

Nota van inlichtingen tender kavel 3D Buiksloterham

Datum 26 januari 2017

Nr.	Categorie	Vraag	Antwoord
1.	Kavelkaart – Rooilijn Kaasjeskruidstraat en Klaprozenweg		De verplichte rooilijn aan de Kaasjeskruidstraat komt te vervallen. De verplichte rooilijn aan de Klaprozenweg is aangepast, de insprong is van 3 meter naar 2 meter aangepast.
2.	Parkeerplaats bouwpersoneel	Heeft de gemeente gezien de beperkte ruimte op en rondom de kavel 3D nog mogelijke locaties in de omgeving voor tijdelijk gebruik/inrichting eventuele opslag en parkeerplaatsen bouwpersoneel?	Zie bijlage j 'BLVC' van de kavelregels, waarin onder ander wordt aangegeven dat de ontwikkelaar vroegtijdig in overleg zal gaan met de stadsdeelregisseur (aan de hand van een BLVC-plan) en zelf moeten inventariseren welke bouwwijze mogelijk is en of er werkruimte kan worden gevonden. (zie ook vraag 17)
3.	Bijlage F Bodem en Milieu	In bijlage f Bodem en Milieu en de terreinspecificatie wordt vanuit de uitgevoerde bodemonderzoeken de gesteldheid van de bodem gegeven. Hierin geeft de gemeente Amsterdam aan dat er schone grond is aangebracht geschikt voor het beoogd gebruik. Wordt het risico in de bodem vervolgens geheel doorgelegd of neemt de gemeente dit voor haar rekening aangezien bouwrijpe grond wordt geleverd?	Op de locatie is een leeflaagconstructie (zie bijlage f 'bodem en milieu' van de kavelregels) aangebracht op een verontreinigde ondergrond. Graafwerkzaamheden in de verontreinigde ondergrond zijn geheel voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.
4.	Bijlage 01 - kavelregels, pagina 2	In de Kaasjeskruidstraat is een 'verplichte rooilijn'. Wordt daarmee dus ook een 'stedelijke wand' bedoeld, dus de plint bruto 3,5m hoog (ergo 1 bouwlaag bij 6m bouwhoogte), geen woonfuncties, en geen parkeerfuncties binnen 10 meter van de gevel? Of wordt hier in de Kaasjeskruidstraat simpelweg bedoeld: 'bouwen in de rooilijn'?	Op de kavelkaart is per abuis ook langs de Kaasjeskruidstraat een verplichte rooilijn aangegeven. Dit is niet juist. Langs de Kaasjeskruidstraat gelden geen eisen/beperkingen ten aanzien van de hoogte van de begane grond en/of de aard van de functies. Voor de volledigheid zijn de kavelregels aangepast, te weten de kavelkaart en de bouwregels 'bouwvorm', 'stedelijke wand' en 'bouwhoogte' en bijlage L. De aangepaste kavelregels en bijlage worden op Tendersnet gepubliceerd.

5.	Bijlage 01 - kavelregels, pagina 2	Het begrip 'actieve plint' in de kavelkaart is niet gedefinieerd. Het lijkt iets anders aan te duiden dan de 'stedelijke wand' ter plaatse van een verplichte rooilijn. Kunt u 'actieve plint' nader duiden?	Met de 'actieve plint' worden functies bedoeld die een bijdrage leveren aan het bevorderen van interactie tussen de openbare ruimte en de begane grond. Dus geen blinde gevels met bergingen, maar voorzieningen en/of werkfuncties die gericht zijn op de straat, afgewisseld met gemeenschappelijke entree(s) naar bovengelegen woningen.
6.	Selectiebrochure pagina 15	Gunningscriteria: grondstoffen en materialen De kwantitatieve doelstelling, percentage, kan op meerdere manieren uitgelegd worden. Percentage van kilo's, kubieke meters, etc. Kunnen we ervan uitgaan dat de integrale strategie leidend is in de puntentoe wijzing, en niet louter de opgegeven percentages?	Voor dit onderdeel is zowel het plan/strategie alsook het kwantitatieve resultaat belangrijk. Denk bijvoorbeeld aan het aangeven van het % hernieuwbaar grondstoffen & materialen, % recyclebare grondstoffen & materialen, een MPG score, GPR score etc.
7.	Selectiebrochure kavel 3D Gunning	Onder de paragraaf 'gunning' staat vermeld dat de punten die een inschrijver scoort van de bieding op de optie en op het gunningscriteria circulair bouwen worden gewogen en vervolgens bij elkaar opgeteld tot een totale score. Kunt u bevestigen dat de totaal score wordt bepaald overeenkomstig de tabel van pagina 17 van de selectiebrochure? En dat er geen 'andere' weging plaatsvindt?	De totale score wordt bepaald conform de tabel op pagina 17 van de selectiebrochure.
8.	Optieovereenkomst artikel 3.2	In artikel 3.2 a en b wordt gesproken over 9 maanden en 13 maanden na ondertekening van de overeenkomst voor respectievelijk het VO en DO. Deze termijnen komen niet overeen met de opgave in bijlage "Selectie op circulair bouwen en optiebod kavel 3D" van 1 december 2017, pagina 20. In deze laatste wordt gesproken over termijnen voor het DO van 12 weken voor het aflopen van de optieovereenkomst. Kunt u aangeven welke planning / afspraken van vaststellen VO en DO leidend zijn?	De planning in artikel 3.2 a en b uit de optieovereenkomst zijn leidend. Het VO dient uiterlijk 9 maanden na ondertekening van de Overeenkomst door de Gemeente te zijn ontvangen en het DO dient uiterlijk 13 maanden na ondertekening van de Overeenkomst door de Gemeente te zijn ontvangen.

