



Nota van inlichtingen Voorselectie Blok 16 Centrumeiland

Van: Selectiecommissie Centrumeiland Blok 16

Datum: 24 januari 2025

vraag		antwoord
Woningtoewijzing / huisvestingsverordening		
1.	Is coöptatie toegestaan voor nieuwe bewoners van blok 16? Oftewel mogen de bewoners van blok 16 meebeslissen over toekomstige nieuwe bewoners? a. Is dit toegestaan voor sociale huurwoningen? b. Is dit toegestaan voor middeldure huurwoningen? c. Is dit toegestaan wanneer een beheercoöperatie wordt opgericht? d. Is dit toegestaan voor de koopwoningen? e. Is dit toegestaan wanneer een gezamenlijke vereniging opgericht wordt waarbinnen de kopers van de koopwoningen en de huurders van de huurwoningen worden ondergebracht? (een vereniging waarin een beheercoöperatie en een vereniging van eigenaars in zijn verenigd) f. Is dit toegestaan wanneer de nieuwe kandidaatsbewoners geen inschrijvingsduur hebben bij woningnet?	Coöptatie bij huurwoningen is mogelijk. De wijze waarop is afhankelijk van het segment van de woningen en de verhuurder: • In geval van sociale huurwoningen bij een Amsterdamse woningcorporatie moeten de huurders hierover eerst afspraken maken met de woningcorporatie. De woningcorporatie meldt de desbetreffende woningen op adresniveau bij de gemeente voor opname in bijlage 1 van de Huisvestingsverordening (2024). • Voor woningen in de particuliere verhuur (sociale, middeldure en vrije sectorhuur) geldt dat de woongroep en de verhuurder hiervoor onderling een afspraak kunnen maken. Voor deze particuliere sociale en middeldure huurwoningen moet wel een huisvestingsvergunning aangevraagd, wat betekent dat er een inkomenstoets plaatsvindt. Zie ook: Huisvestingsvergunning aanvragen - Gemeente Amsterdam Antwoord per deelvraag: a. ja, mits aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan; b. ja, mits aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan; c. ja, mits de verhuurder/woningcorporatie hieraan meewerkt; d. nee, regels rond coöptatie betreffen huurwoningen. Bij koopwoningen zou je hier onderling afspraken over moeten maken; e. dit is niet in het algemeen te beantwoorden; f. ja, maar bovenstaande voorwaarden uit de huisvestingsverordening, zoals de inkomenseisen, gelden wel.

