

Nota van Inlichtingen Voorselectie – Tender Kavel A Ravel (Zuidas)

Van **Selectiecommissie Kavel A Ravel Zuidas**
Datum **30 april 2021**

1	Zijn jullie bereid een extra vragenronde in de voorselectie in te richten gezien de looptijd tot aan inschrijving?	Nee
2	Klopt het dat de totale visie (het programma, de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid) bestaat uit maximaal 5 A ₄ inclusief ondersteunend beeldmateriaal?	Ja, zie pag 20 van de selectiebrochure voor de specificaties.
3	Voor wat betreft de visie op duurzaamheid wordt aangegeven dat de kwantitatieve beoordeling plaatsvindt op basis van BENG ₂ en een beoogde MPG score. Kunt u aangeven hoe dit wordt beoordeeld in deze fase aangezien het een visie betreft en er nog geen ontwerp ligt? Op basis van een visie is het niet mogelijk een exacte BENG ₂ /MPG berekening te maken. Is het de bedoeling dat we een ambitie aangeven? Zo ja, worden partijen uitgesloten wanneer blijkt dat deze ambitie in de definitieve selectie niet wordt gehaald?	In de voorselectie wordt gevraagd naar een visie en ambitie, er wordt niet gevraagd om een berekening. Visies scoren beter naarmate concreter en aannemelijker kan worden gemaakt op welke wijze de omschreven doelstellingen worden behaald. In definitieve inschrijving dient in woord en beeld aangegeven hoe wordt voldaan aan de ingezonden ambities uit de voorselectie. Daarbij zijn de twee berekeningen vereist.
4	Dienen de referenties aangeleverd te worden door uitsluitend de inschrijvende (en dus risicodragende) partij of mogen dit tevens referenties zijn uit het gehele team waarmee gewerkt wordt? Bijvoorbeeld van de architect die aangesloten is bij de inschrijvende partij.	De partij dient risicodragend geparticipeerd te hebben/ participeert risicodragend in de referentie die deze partij aanlevert.
5	Kunt u aangeven of voor referentieproject 1 en 2 dezelfde referentie ingediend mag worden of moeten dit twee verschillende referenties zijn?	Dat mogen dezelfde referenties zijn.
6	De inschrijver dient twee referenties van reeds uitgevoerde projecten aan te leveren. Dienen deze projecten opgeleverd te zijn of volstaan projecten in uitvoering met een geplande oplevering in 2021?	Geplande oplevering in 2021 volstaat.
7	Referentieproject 1 toont de mate van ervaring van ontwikkeling tot en met beheer. Kunt u aangeven wat in deze context met beheer wordt bedoeld en in hoeverre wordt verwacht dat een ontwikkelaar in de beheerfase betrokken blijft? Is dit wel proportioneel? Dit sluit vele partijen uit.	Met beheer wordt bedoeld de exploitatiefase. Indien een partij of combinatie van partijen in meerdere fases van een ontwikkeling tot en met de exploitatiefase risicodragend heeft geparticipeerd dan wordt dit positief beoordeeld. De gemeente verwacht niet dat een ontwikkelaar in de exploitatiefase betrokken blijft, er kunnen ook andere type partijen deelnemen cq. combinaties van partijen aan deze selectieprocedure.
8	Referentieproject 2 toont de mate van ervaring met het ontwerpen en realiseren van hoogbouw met een alzijdige oriëntatie in een stedelijke omgeving en met een aantrekkelijke plint. Kunnen we aannemen dat dit een woningbouwproject betreft?	Ja, het referentieproject moet een woningbouwproject betreffen.
9	In de selectieleidraad hoofdstuk 1 onder Natuurinclusief bouwen wordt een ingevuld formulier met voldoende maatregelen om tot minimaal 30 punten te komen genoemd als minimale eis. In hoofdstuk 3 onder Aanleveren is dit formulier niet opgenomen. Is een ingevuld formulier Puntensysteem Groen en Natuurinclusief bouwen (bijlage 6) onderdeel van de aan te leveren documenten in deze fase?	Nee. Dit formulier dient ingevuld aangeleverd te worden in de definitieve fase (zie 4.2 op pagina 29 van de selectiebrochure).