9.	Selectiebrochure kavel 3D 5. Overige bepalingen	Onder punt b wordt er gesproken over de verificatie van een opgegeven referentie. In onze veronderstelling dient alleen een visie en optiebod te worden aangeleverd, en is het opgeven van referenties hierbij geen onderdeel? Kunt u aangeven of de visie wel dient te worden voorzien van referenties? Of is dit punt b niet-specifiek voor deze uitvraag omschreven? Indien dit laatste het geval is, kunt u dit dan aangeven?	Artikel b van de 'overige bepalingen en uitgangspunten' bepaalt dat de selectiecommissie het recht heeft nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. De verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie wordt slechts als voorbeeld genoemd, in onderhavige tender worden geen referenties gevraagd. Onder 'Aanleveren' op pagina 12 van de selectiebrochure wordt aangegeven welke informatie de inschrijver moet aanleveren. Onder deze paragraaf wordt tevens aangegeven dat documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. (zie ook vraag 33)
10.	Selectiebrochure kavel 3D & Optieovereenkomst Planning ontwikkeltraject & artikel 3.6	Wat zijn volgens de gemeente de consequenties (ten aanzien van o.a. de erfpachtovereenkomst en optieovereenkomst) indien de winnende inschrijver een goedgekeurd DO tijdig met de gemeente heeft vastgesteld maar er door bezwa(a)r(en) van derden op de ingediende omgevingsvergunning de voorgescreven planning a) niet wordt gehaald? of b) in het slechtste geval het vastgestelde plan moet worden aangepast om alsnog een vergunning te kunnen verkrijgen? Kunt u hierbij aangeven welke consequenties door welke partij worden gedragen of welke maatregelen de gemeente kan nemen om dergelijke onvoorziene omstandigheden te beheersen?	Ten aanzien van a) geldt dat wanneer de Ontwikkelaar kan aantonen dat de ontstane vertraging niet aan hem toerekenbaar is, de gemeente de optieperiode kan verlengen. Zie: - Optieovereenkomst , artikel 2.3 - Model-erfpachtaanbieding, bijzondere bepaling 4d - Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016, Artikel 4 Ten aanzien van het gevraagde onder b) geldt dat in het geval dat de Ontwikkelaar een plan indient dat aangepast moet worden om een omgevingsvergunning te verkrijgen, dan zijn alle consequenties zijn voor de inschrijver. De gemeente faciliteert de publiekrechtelijke procedure.
11.	Selectiebrochure kavel 3D Planning Ontwikkeltraject	Kan een inschrijver voor indiening een SO ter toetsing voorleggen aan de supervisor? Met dien verstande dat de adviezen van de supervisor dan ook kort daarna beschikbaar zijn voor verwerking hiervan door de inschrijver voor indiening? Indien dit mogelijk is, kan er dan op voorhand data worden gereiseerd bij de supervisor?	Pas ná gunning kan de winnende inschrijver een SO ter toetsing voorleggen aan de supervisor. De procedure is vastgelegd in de 'Spelregels Supervisoroverleg Buiksloterham' welke beschikbaar is via de website: https://www.amsterdam.nl/projecten/buiksloterham/stedenbouwkundige/
12.	Selectiebrochure kavel 3D Planning Ontwikkeltra-	Is de veronderstelling correct dat het SO, dat door de supervisor moet worden getoetst, niet in het planningsproces van de ge-	Het is niet verplicht om een SO aan de supervisor ter toetsing voor te leggen. Deze verplichting geldt wel voor het VO en het

	ject	meente is opgenomen? Ofwel: veronderstelt de gemeente dat het VO als plan wordt voorgelegd aan de supervisor ter toetsing aan de ruimtelijke kaders?	DO.
13.	Selectiebrochure kavel 3D Gunning	Klopt het dat indien meerdere inschrijvers een gelijke totaalscore hebben, dat dan alleen de bieding op de optie kan worden verhoogd door deze 'gelijke' inschrijvers? Of is het ook mogelijk om de visie op de overige criteria aan te passen om zo de totale score te verhogen? Wilt u in overweging nemen om bij het opnieuw bepalen van de totale score, nadat gelijke inschrijvers een nieuw optiebod hebben ingediend, om bij de vaststelling van de score op optievergoeding te werken met punten met één decimaal achter de komma. Zodat in plaats van loting de beste scorende partij wint?	De score voor de optievergoeding wordt afgerond op hele getallen conform de selectiebrochure, pagina 16. Indien de hoogste totaalscore voor twee of meerdere inschrijvers gelijk is, dan geldt paragraaf 'gunning' op pagina 18 van de selectiebrochure.
14.	Selectiebrochure kavel 3D Energie	In de voorbeeld berekening wordt gesproken over drie partijen met respectievelijk een EPC van $-/-0,05$, $0,10$ en $0,05$. In de toelichting op de berekening wordt aangegeven dat het verschil tussen de hoogste en laagste EPC $0,20$ is. Dit is niet correct. Zou dit verschil niet $0,15$ moeten zijn (namelijk het verschil tussen $-/-0,05$ en $+0,10$)? De berekening van de punten voor de partijen B en C is dan vervolgens niet eenduidig. Kunt de berekeningswijze met bijvoorbeeld 5 partijen uit een zetten. Zodat het helder wordt wat een verschil in EPC-waarde ten opzichte van de beste score voor impact heeft op de toekenning van de punten? Kunt u ook aangeven of er alleen met hele punten of met punten met één decimaal achter de komma wordt gewerkt?	Toelichting: in de berekening wordt niet het verschil tussen de scores onderling berekend maar het verschil tussen de opgegeven EPC score en het referentiepunt waarvan af de inschrijver punten krijgt. Toekenning van punten voor het onderdeel energie vindt plaats vanaf $EPC = + 0,15$. Het verschil tussen de scherpste EPC uit het rekenvoorbeeld ($EPC -0,05$) in de selectiebrochure en het referentiepunt ($EPC 0,15$) is $0,20$. Dit verschil ($0,20$) wordt gebruikt als percentage om de puntentoekening van inschrijver 2 en 3 te berekenen. Er worden alleen hele punten toegekend.
15.	Selectiebrochure kavel 3D Selectiecommissie en deskundige jury	In de 2e alinea wordt aangegeven dat de deskundige jury uit minimaal twee experts op gebied van circulair bouwen bestaat. Kunt u aangeven of het hier om interne experts van de gemeente Amsterdam gaat of externe experts die door de gemeente	De beoordeling van het gunningscriterium circulair bouwen wordt gedaan door de deskundige jury. De deskundige jury bestaat uit minimaal drie personen, te weten minimaal twee experts op gebied van circulair bouwen en een stedenbouw-