Woningprogramma i.r.t. aandachtsgroepen		
1.2.	Op blz. 6 van de selectiebrochure wordt vermeld dat tenminste 20% van de woningen bedoeld zijn voor aandachtsgroepen. Tegelijkertijd mag 80% bestemd worden voor de vrije sector. Betekent dit dat die 20% aandachtsgroepwoningen in de sociale huursector vallen en niet persé -naast deze aandachtsgroepwoningen- ook nog sociale huurwoningen moeten worden gemaakt waarmee het percentage vrije sectorwoningen omlaag moet?	De percentages aandachtsgroepen en betaalbare huur (sociaal en middensegment) zijn niet gekoppeld. Minimaal 20% en maximaal 40% van de woningen is een betaalbare woning (sociale en/of middeldure woning). De rest zijn vrije sectorwoningen. Een andere regel is dat 20% tot 40% van alle woningen bestemd is voor aandachtsgroepen. Dat kunnen sociale, middeldure en/of vrije sectorwoningen zijn. Het is dus niet zo dat aandachtsgroepen gekoppeld (moeten) zijn aan de betaalbare (sociale of middeldure) woningen. Het is dus niet de bedoeling dat er boven op de 20%-40% betaalbare woningen ook nog 20%-40% sociale huurwoningen voor aandachtsgroepen komen.
Bestemming/ omgevingsplan		
1.3.	Mag het collectieve programma waarmee we beogen "samen wonen, samen leven" te ondersteunen, een bedrijfsactiviteit of horeca o.i.d. zijn?	Nee, dat is niet toegestaan. Het omgevingsplan staat alleen de bestemming "wonen" toe. Gemeenschappelijke ruimte (zoals een gezamenlijke woonkamer) is wel toegestaan, zolang dit onder de definitie wonen valt.
Inschrijver en team		
2.4.	Op welke wijze dient het bewonersinitiatief in de voorselectie als onderdeel van het team gepresenteerd te worden? Zijn hier minimale eisen aan verbonden en hoe worden die beoordeeld?	De inschrijver dient in de sollicitatiebrief het team (en daarmee ook het bewonersinitiatief) voor te stellen. Ook dient de inschrijver een toelichting te geven op het organisatieprofiel, de ervaring en de rolverdeling van het team. De minimale eisen staan beschreven in paragraaf 3.2 van de selectiebrochure. De selectiecriteria en wijze van beoordeling staan beschreven in paragraaf 3.3 van de selectiebrochure. Zie ook verslag informatiebijeenkomst d.d. 10-12-2024.
4.5.	De Alliantie en Ymere zijn actief op IJburg. Zijn zij dan ook de enige corporaties die voor eventuele uitname van de sociale huurwoningen aanspreekbaar zijn?	Voor IJburg Centrumeiland zijn de Alliantie en Ymere de geadviseerde corporaties vanuit de AFWC (Amsterdamse Federatie Woningcorporaties). Het ligt in de rede dat zij de eerste te benaderen corporaties zijn voor de uitname van sociale huurwoningen. Alle bij de AFWC aangesloten woningcorporaties kunnen op IJburg Centrumeiland sociale huurwoningen uitnemen onder de erfpachtvoorwaarden die voor woningcorporaties van toepassing zijn. Ook particuliere sociale huurwoningen zijn hier mogelijk.
6.	Brochure Pagina 10: Een zorgpartij kan ook namens deze aandachtsgroep deelnemen. Moet de zorgpartij al in de eerste ronde deel uitmaken van het inschrijvingsteam? Of mag de specifieke zorgpartij pas in de tweede ronde bekend worden? Zo ja, hoe wordt bewezen dat de zorgpartij deel uitmaakt van het team? Is het benoemen hiervan voldoende?	Zoals onder paragraaf 3.2 van de selectiebrochure is aangegeven kan alleen een inschrijver met een compleet team zich aanmelden voor de voorselectie. Ook dient in dit team de aandachtsgroep vertegenwoordigd te zijn. Alle partijen die onderdeel uitmaken van het team dienen dus bij de voorselectie bekend te zijn en in de sollicitatiebrief vermeld te worden. Verder moet de inschrijver bij de inschrijving een toelichting op het organisatieprofiel van het team indienen (punt 4 bij par. 3.1). Het team kan wel gaan samenwerken met een zorgpartij.

Wooncoöperatie		
7.	Is het mogelijk op deze locatie het vastgoed bij oplevering aan een wooncoöperatie over te dragen? Is het dan ook mogelijk hier gebruik te maken van de gemeentelijke regelingen die gelden voor wooncoöperaties (erfpachtvoorwaarden, evt. gemeentelijk leenfonds)?	De voorwaarden van de tender staan wooncoöperaties, in de vorm zoals afgelopen jaren in Amsterdam in erfpacht zijn uitgegeven (met permanente middeldure huur en sociale huur) niet toe (zie de model erfpachtaanbieding AB 2026). Verder zijn in deze tender de specifieke erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties, zoals eisen aan statuten en de maximale huurstijging, niet opgenomen. Daarnaast is het niet mogelijk gebruik te maken van de gemeentelijke lening. Andere vormen die passen binnen de kaders van de tender, zoals beheercoöperaties, zijn wel toegestaan.
Aandachtsgroepen en doelgroepen		
9-8.	Bestemmingplan "Centrumeiland Blok 3 en 16" kent aan deze locatie de bestemming wonen toe. In hoeverre mag binnen deze bestemming gewoond worden door personen waarbij de zorgvraag overheerst (afhankelijkheid van 24-uurs zorgaanwezigheid) t.o.v. de "woonvraag"? Uitgangspunt is scheiden wonen en zorg. Bewoner huurt zijn eigen (onzelfstandige) woonruimte en koopt zijn zorg in middels een Volledig Pakket Thuis (VPT). Dit aansluitend op het gestelde dat 20 tot 40% van de woningen bestemd moet worden voor aandachtsgroepen zoals genoemd bij doel 4 "Passender Wonen" in de AAV.	In blok 16 is, zowel in het omgevingsplan als op basis van de tendervoorwaarden, alleen de bestemming wonen mogelijk. Er is geen sprake van een zorgbestemming of maatschappelijke dienstverlening. In het omgevingsplan is wonen op deze plek als volgt gedefinieerd: "Wonen: Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn." Als er permanente, intensieve zorg aanwezig moet zijn, is dit niet mogelijk.
11-9.	Bouwenvelop p 11. "De aandachtsgroepen worden genoemd bij doel 4 "Passender Wonen" in de beleidsnota Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting". Wij vinden het document erg open. Kunt u een duidelijke lijst maken van de focusgroepen?	Er is geen lijst van focusgroepen. Dit is bewust opengelaten om ruimte te bieden aan nieuwe concepten van samenwonen. In de tekst van doel 4 van de "Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting" zijn verschillende aanknopingspunten te vinden. Daarnaast is het van belang dat de doelgroep ook een logische doelgroep is op deze plek (IJburg Centrumeiland) en aansluit op het gehele woonconcept.

