



## Nota van inlichtingen Amstelstation: blokken B&C

Van Selectiecommissie Amstelstation: blokken B&C  
Datum 25/1/2018

*Let op: de antwoorden op de vragen bevatten naast uitleg ook enkele aanpassingen op de selectiebrochure.*

	Vraag	Antwoord
	<i>Bestemmingsplan</i>	
1	Is de herziening inmiddels in werking en onherroepelijk?	Ja
2	<p>Op pagina 6 en 7 wordt het maximaal aantal m2 BVO programma beschreven welke binnen het bestemmingsplan gerealiseerd mag worden. Tevens worden er een aantal eisen gesteld aan o.a. de middeldure huurwoningen, waarvoor de m2 cf. de NEN 2580 berekend worden.</p> <p>Kunnen wij er vanuit gaan dat dus ook de m2 BVO berekend moet worden cf. de NEN 2580?</p> <p>Bij hoofdstuk 1 inleidende regels van het bestemmingsplan, staat bij artikel 1.24 brutovloeroppervlakte (bvo) namelijk een andere definitie, waarbij er ook niet naar de NEN 2580 verwezen wordt. Deze definitie is tevens niet geheel duidelijk.</p> <p>Vallen bijvoorbeeld inpandige balkons (loggia's) en open galerijen in deze bvo berekening cf. het bestemmingsplan? Conform de NEN 2580 zijn deze geen onderdeel van de m2 BVO, omdat zij buiten de "buitenumtrek van de opgaande scheidingsconstructie" liggen.</p>	<p>Inderdaad wordt er in het bestemmingsplan niet naar de NEN verwezen, dit is niet gebruikelijk. Echter, de uitleg van de regels in het bestemmingsplan komt overeen met de NEN. In het aangegeven voorbeeld worden deze constructies op basis van het bestemmingsplan niet meegerekend in het BVO.</p>
3	Waarom zijn de met de 1e herziening beoogde wijzigingen niet terug te vinden op ruimtelijkeplannen.nl?	<p>Het bestemmingsplan staat op ruimtelijkeplannen.nl: <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planid=NL.IMRO.0363.M1703BPGST-VG01">http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planid=NL.IMRO.0363.M1703BPGST-VG01</a></p>



## Gemeente Amsterdam

	Vraag	Antwoord
	<i>Grondprijs</i>	
4	Wij denken dat de marktwaarde te optimistisch is ingeschaald waardoor de erfpachtgrondwaarde zeer hoog uitvalt. Het staat niet in verhouding met grondprijzen-brief en -beleid 2016. Het uitponden na 25 jaar en de combinatie van lage huurprijzen (en pas na 25 jaar uitponden) voor relatief grote appartementen (80 m2) staan niet in verhouding met de erfpachtgrondwaarde. Welke ruimte is er eventueel?	De grondwaarde is conform het grondprijsbeleid 2017 en wordt voor eeuwigdurend uitgegeven. De marktwaarde is gebaseerd op basis van VON-prijzen van nieuwbouwwoningen uit de omgeving. Hierbij is rekening gehouden met locatietekenen, uitzicht, aantal verdiepingen van het complex (woontorens niet meegenomen in waardering). Daarnaast heeft een max. huurprijs en een vaste uitpondtermijn een drukkend effect op de beleggingswaarde van de middeldure huurwoningen, hiermee is in de berekening rekening gehouden. Er is geen ruimte in dit geval.

	Vraag	Antwoord
	<i>Uitponden woningen</i>	
5	Is het mogelijk om meer informatie te verkrijgen over 1.2 lid 5 'uitponden'?	Met "uitponden wordt niet toegestaan" wordt bedoeld het verkopen van de huurwoningen als koopwoningen is gedurende 25 jaar niet toegestaan. De woningen moeten 25 jaar in de verhuur blijven als middeldure huurwoning en dus de bestemming huurwoningen hebben.

	Vraag	Antwoord
	<i>Woningtoewijzing</i>	
6	In punt 5 onder middeldure huurwoningen wordt aangehaald dat de gemeente voornemens is in een gewijzigde huisvestingsverordening woningen toe te wijzen aan specifieke doelgroep, hoe verhoudt zich dit tot het beoordelingscriteria waarin juist inschrijver wordt gevraagd hoe om te gaan met toewijzing woningen. Heeft de gemeente al een visie op de wijze waarop er straks toegewezen gaat worden aan de specifieke doelgroep?	Het klopt niet dat er een beoordelingscriterium is opgenomen waarin de inschrijvers wordt gevraagd hoe om te gaan met de toewijzing van woningen. De huisvestingsverordening beschrijft de voorwaarden waaronder een huurder een huisvestingsvergunning zal krijgen. Sinds 1-1-2018 is daarin opgenomen dat een huurder doorstromer moet zijn uit een Amsterdamse sociale huurwoning van een corporatie óf een gezamenlijk huishoudinkomen van maximaal 1,5x modaal moet hebben. De gemeente is voornemens gezinnen als mogelijke doelgroep aan de verordening toe te voegen. Zonder vergunning geen verhuur.



