

Vraag- en Antwoorddocument Tender Optiecontract Blok 2BB AC Amstelkwartier  
Op 12 november via Tendered ter beschikking gesteld door Gemeente Amsterdam, Grond en  
Ontwikkeling

	Vraag	Antwoord
1.	Er worden eisen gesteld aan het aantal m2 niet-woonfuncties in de plint. Worden woon-werk-woningen als 'wonen' gerekend of als 'niet wonen'?	Woon-werk-woningen worden gerekend als "wonen".
2.	Recent is aangegeven dat de gemeente eeuwigdurend erfpacht zal invoeren. In de optieovereenkomst wordt daar in niet voorzien. Kunt u aangeven of wij er vanuit mogen gaan dat eeuwigdurende afkoop voor dit kavel ook tot de mogelijkheden behoort?	Het systeem van eeuwigdurende erfpacht is nog niet ingevoerd. De gemeente werkt aan de invoering van nieuwe Algemene Bepalingen op basis van eeuwigdurende erfpacht. Hierin zit de mogelijkheid om eeuwigdurend af te kopen. Voorlopig is het huidige systeem van voortdurende erfpacht van kracht (Algemene Bepalingen 2000). Na invoering van het nieuwe systeem zal het mogelijk zijn om vrijwillig over te stappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen.
3.	Kunt u een digitale onderlegger (maatvast) beschikbaar stellen?	De maatvast digitale onderlegger is vanaf nu toegevoegd aan de tenderstukken op Tendered.
4.	Bouwhoogte: min. 7 en max. 8 bouwlagen. Geldt zowel voor 7 als 8 lagen dat dit exclusief de technische installaties is?	Ja, de hoogte is vastgelegd op 27 meter exclusief technische installaties. Deze verplichte hoogte mag met 7 dan wel met 8 bouwlagen worden bereikt.
5.	Dak: er staat vermeld dat "het gehele dakoppervlak dient als terras, tuin en/of intensief vegetatiedak uitgevoerd te worden". Echter, op de tekening bovenaan pag. 12 is slechts voor een kleine zone een groen dak / dakterras aangegeven. Zijn in principe overal dakterrassen / tuinen / vegetatiedaken mogelijk?	Dit geldt inderdaad voor het <i>gehele</i> dakoppervlak.
6.	Als wij het goed begrijpen mag de huurprijs gedurende de hele periode van de 1e 15 jaar nooit boven de € 950,- uitkomen, dus ook niet met het indexeren. Kunt u dit bevestigen of verduidelijken?	De bovengrens van de maandhuurprijs is € 950,- prijsspeil 2015. Deze bovengrens wordt jaarlijks geïndexeerd, en zal dus, bij bijvoorbeeld een indexering met 1%, in 2016 € 959,50 bedragen.
7.	Kunt u aangeven of de volgende functies wel of geen onderdeel uitmaken van het bruto vloeroppervlak?  1. Gezamenlijke fietsenstalling; 2. Inpandige balkons/loggia's; 3. Uitstekende balkons; 4. Galerijen; 5. Algemene hallen/gangen en entrees.	  1. in kelder: nee, bovengronds: ja 2. nee 3. nee 4. ja 5. ja

8.	In deze tender wordt een maximum woningoppervlak in BVO gehanteerd. Het erfpachtcontract zal gebaseerd worden op GBO's. Is het niet beter om in deze vraag uit te gaan van een maximum aantal BVO's voor het gehele gebouw en een maximaal aantal GBO's voor het wonen?	Dit zal niet worden aangepast, het maximum m2 woonoppervlak blijft uitgedrukt in bvo.
9.	Scoort een EPC lager dan 0,15 beter dan een EPC gelijk aan 0,15?	Nee, een EPC gelijk aan of lager dan 0,15 scoort het zelfde.
10.	De tenderstukken verstrekken geen gegevens over bodemkwaliteit. Dient er rekening gehouden te worden met bodemvervuiling?	Er is recent een bodemonderzoek verricht op de locatie, zodra de rapportage definitief is zal deze aan de tenderstukken op Tendermed worden toegevoegd.
11.	Op pagina 6 van de selectiebrochure staat dat de huurprijzen jaarlijks mogen worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer. Geldt dit ook voor woningen die verhuurd worden met een lagere aanvangshuur dan € 950,-? Met andere woorden: is het toegestaan de huurprijzen met een hogere index te verhogen indien de huur bij aanvang lager is dan € 950 tot een maximum van € 950 (+ de CPI).	Alleen de bovengrens van de maandhuurprijs wordt jaarlijks met het CPI geïndexeerd. Alle huren dienen onder die geïndexeerde bovengrens te blijven gedurende 15 jaar.
12.	Indien er praktijkruimte wordt gecombineerd met wonen, mogen deze vierkante meters BVO dan worden toegerekend aan de voorgeschreven vierkante meters bedrijven en/of voorzieningen?	Nee, deze functie geldt als "wonen".
13.	Indien er minder dan 1500 vierkante meter bedrijven en/of voorzieningen worden gerealiseerd, mogen de resterende meters dan worden ingevuld met de bestemming wonen (waardoor het maximum van 9800 m2 BVO wonen wordt overschreden)?	Nee, het maximum van 9.800 m2 bvo wonen mag niet worden overschreden.
14.	Geldt de parkeernorm van minimaal 0,3 en maximaal 1,0 parkeerplaats per woning ook voor woningen kleiner dan 50 m2?	Ja, de norm geldt ten aanzien van het totaal aantal woningen, dus inclusief die kleiner dan 50m2.
15.	Behoort het tot de mogelijkheden dat horeca wordt toegestaan in bestemming GD 1?	Nee, dit is volgens het Bestemmingsplan niet toegestaan.
16.	Het maximaal bouwoppervlak is 11.300 m2 BVO. Moet dit gelezen worden als totaal BVO exclusief parkeren inclusief niet-woonfuncties?	Dit is het totaal exclusief parkeren, inclusief bergingen en inclusief niet-woonfuncties.
17.	In de afbeelding op pagina 12 van de bouwenvelop staat aangegeven dat het gedeelte boven de 5 meter over een breedte van 15,75 meter bebouwd mag worden. Dit komt niet overeen met de tekst op pagina 13 waar staat dat het bouwvlak oven de plint geheel bebouwd mag worden vanaf de Spaklerweg met een maximale diepte van 16.50 meter. Welke maat moeten wij hier aanhouden: 15,75 of 16,5 meter.	Dit staat inderdaad niet correct aangegeven op de tekening op pag. 12. Het moet zijn 16,50 meter. De tekst op pag. 13 is leidend, de tekening (pag. 12) zal worden aangepast en via Tendermed beschikbaar worden gesteld.
18.	Geeft de groene arcering het maximaal beschikbare werkterrein aan voor 2BB?	Correct, zie pag. 41 Bouwenvelop
19.	Klopt het dat de score voor een EP<0,15 gelijk is	Correct