		worden aangetrokken voor advies / beoordeling? Dit i.v.m. een gelijk level playing field voor allen gegagdigden.	kundige. De jury wordt ondersteund door een secretaris. Eén van de experts is intern gemeente Amsterdam, de andere expert is extern.
16.	Selectiebrochure kavel 3D Project en opgave	In de tekst over middeldure huurwoningen wordt aangegeven, dat er voor minimaal 25 jaar na oplevering verhuurd moet worden. Verderop staat vermeld dat 27 jaar na ingangsdatum van de erfpachtrecht. Indien het traject van o.a. vergunningen en bouwen korter is dan 2 jaar, is het dan mogelijk om de periode van 27 jaar aan te passen met als uitgangspunt dat de exploitatieperiode minimaal 25 jaar bedraagt? Anders geformuleerd: Welke van deze twee periodes is leidend?	In principe is de termijn van 27 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht leidend. Dit gaat uit van een bouwtijd van 2 jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien de ontwikkelaar denkt een kortere bouwtijd te kunnen realiseren van tenminste een half jaar, dan kan dit op verzoek van de ontwikkelaar worden vastgelegd in een bouwtijd van 18 maanden in artikel 4 lid c van de bijzondere bepalingen en wordt de termijn voor de exploitatie met een half jaar verkort.
17.	Selectiebrochure kavel 3D Inleiding	In de 2e alinea staat vermeld dat de gemeente geschikte partijen uitnodigt die een plan hebben dat past binnen de randvoorwaarden. Wij nemen aan dat het hierbij gaat om slechts alleen een visie conform de voorgeschreven selectiecriteria (en een optiebod) en dat niet ook een architectonisch ontwerp van een bouwplan moet worden ingediend. Is deze veronderstelling juist? Indien deze veronderstelling niet juist is, kunt u dan verhelderen of er een ontwerp moet worden ingediend naast de visiedocumenten? En kunt u dan ook aangeven op welk niveau dit ontwerp dan moet zijn uitgewerkt?	Onder 'Aanleveren' op pagina 12 van de selectiebrochure wordt aangegeven welke informatie de inschrijver moet aanleveren. Een architectonisch ontwerp maakt hier geen onderdeel van uit.
18.	Bijlagen Bijlage j.	In de bestaande openbare ruimte is geen werkruimte voor de realisatie beschikbaar. Is het wel mogelijk om de openbare trottoir / stoep (deels) af te sluiten als bouwterrein en de voetgangers en fietsers via de overkant van de weg te leiden? Dit mede ook gezien vanuit algemene veiligheid, ongevallen preferentie en de positie van de rooilijnen.	Het fietspad langs de Klaprozenweg en Ridderspoorweg is onderdeel van het hoofdnet fiets. Dat houdt in dat het een belangrijke fietsroute is die niet gestremd mag worden. Voor het gebruik van (een deel) van het trottoir moet een WIOR-vergunningen worden aangevraagd. Op dat moment wordt beoordeeld of een deel van het trottoir als werkterrein gebruikt kan worden. (zie ook vraag 1)
19.	Kavelregels - bouwregels	Is onze aannahme correct dat door het (onderbouwd) beschik-	Afwijken van parkeernorm is niet mogelijk. Er dienen op eigen

		baar stellen van enige vorm van mobiliteit (bijvoorbeeld deelauto's), waardoor niet het eigenbezit van auto's maar de dienst mobiliteit wordt geleverd, het mogelijk is om af te wijken van de parkeernorm die is opgegeven?	terrein conform de parkeernorm, zoals opgenomen in de kavelregels, parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Voor de invulling en het gebruik van de parkeerplaatsen is wel meer mogelijk. Zoals elektrisch vervoer stimuleren, oplaadpunten plaatsen en bijvoorbeeld inzet van een elektrisch deelauto-concept eventueel ook voor andere gebruikers in de buurt.
20.	Kavelregels - bouwregels Bouwnorm	In de tekst bij bouwvorm is aangegeven dat "langs de Ridder-spoorweg en Klaprozenweg er een stedelijke wand bestemd is voor niet-woonfuncties". Elders wordt er gesproken, dat mits er voldaan wordt aan de geluidsbeperkingen, dat er wel wonen mogelijk is op de verdiepingen? Welke van deze 2 uitspraken is leidend/maatgevend voor de gemeente?	De 'stedelijke wand' heeft uitsluitend betrekking op de begane grondlaag langs de Klaprozenweg, Ridderspoorweg en Monnikskapstraat. Op de verdiepingen is de woonfunctie wel toegestaan, mits voldaan wordt aan de beperkingen ten aanzien van het verkeerslawaaï (dove gevel). Voor de volledigheid zijn de kavelregels aangepast, te weten de kavelkaart en de bouwregels 'bouwvorm', 'stedelijke wand' en 'bouwhoogte' en bijlage L. De aangepaste kavelregels en bijlage worden op Tendersnet gepubliceerd.
21.	Algemeen	Is het mogelijk om in februari een extra vragenronde in te lassen?	Nee
22.	Kavelregels - bouwregels	Is het mogelijk dat de erfpachtovereenkomst met de gemeente (na goedkeuring door de gemeente) wordt afgesloten met een andere partij (bijvoorbeeld een institutionele belegger) dan de inschrijver (optienemer)?	Nee, maar u bent wel gerechtigd het recht op levering over te dragen aan een eindgebruiker. Zie slotbepaling 1 van de model erfpachtaanbieding.
23.	bestemming vs evolutionair	Wij ontwikkelen vanuit het gedachtegoed dat een gebouw naast circulair, ook evolutionair moet zijn. Deze toekomstbestendigheid is alleen gegarandeerd als een object een gemengde bestemming heeft zodat deze in principe ten alle tijden eenvoudig getransformeerd kan worden naar een andere bestemming. Hoe ziet de gemeente dit in dit project. Zit er een gemengde bestemming op het hele plot en heeft dit 25 jaar strikte kaders (min. 55% middenhuur en 15% commerciële plint), maar	Flexibiliteit en aanpasbaarheid (op langere termijn) is één van de gunningscriteria, hiermee wordt het belang dat de gemeente aan dit thema hecht aangegeven. Publiekrechtelijk geldt het vigerende bestemmingsplan waaraan het bouwplan ten alle tijden dient te voldoen. Deze publiekrechtelijke kaders zijn over de duur van 25 jaar niet bekend. Privaatrechtelijk geldt de bestemming zoals opgenomen in de erfpachtovereenkomst/uitgifte akte. Een verzoek tot gebruiks- of bestemmings-

