouwvlak: Biedt de envelop de vrijheid om aan de binnenzijde van de U-vorm vrijer om te gaan met het gestelde bouwvlak voor de woonverdiepingen? Bijvoorbeeld door het volume hier op te dikken (zonder het maximale metrage te overschrijden)?**

De binnenzijde hoeft niet in een rooilijn te worden gebouwd maar dient te passen in het bestemmingsplan. Het bouwvlak in de bouwenvelop met de bestemming 16,5m en hoger is gelijk aan het vlak in het bestemmingsplan.

In artikel 7.1 lid b van het bestemmingsplan (de algemene bouwregels) is opgenomen dat bouwgrenzen met 1 meter overschreden kunnen worden voor in dit artikel genoemde maatregelen, waaronder bouwkundige maatregelen tbv een stille zijde.

33. **Bouwenvelop. blz. 11 inzake Kavelregels (maximaal vloeroppervlak: 6.700 m2 BVO). Er staat genoemd dat dit o.a. inclusief een galerij-ontsluiting is. Kunt u specifieker uiteenzetten op welke wijze de BVO's dienen te worden berekend? Hoe dient men in dat kader om te gaan met wel/niet overdekte gebouwgebonden ruimtes?**

Zie antwoord op vraag 29.

34. **Bouwenvelop blz. 11 stelt dat er rekening mee moet worden gehouden dat de meeste gevels als dove gevels moeten worden ontworpen. Is er een recent geluidsonderzoek van Joan Muyskenweg 19 aanwezig en, zo ja, kan dit onderzoek worden gedeeld?**

Het meest recente akoestisch onderzoek zit als bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl, onder plannaam Joan Muyskenweg 19 (Koffiefabriek) en/ of plan id-nr NL.IMRO.0363.M1615BPSTD-VG01

35. **Bouwvelop blz. 16 inzake Energieprestatie 'uitgangspunt klimaatneutraal': Wordt in dit kader concreet verstaan onder 'klimaatneutraal': BENG 2-score=0 en BENG3-score=100%? Zo niet, wat wordt in dit kader bedoeld met 'klimaatneutraal'?**
Door uit te dagen op energie en circulariteit geven we invulling aan de ambitie van de gemeente Amsterdam voor klimaatneutrale nieuwbouw. Deze ambitie gaat verder dan energieneutraal, te weten BENG2=0 en BENG3=100%. Klimaatneutraal betekent dat de bouw en het gebruik van de woning niet bijdraagt aan klimaatverandering. Dit kan worden gerealiseerd door circulaire bouw en een energieneutraal of zelfs energieleverend gebouw.
36. **Is het mogelijk voor deze ontwikkeling te opteren voor 100% middenhuur (dan wel voor 80% middenhuur en 20% vrije sector) conform de gemeentelijke beleidsregel, zoals gepubliceerd in art. 3, lid 2, van het Gemeenteblad d.d. 9 juni 2020, nr. 144760?**
Nee.
37. **Welke versie van de nationale milieudatabase (NMD) dient te worden gebruikt voor de MPG berekening? Wij gaan ervanuit dat er met de meest recente versie 3.0 moet worden gerekend en dat elk gecertificeerde programma door de NMD akkoord is.**
Zie het antwoord op vraag 25.
38. **Kan er worden aangegeven wat het canon percentage zal worden? De rest van de erfpachtwaarden en uitgangspunten zijn bekend, echter is de canon percentage niet terug te vinden.**
2,39%.
39. **Zijn het aantal voorgeschreven pagina's (3 A4 enkelzijdig) voor de visie op duurzaamheid uit de voorselectie inclusief of exclusief beeldmateriaal?**
3 pagina's in totaal, incl. beeldmateriaal.
40. **Hoe wordt tijdens de voorselectie per onderdeel de puntentelling exact toegekend? Wanneer krijgt men hoeveel punten?**
We verwijzen hiervoor naar pagina 16, 17 en 18 van de Selectiebrochure.
41. **Bij het verschalen van de uitgifte tekening uit bijlage 6 hebben wij geconstateerd dat de maatvoering op deze tekening afwijkt van het kavel uit de bouwvelop (bijlage 1). Welke tekening is correct gemaatvoerd en dienen wij te hanteren?**
De tekening uit de bouwvelop (bijlage 1) is correct gemaatvoerd en dient gehanteerd te worden. Er is een nauwkeurigere uitgiftetekening meegestuurd bij deze Nota van Inlichtingen.