	aan de score van een EP=0,15?	
20.	Indien er woon/werk woningen in de plint worden geprojecteerd, worden de meters welke zijn toegewezen als "werk" meegenomen als niet-woonfunctie?	Nee, dit wordt gezien als onderdeel van "wonen".
21.	Mag het dak van het complex geheel gebruikt worden voor het plaatsen van zonnepanelen? Dit in relatie tot de eis dat het dak als architectonische eenheid dient te worden vormgegeven.	Ja, dat mag, echter dient het ontwerp wel door supervisie te worden goedgekeurd. Dit geldt niet voor het 5- meter gedeelte, dit dient als groen dak/ dakterras te worden ingericht.
22.	Ter check. De zelfbouw kavelpaspoorten maken toch geen deel uit van deze selectiefase?	Nee, deze selectie betreft uitsluitend het onderdeel "Appartementencomplex".
23.	Het is de gemeente bekend dat marktpartijen bezwaren hebben tegen de formulering van de integriteitsclausule, is de gemeente bereid hier nogmaals naar te kijken?	Nee, de formulering blijft gehandhaafd.
24.	Als de EPC lager is dan 0,15 (bijvoorbeeld EPC = 0) levert dat dan ook meer punten op?	Nee
25.	Ter controle is het correct dat in de BVO woningen ook het bergingsoppervlak wordt meegenomen in de berekening, conform de NEN 2896? Bij eerdere tenders zaten deze er niet bij.	De bergingen worden meegeteld in de bepaling van het bvo wonen, conform de NEN 2580.
26.	Waarom wordt er een verschil in grondprijs tussen parkeren half verdiept en geheel verdiept gehanteerd?	Omdat er van uit is gegaan dat de stichtingskosten van een geheel verdiepte garage hoger zijn dan die van een half verdiepte.
27.	Wat wordt nu exact allemaal geschaard en verstaan onder sociaal maatschappelijke voorzieningen? Het bestemmingsplan geeft hier ook geen volstrekt helder inzicht in.	Het moeten voorzieningen zijn die worden geboden door een non-profit organisatie zoals een bibliotheek of een buurthuis.
28.	In beginsel geldt voor voorzieningen de grondprijs commerciële voorzieningen tenzij kan worden aangetoond d.m.v. getekende contracten dat de ruimte verhuurd zal worden aan een sociaal maatschappelijke voorziening. Volstaat in dit opzicht ook een getekende huurbieding?	Het heeft de voorkeur dat de sociaal maatschappelijke onderneming zelf erpachter wordt van een appartementsrecht, dit geeft de Gemeente de meeste zekerheid op een voortdurend gebruik als sociaal-maatschappelijk. In het geval van een verhuring dient dit een ondertekende, minimaal 10-jarige huurovereenkomst te zijn. Er zal een boeteclausule in de erfpachtovereenkomst worden opgenomen om niet- nakoming te bestrijden.
29.	Mag, naast de verplichte aansluiting op stadswarmte, ook nog een alternatieve warmtevoorziening worden gerealiseerd?	Nee, er dient geen andere warmtevoorziening gerealiseerd te worden. Iedere woning dient te worden voorzien van een individuele aansluiting op het stadswarmtenet.