## Gemeente Amsterdam

	Vraag	Antwoord
	<i>Parkeren</i>	
7	De opgave beschrijft maximaal 250 auto-parkeerplaatsen. Vallen hier ook de parkeerplaatsen voor de voorzieningen onder?	Ja, hier vallen ook de parkeerplaatsen voor de voorzieningen onder. Zie hoofdstuk 3, artikel 10 b en verder in de 1e herziening van het bestemmingsplan Amstelstation en omgeving: "Er moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen waarbij het totaal aantal gebouwde parkeerplaatsen binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Verkeer - 6 en Wonen maximaal 250 mag bedragen".
8	Er wordt omschreven dat de entree van het fietsparkeren voor de supermarkt, winkel en andere niet-woonfuncties wordt gesitueerd op de hoek van de Bertrand Russelstraat / Maliebaan. Is dit een wens of een bouwregel? Voor niet-woonfuncties van gelijke orde in blok C lijkt de positie niet logisch en zou andere locatie of tweede stalling een oplossing bieden.	De entree van het fietsparkeren in BLOK B voor de supermarkt, winkel en andere niet-woonfuncties is vastgelegd op bladzijde 33 en verder van de bouwvelop (dit betreft een bouwregel). De entree en plek van het in pandige fietsparkeren voor niet-woonfuncties in BLOK C is niet vastgelegd.
9	Fietsparkeren t.b.v. het woon- en winkelprogramma dient in pandig te worden opgelost. Geldt dit voor ook bezoekersfietsparkeren van de voorzieningen zoals de supermarkt? Dit met grote kans op 'wildparkeren' voor stationsgebruikers (lang ipv kort parkeren).	Ja, bezoekers voor de supermarkt en andere voorzieningen parkeren hun fiets in pandig (bouwvelop, bladzijde 33). Onder het Amstelstation wordt de gratis stalling uitgebreid. Daarnaast wordt het aantal gratis stallingsplekken aan de westzijde van het station uitgebreid. Hiermee wordt de kans op 'wildparkeren door OV reizigers' verder verkleind.
10	Welke eisen gelden voor het aantal (in pandige) fietsparkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt, winkels en andere niet-woonfuncties?	Deze eisen zijn uitvoerig beschreven in de bouwvelop op bladzijde 23 en verder in de bijlage 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter'.
11	In de selectiebrochure (p9) en de bouwvelop (p15) wordt aangegeven dat de vierkante meters parkeerbehoefte niet meetellen bij de bepaling van het bruto vloeroppervlakte. In het bestemmingsplan wordt de definitie van brutovloeroppervlakte (bvo) gegeven (artikel 1, begrippen, artikel 1.24). Kunnen wij ervan uitgaan dat al het fietsparkeren (wonen en niet-wonen) onder de parkeerbehoefte valt en niet meetelt voor het bruto vloeroppervlak?	Het fietsparkeren telt niet mee in het aantal m2 bvo. Er geldt wel een aparte grondprijs voor m2 bvo's fietsparkeren (zie tabel op pagina 12 van selectiebrochure). In die zin is het een aparte functie met een eigen grondwaarde eronder.



## Gemeente Amsterdam

12	Zijn er parkeerplaatsen op openbaar terrein beschikbaar?	De gemeente geeft geen vergunning voor parkeren op straat voor bewoners af (zie pagina 15 bouwenvelop).
13	Het niet verplicht mogen koppelen van parkeerplaats(en) aan huurder(s) is niet in overeenstemming met het beleid van de gemeente Amsterdam dat gebouwde parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk door de bewoners van die woningen gebruikt worden (zie ook pagina 4 model erfpacht-aanbieding). Waarom deze verplichting niet opheffen en de keuze overlaten aan de markt (belegger/exploitant)?	<p>Het woord "koppelen" geeft blijkbaar verwarring. De gemeente wacht met welk plan de ontwikkelaar komt voor het parkeren. Maximaal 250 parkeerplekken mogen gerealiseerd worden. De gemeente behoudt zich het recht voor om bij de samenstelling van de erfpachtrechten een voorkeursvolgorde met betrekking tot het aanbieden van de parkeerplaatsen t.b.v. de woningen van toepassing te verklaren. De gemeente zal op basis van het DO bekijken of deze voorkeursvolgorde van toepassing wordt verklaard.</p> <p>Parkeerplaatsen die gerealiseerd worden t.b.v. de middeldure huurwoningen mogen niet verplicht gekoppeld aan de middeldure huurwoning aangeboden worden (selectiebrochure pagina 6, punt 6).</p>
14	De m2 (fietsen)bergingen en/of gezamenlijke fietsenbergingen maken geen onderdeel uit van de opgegeven 'woon' gbo's?	Nee ze maken geen onderdeel uit van de gbo voor de woningen. Het is een aparte functie met een eigen grondprijs eronder. Het is mogelijk om zodanig veel fietsenberging te realiseren dat er geen aparte bergingen meer in de woningen hoeven te worden gebouwd. Er gelden dan wel bepaalde regels ten aanzien van de grootte van de te realiseren woning in relatie tot het aantal verplichte fietsplekken. Zie de bouwbrief van de gemeente hierover.
15	Bij het erfpachtrecht overige bestemmingen zijn geen parkeerplaatsen opgenomen. De losse parkeerplaatsen zijn pas na DO toe te voegen? Zijn er geen parkeerplaatsen aan erfpachtrecht overige toe te voegen?	Er is een maximum gesteld van 250 parkeerplaatsen, voor parkeren woonfunctie en parkeren overig, maar het is aan de ontwikkelaar om met een plan te komen waarin vermeld staat hoe het parkeren is geregeld. Op basis van het DO zal nader kunnen worden bepaald hoe de verdeling van de te realiseren bestemmingen over de / het erfpachtrecht(en) wordt. De gemeente behoudt zich het recht voor om bij de samenstelling van de erfpachtrechten een voorkeursvolgorde met betrekking tot het aanbieden van de parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen van toepassing te verkla-