- 42. Kunt u het indieningstermijn van de definitieve selectiefase die gepland staat op 5 juli verruimen?**
Nee, de uiterste termijn voor het indienen van de stukken voor de definitieve selectiefase blijft staan op 5 juli 2021. De gemeente is van mening dat een termijn van 6 weken voldoende is.
- 43. Is de Duivendrechtsekade van voldoende kwaliteit om de bouwwerkzaamheden en het verkeer tijdens te bouw te kunnen dragen?**
De kade is vernieuwd; ontwerp belasting is 5 kN/m² t.p.v. toekomstige groenstrook langs de kade en 20 kN/m² t.p.v. rijbaan en toekomstige trottoir langs bebouwing.
In het BLVC-plan en in de vergunningsaanvraag moet de toegestane belasting n.a.v. bouwwerkzaamheden verder afgestemd worden.
- 44. Kunt u toelichten uit welke personen de selectiecommissie bestaat? Wie is bijvoorbeeld de projectleider grondzaken?**
Zie het antwoord op vraag 3.
- 45. Mag het voorblad naast de naam van het project ook overige informatie bevatten zoals beeldmateriaal en bedrijfsgegevens etc.?**
Dit is toegestaan.
- 46. Wat is de planning van de realisatie van de nieuwe Duivendrechtsekade en de daaraan gelegen woonboten?**
In het contract voor het bouwrijp maken van het perceel koffiefabriek is de volgende mijlpaal vermeld: Bouwrijp opleveren perceel Koffiefabriek in januari 2022. De inschrijvingsfase is echter nog niet afgerond en daarmee is deze mijlpaal nog niet definitief.
- 47. In de Bouwenvelop staat weergegeven dat het plan dient te voldoen aan de kavelregels en de regels van het Bestemmingsplan, echter wijkt het Bestemmingsplan af van de Bouwenvelop. Zo staat er bijvoorbeeld in het Bestemmingsplan weergegeven dat er op de locatie maximaal 80 woningen gerealiseerd mogen worden en in de Bouwenvelop staat aangegeven dat er maximaal 70 woningen gerealiseerd mogen worden. Welk document is leidend?**
De bouwenvelop is leidend. Het doel is om hier gemiddeld grotere woningen te ontwikkelen in het middeldure- en sociale huursegment.
- 48. Zijn er gegevens beschikbaar van de voormalige koffiefabriek en de bestaande omliggende bebouwing met betrekking tot de constructies: palen, kelders in de grond, grondonderzoek etc. Zo ja kunt u deze met ons delen?**
Voor uitgevoerde bodemonderzoeken en historische bodemgegevens verwijzen we naar de rapportagemodule (<https://odnzkg.nazca4u.nl/rapportage/>) van de Omgevingsdienst.

Tijdens het bouwrijp maken van het perceel koffiefabriek wordt ondergronds tot -3,30 m NAP [t.p.v. toekomstige bebouwing] en tot -1,30 m NAP [buiten toekomstige bebouwing] obstakelvrij gemaakt [onder obstakels worden onder andere oude tanks, achterblijvende

funderingspalen, vervallen riolering en vervallen kabels & leidingen verstaan].
Achterblijvende funderingspalen, dieper in de ondergrond, worden digitaal ingemeten [x,y,z]; deze digitale inmeting wordt gedeeld zodra deze beschikbaar is [volgens huidige planning, o.b.v. van planning van aannemer, in jan 22].

49. **Er moeten geluidsdove gevels worden gerealiseerd. Het Bestemmingsplan heeft weergegeven waar deze gerealiseerd moeten worden. Ook zit er bij het Bestemmingsplan een akoestisch onderzoek gevoegd van Cauberg en Huygen. Dit rapport geeft tegenstrijdige locaties t.b.v. geluidsdove gevels aan in vergelijking met het Bestemmingsplan. Welk document is leidend?**

Wij verwijzen u voor deze vraag naar het bevoegd gezag, Stadsdeel Oost. Het verkrijgen van de omgevingsvergunning, en het toepassen van dove gevels die hiervoor benodigd is, is voor eigen rekening en risico. Het bouwplan dient onder andere te passen binnen het bestemmingsplan Joan Muyskenweg 19 (Koffiefabriek), vastgesteld op 12-02-2020.

