

**UITGANGSPUNTEN
&
PROGRAMMA VAN EISEN**

Ten behoeve van tender gemeente A'dam Zuidas

**Project
kavel D Zuidas Ravel
Amsterdam**

Versie april 2023

Inleiding

Dit document (incl. bijlagen) geeft een overzicht van de uitgangspunten en het Programma van Eisen waaraan een appartement en het woongebouw voor het sociale woningbouwprogramma in project Kavel D Zuidas Ravel te Amsterdam, dat wordt afgenomen door Woningstichting Rochdale moet voldoen. Dit document met bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Turnkey-overeenkomst tussen Rochdale en Ontwikkellende partij.

Uitgangspunten voor de ontwikkeling van **het sociale woningbouwprogramma in kavel D** bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Programma en afnameprijs
2. Basiseisen kavel D
3. Functionele eisen (separaat)
4. Technisch & Bouwkundige eisen (separaat)

Meldingsplicht

Rochdale gaat ervanuit dat de Inschrijvers eventuele onduidelijkheden, onvolkomenheden of tegenstrijdigheden in de ter beschikking gestelde documenten binnen een redelijke termijn, zoals opgenomen in de tender-planning van de Gemeente, zodat (een) gegronde melding(en) voortijdig kan/kunnen worden gecorrigeerd.

Na het verstrijken van de uiterste indieningstermijn kan er geen bezwaar meer worden gemaakt. Partijen confirmeren zich dan ook onverkort met de inhoud van onderhavige stukken die in de tenderprocedure worden verstrekt.

Rochdale is zonder melding op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onduidelijkheden - onvolkomenheden en tegenstrijdigheden - in deze tenderstukken. Door in te schrijven gaat partij akkoord met bovenstaande meldingsplicht en is Rochdale in het kader van deze tenderprocedure niet meer ontvankelijk in enige vordering.

1. Programma en afnameprijs

Indicatie V.O.N. afnameprijs (de 'Koopprijs') voor minimaal 63 woningen

De V.O.N. afnameprijs bestaat uit *bouwkosten* en *bijkomende kosten*.

Deze kosten (prijsspeil maart 2023) zijn *inclusief BTW* en geïndexeerd tot en met oplevering Q4 2027 en resulteren in de volgende all-in vaste Turnkey afnameprijzen per type woning:

VON prijs woningcategorie A	VON prijs woningcategorie B	
circa € 207.500	circa € 280.000	per woning
33	30	Aantal woningen

Voorname V.O.N afnameprijzen zijn gebaseerd op totaal 63 woningen waarvan 33 woningen gemiddeld 40m² GBO (kleine woning; woningcategorie A) en 30 woningen gemiddeld 73 m² GBO (grote woning; woningcategorie B).

Extra woningen

Iedere extra woning boven de totaal 63 stuks moet een woning zijn van gemiddeld 73 m² GBO, d.w.z. met dezelfde omvang/breedte en kwaliteit (3-kamer woning, m² cf. WWS A'damse Huisvestingsverordening) als woningcategorie B worden aangemerkt.

Voor de 64e grote woning wordt een V.O.N afnameprijs betaald van totaal ad ca. € 280.000.

Vanaf de 65e grote woning wordt een gemiddelde V.O.N. afnameprijs per woning betaald van totaal ad ca. € 243.000 ofwel ca. € 3.329 per m² GBO.

Eisen en afnameprijs per programmaonderdeel					
	vanaf GBO (m ²)	tot GBO (m ²)	aantal woning en	afnameprijs exclusief grond (VON) per m ² GBO	gemiddel de GBO (m ²) in categorie
Woningcategorie A	35	45	33	ca. € 5.188	40
Woningcategorie B	71	75	30	ca. € 3.836	73

Tabel 1.1

Toelichting.