## Gemeente Amsterdam

	ren.
--	------

	Vraag	Antwoord
	<i>Bouwenvelop</i>	
16	Is de maatvoering in de geleding van de massavolume beelden indicatief of vast, zoals de hoogtematen en de blokdieptematen van respectievelijk 17m en 25m van de schijfvormige massa's?	De maatvoering van de massavolume is vast volgens de verbeelding van de 1e herziening van het bestemmingsplan Amstelstation en omgeving. Let op: De blokdieptematen van de schijfvormige massa van BLOK B is 21 meter (en niet 25 meter zoals in de vraag is gesteld) en de blokdieptemaat van de schijfvormige massa van BLOK C is 15 meter (en niet 17 meter zoals in de bouwenvelop is gesteld). Voor het lage gedeelte is daarom de blokdieptemaat 37 meter (en niet 35 meter zoals in de bouwenvelop is gesteld). Het bestemmingsplan is in alle gevallen leidend.
17	Kunt u inzicht verschaffen in de maaiveldhoogten ten opzichte van NAP van het openbaar gebied aan alle vier zijden van de locatie?	De maaiveldhoogten ten opzichte van NAP zijn terug te vinden op bladzijde 20 en verder van de bouwenvelop. Daarin zijn drie hoekpunten aangegeven. De vierde hoekpunt (Maliebaan - Julianalaan) ligt tussen de aangegeven hoogtematen van -0,75 meter NAP en -0,78 meter NAP. De beperkte flexibiliteit met betrekking tot de overige aangegeven maaiveldhoogten is beschreven in de bouwenvelop op bladzijde 21 en verder.
18	Moet de Urban Plint over de gehele breedte de minimale hoogte van 15 meter raken?	De bouwenvelop stelt dat de hoogte van de Urban Plint circa (en dus niet minimaal) 15 meter dient te bedragen, hetgeen ruimte voor enige nuance biedt. Dat geldt voor de gehele breedte van de plint.
19	In de stukken wordt gesproken over een Urban Plint met een minimale hoogte van 15 meter. Wordt met de Urban Plint verwezen naar een type (openbaar/commercieel) programma, of naar een type architectuur?	De Urban Plint is een combinatie van programma, typologie en architectuur: "Deze robuuste voet verbindt de openbare ruimte op de verschillende maaiveldniveaus en heeft voldoende publieksgerichte functies en voordeuren aan de straat om de publieke ruimte rondom de stadsblokken tot leven te wekken." Zie voor de complete beschrijving bladzijde 27 van de bouwenvelop.
20	Op pagina 32 wordt de in pandige expeditie beschreven inclusief afvalverwerking. Is het correct dat dit enkel de afvalvoorziening is t.a.v. de commerciële functies en voor de	Ja, dat is correct: de afvalvoorziening voor de commerciële functies is in pandig, terwijl de (ondergrondse) afvalvoorziening voor de woningen in de openbare ruimte een plek



## Gemeente Amsterdam

	woningen buiten in ondergrondse afvalcontainers zal plaatsvinden zoals in het stedenbouwkundig kader uitgetekend is?	krijgt.
21	<p>De verplichting om over minimaal 150 m<sup>1</sup> plint townhouses (van drie lagen) te maken, terwijl maar 20% in het dure segment gerealiseerd kan worden, geeft een enorme beperking in de ontwerpvrijheid. Het kan de programmering interessanter maken wanneer wel de voordeuren over de 150 m<sup>1</sup> plint verplicht worden gesteld maar dat dat niet perse door middel van townhouses gerealiseerd hoeft te worden. Is dat acceptabel?</p>	<p>Nee, dat is niet acceptabel. De townhouses zijn essentieel voor de interactie in de openbare ruimte en de architectonische uistraling. Het gaat om ongeveer 25 tot 30 townhouses. Dat is een relatief klein aantal in relatie tot het totale woningaantal en vormt daarom geen wezenlijke beperking van de programmering.</p> <p>De gemeente past op het volgende punt de selectiebrochure aan:</p> <p>Bovendien kunnen de townhouses ook gevuld worden met middeldure huurwoningen in plaats van (alleen) vrije sector woningen, omdat het bij de townhouses om een stedenbouwkundige typologie gaat. Dit wijkt af van de aanbieder (bijvoorbeeld bijzondere bepaling 2d) en de selectiebrochure (bijvoorbeeld het overzicht op p. 12). De townhouses staan steeds vermeld bij de vrije sector huurwoningen, maar de townhouses kunnen daarnaast dus ook gevuld worden met middeldure huurwoningen.</p>
22	<p>In de bouwvelop worden bij de townhouses de mogelijkheid geboden detailhandel te exploiteren op de begane grond. Kunnen deze vierkante meters worden meegerekend in 'detailhandel' of moeten deze worden meegenomen in de vierkante meter 'wonen vrije sector'?</p>	<p>In dat geval moeten deze vierkante meters worden meegerekend in 'detailhandel'. Als er sprake is van detailhandel in de plint dan zal daarvoor de grondprijs voor detailhandel in de plint worden gerekend, deze is vermeld in de selectiebrochure op pagina 12.</p>
23	<p>Is het toegestaan om townhouses te maken buiten de indicatief aangegeven locaties in de bouwvelop (bijlage 1.1, p28) aan de zijde van de Hugo de Vrieslaan? Het bestemmingsplan sluit het niet uit.</p>	<p>Dat is inderdaad mogelijk. Maar let op: de townhouses zijn bedoeld om de Urban Plint interessanter en levendiger te maken. Worden deze niet tegenover het Amstelstation gesitueerd (maar alleen aan de Bertrand Russellstraat en Hugo de Vrieslaan), dan is het aan de inschrijver(s) om aan te tonen dat zij -ook zonder townhouses langs de Juliana-laan- een aantrekkelijk en levendig beeld tegenover het station weten te creëren.</p>