In de regels van het bestemmingsplan, in artikel 3.3.2, staat (lid 1) het gebruik van geluidsgevoelige objecten slechts is toegestaan, indien de geluidgevoelige objecten zijn voorzien van een dove gevel, dan wel een vliesgevel, tenzij voldaan wordt aan het vastgestelde besluit hogere grenswaarden of wanneer voldaan wordt aan de voorgeschreven voorkeursgrenswaarden. In het tweede lid staat het gebruik van geluidsgevoelige objecten slechts is toegestaan indien deze voorzien zijn van minimaal één geluidsluwe zijde.

De verbeelding en de regels zijn leidend. Het in de toelichting opgenomen akoestisch onderzoek is ter toelichting. Op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan is niet exact benoemd waar dove gevels moeten komen. Dat hangt samen met de verdere planuitwerking.

Hoofdstuk 6 van het akoestisch onderzoek, bijlage 7 van de toelichting, geeft inzicht in de plek van de dove gevels. Wij adviseren deze plek bij de verdere planuitwerking in acht te nemen.

Vanwege de verplichting die is opgenomen dat geluidgevoelige objecten voorzien moeten zijn van een dove gevel, dan wel een vliesgevel, adviseren wij bij de verdere planuitwerking een deskundig akoestisch adviseur te betrekken.

50. **Er wordt in de stukken niets vermeld over een exploitatiebijdrage dan wel bovenwijkse bijdragen. Graag zien wij bevestigd dat hier dan ook geen sprake van is.**

Er is geen sprake van een exploitatiebijdrage dan wel bovenwijkse bijdragen.

51. **Is de aannahme juist dat de definitief geselecteerde partij gedurende optie termijn (tot definitieve erfpacht overeenkomst is gesloten) de grond moet huren tegen 38,09 ex BTW per m2 per jaar - dus $1801 \text{ m}^2 * 38,09 = 68.600,09$?**

Deze aannahme is onjuist. Van grondhuur voor de kavel zelf is geen sprake. Zodra het werkterrein benodigd is om (te starten) met bouwen is de grond reeds geleverd en –

uitgegeven aan de erfpachter (daarvoor inschrijver en optienemer). Zie ook het antwoord op vraag 6.

Een huurvergoeding voor de grond is van toepassing indien er aanvullend werkterrein (in overleg met de gemeente) gehuurd wordt. Het huurtarief hiervoor is €38,09 (prijspeil 2020).

52. **De MAT8 score berekening laat in sommige gevallen enige vrijheid voor interpretatie per onderdeel (bv een kolomvrije gevel; is de gevel kolomvrij als de kolommen 10 cm uit de gevel staan?). Daarmee kunnen scores hoger uitpakken door deze in het voordeel van de inschrijver in te vullen. Is deze interpretatie verder aan te scherpen? En houdt de gemeente in hun beoordeling rekening met deze vrijheid van interpretatie? Maw wordt waarde gehecht aan de hoogste score of aan de score die het meest realistisch is?**

Het correct invullen van de MAT8 score berekening is de verantwoordelijkheid van de inschrijver. Wij gaan ervan uit dat de inschrijver de MAT8 score berekening realistisch invult.

De ingestuurde MAT8 wordt door de gemeente bekeken vanuit het oogpunt op realistische invulling o.a. conform Bouwvelop. Het onderdeel gebouwflexibiliteit wordt naast de MAT8 ook gewaardeerd door de kwalitatieve toelichting. De score en het maatregelenpakket zullen beoordeeld worden tijdens de selectieprocedure. De score en het maatregelenpakket worden vervolgens ook getoetst tijdens het VO- en DO traject.

Overigens is het niet toegestaan dat er kolommen 10cm uit de gevel staan, deze dienen binnen de erfgrans te staan.