12-10	Brochure p. 2 prettig zelfstandig wonen- betekent dat dat mensen bijvoorbeeld ouderen of mensen met dementia of andere ziektes die wel nodig hebben van zorg over dag en nacht niet hier mogen wonen? Mag mantelzorg woningen hier komen? pagina 7: Gezinsvervangend tehuis (eengezinswoning met kamerbewoning bijvoorbeeld t.b.v. begeleid wonen). Betekent dat begeleid wonen toegestaan is en mogelijk en dus niet alleen zelfstandig wonen?	Dit is maatwerk. Daarbij geldt het onderstaande (zie ook vraag 8): In blok 16 is, zowel in het omgevingsplan als op basis van de tendervoorwaarden, alleen de bestemming wonen mogelijk. Er is geen sprake van een zorgbestemming of maatschappelijke dienstverlening. In het omgevingsplan is wonen op deze plek als volgt gedefinieerd: "Wonen: Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn." Het kan gaan om zelfstandige of onzelfstandige woningen, waarin mensen wonen met -indien gewenst- lichte of niet-permanente zorg of begeleiding. Er moet sprake zijn van scheiding van wonen en zorg; intramurale zorg is niet mogelijk. Als er permanente, intensieve zorg aanwezig moet zijn, is dit niet mogelijk.
Kavelregels (ruimtelijk)		
13-11	In het document 'Bouwenvelop' staat op blz. 9 aangegeven: "De plintzone moet over een diepte van 5,00m grotendeels vrij zijn van inwendige bouwkundige elementen die het zicht over deze diepte vanaf de openbare ruimte belemmeren." Wat wordt bedoeld met 'bouwkundige elementen'? Is dat een keuken bijvoorbeeld of een wand?	Een wand.
14-12	Bouwenvelop p 8.: Is het mogelijk om één of twee (voetgangers) onderdoorgangen aan te brengen in de omtrek van het blok?	Ja, dat is mogelijk.
15-13	Bouwenvelop p 8.: Indicatieve locatie eindversterkers Ziggo. Er zijn 4 locaties in het plan. Zijn het 4 alternatieven, of komen er 4 locaties?	Dit zijn de zoekgebieden voor de eindversterkers van Ziggo. De exacte locaties en het exacte aantal moeten door de ontwikkelaar worden afgestemd met deze partij.
16-14	Bouwenvelop p. 9. Op de Boelie van Leeuwenstraat is geen "rode" rooilijn, klopt het dat op sommige plekken het blok bouwhoogte = nul heeft, zodat het blok open is?	Ja, dat klopt.
17-15	Bouwenvelop p 9. "Een opening op de begane grond moet voorzien zijn van een heldere en fysieke afscheiding tussen openbaar en privé." Bedoel je een soort poort?	Ja, kan een poort of hekwerk zijn. In de materialisatie en de vormgeving moet duidelijk het verschil zichtbaar zijn tussen openbaar ruimte en private ruimte.
18-16	Bouwenvelop p.12. Als we een terugliggende dakrand realiseren, kan deze dan de 25m overschrijden?	Nee, dat mag niet.