## Gemeente Amsterdam

24	Dienen de binnengebieden van de te realiseren blokken B en C openbaar toegankelijk te zijn, of dient deze volledig afgeschermd te zijn van het openbaar publiek.	De binnengebieden zijn in principe niet openbaar toegankelijk. Zie bouwvelop op bladzijde 35 en verder: "...waar woningen rond een semi-private groene ruimte worden gesitueerd." De architect kan zelf een voorstel voor de mate en vorm van afscherming doen.
25	Is het toegestaan om buitenruimtes (balkons) buiten het bouwvlak aan de gevel te realiseren? Zo ja, wat is de maximale diepte die is toegestaan?	Nee, dat is niet toegestaan (Zie bouwvelop, bladzijde 17 en verder).
26	Pagina 20 laat de peilhoogtes van het kavel zien. Is het toegestaan om de peilhoogte van het dek (+0,6m NAP, +/- 0,4m, met rood aangegeven) naar eigen inzicht in te vullen als dat beter past binnen onze visie om op de omgeving aan de sluiten?	Ja, dat is toegestaan. Bij de referentiemaat van +0,6m NAP is het toegestaan om de peilhoogte van het dek 0,4m te verhogen of 0,4m te verlagen (bouwvelop, bladzijde 21).
27	Pagina 16 laat een vogelvluchtimpresie zien waarbij tpv Blok B aan de zijde van de Julianalaan de plint is uitgebouwd tov het bovenliggende volume. Dient er voor beide blokken op de bouwgrens van het bouwvlak gebouwd te worden of mogen de bouwvolumes ook terugspringen?	De voorgevel van BLOK B mag op de verdieping terugspringen. Zie de 1e herziening bestemmingsplan Amstelstation en omgeving; bouwregel 3.2 b en verder: "de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover de voorgevel van de eerste bouwlaag van de gebouwen hoofdzakelijk in de bestemmingsgrens worden gebouwd". De voorgevel van BLOK C mag niet substantieel terugspringen. Zie de 1e herziening bestemmingsplan Amstelstation en omgeving; bouwregel 6.2 b en verder: "de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover de voorgevels van de gebouwen hoofdzakelijk in de bestemmingsgrens worden gebouwd".
28	In de selectiebrochure wordt aangegeven dat het kavel ca. 7.100 m <sup>2</sup> groot is (p7), in de bouwvelop (bijlage 1.1.) wordt een kavelgrootte aangegeven van 63 m x 112,8 m=7.106,4 m <sup>2</sup> . De meegeleverde kadastrale tekening (bijlage 9.2) geeft een kavel van 61,4 m x 112,8 m = 6.925,9 m <sup>2</sup> aan. Wat dienen wij aan te houden?	Voorlopig bijlage 9.2 aanhouden.
29	De gemeente legt de openbare ruimte op de parkeergarage aan, met uitzondering van de valbeveiliging langs de Bertrand Russelstraat en openbaar toegankelijke margestroken. Dit is dus naar ontwerp van	Ja dat is correct.



## Gemeente Amsterdam

	Inschrijver (binnen gestelde eisen en randvoorwaarden) maar voor rekening en risico gemeente? Inschrijver dient alleen bij perceel voorzieningen aan te brengen dat gemeente het kan inrichten?	
30	<p>In het document 'Randvoorwaarden openbare ruimte BLOK B&amp;C' wordt op pagina 60 de rijcurve voor vrachtwagen en brandweer aangegeven.</p> <p>Op welk vrachtwagengebruik wordt bedoeld? Immers dient volgens de bestemmingsregels art 3.4f laden en lossen voor functies b t/m g in pandig plaats te vinden. Resteert de mogelijkheid voor functie 3.4a wonen.</p> <p>Toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten is het tweede mogelijk gebruik. Dit kan echter ook op andere wijzen worden opgelost qua aanvalsroutes buiten de strook tussen blok b en c in.</p> <p>Is het toegestaan om binnen de kaders dit anders op te lossen zodat een meer kwalitatieve oplossingsinrichting kan worden gekozen ten gunste van het openbaar gebied? Dit i.p.v. een moeilijke bereikbare eenrichtingsstrook waarbij achteruit rijden voor een vrachtwagen een uitdaging is.</p>	Het gaat inderdaad alleen om de nood- en hulpdiensten en veegmachine (die heeft een veel kleinere draai). Verhuizen kan en moet bijvoorbeeld via de garage. Als men in overleg met de brandweer en ambulance een akkoord krijgt dat zij niet op het dek hoeven (en dit schriftelijk is vastgelegd), mag een beter plan worden gemaakt. Hetzelfde geldt voor de veeg/borstelwagen. In dit geval moeten er met het stadsdeel afspraken worden gemaakt.

	Vraag	Antwoord
	<i>Bestanden</i>	
31	Zijn er nog digitale onderleggers of modellen van de plot en/of de omgeving en/of het stedenbouwkundig plan beschikbaar (in bijvoorbeeld DWG)?	Een digitale onderlegger van bijlage 9.2 is beschikbaar en wordt beschikbaar gesteld via TenderNed.
32	Kunt u een digitale onderlegger van bijlage 9.2 aanleveren in bijvoorbeeld dwg format?	Bijlage 9.2 wordt ook in dwg beschikbaar gesteld via TenderNed.

	Vraag	Antwoord
	<i>Schetsontwerp</i>	
33	Ten aanzien van ambitie en kwaliteit	Het schetsontwerp dient voldoende inzicht



## Gemeente Amsterdam

	<p>vraagt u een ondersteuning door een schetsontwerp (bijvoorbeeld in rendering). Welk detailniveau vraagt u van het schetsontwerp en/of rendering in de voorselectie?</p>	<p>te geven in de beoogde ambitie en kwaliteit van de bouwblokken. De indieners mogen zelf het detailniveau van bijvoorbeeld plattegronden en rendering bepalen. De verbeelding op pagina 39 van de bouwvelop geeft een indicatie van het detailniveau met betrekking tot de architectonische uitstraling. Deze maakt o.a. de functionele mix, de relatie met de openbare ruimte en de materialisering / tactiliteit zichtbaar.</p> <p>Op pagina 19 van de selectiebrochure is onder minimale eisen aangegeven dat een programma gerealiseerd moet worden passend binnen de opgave en de bouwvelop.</p>
34	<p>Kan nader omschreven worden wat wordt bedoeld met het indienen van het schetsontwerp (bijvoorbeeld rendering)? Wat is ongeveer de verwachting. Een uitgewerkt plan, een richtinggevende massastudie of anders..?</p>	<p>Zie antwoord vraag 33</p>
35	<p>Er wordt gesproken van hogere architectonische kwaliteit. Hoger dan wat? Of wordt een kwalitatief hogere uitwerking van het SO bedoeld?</p>	<p>Hier wordt inderdaad bedoeld dat het SO in de definitieve selectie een verdere uitwerking is van het SO in de voorselectie.</p> <p>Daarnaast geeft de jury een schriftelijke reactie naar aanleiding van het aangeleverde SO in de voorselectie. Van de deelnemende partijen aan de definitieve selectieronde wordt verwacht dat zij deze opmerkingen verwerken in hun finale schetsontwerp (zie pagina 22 van de selectiebrochure).</p>
36	<p>Voor de voorselectie vraagt u om een visie op kwaliteit en een visie op programma. Bij de visie op kwaliteit vraagt u vervolgens om een "schetsontwerp". Vragen om een schetsontwerp in de fase van voorselectie is echter niet in overeenstemming met de vraag naar een visie - een visie bevat namelijk tegenwoordig in aanbestedingen nooit meer een schetsontwerp. Bovendien stemt de vraag naar een schetsontwerp in deze fase naar ons idee ook niet overeen met het proportionaliteitsbeginsel. Bent u bereid de eis van een schetsontwerp in de voorselectiefase te laten vervallen en in plaats daarvan de eis te stellen dat de visie</p>	<p>De selectiebrochure dient te worden aangehouden.</p>