		<p>zal na die 25 jaar het totale bouwvolume een gemengde bestemming krijgen zonder kaders?</p> <p>Ligt er nog enige flexibiliteit gedurende de eerste 25 jaar in het bestemmingsplan? Is de 30% niet wonen oneindig uitwisselbaar? Hoe wordt er mee omgegaan als de 30% niet-wonen binnen 25 jaar alsnog zal worden getransformeerd naar wonen.</p>	<p>wijziging van de middeldure huurwoningen zal niet eerder door de gemeente worden gehonoreerd dan na 27 jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht. Voor gebruiks- of bestemmingswijziging van werkfuncties en de gebruiks- of bestemmingswijziging van de middeldure huurwoningen na 27 jaar na ingangsdatum erfpacht zie voorts AB2016, artikel 20 met betrekking tot wijziging erfpachtrecht. Een gebruiks- of bestemmingswijziging zal nooit leiden tot verlaging van de canon/terugbetaling afkopsom.</p>
24.	sanering verdiept parkeren	<p>De grond is bouwrijp gemaakt op een hoogte van + 0.4 NAP waar het maaiveld op + 1.6 NAP ligt. Dit betekent dat geheel verdiept parkeren substantieel kosten met zich meebrengt door de vervuilde onderliggende grond en de daarbij horende sanering. Om maximale kwaliteit voor het project en gebied te creëren alsmede 6200m2 ontwikkeling mogelijk te maken zal je uitsluitend naar een geheel verdiepte oplossing kunnen uitwijken. Hoe kijkt de gemeente hier tegenaan (saneringskosten versus kwaliteit/ haalbaarheid)?</p>	<p>Op de locatie is een leeflaagconstructie aangebracht op een verontreinigde ondergrond. Graafwerkzaamheden in de verontreinigde ondergrond zijn geheel voor rekening en risico van de ontwikkelende partij. Half verdiept/verdiept parkeren kan een andere kwaliteit opleveren en kent een andere grondprijs dan parkeren op maaiveld. Volgens gemeente is het mogelijk om het maximaal toegestane m2 BVO van 6.200 (exclusief parkeerfuncties) zonder geheel verdiept parkeren te realiseren.</p>
25.	grondprijs	<p>De grondprijs is van een dusdanige hoogte dat dit voor de duurzaamheid en kwaliteit een beperkende factor kan spelen bij de huidige gemaximeerde opbrengsten. Hoe ziet de gemeente dit?</p>	<p>In het vigerende grondprijsbeleid leiden extra duurzaamheidsmaatregelen niet tot een lagere erfpachtgrondwaarden. De gemeente gaat er daarbij van uit dat de extra investeringen ten behoeve van duurzaamheid tot een hogere beleggingswaarde leiden.</p>
26.	n.a.	<p>Als een partij inschrijft zonder belegger, mag deze dan later besluiten samen te werken met een belegger die is ingeschreven met een consortium maar de opdracht niet gegund heeft gekregen?</p>	<p>Dat is toegestaan. In principe geldt hiervoor hetgeen aangegeven onder 'aanleveren' pagina 12 van de selectiebrochure: Indien de financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient u in hier ieder geval aan te geven op welke manier u zal gaan financieren en voor zover mogelijk dit met bewijsstukken te onderbouwen. Ditzelfde geldt voor de eindge-</p>