53. **In de bouwvelop staat het volgende betreft geluidsbelasting 'Er dient rekening mee te worden gehouden dat de meeste gevels als dove gevels moeten worden ontworpen.' Kan er specifieker worden aangegeven om welke gevels het gaat?**

Zie het antwoord op vraag 49.

54. **Pagina 15, 3.1. Inschrijving voorselectie.**

Is het maximaal toegestane aantal pagina's inclusief of exclusief afbeeldingen?

Het benoemde aantal pagina's is inclusief afbeeldingen.

55. **Mag het toekomstige energieconcept gebruik maken van elementen (bodem / verharding / water) buiten de kavelgrenzen? Of zijn er specifieke restricties waar partijen nu al rekening mee moeten houden?**

Het energieconcept, bijvoorbeeld een wko, dient in principe binnen de kavelgrens toegepast te worden.

Indien er redenen zijn voor een duurzaam energieconcept dat niet binnen het kavel past, kan in overleg met de gemeente (en/ of naastgelegen erfpachters) getreden worden om gebruik van de bodem en/ of het water buiten de kavelgrens te bespreken.

Indien ontwikkelaar gebruik wil maken van Aquathermie dient dit in overleg met de concessiehouder van het WAD-kwartier (overkant van Duivendrechtsevaart) te gebeuren.

- 56. Heeft de gemeente informatie over nabijgelegen (bodem)energiebronnen die van invloed kunnen zijn op de verdere ontwikkeling van de Koffiefabriek?**
 Op dit moment is de gemeente niet betrokken bij ontwikkelingen in dit gebied waar men voornemens is om een wko te realiseren. We hebben geen zicht op private ontwikkelingen. Op basis van de wkotool is het realiseren van een WKO op de kavel van de koffiefabriek mogelijk. Of de wko een probleem vormt voor omliggende systemen zal ontwikkelaar zelf moeten aantonen bij het aanvragen van de vergunning. Daarbij toetst de Omgevingsdienst de aanvraag op interferentie met bestaande en vergunde WKO systemen in het gebied. Voor aanwezige en/ of toekomstige open- of gesloten bodemenergiesystemen wordt verwezen naar de wko-bodemenergietool (<https://wkotool.nl/>).
 Indien ontwikkelaar gebruik wil maken van Aquathermie dient dit in overleg met de concessiehouder van het WAD-kwartier (overkant van Duivendrechtsevaart) te gebeuren.
- 57. Mogen er installatietechnische leidingen door het openbaar gebied lopen (buiten erfgrans van het gebouw)?**
 Installatietechnische leidingen dienen binnen de erfgrans te lopen. Indien leidingen door het openbaar gebied dienen te lopen ten behoeve van een eventueel energiesysteem willen wij hieraan meewerken, uitsluitend ten behoeve van de leidingen voor het energiesysteem.
- 58. In het document wordt de drie BENG-normen beschreven. De definitie, die de gemeente Amsterdam hanteert wijkt af van de norm. Dit is verwarrend. Norm: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng/indicatoren>
 Belangrijkste verschil is BENG 1: De norm rekent met een neutraal ventilatiesysteem. In de definitie van Amsterdam wordt het ventilatiesysteem wel meegenomen. Graag de definitie van de BENG normen verduidelijken/ vervangen door de omschrijving van RVO of duidelijk inzicht geven waar de Amsterdamse norm afwijkt.
 We volgen de NTA8800, dus gelieve ook de definitie aan te houden zoals op RVO omschreven.**
- 59. Blz 52: bij paragraaf 5.1.4.3 wordt gesteld dat voor de bedrijvigheid die mogelijk wordt gemaakt in het plan in de maximale parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen moet worden voorzien. In de selectiebrochure en bouwvelop wordt aangegeven dat er minimaal 800 en maximaal 900 m2 bvo gemengde functies in de plint mag worden ontwikkeld. Dat zou betekenen dat er een norm wordt gehanteerd van 900 m2 bvo / 30 = 30 pp per m2 bvo. Dat lijkt ons onwaarschijnlijk veel. Klopt het aantal van 30 pp? In hoeverre staat de gemeente open voor het verlagen van de parkeernorm door autodeelconcepten toe te passen?**
 Het in paragraaf 5.1.4.3 berekende aantal parkeerplaatsen is een berekening gebaseerd op een programma met de hoogste parkeerbehoefte, bedoeld om aan te tonen dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.
 In algemene zin geldt dat de Nota Autoparkeren, het gemeentelijk parkeerbeleid, van toepassing is. Aangevoerd moet worden dat aan het parkeerbeleid voldaan wordt.