## Gemeente Amsterdam

	dient te worden geïllustreerd met referentiebeelden van eigen projecten?	
--	--	--

	Vraag	Antwoord
	<i>Programma</i>	
37	80% in de middeldure huur, dus 20% in het vrije/ dure segment waaronder de townhouses?	Dat klopt. De townhouses zijn een prachtige typologie waar de inschrijvende partij de mogelijkheid heeft om zelf de prijs voor te bepalen. Wij schatten in dat tussen 10% en 15% van de totale aantal woningen als townhouses gerealiseerd kunnen worden.  De gemeente heeft de selectiebrochure aangepast op het volgende punt: zie vraag 21.
38	Er wordt aangegeven dat minimaal 50% van de huurwoningen geschikt moet zijn voor gezinnen, met een gemiddelde oppervlakte van 80m <sup>2</sup> GBO en minimaal 70m <sup>2</sup> GBO. Gaat het hier om minimaal 50% van het totaal aantal woningen, of gaat het om minimaal 50% van de 80% middel dure huur?	Het gaat hier om minimaal 50% van de 80% middensegment huurwoningen.
39	Onder paragraaf 4.3, programma, lid 1 wordt gesteld dat wordt beoordeeld o.b.v. de formule (te beoordelen gemiddelde woninggrootte (minus 80m <sup>2</sup> gbo) : hoogste gemiddelde woninggrootte (minus 80m <sup>2</sup> gbo)*40). Wat is het verschil tussen 'gemiddelde woninggrootte' en 'hoogste gemiddelde woninggrootte'? Kunt u een voorbeeld geven van deze berekening?	Bijvoorbeeld: De gemiddelde woninggrootte van de grotere middeldure huurwoningen van de inschrijver die wordt beoordeeld (stel: 84 m <sup>2</sup> gbo minus 80 m <sup>2</sup> gbo = 4) / de gemiddelde woninggrootte van de inschrijver met de grootste gemiddelde woninggrootte (stel: 90 m <sup>2</sup> gbo minus 80 m <sup>2</sup> gbo = 10) = 0,4 * 40 = 16 punten.

	Vraag	Antwoord
	<i>Detailhandel</i>	
40	Zijn er claims en/of eisen t.a.v. de te vestigen (type) supermarkt?	Nee, er zijn geen claims of eisen ten aanzien van de te vestigen supermarkt.

	Vraag	Antwoord
	<i>Broedplaats</i>	
41	De broedplaatsen (ateliers) kunnen ook in townhouses of andere woonvormen gesi-	De gemeente vraagt om een broedplaatsvoorstel waarin sprake kan zijn van een



## Gemeente Amsterdam

	<p>tueerd worden. Geldt voor deze 'aan woningen gekoppelde broedplaatsen' tevens de maximale huur, als deze binnen het gestelde minimum van 500 m<sup>2</sup> vallen en is de huur vrij te bepalen als deze buiten de gestelde 500 m<sup>2</sup> vallen?</p>	<p>hoofdhuurder (een broedplaatsbeheerder) die de ruimten in de broedplaats onderverhuurt aan kunstenaars, ambachtslieden, culturele en creatieve bedrijfjes. In broedplaatsen ontmoeten ideeën en mensen elkaar. Er vindt productie plaats van kunst, cultuur en wijkprogrammering. De broedplaatsen vormen gemeenschappen met meerwaarde en betekenis voor de betrokken creatieven zelf, de wijk en de creatieve stad Amsterdam. Om ontmoetingen tussen de creatieven binnen de broedplaats mogelijk te maken zijn ontwerptechnische vereisten opgenomen in het "Universeel Programma van Eisen (zie Bijlagen Bouwenvelop): Broedplaats als onderdeel van gebouw", zoals een hoofdentree grenzend aan openbaar gebied + een gemeenschappelijke ruimte. De voorgestelde townhouse-variant voldoet hier niet aan.</p>
--	--	---