			bruiker/belegger. Wanneer bij de inschrijving de financiering of de eindgebruiker/belegger nog niet bekend is, dient de definitieve toets uiterlijk plaats te vinden met het indienen concept DO, zijnde 7 juni 2019, of zo veel eerder als mogelijk.
27.	EPC/ punten	Geldt het toekennen van de punten voor duurzaamheid (EPC) voor het totale gebouw? Hoe wordt hierin de scheiding wonen/commercieel berekend? Naar ratio van meters? Gemiddelde van beide?	Het toekennen van punten voor de EPC geldt voor het gehele gebouw. Bij meerdere berekeningen (berekening per functie) wordt de gemiddelde EPC gebruikt. Berekening gemiddelde op basis van verhouding aantal m2 BVO. De EPC waarden waarmee is ingeschreven dienen na de gunning te worden gerealiseerd.
28.	maatschappelijk/ grondprijs	Onder de optionele 30% niet wonen valt ook maatschappelijk. Hieronder vallen ook zorginstellingen. Is het toegestaan om een intramurale zorginstelling onder te brengen? Op basis van welke gegevens en hoe wordt de residuele grondwaarde berekend voor een intramurale zorginstelling? Kunt u aangeven om en nabij welk bedrag de erfpacht grondprijs dan zal komen?	In principe worden grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen residueel berekend. De grondprijs is echter o.a. afhankelijk van het type instelling: commercieel of niet commercieel. Een residuele berekening kan pas gemaakt worden wanneer er een concreet voorstel voor een intramurale zorginstelling bekend is.
29.	erfpacht	Is de erfpacht grondprijs voor bergingen (In geheel verdiepte situatie) hetzelfde als voor woningen middelhuis? zonee, wat zal deze grondprijs dan zijn.	Individuele bergingen horen bij woningen en kennen geen aparte grondprijs.
30.	minimum oppervlakte per woning	Geldt de minimumeis van 42m2 per woning inclusief of exclusief bergingen?	42m2 GO gaat uit van de gebruiksoppervlak van de woning. Wanneer een berging binnen de woning ligt, dan maakt de oppervlakte van de berging deel uit van het GO van minimaal 42 m2. Wanneer een berging los van een woning wordt gerealiseerd dan telt deze niet mee bij het oppervlak van minimaal 42m2 GO
31.	huur/bergingen	Geldt de gemaximeerde huur volgens actieplan middelhuis inclusief bergingen, of mogen deze ook separaat worden verhuurd.	De huurprijs van een woning is inclusief een berging. Bergingen kunnen niet separaat verhuurd worden.
32.	bergingen	Is 6200m2 BVO inclusief of exclusief bergingen ?	Dit is inclusief bergingen, doch exclusief een gemeenschappelijk-

			ke fietsenberging, deze telt evenals gebouwde parkeervoorzieningen niet mee in het totale metrage BVO.
33.	Beoordeling	De beoordeling geschiedt door een selectiecommissie met uitzondering van het gunningscriterium circulair bouwen. Is de deskundige jury als bekend voor het gunningscriterium circulair bouwen en/of van welke methode(s) maken zij gebruik voor de beoordeling.	De deskundige jury voor het thema Circulair bouwen is bekend. Het is aan de inschrijver om aan te geven welk instrument hij wil gebruiken voor het aangeven van de ambities (en het nakomen daarvan na de gunning). Zie hiervoor de beschrijving bij hoofdstuk 3 Gunningscriteria van de selectiebrochure. De jury zal dit inhoudelijk beoordelen.
34.	Referentieprojecten	Er worden geen referenties gevraagd. Mochten partijen wel referenties indienen/aanleveren dan tellen deze niet mee in de beoordeling?	Onder 'Aanleveren' op pagina 12 van de selectiebrochure wordt aangegeven welke informatie de inschrijver moet aanleveren. Onder deze paragraaf wordt tevens aangegeven dat documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. (zie ook vraag 8)
35.	Parkeren	Mag de dwingende rooilijn aan de Kaasjeskruidstraat doorbroken worden door/voor een entree naar de parkeervoorziening?	Op de kavelkaart is per abuis ook langs de Kaasjeskruidstraat een verplichte rooilijn aangegeven. Dit is niet juist. Langs de Kaasjeskruidstraat gelden geen eisen/beperkingen ten aanzien van de hoogte van de begane grond en/of de aard van de functies. Voor de volledigheid zijn de kavelregels aangepast, te weten de kavelkaart en de bouwregels 'bouwvorm', 'stedelijke wand' en 'bouwhoogte' en bijlage L. De aangepaste kavelregels en bijlage worden op Tendersnet gepubliceerd.
36.	Parkeren	Wijkt het niet verplicht mogen koppelen van parkeerplaats(en) aan huurder(s) niet in afwijking op het beleid van de gemeente Amsterdam dat gebouwde parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk door de bewoners van die woningen gebruikt worden (zie ook pagina 4 model erfpachtaanbieding). Waarom deze verplichting niet opheffen en de keuze overlaten aan de markt (belegger/ exploitant)?	Het niet verplicht mogen koppelen van parkeerplaatsen bij de middeldure huur maakt deel uit van het actieplan "meer middeldure huur" dat 9 juni 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Verkoop van parkeerplaatsen is erfpachtrechtelijk mogelijk op de wijze zoals beschreven in de model erfpachtaanbieding.
37.	Kavelregels	Voor het parkeren is aangegeven dat het niet binnen 10m uit de	Op de kavelkaart is per abuis ook langs de Kaasjeskruidstraat