10	In de door de gemeente Amsterdam uitgevoerde marktconsultatie (Consultatie twee geplande tenders Zuidas, d.d. 28 juli 2020) gaf u het volgende aan: "de grondprijs wordt residueel bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met de gemiddelde minimale omvang per woning". Is de gemeente Amsterdam bereid openbaarheid te geven in de door haar uitgevoerde residuele grondprijsberekening, en de hierbij gehanteerde uitgangspunten? En is de gemeente Amsterdam bereid deze residuele berekening transparant met de inschrijvers te delen?	Nee en nee
11	In het document "Actieplan Meer Middeldure Huur" (waar u in uw tenderuitvraag ook naar verwijst) staat o.a. dat van korting op de grondprijs (voor middeldure huurwoningen) geen sprake is, maar er voor deze woningen sprake is van een residuele grondwaardebepaling met inachtneming van de gemeentelijke randvoorwaarden. a. Kunt u aangeven welke gemeentelijke randvoorwaarden in deze specifieke grondwaardebepaling van toepassing zijn? b. Kunt u tevens aangeven wat de invloed van deze gemeentelijke randvoorwaarden is op de residuele grondwaardeberekening?	a. De voorwaarden zoals opgenomen in de selectiebrochure voor de bestemming wonen (middeldure huurwoningen) b. Verlaging van de erfpachtgrondwaarde t.o.v. een marktconform programma
12	(In de volgende vraag en berekening worden de commerciële meters buiten beschouwing gelaten). Uitwerking Casus Ravel: - Gemiddelde kale aanvangshuur per woning bedraagt € 911,05/maand (conform uw opgave in de Selectiebrochure bedraagt). - Uitgaande van 74 stuks appartementen van gemiddeld 80 m2 GO wordt een totaalmetrage van ca. 5.920 m2 GO gerealiseerd - Bij hantering van een GBO/BVO verhouding van 72% resulteert dit in 8.222 m2 BVO. - Deze aantallen en aanvangshuur resulteren in een aanvangsjaarhuur van ca. € 809 K . - Op basis van aanvangsrendementen (BAR) van (een extreem lage) 2,75% en 3,5% is de beleggingswaarde van de woningen respectievelijk ca. € 24,3 mio en € 19,1 mio exclusief BTW. - De door de gemeente gehanteerde grondwaarde voor de betreffende woningen bedraagt volgens de tabel op pagina 10 van de Selectiebrochure: € 1.360 per m2 GO (bij een gemiddelde oppervlakte van 80 m2 GO). - Op basis van ca. 5.920 m2 GO komt de grondwaarde hiermee op € 8,05 mio exclusief BTW. - Door de erfpachtwaarde van de beleggingswaarde af te trekken wordt het budget voor de Ontwikkelings-, Bouw- en Bijkomende Kosten (hierna: realisatiekosten) verkregen. - Dit resulteert in een budget voor realisatiekosten van respectievelijk € 16,26 mio en € 11,05 mio. - Omgerekend naar een budget per m2 BVO leidt dit respectievelijk tot een budget voor de realisatiekosten van ca. € 1.977/m2 BVO en € 1.344/m2 BVO-. - We hanteren een percentage van 20% voor de bijkomende kosten (gerekend over de bouwkosten), en hanteren een minimale AK én Winst & Risico (gerekend over grond, bouw en bijkomende kosten) van beide 3%, - Dit resulteert in een budget voor de bouwkosten van respectievelijk € 1.415,-/m2 BVO en € 947,-/m2 BVO. A. Deelt u de bevindingen van deze analyse? B. Wij zijn van mening dat de door u geformuleerde ambitieuze uitvraag ('beeldbepalend', 'sculpturale uitstraling', 'alzijdig', 'duurzaam, circulair en natuurinclusief', geluidsbelaste gevels) niet kan worden gerealiseerd binnen dergelijke bouwkostenbudget(ten). Deelt u deze mening? C. Indien u onze analyse en bevindingen in vraag 3-A/3-B deelt, bent u dan bereid om op basis van deze analyse de grondwaarde te herzien en deze residueel, openbaar en transparant te berekenen? Zo ja, dan gaan wij er van uit dat de startdatum van deze tender wordt gekoppeld aan de herzieningsdatum van de erfpachtgrondwaarde en daarmee een verschuiving van alle in de tender genoemde termijnen. Indien u hiermee niet akkoord kan gaan vernemen wij graag van u uw onderbouwde reactie. D. Indien u onze analyse in vraag 3-A/3-B niet deelt vernemen wij graag van de gemeente Amsterdam welke referenties door u zijn gehanteerd voor de residuele grondwaardeberekening van deze opgave/tender? Zowel	A t/m D De vaste erfpachtgrondwaarden zoals opgenomen op pagina 10 van de selectiebrochure vormen het uitgangspunt van de selectieprocedure voor kavel A in Ravel (Zuidas). De gemeente betracht hierbij zorgvuldigheid. Het staat partijen vrij om al dan niet een inschrijving te doen op basis van de door de gemeente gegeven uitgangspunten in deze selectieprocedure.