	Vraag	Antwoord
	<i>Duurzaamheid</i>	
42	<p>In de opgave wordt gesproken over Duurzaamheid. In hoeverre verwacht de gemeente het onderwerp Duurzaamheid uitgewerkt in de Voorselectie?</p>	<p>De gemeente verwacht het onderwerp duurzaamheid niet uitgewerkt in de voorselectie. In de definitieve selectie betreft duurzaamheid een gunningscriterium.</p>
43	<p>Per 1 januari 2018 is in het bouwbesluit als grenswaarde voor de MPG een maximale totale schaduwprijs van 1,0 €/m<sup>2</sup>bvo vastgesteld. Zeker bij hoge energieambities in combinatie met de waterbergingsambities in dit project is dit een uitdaging. Beide vragen extra maatregelen ook een negatieve impact kunnen hebben op de MPG. Hoe gaat de gemeente hiermee om ten aanzien van toetsing van de MPG en wat moet hier ten tijde van de aanbidding al over gesteld worden?</p>	<p>Voor de MPG berekening mogen de installaties voor waterberging en PV panelen buiten de MPG berekening vallen. Dit om te voorkomen dat dit averechts werkt en ten koste gaat van andere duurzaamheidsambities.</p>
44	<p>Voor de energieprestatie wordt omschreven om een EPC-norm te halen van 0,15 of lager voor een score van 10 punten. Mag men er vanuit gaan dat deze EPC norm enkel geldt voor de woningbouw (Bouwbesluit EPC = 0,4) en niet voor totaal inclusief</p>	<p>Score 0,15 geldt voor met name de woningfunctie. Voor de detailhandel – en overige functies moet wel een EPC berekening worden gemaakt, en dient met zelfde duurzame warmte/ koude voorziening als de woonfunctie te worden verwarmd c.q. gekoeld.</p>



## Gemeente Amsterdam

	de supermarkt of detailhandelfunctie (Bouwbesluit EPC = 1,7)?	De EPC van de woningfunctie (incl. warmte/koude voorziening gehele gebouw) geldt voor de puntentoekenning.
45	Conform de selectieleidraad volstaat 1 referentieproject waarbij het onderdeel duurzaamheid optioneel is. Aangezien dit optioneel is gaan wij er vanuit dat duurzaamheid in dit kader niet meeweegt in de eindbeoordeling.	Duurzaamheid is geen onderdeel van het gevraagde referentieproject. Duurzaamheid is tevens geen selectiecriteria in de voorselectie, maar betreft een gunningscriterium in de definitieve selectie.
46	Bij het onderdeel waterberging wordt niet uitgelegd hoe de punten verdiend kunnen worden. Er wordt slechts een beschrijving gegeven en aangegeven dat er 20 punten verdiend kunnen worden. Worden de maximale 20 punten dus verdiend indien er voldaan wordt aan de minimale eis voor de waterberging van het kavel? Kunt u dit nader toelichten?	Nee, de 20 punten worden niet automatisch verdiend indien wordt voldaan aan de minimale eis voor waterberging. Conform de bouwvelop pagina 22 is de minimale waterberging op het kavel de totale kaveloppervlakte x 60 mm per 24 uur en wordt hemelwater in minimaal 24 uur afgevoerd met een constant debiet (ca. 2,5 mm/uur). De eis van een constant debiet geldt niet als een dynamisch sturingssysteem wordt toegepast. De inschrijver met het door de deskundige jury als beste gewaardeerde oplossing voor waterberging krijgt 20 punten, de maximale score. De andere inschrijvers krijgen een score tussen de 0 en 20 punten.

	Vraag	Antwoord
	<i>Selectiebrochure</i>	
47	In hoeverre is het mogelijk om voor indiening van het plan contact te hebben met de supervisor en andere belanghebbende partijen voor vragen?	Dit is niet mogelijk. De gemeente biedt twee mogelijkheden tot het stellen van vragen, zoals vermeld in hoofdstuk 2 van de Selectiebrochure.
48	Wat gebeurt er als er maar één partij inschrijft? Moet die dan ook door de tweede selectiefase?	Ook indien één partij inschrijft in de voorselectie, blijft de definitieve selectieronde bestaan. Voor de inschrijving van de definitieve selectie gelden ook minimale eisen waaraan moet worden voldaan. Tevens vindt ook bij één inschrijving een beoordeling door de gemeente plaats. De gemeente is niet verplicht om te gunnen, ook niet bij één inschrijving.



## Gemeente Amsterdam

49	Is het mogelijk om de ambitie en visie op kwaliteit te schrijven op maximaal 2 enkelzijdige pagina op A3, i.p.v. 4 enkelzijdige pagina's op A4?	Het gevraagde formaat en aantal pagina's in de selectiebrochure dient te worden aangehouden (maximaal vier enkelzijdige pagina's op A4, formaat lettertype Arial 10 pt).
50	Is het mogelijk voor de vier partijen die door gaan naar de definitieve selectie een mondelinge toelichting van de selectiecommissie te krijgen? Een schriftelijke beoordeling kan leiden tot verschillende interpretaties, een korte consultatie kan leiden tot (overall) betere uitwerkingen.	Nadat de schriftelijke reactie is verstuurd, zullen deze partijen worden gebeld door twee leden van de selectiecommissie voor een korte telefonische toelichting op hun score.
51	In paragraaf 1.3 wordt gevraagd om een partij die het geplande programma kan ontwikkelen, financieren, realiseren, exploiteren en/of verkopen. In paragraaf 3.2 wordt gevraagd dat Inschrijver verklaard aan de eis te voldoen dat de Inschrijving bestaat uit een (combinatie van) ontwikkelaar(s) en architect. Op welke wijze dienen de ontwikkelaar en architect onderdeel te zijn van Inschrijver? Dienen zij ook een het inschrijfformulier in te vullen ondanks als zij niet binnen de ontwikkelentiteit vallen?	De architect dient te worden vermeld op het inschrijfformulier (bijlage 2). De architect hoeft het inschrijfformulier niet te ondertekenen en maakt daarmee geen onderdeel uit van de Inschrijver. Indien een combinatie van ontwikkelaars inschrijft, dienen alle ontwikkelaars op het inschrijfformulier te worden vermeld en dienen alle ontwikkelaars dit formulier te ondertekenen.
52	Mogelijkheid tot herstel geldt niet voor optievergoeding, waterberging en energieprestatie. Deze aspecten hoeven niet bij voorselectie te worden ingevuld.	Ja dat is correct.
53	In de leidraad is een ervaringseis opgenomen waarmee de ervaring met soortgelijke projecten als blok B en C kan worden aangetoond. Is het toegestaan om deze ervaringseis samengesteld met onze consortium partners in te vullen? Anders gezegd, is het toegestaan dat de combinatie van partijen binnen ons consortium gezamenlijk voldoet aan de ervaringseis?	Ja, indien zij zijn vermeld op het inschrijfformulier (bijlage 2).
54	Kunt u aangeven hoe u om gaat met het toekennen van punten? Kan slechts één partij per onderdeel het maximale aantal punten verkrijgen, of kunnen partijen per onderdeel het gelijke aantal punten krijgen?	Slechts één inschrijver kan het maximale aantal punten per selectie/gunningscriterium verdienen. Met uitzondering van de hoogst scorende inschrijver, kunnen inschrijvers per selectie/gunningscriterium hetzelfde aantal punten verdienen.