		rooilijn mag plaatsvinden. Klopt het dat dat ook voor de Kaasjeskruidstraat geldt?	een verplichte rooilijn aangegeven. Dit is niet juist. Langs de Kaasjeskruidstraat gelden geen eisen/beperkingen ten aanzien van de hoogte van de begane grond en/of de aard van de functies. Voor de volledigheid zijn de kavelregels aangepast, te weten de kavelkaart en de bouwregels 'bouwvorm', 'stedelijke wand' en 'bouwhoogte' en bijlage L. De aangepaste kavelregels en bijlage worden op Tendersnet gepubliceerd.
38.	slectieleidraad	De gemeente heeft veel ambitie gestopt in de uitvraag van deze tender. Het feit dat deze tender volledig wordt beoordeeld op duurzaamheid en circulariteit wordt zeer gewaardeerd. Echter de bijhorende criteria van de middeldure huur, de toewijzing van bepaalde doelgroepen en de 25 jaars termijn stroken niet met de flexibele, aanpasbare, circulaire uitvraag en de flexibiliteit. Is de gemeente bereid deze ambities bij te stellen om er een haalbare casus van te maken?	Minimaal 55% van het totale BVO is bestemd voor middeldure huurwoningen voor een periode van minimaal 25 jaar na oplevering. De genoemde voorwaarden horen bij deze eis en werken ook door in de genoemde grondprijs. Deze ambitie en bestemming worden in deze procedure niet bijgesteld.
39.	Actieplan meer middeldure huur	De gemeente geeft aan deze huurwoningen toe te willen wijzen aan bepaalde doelgroepen met een inkomen niet hoger dan 1,5x modaal of bijvoorbeeld toewijzing aan doorstroming uit sociale woningen. Dit strookt niet met de vrijheid die de ontwikkelaar hier krijgt om de m2 zelf te bepalen (met een vastgesteld minimum van 42m2). De gemeente moet of deze eventuele verplichting laten vervallen of voorafgaand aan uitschrijven tender bepalen zodat men dit mee kan nemen. Hoe denkt de gemeente met deze toewijzing om te gaan en wanneer worden deze uitgangspunten duidelijk? In hoeverre heeft de ontwikkelaar e mogelijkheid zelf beleggers te vinden die een bepaalde doelgroep voor ogen hebben?	De huisvestingsverordening waarin deze doelgroepen zijn opgenomen is vastgesteld door de raad en geldt met ingang van 1 januari 2018 voor deze woningen. Zolang de doelgroep/potentele huurders voldoen aan de eisen uit de huisvestingsverordening kan een vergunning worden afgegeven voor bewoning. Zie de Huisvestingsverordening 2016, herziene versie vanaf 1 januari 2018 via: https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/woonbeleid/regels-verordeningen/amsterdam-2016/
40.	Kavelregels	De bruto hoogte van de begane grondlaag is ter plaatse van de aanduiding verplichte rooilijn minimaal 3,50 meter van maai-	Op de kavelkaart is per abuis ook langs de Kaasjeskruidstraat een verplichte rooilijn aangegeven. Dit is niet juist. Langs de



		<p>veldpeil.</p> <p>Aan de Kaasjekruidstraat is een markering voor een verplichte rooilijn. De toegestane hoogte is hier 6,0 meter. Dit maakt het maken van twee bouwlagen alleen mogelijk met ontheffing van 1 meter. Is dit de bedoeling?</p>	<p>Kaasjekruidstraat gelden geen eisen/beperkingen ten aanzien van de hoogte van de begane grond en/of de aard van de functies. Voor de volledigheid zijn de kavelregels aangepast, te weten de kavelkaart en de bouwregels 'bouwvorm', 'stedelijke wand' en 'bouwhoogte' en bijlage L. De aangepaste kavelregels en bijlage worden op Tendersnet gepubliceerd.</p>
41.	kavelregels	<p>Voor de onderdoorgang naar de Kaasjekruidstraat is een hoogte van de onderdoorgang van 4,5m gegeven, voor de uitkraging op de hoek van de Klapprozenweg en de Ridderspoorweg is deze niet gegeven. Is hier wel een minimale hoogte voor?</p>	<p>Voor zowel de onderdoorgang als de overkraging geldt een minimum hoogte van 4,50 meter. Voor de volledigheid zijn de kavelregels aangepast, te weten de kavelkaart en de bouwregels 'bouwvorm', 'stedelijke wand' en 'bouwhoogte'. De aangepaste kavelregels worden op Tendersnet gepubliceerd.</p>
42.	kavelregels	<p>Ter plaatse van de aanduiding 'verplichte rooilijn' (zie kavelkaart) is bouwen voor alle verdiepingen in de rooilijn verplicht.</p> <p>Deze stelling is strijdig met de kavelkaart, waarbij bovenliggende bouwvolumes zijn ingetekend uit uitkragen over de verplichte rooilijn op de hoek van de Klapprozenweg en de Ridderspoorlaan en boven de Kaasjekruidstraat tussen de twee bouwvolumes. Deze stelling zouden deze bouwvolumes niet toe laten.</p>	<p>Ter plaatse van de aanduiding 'verplichte rooilijn' is bouwen in de rooilijn verplicht. Ter plaatse van de aanduiding 'bovenliggende bouwvolumes' mag hiervan worden afgeweken. De kavelregels zijn hierop aangepast, te weten de kavelkaart en de bouwregels 'bouwvorm', 'stedelijke wand' en 'bouwhoogte'. De aangepaste kavelregels worden op Tendersnet gepubliceerd.</p>
43.	Kavelregels	<p>De begane grond ter plaatse van deze aanduiding (verplichte rooilijn) is bestemd voor niet-woonfuncties.</p> <p>Dit komt niet overeen met de kleuren op de kavelkaart, waarbij achter de verplichte rooilijn aan de Kaasjekruidstraat en de Monnikskapstraat een woonfunctie (geel) is ingetekend.</p>	<p>Op de kavelkaart is per abuis ook langs de Kaasjekruidstraat een verplichte rooilijn aangegeven. Dit is niet juist,. Langs de Kaasjekruidstraat gelden geen eisen/beperkingen ten aanzien van de hoogte van de begane grond en/of de aard van de functies. Voor de Monnikskapstraat geldt bouwen in de rooilijn verplicht. De begane grond op de hoek Monnikskapstraat en Ridderspoorweg is bestemd voor niet-woonfuncties. Dat geldt niet voor de andere hoek aan de Monnikskapstraat (geel op kavelkaart), hier zijn woonfuncties toegestaan. Voor de volledigheid zijn de kavelregels aangepast, te weten de kavelkaart en de</p>