	referenties in beeldmateriaal van beeldbepalende, sculpturale en alzijdige, circulaire en geluidbelaste woongebouwen, alsmede hiervan de gehanteerde referenties (in Euro's) voor wat betreft de bouwkosten per m2 BVO e.e.a. voorzien van bronvermelding.	
13	Wij gaan er van uit dat het binnen de tendervoorwaarden mogelijk is om bepaalde gebouwonderdelen, zoals bijvoorbeeld (niet uitputtend) de lift en/of de gebouwgebonden installatie, via een leaseconstructie toe te passen. Ter verduidelijking: op deze manier worden deze onderdelen niet tot de realisatiekosten van het gebouw gerekend. Voor de lease van deze onderdelen zal door de leasegever, zonder tussenkomst van verhuurder, een overeenkomst met de VVE worden gesloten. Op deze manier worden deze (investerings- en gebruiks)kosten direct vanuit de leasegever van het betreffende onderdeel in rekening gebracht aan de VVE, welke deze via de servicekosten met de huurders zal verrekenen. Klopt dat?	Nee. De gemeente vraagt een gebruiksklaar gebouw voor huurders om in te wonen. Voor gebouwen met meer dan 4 verdiepingen zoals kavel A is een lift verplicht. Zonder lift is een dergelijk gebouw niet gebruiksklaar. Technische installaties zoals een lift vallen onder onroerende zaken. Servicekosten kunnen geen betrekking hebben op onroerende zaken. De realisatiekosten voor een verplichte lift/ cq. technische installaties dienen daarom in de kale huurprijs van de woonruimte te worden ondergebracht.
14	We gaan er van uit dat de investerings- en beheerkosten van de gemeenschappelijke ruimten die woongerelateerd zijn middels servicekosten één op één aan de huurders in rekening gebracht kunnen worden? Klopt dat?	Nee. Van wettelijk verplichte algemene gemeenschappelijke ruimten zoals (niet uitsluitend) een fiets-scooterberging en gangen is het niet toegestaan de investeringskosten middels de servicekosten in rekening te brengen. Van aanvullende gemeenschappelijke ruimten die woon-gerelateerd zijn zoals een logeerkamer voor gasten kunnen kosten aan huurders in rekening worden gebracht naar gelang een huurder gebruik wens te maken van deze ruimte. Van een verplichte bijdrage (middels de servicekosten) kan geen sprake zijn.
15	Wij gaan er van uit dat voor de gemeenschappelijke ruimten die woongerelateerd zijn dezelfde erfpachtgrondwaarde wordt gehanteerd als voor de appartementen. Klopt dat?	Ja, zie hiervoor de laatste bullet op pagina 10 van de selectiebrochure: Voor zover gemeenschappelijke ruimten direct woongerelateerd zijn (bijvoorbeeld een gemeenschappelijke fitnessruimte, bibliotheek en logeerkamer voor gasten) wordt voor de voor alle woningen tezamen geldende erfpachtgrondwaarde mede berekend over de vloeroppervlakte van deze ruimten. Hiervoor geldt dezelfde erfpachtgrondwaarde als voor de bestemming middeldure huurwoning van de te vormen appartementsrechten. Voor wat betreft de niet-wonen plintruimtes op de begane grond geldt de erfpachtgrondwaarde zoals toegelicht op pagina 10 van de selectiebrochure.