## Gemeente Amsterdam

55	Bij de selectiecriteria worden uitsluitend ambitie en visie op kwaliteit genoemd (60 punten) en visie op programma (40 punten). Betekent dit dat eis 2, het opgeleverde referentieproject (zie pag 18), niet wordt gewaardeerd en slechts wordt opgevat als minimumeis?	Ja dat is correct.
----	---	--------------------

	Vraag	Antwoord
	<i>Referentieproject</i>	
56	Indien de referentie betrekking moet hebben op een gerealiseerd project, in welke periode moet de referentie zijn opgeleverd?	Het referentieproject moet zo recent mogelijk zijn opgeleverd.
57	<p>In de bijlage staat er o.a. drie zaken omschreven:</p> <p>a) "Er dient één format projectinformatie referentieprojecten te worden aangeleverd ..."</p> <p>b) "Gevraagd wordt zo objectief mogelijke en verifieerbare informatie per referentieproject aan te leveren."</p> <p>Betekent dit dat er binnen het aangeleverde format minimaal één referentieproject moet worden ingediend, maar dat dit er ook meerdere mogen zijn? Dit gezien er meermaals wordt gesproken over referentieprojecten en per referentieproject? Zodoende kan namelijk voor gevraagde items een referentie worden gegeven, dit gezien er ook wordt gevraagd om naast een binnenstedelijk project van circa 12.500m<sup>2</sup> met gemixt programma ook aan te tonen dat de Inschrijver aan te tonen ervaring te hebben met een locatie met beperkte werkruimte?</p>	<p>Het aanleveren van een opgeleverd referentieproject betreft een minimale eis in de voorselectie. In het aangeleverde referentieproject moet de inschrijver in een vergelijkbare situatie risicodragend geparticipeerd hebben. De gemeente verstaat onder 'vergelijkbaar' het bouwen van een aanzienlijk en aansprekend complex in de stedelijke omgeving van tenminste circa 12.500 m<sup>2</sup> bvo met een gemixt programma met onder andere de functie wonen. Daarnaast moet de inschrijver aantonen ervaring te hebben met het bouwen op een locatie met beperkte werkruimte. Dit kunnen inderdaad meerdere referentieprojecten betreffen.</p> <p>De gemeente past op dit punt de selectiebrochure aan:</p> <p>Er mogen ook meerdere referentieprojecten worden aangeleverd. De referentieprojecten mogen op maximaal 12 enkelzijdige pagina's op A<sub>4</sub> (formaat lettertype Arial 10 pt) i.p.v. van op in de selectiebrochure gevraagde 4 enkelzijdige pagina's op A<sub>4</sub>. Hiervoor dient het format in bijlage 2 te worden gebruikt.</p>
58	Binnen onderdeel 2 'Opgeleverd referentieproject' dient bijlage 3 te worden aangeleverd welke 4 pagina's A <sub>4</sub> telt. In de selectiebrochure als bijlage 3 zelf wordt meermaals in de tekst gesproken over referen-	Zie antwoord vraag 57



## Gemeente Amsterdam

	<p>tieprojecten en per referentieproject. De beperking aan maximaal 4 A4 pagina's lijkt strijdig te zijn aan het aanleveren en onderbouwen van meerdere projecten t.a.v. de ervaring binnenstedelijk van circa 12.500m<sup>2</sup> met gemixt programma als ook aan te tonen dat er ervaring is met een locatie met beperkte werkruimte. Klopt het dat het mogelijk is om wel meerdere referentieprojecten aan te leveren conform het format met maximaal 4 A4 pagina's per referentie?</p>	
59	<p>Het indienen van het referentieproject betreft maximaal 4x A4. Dat is 2x A4 betreffende bijlage 3 ingevuld en 2x A4 met foto's en referentiebeelden?</p>	Zie antwoord vraag 57
60	<p>Bijlage 3 geeft aan dat één format projectinformatie referentieprojecten te worden aangeleverd, inclusief illustraties, foto's en referentiebeelden, in totaal maximaal 2 pagina's op A4 waarbij aantal pagina's bijlage 3 niet meegerekend worden. In de selectiebrochure wordt onder 3.1.2 gesteld dat inschrijver moet aantonen ervaring te hebben met het bouwen op locatie met beperkte ruimte (maximaal 4 pagina's A4). Het is ons onduidelijk hoeveel pagina's per referentie nu zijn gegevens aan één referentieproject. Is dit 2x A4 (voor projectinformatie) + 4x A4 (werken in beperkte ruimten) + 2x A4 (format bijlage 3) = totaal 8x A4? Zo niet, kunt u dit nader toelichten?</p>	Zie antwoord vraag 57
61	<p>Inschrijver wordt gevraagd referentieproject op te geven. In bijlage 3 wordt gesteld 'Gevraagd wordt zo objectief mogelijke en verifieerbare informatie per referentieproject op te geven'. Ons is onduidelijk hoeveel referentieprojecten worden gevraagd? Kunt u dit toelichten?</p>	Zie antwoord vraag 57