			bouwregels 'bouwvorm', 'stedelijke wand' en 'bouwhoogte' en bijlage L. De aangepaste kavelregels en bijlage worden op Tendersnet gepubliceerd.
44.	selectieleidraad	Zijn woon-werk woningen op deze locatie toegestaan?	Woonwerkwoningen zijn in principe toegestaan. In het kader van het grondprijsbeleid worden woonwerkwoningen gezien als 'wonen' en krijgen ook een grondprijs voor wonen. Woonwerkwoningen tellen dan ook niet mee in de berekening voor het percentage niet-woonfuncties. Het werkdeel van een woonwerkwoningen telt wel mee, wanneer deze niet-woonfunctie een zelfstandige eenheid is met eigen huisnummer (en toegang en voorzieningen); het niet-woondeel wordt dan ook een eigen appartementsrecht.
45.	selectieleidraad	Gezien het programma aan de andere kant van de weg voor statushouders en starters lijkt het niet wenselijk een programma van woningen van 42m2 BVO te realiseren. Is de gemeente zich bewust dat door deze uitvraag de kans op kleine woningen aanzienlijk is? En is dat wenselijk in deze buurt op deze locatie?	Een middeldure huurwoning in onderhavige tender is <u>minimaal 42m² go</u> groot. Het staat de inschrijver vrij om grotere woningen dan dit minimum te realiseren. De gemeente acht de locatie uitermate geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens die een betaalbare woning zoeken, zoals starters, nieuwkomers van buiten de stad, buitenlandse studenten en professionals, mensen met aflopende campuscontracten, etc. Buiksloterham ligt nog net binnen wat deze stedelijk georiënteerde doelgroep als echt 'de stad' ziet. Kavel 4A, aan de andere kant van de Ridder-spoorweg, betreft sociale huurwoningen en is een andere woningcategorie dan middeldure huur.
46.	selectieleidraad pagina 15	Er wordt geen architectonisch ontwerp gevraagd maar wel een EPC berekening. Is aangeven dat we aan de EPC voldoen al voldoende zekerheid?	De inschrijver wordt gevraagd op het inschrijfformulier aan te geven welke EPC men gaat halen en met welke maatregelen dit wordt bereikt. De waarde dient ook in later stadium te worden behaald. Het is aan de inschrijver om dit te onderbouwen. Dat kan bijvoorbeeld door een ontwerp EPC berekening te maken.
47.	selectieleidraad pagina 9	Is de gemeente bereid een lagere erfpachtwaarde te accepte-	Nee

		ren?	
48.	selectieleidraad pagina 9	Een snelle rekensom leert dat een gemiddelde huurprijs van € 850 voor midden segment huur met bijhorende erfpachtwaarde voor een gestelde periode van 25 jaar niet uit kan in relatie tot de oplopende rente. In hoeverre is de gemeente zich hiervan bewust? Het speelveld wordt hierdoor zeer beperkt en de ambities stroken niet met de financiële vraagstukken.	De toegestane huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd. Gemeente acht de grondprijs en gemaximaliseerde huurprijs niet in strijd met de ambities
49.	Kavelregels	De kavelkaart strookt niet met de bijhorende tekst betreffende de kavelregels. Hierin staat opgenomen dat ter plekke van de verplichte rooilijn de begane grond bestemd is voor niet-woonfuncties. Op de kavelkaart staat ter plekke van nr 15 een gele functie(woonfunctie) aangegeven aan deze verplichte rooilijn. Kan de gemeente aangeven wat hier de juiste uitgangspunten zijn?	Op de kavelkaart is per abuis ook langs de Kaasjeskruidstraat een verplichte rooilijn aangegeven. Dit is niet juist, de gevellijn langs de Kaasjeskruidstraat mag afwijken van de rooilijn. Langs de Kaasjeskruidstraat gelden geen eisen/beperkingen ten aanzien van de hoogte van de begane grond en/of de aard van de functies. Voor de Monnikskapstraat geldt bouwen in de rooilijn verplicht. De begane grond op de hoek Monnikskapstraat en Ridderspoorweg is bestemd voor niet-woonfuncties. Dat geldt niet voor de andere hoek aan de Monnikskapstraat (geel op kavelkaart), hier zijn woonfuncties toegestaan. Voor de volledigheid zijn de kavelregels aangepast, te weten de kavelkaart en de bouwregels 'bouwvorm', 'stedelijke wand' en 'bouwhoogte' en bijlage L. De aangepaste kavelregels en bijlage worden op Tendersnet gepubliceerd.
50.	Kavelregels	Het maximaal bouwoppervlak is 6.200m ² BVO. Op de kavelkaart is duidelijk aangegeven wat de actieve plint is waar werfuncties zijn beoogd. Min15% van het BVO is bestemd voor niet woon-functies. Dat zou betekenen dat minimaal 930m ² BVO niet-woonfuncties mag zijn. Gezien de kavelkaart en de bijhorende tekst van werfuncties achter de verplichte rooilijn is dit aantal m ² op de begane grond al minimaal 1.090m ² . Waar komt de berekening van 15% en dus 930m ² dan vandaan?	15% is een minimum. Een deel van de ruimte op de begane grond langs de Klaprozenweg en Ridderspoorweg mag bestemd worden voor gemeenschappelijke entree(s) naar bovengelige woningen