19-17	Bouwenvelop p 12. "Geen hemelwaterafvoeren aan de voorzijde in het zicht." Kan HWA zichtbaar zijn, maar toch geïntegreerd in de gevel, bijvoorbeeld binnen de rooilijn?	Dit wordt soms toegestaan, indien het passend is en onderdeel is van de architectonische vormgeving. De beoordeling is aan de Commissie Omgevingskwaliteit (voormalige Commissie Ruimtelijke Kwaliteit).
20-18	Bouwenvelop p 13. "de kleinschalige parcellering van de bouwblokken, inherent aan zelfbouw, deze buurt zijn typische karakter waarin de individualiteit". Moeten we het blok in korrels splitsen? Heeft elke korrel een eigen ingang nodig?	Het blok mag in kleinere korrels worden opgesplitst, maar dit hoeft niet. Er zijn geen regels m.b.t. de ingangen van de gebouwen (korrels). Zie ook: Ambitie voor de ruimtelijke kwaliteit en het solitair karakter van het bouwblok, pag. 6 van de Bouwenvelop.
21-19	Bouwenvelop p 13. Er worden toch parkeerplaatsen voor bezoekers (0,1 pp/woning) op de openbare ruimte aangelegd?	Ja, dat klopt.
22-20	Bouwenvelop p 14. Is de transformatorruimte openbaar of uitsluitend bedoeld voor gebruik door blok 16?	Deze is onder andere bedoeld voor de woningen in blok 16. Daarnaast is het mogelijk dat deze trafo ook kavels in een ander blok en/of bijvoorbeeld openbare verlichting of laadvoorzieningen gaat voeden. E.e.a. moet door de ontwikkelaar t.z.t. worden afgestemd met Liander.
Netcongestie		
22-21	Wordt een aansluiting op het elektriciteitsnetwerk gegarandeerd? Is er ruimte gereserveerd voor deze ontwikkeling?	In principe is het zo dat als het project voor 100% uit woningen bestaat er vermogen gereserveerd is door Liander voor de ontwikkeling. De gemeente kan hierover echter geen garanties afgeven. Hierbij is het goed te beseffen dat (het aanvragen van) vermogen/transportcapaciteit en de fysieke aansluiting (huisaansluitingen) twee aparte zaken zijn die beide hun eigen processen en eigen doorlooptijden kennen binnen Liander.

Duurzaamheid		
23-22	Bouwenvelop p 7.: "Inschrijvers worden uitgedaagd de materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot te minimaliseren dat tijdens de eerste fases (de productie- en bouwfase) van de levenscyclus van het gebouw vrijkomt en de milieu-impact". Is er een specifieke methode en/of indicator die de gemeente gaat gebruiken om de CO ₂ -uitstoot te evalueren?	Tijdens de selectieprocedure wordt de keuze voor de bandbreedte van de materiaalgebonden CO₂-uitstoot beoordeeld. Na gunning wordt bij het toetsen van het VO en DO gevraagd om een berekening door middel van het indienen van een MPG berekening met daarin de Paris Proof waarde (zie nieuwe link HetNieuwe Normaal Cirkelstad.) Zie ook pagina 27 en 28 van de selectiebrochure. De materiaalgebonden CO₂-uitstoot-berekening is op basis van de default levensduur van gebouw voor de specifieke functie (75 jaar voor woningen. Ten behoeve van de beoordeling wordt het gehele gebouw beoordeeld op basis van 75 jaar. De gevraagde berekening wordt gebruikt om te kunnen beoordelen of de inschrijver een concept heeft ontwikkeld dat op realistische wijze in de gekozen bandbreedte past. De uitkomst van de gevraagde berekening moet passen binnen de gekozen bandbreedte, anders kan de gemeente het VO en DO niet goedkeuren. Het Nieuwe Normaal heeft zijn website vernieuwd. De relevante informatie over deze onderwerpen vind je hier: • materiaalgebonden CO₂-uitstoot (materiaalgebonden CO₂-uitstoot) • Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw (Nieuwe Normaal Gebouw)
25-23	Bouwenvelop p 9. WKO, "Er geldt geen aansluitplicht, indien gebruik wordt gemaakt van een minimaal gelijkwaardig systeem." Hoe wordt de waarde van het systeem beoordeeld?	Bij een verzoek om ontheffing dienen per functie twee BENG berekeningen te worden aangeleverd één met het collectieve systeem en één met het duurzamer alternatief. Er mogen daarbij geen verschillen worden aangebracht in het gebouw/de gebouwschil. Wel mag het aantal PV-panelen verschillen.
erfpacht		
25-24	Is het ook een optie dat de uiteindelijke kopers jaarlijkse canon blijven betalen i.p.v. erfpacht afkoopsom?	De uiteindelijke kopers van de koopwoningen in de vrije sector hebben de keuze tussen canon en afkoop van het erfpachtrecht. Op koopwoningen in de vrije sector die niet direct aan de koper/eindgebruiker kunnen worden geleverd, is de projectontwikkelaarsregeling, zoals bedoeld in artikel 3 van het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016, van toepassing. De projectontwikkelaarsregeling geldt tot 2 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht(en). De koopwoningen in de vrije sector moeten door de koper/eindgebruiker worden afgenomen van de projectontwikkelaar die op dat moment de erfpachter is. Dit is per abuis niet opgenomen in de model-erfpachtaanbieding van deze zelfbouw-koopwoningen. Desgewenst kan de projectontwikkelaarsregeling bij de definitieve erfpachtaanbieding toegevoegd worden.