Het parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om voor woningbouwprojecten parkeerplaatsen voor deelauto's te realiseren.

Volgens de Nota Parkeernormen Auto (juni 2017) worden in nieuwe situaties geen vergunningen voor parkeren op straat meer uitgegeven, maar dienen bewoners, kantoren en bedrijven op eigen terrein te parkeren. Alleen voor bezoekers en laden/lossen resteren nog plekken op straat:

- Voor de sociale huur en het midden-segment huur gelden geen minimum parkeernormen.
- De maximum norm is 1 parkeerplaats per woning.
- Kantoren hebben geen minimum parkeernorm en maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bvo.
- Bedrijven en bedrijfsverzamelgebouwen hebben een minimumnorm van 0,6 parkeerplaats per 100 m² BVO. Er zijn ook maximum normen; een kleinschalige drank productie heeft bijvoorbeeld een maximum norm van 4 parkeerplaats per 100 m² BVO.

60. **In het bestemmingsplan is ruimte voor 80 woningen, in de bouwvelop is dit gemaximeerd tot 70 woningen. In hoeverre is het mogelijk om 80 woningen te realiseren als dat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt?**

Zie het antwoord op vraag 47.

61. **Blz 46: hier wordt vermeld dat er sprake is van een vervolgonderzoek na sloop van bebouwing. Die sloop heeft inmiddels plaatsgevonden. Is dat onderzoek verricht en zo ja; kunnen we dat ontvangen?**

Het vervolgonderzoek alsmede het verkennend onderzoek zullen meegestuurd worden bij deze nota van inlichtingen.

62. **Blz 35: in de inleiding van Paragraaf 4.2.3 wordt verwezen naar een akoestisch onderzoek in de bijlage en aangegeven dat in onderstaande paragrafen de berekeningsresultaten en conclusie zijn opgenomen. Ons valt op dat de conclusies bij paragraaf 4.2.4 niet overeenkomen met de inhoud van het rapport in de bijlage. Specifiek is er een afwijking tussen de plaatjes met de aanduidingen van de gevels in rood, geel en groen. Het plaatje op 35 van het BP en die van bijlage 7 Akoestisch onderzoek op pagina 15 verschillen van elkaar. Onze vragen: 1. welk plaatje geeft de juiste situatie aan? 2. Als dat het plaatje op blz 35 de juiste is; wat is de reden dat deze is gewijzigd tov van het plaatje uit de bijlage?**

Het onderzoek is verschillende malen geactualiseerd. De plaatjes in paragraaf 4.2.4.1 zijn plaatjes uit een eerdere versie van het akoestisch onderzoek.

Het als bijlage 7 opgenomen akoestisch onderzoek is de meest recente versie.

Wij adviseren om bij de verdere planuitwerking een deskundig akoestisch adviseur in te schakelen.

63. **In Bijlage 1 staan de minimale en maximale hoogtes vermeld: 16.5 – 22.5 m en 16.5 – 27 m. In Bijlage 8a staat een minimale hoogte van 16 m. Welke maat is correct?**

De bouwvelop is leidend.

64. Waarom is de diepte/breedte van de ondergrondse parkeeroplossing vastgesteld op 21.7 m? Deze maat sluit niet aan bij een efficiënte parkeeroplossing. Mag ook verder onder het plot gebouwd worden?

Ja, er mag ook onder het hele plot worden gebouwd, zolang de garage past in het bestemmingsplan. Het dak boven de parkeergarage dient een groen dak te zijn met volle grond. Indien er geen groen dak boven de parkeergarage zit maar hoven, dienen dit hoven te zijn met volle grond ten behoeve van de groene uitstraling en bomen.