51.	selectieleidraad pagina 6	De parkeerplekken mogen niet verplicht gekoppeld worden aan de huurwoningen. Moeten deze parkeerplekken wel gerealiseerd worden ten behoeve van de huurwoningen binnen het blok of mag gebruik en huur ook gebiedsbreed worden ingezet?	Gebruik en huur mag binnen de huidige kaders gebiedsbreed worden ingezet.
52.	Selectieleidraad pagina 5	Waar komt de gestelde periode van 25 jaar tbv de middeldure huur vandaan en hoe vast is dat gezien de financiële onhaalbaarheid hierdoor?	Dit komt uit het door de gemeenteraad op 6 juni 2017 vastgestelde actieplan 'meer middeldure huur'. Dit is een vast gegeven.
53.	selectieleidraad pagina 15	Met welke gelijkwaardigheidsverklaring mag worden gerekend tbv de EPC-berekening?	Met de gelijkwaardigheidsverklaring die in de EPC programma-tuur zijn opgenomen, conform NEN7120. Uitgangspunt is dat duurzame energie (bijvoorbeeld zonnepanelen) op locatie/ perceel wordt opgewekt. Zie daarvoor ook de tekst onder het kopje stadswarmte in de kavelregels.
54.	Model-erfpachtaanbieding	Er wordt op pagina 12, artikel 4 verwezen naar wettelijke rente. Welke wordt hier dan bedoeld?	Dit betreft handelsrente op het betreffende moment.
55.	Model-erfpachtaanbieding	Er wordt verwezen naar het aanleggen van een warmtenet in artikel 6 op pagina 8. Het lijkt erop dat er verwezen wordt naar stadsverwarming. Dit staat echter lijnrecht tegenover de uitvraag over duurzaamheid. In het kader van de bouwopgave is het dan ook gewenst niet aan te sluiten op de stadsverwarming. Wij stellen dan ook voor om dit niet te doen.	Het is aan de inschrijver om een keuze te maken tussen de verschillende duurzame technieken, mits dit voldoet aan het kavelpaspoort en de selectiebrochure. Zie ook de 'stadswarmte' in de bouwregels van de kavelregels waarin de mogelijkheid voor het aanvragen van een vrijstelling van de aansluitplicht op stadswarmte wordt genoemd.
56.	Model-erfpachtaanbieding	Op pagina 8, artikel 4b wordt weergegeven dat er tenminste 13 weken voordat het appartementencomplex gereed is de erfpachter het terrein van bouw materiaal en afval moet ontdoen. Dit is echter wel een erg korte periode, zeker als er bijvoorbeeld een ketenpark is geplaatst, wij stellen dan ook voor deze periode te verruimen met 2 maanden.	De 13 weken periode is een afspraak tussen gemeente en de Diensten & Bedrijven. In deze periode hebben Diensten & Bedrijven de tijd om de kabels en leidingen aan te brengen en vervolgens wordt door gemeente het maaiveld wordt gerealiseerd. Diensten en bedrijven houden niet rekening mee met een nóg eerdere vrijgave van het gebied dan 13 weken.
57.	Ontwerp	Naast de vermelde visie zoals benoemd in de gunningsfase is het ons niet duidelijk of er ook al een ontwerp ingeleverd moet worden.	Onder 'Aanleveren' op pagina 12 van de selectiebrochure wordt aangegeven welke informatie de inschrijver moet aanleveren. Een architectonisch ontwerp maakt hier geen onderdeel van uit.

58.	Model-erfpachtaanbieding	Op pagina 2 lid A wordt verwezen naar een bodemonderzoek. Elders lezen wij dat er bouwrijpe grond wordt geleverd. Wij gaan er dan ook vanuit dat de gemeente zorgt voor een bodemonderzoek zoals bedoeld op pagina 2.	De bodemonderzoeken worden via Tendersnet beschikbaar gesteld, gelijktijdig met de Nota van Inlichtingen.
59.	Model-erfpachtaanbieding	Op pagina 2 wordt verwezen naar jaarlijkse canon. Wij willen voorstellen het keuzemoment canon/afkoop uit te stellen naar ca. 1,5 of 2 jaar na levering aan eindgebruiker zodat de eindgebruiker zelf de keuze kan maken.	Uitstel van de termijn is niet aan de orde. U kunt voor wat betreft de woonfunctie, bij ingangsdatum van het recht, kiezen voor canonbetaling of voor afkoop. Wanneer u kiest voor canonbetaling, dan kan de eindgebruiker/erfpachter na de uitgifte in erfpacht ook op grond van artikel 8 AB2016 voor afkoop van de canonkiezen. Als u direct kiest voor afkoop, kan de eindgebruiker dat niet meer wijzigen naar canonbetaling. Niet-woonfuncties moeten altijd worden afgekocht.
60.	Optieovereenkomst	Op pagina 10 in artikel 13.2 wordt verwezen naar onderzoeksrapporten. Graag ontvangen wij deze onderzoeksrapporten zodat wij deze kunnen controleren op juistheid en volledigheid.	De bodemonderzoeken worden via Tendersnet beschikbaar gesteld, gelijktijdig met de Nota van Inlichtingen. Onderzoeken behorend bij de bestemmingsplannen zijn beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl
61.	Optieovereenkomst	Wordt er met de omgevingsvergunning in artikel 3.6 een onherroepelijke omgevingsvergunning bedoeld of een omgevingsvergunning die afgegeven is door de gemeente waarbij bezwaar-/en beroepstermijn nog loopt?	Hier wordt bedoeld een in werking getreden vergunning.
62.	Optieovereenkomst	Is het bedrag van de optievergoeding al bekend zoals omschreven op pagina 4, artikel 2.4.	Hier zal het optiebod worden ingevuld wat u zelf dient uit te brengen.
63.	Hoeveelheid partijen	Hoeveel partijen mogen mee doen aan de gunningsfase?	De gemeente kiest er in deze tender voor om niet met een voorselectie te werken. Met deze directe selectiemethode beoogt de gemeente snel uitsluitel te geven aan de inschrijvers. Er is geen limiet gesteld aan het aantal inschrijvers.
64.	selectieleidraad	Er bestaat geen afkoopverplichting voor de erfpacht van de woningen. Kunt u de erfpachtstarieven aangeven voor: geen afkoop (jaarlijkse canon verplichting), afkoop 5 jaar, afkoop 10	Binnen het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel is alleen de keuze mogelijk tussen jaarlijkse canonbetaling of afkoop van de canon.



Gemeente Amsterdam

		jaar, afkoop 15 jaar, afkoop 25 jaar en afkoop 50 jaar	
65.	selectieleidraad	Op basis van de uitgangspunten ten aanzien van het programma, circulair bouwen en de hoge architectonische ambitie die wij ons zelf opleggen voor deze kavel komen wij, vanuit de gegeven erfpachttarieven, niet in de buurt van de door ons gewenste projectkwaliteit voor deze locatie. Is het mogelijk dat wij residueel de erfpachttarieven berekenen om op de door ons gewenste kwaliteit te komen?	Nee. De gemeente heeft de grondprijzen gebaseerd op de huidige marktwaardering van de locatie en genormeerde stichtingskosten.