

Bijlage 1: Programma van Eisen

Tijdelijke woningen binnen Buurtschap te Veld

Binnen het plan Buurtschap te Veld wordt door verschillende initiatiefnemers vastgoed gerealiseerd. Dit vastgoed wordt, volledig onverplicht, gerealiseerd op de onbebouwde gronden die men voor de periode van maximaal 30 jaar huurt van de gemeente middels een huurcontract met een huurafhankelijk opstalrecht.

Na 30 jaar exploitatietermijn moeten de woningen worden verwijderd of verplaatst voor eigen rekening en risico. De gemeente biedt geen alternatieve locatie en/of vergoeding na 30 jaar in welke vorm dan ook. De grond dient na 30 jaar in oorspronkelijke staat terug te worden opgeleverd.

De vrije sector woningen

Binnen Buurtschap te Veld is ruimte voor minimaal 90 tot maximaal 100 vrije-sectorwoningen, de woningen dienen 30 jaar op de locatie te blijven staan.

Deze woningen vallen allen binnen het middenhuursegment (huur tot € 1000,-, prijspeil 2021, indexering conform CPI alle huishoudens).

Minimaal 75% van deze woningen heeft een huurprijs "middenhuur laag" (€ 737,- - € 850,-). De woningen dienen gedurende de exploitatieperiode in het middensegment te blijven, huurverhogingen zijn inflatievolgend (CPI alle huishoudens). De woningen hebben een oppervlakte van minimaal 50 m2 BVO (bruto vloer oppervlak).

Richtlijn voor het maximaal te bebouwen oppervlak is 100 m2 per woning. De woningen, bergingen en bij de woning behorende buitenruimte moeten passen binnen de grenzen van het maximaal uitgeefbare gebied. Deze grenzen worden aangegeven in het kamerpaspoort wat in fase 2 wordt verstrekt.

Gehuurd wordt de footprint van de woning en de berging en de bij de woning behorende buitenruimte. De openbare ruimte wordt door de gemeente Eindhoven aangelegd.

Als minimale huurprijs voor het totaal programma vrije-sector woningen in alle kamers wordt een bedrag van € 152.190,- per jaar (vrijgesteld van BTW) gehanteerd (prijspeil 1 januari 2021, indexering 2%).

De realisatie van de woningen vindt plaats in 2022. De eerste woning moet uiterlijk gerealiseerd zijn in Q2 2022 en de laatste woning in Q4 2022.

Voor Buurtschap te Veld is op 23 juni jl. een omgevingsvergunning 'Bouwen in strijd met het bestemmingsplan' in procedure gebracht, deze omgevingsvergunning vormt het publiekrechtelijke toetsingskader voor de omgevingsvergunning bouw.

Eigenschappen van de woningen

De eisen aan de woningen voor Buurtschap te Veld zijn kwalitatief hoogwaardige, betaalbare en innovatieve woonproducten op het gebied van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Het vrije-sector programma dient met een gevarieerd beeld (meerdere typen woningen) conform de kaders van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan (zie bijlagen bij de aanbestedingsdocumenten) te worden gerealiseerd.

De woningen zijn duurzaam met minimaal de volgende eigenschappen: gasloos (dus all-electric), PV-panelen, maximaal demontabel dus circulair, houten gevels, (deels) groene daken en maximale toepassing van hout in constructie, opbouw en afwerking.
Hierbij dienen de richtlijnen te worden gehanteerd zoals vermeld in bijlage 7.

Eisen aan de initiatiefnemer

De initiatiefnemer(s)

- is gelieerd aan een industriële bouwer of leverancier (die verplaatsbare woningen maakt);
of
- heeft een duurzame samenwerking van de initiatiefnemer met een dergelijke bouwer of leverancier;
of
- is een bouwer of leverancier of is onderdeel van een concern waar de industriële bouwer of leverancier onderdeel van uitmaakt en investeert zelf in de bouw van de woningen en exploiteert deze voor eigen rekening en risico.

De initiatiefnemer voldoet aan de gebruikelijke eisen m.b.t. integriteit, gedragscodes van brancheorganisaties e.d., waarbij de IVBN-gedragscode en de IVBN-regels/richtlijnen m.b.t. transparantie moeten worden aangehouden.

De initiatiefnemer conformeert zich aan de bijzondere eigenschappen van Buurtschap te Veld

De initiatiefnemer neemt tijdens de realisatiefase van Buurtschap te Veld zitting in het projectteam Buurtschap te Veld. De initiatiefnemer werkt ook in de exploitatie/beheerperiode samen met de andere initiatiefnemers in het plangebied (woningbouwcorporaties Woonbedrijf 'thuis, LivingLab 040, Bureau Rezone en evt. andere initiatiefnemers) met als doel de kwaliteit van wonen en (samen)leven maximaal te bevorderen. De initiatiefnemer maakt samen met de andere initiatiefnemers een plan voor de invulling van de exploitatie/beheerfase waarbij de initiatiefnemer optreedt als actieve beheerder van de woningen en de buitenruimte rondom de woningen.

De initiatiefnemer dient toekomstige huurders mee te laten denken/te participeren tijdens de beheer/exploitatieperiode, met name waar het de inrichting en beheer van de ruimte rondom de woningen in de kamers betreft. Daarnaast dient de initiatiefnemer een actieve rol te vervullen in het participatieproces met omwonenden/stakeholders van Buurtschap te Veld.
Voor bovengenoemde wordt op dit moment door het projectteam Buurtschap te Veld een plan gemaakt, hieraan dient initiatiefnemer zich te conformeren.

In Buurtschap te Veld is een grote hoeveelheid bestaand groen. De initiatiefnemer respecteert en beschermt bestaande bomen en het overige groen bij de verkaveling en de realisatie van de woningen. Indien het noodzakelijk is dat er bomen gekapt moeten worden, dient initiatiefnemer dit voor te leggen bij Opdrachtgever en hier zelf de benodigde vergunningen voor aan te vragen.

Buurtschap te Veld wordt gerealiseerd in archeologisch verwachtingsgebied. Dit heeft consequenties voor de wijze waarop de woningen gefundeerd kunnen worden. De archeologische waarden bevinden zich in de grond onder het esdek, uitgangspunt is dat deze archeologisch waardevolle grond niet geroerd wordt. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 8. Wanneer het roeren van deze grond toch noodzakelijk is voor het plaatsen van het vastgoed, dient dit voorgelegd te worden aan Opdrachtgever en zijn de kosten van de hiervoor benodigde archeologische opgravingen voor rekening van de initiatiefnemer.

De gemeente levert de grond bouwrijp op en brengt een zandbed aan zodat de initiatiefnemer stelconplaten op de grond kan aanbrengen. De keuze voor een afwijkende funderingsconstructie dient te worden voorgelegd aan de gemeente en is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Er worden geen garanties gegeven over de draagkracht van de grond, deze is volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Binnen Buurtschap te Veld wordt ingezet op duurzame vervoersvormen (lopen, fietsen, OV en het gebruik van deelauto's / deelscooters / deelfietsen). Door goed in te spelen op doelgroepen die geen auto willen of hoeven te gebruiken en openstaan voor innovatieve mobiliteits-concepten, wordt de parkeervraag geminimaliseerd. Het aantal parkeerplaatsen dat zal worden gerealiseerd door Opdrachtgever is dan ook gereduceerd ten gunste van het groen.

De initiatiefnemer dient zich te conformeren aan de ambities m.b.t. duurzame mobiliteit en dient een actieve rol aan te nemen in het realiseren van de doelen m.b.t. duurzame mobiliteit binnen het gebied.