65. In Bijlage 8a staat vermeld dat er maximaal 80 woningen gerealiseerd mogen worden. In de selectiebrochure staat 68-70 woningen. Wat is correct?

Zie het antwoord op vraag 47.

66. Vanwaar de voorkeur voor een portiekontsluiting boven een galerijontsluiting aan de binnenzijde van het gebouw?

Een portiekontsluiting aan de binnenzijde heeft de voorkeur omdat slaapkamers aan een galerij niet wenselijk zijn in verband met nachtrust van bewoners. De buitenverlichting van een galerij dient zorgvuldig te moeten ingepast en zo minimaal mogelijk in het zicht. Een brede galerij met een groene uitstraling of een combinatie van portiek en galerij zijn mogelijk zijn.

67. De BREEAM-MAT8 credit biedt een rekenmethode die geschikt is voor utiliteitsbouw en niet voor woningbouw. Indien deze tool wordt toegepast kan dit een verkeerd beeld geven van de mate van aanpasbaarheid & flexibiliteit. Is het mogelijk om aanpasbaarheid & flexibiliteit alleen kwalitatief te toetsen?

Zie antwoord vraag 31.

68. Wat houdt de bestemming 'verkeer' aangegeven in ' Bijlage 8a Bestemmingsplan verbeelding Joan' aan (het autoluwe plein) de noordzijde van het bouwvlak in?

Op gronden met de bestemming Verkeer zijn pleinen, voet- en fietspaden, terrassen (max 20% van de verkeersbestemming en onder voorwaarde dat woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar nadelig wordt beïnvloed), en in- en uitritten toegestaan.

69. Is autoparkeren op maaiveld binnen het gebouw mogelijk?

Ja, dit is mogelijk binnen zoekruimte (gebouwde) fietsenstalling zoals weergegeven op pagina 10 van de bouwvelop.

70. Aan de hand van welke informatie dient het kwantitatieve doel, BENG 123, te worden onderbouwd?

In de Voorselectie wordt u gevraagd om uw beoogde BENG 123 scores aan te geven en deze te onderbouwen door een aantal maatregelen toe te lichten.

In de definitieve selectie wordt pas gevraagd om een BENG-berekeningen (Bijna Energie Neutraal)

In de BENG-berekening dient het gehele woonprogramma te worden ingevoerd, waarbij op correcte wijze gebruik wordt gemaakt van NTA 8800- met de benodigde kwaliteitsverklaringen goedgekeurd door BCRG.

Het volgende dient te worden aangeleverd:

- (1) Berekening van de maximale energiebehoefte in kWh per m² per jaar;
- (2) Berekening van het primair fossiel energiegebruik in kWh m² per jaar;
- (3) Berekening van het aandeel hernieuwbare energie;
- (4) TO-juli berekening.

71. Aan de hand van welke informatie dient het kwantitatieve doel, BENG 123, te worden onderbouwd?

Zie vraag 70.

72. Aan de hand van welke informatie dient het kwantitatieve doel, aanpasbaarheid (MAT 8), te worden onderbouwd?

In de Voorselectie wordt u gevraagd om uw beoogde MAT8 scores aan te geven en in de toelichting vragen we u om maatregelen te noemen die het criterium Flexibiliteit onderbouwen.

73. Om de aanpasbaarheid (MAT 8) te onderbouwen is er op de website van BREEAM een pagina met uitleg. Zie: <https://www.breeam.nl/nieuws/breeam-nl-voor-dummies-eens-een-kantoor-altijd-een-kantoor-toch-636>. Tevens in hier een rekentool die helpt bij de onderbouwing. Deze tool werkt niet. Hoe wordt er van ons verwacht hier een goed antwoord/ kwantitatief doel op vast te stellen?

Informatie over Gebouwflexibiliteit is te vinden op de webpagina zoals aangegeven in de Selectiebrochure/ Definitieve Selectie. Hier een directe link naar de rekentool

<https://richtlijn.breeam.nl/credit/gebouwflexibiliteit-1120>

NB. Hierbij is het goed om te weten dat de rekentool hetzelfde is voor BREEAM-NL Nieuwbouw v1.0 2020 én BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie v2.0 2014. In de versie van 2020 valt gebouwflexibiliteit onder de categorie Afval, in de versie uit 2014 nog onder Materialen.