## Gemeente Amsterdam

	Vraag	Antwoord
	<i>Erfpacht</i>	
62	Wordt zowel voor het woonprogramma als het overige programma (supermarkt, detailhandel, horeca, broedplaats, parkeren, etc.) de mogelijkheid geboden om de erfpacht per jaarlijkse canon te voldoen?	Voor het woonprogramma inclusief de bijbehorende parkeervoorzieningen, de broedplaats, de sociale maatschappelijke bestemmingen kan gekozen worden voor jaarlijkse canonbetaling. Voor de overige bestemmingen is afkoop verplicht.
63	Indien canonbetaling plaatsvindt in plaats van afkoop, hoe verrekent verkoper met koper de korting voor grondwaterneutraal bouwen?	Zie ook 1.4 van de selectiebrochure. De totale erfpachtgrondwaarde wordt bepaald op basis van het te realiseren programma en de genormeerde residuele erfpachtgrondwaarde voor de verschillende bestemmingen, zoals aangegeven in de selectiebrochure op pagina 12 derde bullit. Vervolgens zal de totale erfpachtgrondwaarde worden vermindert met de excessieve stichtingskosten voor het treffen van maatregelen ten aanzien van grondwaterneutraal bouwen. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de erfpachtgrondwaarde. Op basis van deze erfpachtgrondwaarde wordt het canonbedrag bepaald.
64	Het canonpercentage is op 2,39 gesteld. Kan er een voorbeeldberekening gegeven worden wat dat betekent voor de jaarlijks te betalen canon? En kan een voorbeeld berekening worden gegeven voor afkoop van het erfpachtgrondwaarde. Deze transparantie is nodig om de beleggings- c.q. marktwaarde te kunnen bepalen.	Er is een afkoopinstructie opgesteld: <a href="https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/berekent-gemeente-1/">https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/berekent-gemeente-1/</a> Dit betreft woningbouw. Bij afkoop geldt dat de eeuwigdurende afkoopsom gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde.  Hieronder volgt een rekenvoorbeeld.



# Gemeente Amsterdam

		<p><b>Input</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Erfpachtgrondwaarde</td> <td>€ 1.000.000</td> </tr> <tr> <td>Canonperc.</td> <td>2,39%</td> </tr> <tr> <td>Verwachte inflatie per jaar</td> <td>2,00%</td> </tr> </table>	Erfpachtgrondwaarde	€ 1.000.000	Canonperc.	2,39%	Verwachte inflatie per jaar	2,00%																																																																		
Erfpachtgrondwaarde	€ 1.000.000																																																																									
Canonperc.	2,39%																																																																									
Verwachte inflatie per jaar	2,00%																																																																									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Betaling</th> <th>Keuze Afkoop</th> <th>Keuze Canonbetaling</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jaar</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>€ 1.000.000</td> <td>€ 23.900</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>€ 0</td> <td>€ 24.378</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>€ 0</td> <td>€ 24.866</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>€ 0</td> <td>€ 25.363</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>€ 0</td> <td>€ 25.870</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>€ 0</td> <td>€ 26.388</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>€ 0</td> <td>€ 26.915</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>€ 0</td> <td>€ 27.454</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>€ 0</td> <td>€ 28.003</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>€ 0</td> <td>€ 28.563</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>€ 0</td> <td>€ 29.134</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>€ 0</td> <td>€ 29.717</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>€ 0</td> <td>€ 30.311</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>€ 0</td> <td>€ 30.917</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>€ 0</td> <td>€ 31.536</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>€ 0</td> <td>€ 32.166</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>€ 0</td> <td>€ 32.810</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>€ 0</td> <td>€ 33.466</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>€ 0</td> <td>€ 34.135</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>€ 0</td> <td>€ 34.818</td> </tr> <tr> <td>enz.</td> <td>enz.</td> <td>enz.</td> </tr> <tr> <td>enz.</td> <td>enz.</td> <td>enz.</td> </tr> </tbody> </table>	Betaling	Keuze Afkoop	Keuze Canonbetaling	Jaar			1	€ 1.000.000	€ 23.900	2	€ 0	€ 24.378	3	€ 0	€ 24.866	4	€ 0	€ 25.363	5	€ 0	€ 25.870	6	€ 0	€ 26.388	7	€ 0	€ 26.915	8	€ 0	€ 27.454	9	€ 0	€ 28.003	10	€ 0	€ 28.563	11	€ 0	€ 29.134	12	€ 0	€ 29.717	13	€ 0	€ 30.311	14	€ 0	€ 30.917	15	€ 0	€ 31.536	16	€ 0	€ 32.166	17	€ 0	€ 32.810	18	€ 0	€ 33.466	19	€ 0	€ 34.135	20	€ 0	€ 34.818	enz.	enz.	enz.	enz.	enz.	enz.
Betaling	Keuze Afkoop	Keuze Canonbetaling																																																																								
Jaar																																																																										
1	€ 1.000.000	€ 23.900																																																																								
2	€ 0	€ 24.378																																																																								
3	€ 0	€ 24.866																																																																								
4	€ 0	€ 25.363																																																																								
5	€ 0	€ 25.870																																																																								
6	€ 0	€ 26.388																																																																								
7	€ 0	€ 26.915																																																																								
8	€ 0	€ 27.454																																																																								
9	€ 0	€ 28.003																																																																								
10	€ 0	€ 28.563																																																																								
11	€ 0	€ 29.134																																																																								
12	€ 0	€ 29.717																																																																								
13	€ 0	€ 30.311																																																																								
14	€ 0	€ 30.917																																																																								
15	€ 0	€ 31.536																																																																								
16	€ 0	€ 32.166																																																																								
17	€ 0	€ 32.810																																																																								
18	€ 0	€ 33.466																																																																								
19	€ 0	€ 34.135																																																																								
20	€ 0	€ 34.818																																																																								
enz.	enz.	enz.																																																																								
enz.	enz.	enz.																																																																								
65	Voor welke bestemmingen is de afkoop van de erfpacht verplicht?	Voor het woonprogramma inclusief de bijbehorende parkeervoorzieningen, de broedplaats, de sociale maatschappelijke bestemmingen kan gekozen worden voor jaarlijkse canonbetaling; voor de overige bestemmingen (niet-wonen) is afkoop verplicht																																																																								