- 1) De afnameprijs is een Vrij Op Naam (V.O.N) prijs per m² gebruiksoppervlak (GBO) stichtingskosten all-in en inclusief BTW en is prijsvast tot 1 januari 2028. Indexering vindt plaats vanaf juli 2028. De afnameprijs wordt vanaf deze datum tot datum oplevering op jaarbasis met gemiddeld 2% geïndexeerd. Onder Vrij Op Naam wordt i.c. verstaan: de afnameprijs (prijs einde werk) inclusief alle bijkomende kosten en belastingen zoals overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting maar *exclusief* grondkosten. De grondkosten voor de afkoop van het erfpachtrecht voor 77 jaar wordt door Rochdale direct aan de Gemeente vergoed en maken *geen* onderdeel uit van de VON afnameprijs voor de Ontwikkelaar. De V.O.N vaste prijs per m² GBO per woningcategorie is aangegeven in de tabel 1.1.
- 2) Er is een gemiddelde ondergrens qua GBO per woning en per woningcategorie van kracht. Het kan voorkomen dat het gemiddelde GBO van woningen in een bepaalde categorie hoger ligt dan de ondergrens c.q. de bovengrens maar gemiddeld mag de hoeveelheid m² GBO per categorie niet meer dan 3% afwijken van de in tabel 1.1 genoemd "gemiddeld m² GBO in categorie". De woningafmeting mag per categorie variëren tussen de "vanaf"- "tot" m² GBO.
- 3) Vanwege de Amsterdamse Huisvestingsverordening en de boogde doelgroep (kleine gezinnen) voor de 3K-woningen moeten deze woningen voldoen aan tenminste 61m² woonoppervlak conform de m² puntentelling van het woningwaarderingssysteem (WWS). Bij het Woningwaarderingssysteem wordt alleen de oppervlakte van de vertrekken gemeten

zijnde; de woon-en slaapkamers, de keuken en de badkamer of doucheruimte.

Met uitzondering van de badkamer/doucheruimte geldt een eis dat ze minimaal een oppervlakte hebben van 4 m² en een minimale breedte van 1,50m¹.

Het is aan de Ontwikkelaar om een efficiënte plattegrond te maken waarin dit 61m² WWS woonoppervlak is geregeld. Ervaring tot nu toe laat zien dat in een woning van circa 73m² GBO een dergelijke woning kán worden gemaakt maar is sterk afhankelijk van de lay-out van het gebouw en het gekozen ontsluitingsprincipe zoals een galerij of inpandig.

- 4) De m² moeten bovengronds worden ontwikkeld. De juiste verhouding GBO/BVO is aan de Ontwikkelaar om te bepalen.
- 5) De kosten voor vastrecht en gebruikskosten van elektra, warmte, verwarming, water, riool ed. in de exploitatiefase zullen nooit meer zijn dan wettelijk bepaald.

2. Basiseisen kavel D

- 1) Het sociale woonblok bevindt zich aan de zuidzijde van kavel 2D, en is gesitueerd aan het autoluwe gebied tegenover kavel C.
- 2) De woningen van gemiddeld 40 m² GBO hebben zo veel als mogelijk twee fysiek gescheiden kamers (verblijfsruimten). De woningen van gemiddeld 61 m² WWS-punten hebben ten minste drie fysiek gescheiden kamers (verblijfsruimten).
- 3) Rochdale wil zo min mogelijk verwevenheid met andere VvE's van kavel D. Uitgangspunt is een aaneengesloten volume dat als één aparte VvE beheersbaar is. Menging met andere programma onderdelen blijft beperkt tot de functie die in de plint in de Zuidwesthoek van kavel D in de Bouwenvelop is opgenomen.
- 4) De entrees, fietsenstalling, eventueel afvalvoorziening en nutsvoorzieningen van de SH-woningen zijn gescheiden van andere functies en solitair te gebruiken.
- 5) De fietsenstalling bestaat uit een gemeenschappelijke en gecompartmenteerde fietsenstalling (max 20 woningen per compartiment), afgescheiden van andere functies en conform de geldende fietsnota van de gemeente Amsterdam.
- 6) Elke sociale huurwoning is voorzien van een eigen buitenruimte. Er komen geen gemeenschappelijke buitenruimten voor de sociale huur. De SH-woningen zijn geen onderdeel van de gemeenschappelijke binnenterrein (daktuin) aan de Noordzijde.

Voor specifieke functionele, technische & bouwkundige eisen en voorwaarden wordt verwezen naar de volgende separate bijlagen:

3. Functionele eisen (separate bijlage)

4. Technisch & Bouwkundige eisen (separate bijlage)

==//==