74. Het woonprogramma bestaat uit minimaal 5.500m² en maximaal 5.800m² BVO wonen. Valt gebouwd parkeren ook binnen deze BVO eis?

De gebouwde ruimte voor auto-, fiets- en scooterparkeren vallen niet binnen de bvo.

75. In het 'bestemmingsplan Joan Muyskenweg 19 koffiefabriek staat onder paragraaf 5.1.4.3 'Concequenties voor dit plan' dat er minimaal 40 parkeerplekken benodigd zijn voor een functie van 80 woningen en 900 m² bedrijvigheid. afleesbaar is dat er uit wordt gegaan van een parkeernorm van 0,6 voor de vrije klasse. (Bijlage 8g Nota Parkeernormen Auto) Hoe zijn deze aantallen berekend voor de creatieve functies/bedrijfbaarheid? deze zijn niet terug te vinden in Bijlage 8g Nota Parkeernormen Auto.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moet aangetoond worden dat er in voldoende parkeergelegenheid is voorzien. Het parkeerbeleid vormt hiervoor het kader.

Zie ook het antwoord op vraag 59.

- 76. De bouwvelop ' Bijlage 8a Bestemmingsplan verbeelding Joan' staat een deel als bestemming 'waterkering', in de uitvraag 'Selectiebrochure Koffiefabriek' is een ondergrondse parkeergarage gewenst. In de toegewezen parkeernormen: ' Bijlage 8g Nota Parkeernormen Auto' staat onder paragraaf 7.1 wanneer er sprake is van een waterkering een ondergrondse parkeergarage ongewenst is. Klopt het dat ondergrondsparkeren ongewenst is?**

In paragraaf 7.2 van de Nota parkeernormen staat dat het in sommige situaties fysiek onmogelijk/ onwenselijk is om vast te houden aan de parkeernormen. Een van deze situaties is wanneer er sprake is van een waterkering.

De ligging van de waterkering staat op de verbeelding aangegeven. En in paragraaf 5.2.2. van de toelichting wordt meer informatie over de waterkering gegeven. Benoemd is dat onder voorwaarden in het leggerprofiel toegestaan.

In artikel 4.6 van de Keur van Waterschap AGV is bepaald dat het verboden is om zonder vergunning van het Waterschap bouwwerken of andere werken aan te brengen. Dit betekent niet dat een parkeergarage ongewenst is, maar dat waar een parkeergarage binnen het gebied dat is aangewezen als 'binnenbeschermingszone'.

- 77. Waar komen de 80 woningen in het 'bestemmingsplan Joan Muyskenweg 19 koffiefabriek, onder paragraaf 5.1.4.3' vandaan? We moeten toch 68 tot 70 woningen maken?**

Zie het antwoord op vraag 49.

- 78. Het zijn 40 parkeerplaatsen gekoppeld aan 80 woningen? Hoeveel zijn het dan als ze gekoppeld worden aan 70 woningen?**

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moet aangetoond worden dat er in voldoende parkeergelegenheid is voorzien. Het parkeerbeleid vormt hiervoor het kader.

Zie het antwoord op vraag 49.

- 79. Als ik uitga van 70 woningen waarvan 40% sociaal, 40% middelvrij en 20% vrije sector kom ik op 28 woningen sociaal, 28 woningen middelvrij en 14 woningen vrije sector. Als ik vervolgens uitga van het parkeerbeleid 0,6 - tot 1 parkeerplaats per vrije sector woning kom ik uit op minimaal 8,4 parkeerplekken (14*0,6). Klopt dit?**

Zie het antwoord op vraag 49.

- 80. Wat is leidend? Het parkeerbeleid of 40 parkeerplekken?**

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moet aangetoond worden dat er in voldoende parkeergelegenheid is voorzien. Het parkeerbeleid vormt hiervoor het kader.

Het parkeerbeleid is leidend. Zie het antwoord op vraag 49.

- 81. Mogen wij gebruik maken van het water in de naast gelegen haven om Thermische energie uit oppervlakte water te halen?**

Duurzame energie willen we graag faciliteren. Echter kunnen we in dit stadium nog geen uitspraak doen over het wel of niet gebruik maken van thermische energie uit

oppervlaktewater en de aanleg van kabels en leidingen ten behoeve van dit energiesysteem. Dit kan in een vervolgtraject worden besproken, in dit geval in gezamenlijkheid met Waternet en in overleg met de concessiehouder van het WAD-kwartier (overkant van Duivendrechtsevaart).

82. **Het programma in aantal woningen dat volgens de selectiebrochure wordt toegestaan is kleiner dan in het bestemmingsplan mogelijk is. Voor de haalbaarheid is het wenselijk om het aantal uit het bestemmingsplan aan te houden. Kan het aantal woningen van 70 naar 80?**

Zie het antwoord op vraag 47.

83. **Dit is een B-locatie voor de parkeernormering voor de auto. Waarschijnlijk wijzigt dit in de toekomst naar een A locatie. Kunnen we daar nu al op voorsorteren?**

Nee, het huidige beleid is leidend.

84. **Wat is de erfpachtgrondwaarde op deze locatie van sociale huur door een toegelaten instelling?**

- Corporatiewoning 40-70 m² go: € 227,- per m² go (prijspeil 2020).
- Corporatiewoning >70 m² go: € 7.200,- per woning (prijspeil 2019).

85. **Wordt het maximaal vloeroppervlak gemeten conform NEN2580?**

Klopt.

86. **Mag het aantal woningen in het middeldure huursegment hoger zijn dan 40% indien dit ten koste gaat van het aantal woningen in de vrije sector huur?**

Nee, vanwege de in de grondexploitatie geprognoseerde grondopbrengsten.

87. **Mag het aantal woningen in het middeldure huursegment 100% zijn?**

Nee.

88. **Is de volgende stelling juist? Al het bezoekersparkeren (auto en fiets) hoeft niet op eigen terrein te worden opgelost. Indien deze stelling niet juist is graag specificeren welk bezoekersparkeren wel op eigen terrein dient te worden opgelost.**

Bezoekers parkeren voor de woonfunctie auto's is in de openbare ruimte. Standaard wordt 0,1 voor bezoekersparkeren voor de woonfunctie in de openbare ruimte gerealiseerd. Voor bezoekerparkeren voor bedrijven zijn geen normen voor de openbare ruimte. Zij kunnen overdag gebruik maken van de plekken voor bewoners. Mocht de functies veel bezoekers verwachten dan is het verstandig om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Ook voor bedrijven en voorzieningen geldt dat er geen parkeervergunningen voor personeel wordt uitgegeven. Parkeervoorzieningen voor fietsen bij niet woonfuncties komen altijd op eigen terrein dus ook voor bezoekers. Voor bewoners wordt fietsparkeren voor bezoekers wel op straat gefaciliteerd.

89. **Buiten de bewoners, gasten van het naastgelegen hotel en werknemers en bezoekers van omliggende bedrijven trekt de horeca naar verwachting een lokaal, Amsterdams**

publiek uit de directe omgeving. Publiek dat maar zelden met de auto komt. De te verwachten parkeerbehoefte die gegenereerd wordt door de horeca, is dus beperkt. Kan voor het parkeren (auto) een uitzondering gemaakt worden voor het horeca deel? Oftewel geen parkeren voor de horeca?

Wij verwijzen hiervoor naar het parkeerbeleid.

90. **De erfpachtwaarde voor sociale woningbouw kent een negatieve prikkel bij woningen die groter zijn dan 40m² gbo. Dit leidt er naar alle waarschijnlijkheid toe dat er op het minimum ontworpen gaat worden. Kan de erfpachtwaarde als volgt worden aangepast?**
- Een vaste grondprijs per sociale woning van €38.680 met een minimale gbo van 40 m²?
 - Of een vergelijkbare regeling als met de middeldure huur. Bijvoorbeeld een erfpachtgrondwaarde tot 40m² gbo van €967 per m² met een minimum van 40m² gbo en > 40m² een erfpachtgrondwaarde van €458 per m² gbo.

Nee, de erfpachtgrondwaarden kunnen niet worden aangepast.