16	A. Wij gaan er van uit dat het verhuurder vrij staat om ook gemeenschappelijke ruimten te realiseren die niet woongerelateerd zijn? Klopt dat? B. Wij gaan er van uit dat voor deze niet woongerelateerde gemeenschappelijke ruimten geen erfpachtgrondwaarde hoeft te worden voldaan? Klopt dat?	A. Alleen in de ruimtes in de plint staat het verhuurder vrij om gemeenschappelijke ruimtes te realiseren die niet-woon gerelateerd zijn, zoals genoemd op pagina 14 van de selectiebrochure. Deze ruimtes hebben publiek- en privaatrechtelijk geen woonbestemming. Deze ruimten kunnen wel bijdragen aan een aanbod van gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners van de bovengelegen woningen. B. Nee dit klopt niet. De erfpachtgrondwaarden en de toepassing daarvan voor wonen en niet-wonen zijn toegelicht op pagina 10 van de selectiebrochure.
17	Wij gaan er van uit dat het tot de mogelijkheden behoort om de woningen volledig casco op te leveren? Hierbij is de huurder dan zelf verantwoordelijk voor bijvoorbeeld (niet uitputtend) kopen en plaatsen keuken, realisatie van een badkamer? Klopt dat?	Nee. De gemeente vereist zelfstandige woningen die gebruiksklaar worden opgeleverd en verhuurd aan de huurder.
18	Wij gaan er van uit dat het ook mogelijk om 'serviced apartments' te realiseren en te verhuren, denk hierbij o.a. aan (niet uitputtend) gestoffeerd en gemeubileerd verhuren. De 'services' worden dan middels servicekosten in rekening gebracht bij de huurder(s)? Klopt dat?	De gemeente heeft niet als doel om middeldure huurwoningen als 'serviced apartments' te laten realiseren en verhuren. Het doel is betaalbare huisvesting aanbieden voor middeninkomens en hoge servicekosten horen daar niet bij. Het leveren van aanvullende services kan de betaalbaarheid onder druk zetten en wordt daarom niet aangemoedigd door de gemeente. Indien huurder en verhuurder beiden voordeel zien in de services en hier in principe overeenstemming over bereiken dan dient rekening gehouden te worden met verschillende richtlijnen en afschrijvingstermijnen zoals opgenomen op: https://huurgeschil.nl/meest-voorkomende-posten-van-servicekosten/ De services mogen uitdrukkelijk geen verdienmodel zijn.

19	Op basis van de info uit de selectieleidraad concluderen wij dat de 'jury van deskundigen (Supervisieteam Zuidas en een deskundige op het gebied van wonen voor gezinnen in de stad)' geen enkele rol heeft tijdens de beoordeling van de inzendingen in de voorselectie voor wat betreft het selectiecriteria ruimtelijke kwaliteit? Klopt dat?	Nee, zie antwoord vraag 21
20	Op basis van de info uit de selectieleidraad concluderen wij dat de selectiecommissie geen enkele rol heeft voor wat betreft het onderdeel ruimtelijke kwaliteit bij de beoordeling van de inzendingen van de definitieve selectie, en dat de 'jury van deskundigen (Supervisieteam Zuidas en een deskundige op het gebied van wonen voor gezinnen in de stad)' hierin 100% leidend, bepalend en (op dit onderdeel) doorslaggevend is? Klopt dat?	Nee. De jury van deskundigen adviseert de selectiecommissie op het criterium Ruimtelijke Kwaliteit. De selectiecommissie zal dit advies op het genoemde criterium overnemen voor de beoordeling van de definitieve selectieronde. De selectiecommissie legt het voorlopige gunningsbesluit voor aan de directeur Zuidas.
21	Kunt u aangeven, gezien de strikte scheiding tussen de 'jury van deskundigen' en de 'selectiecommissie' hoe wordt voorkomen dat de 'jury van deskundigen' in de beoordeling van de definitieve selectie op een andere manier aankijkt (en dus anders beoordeelt) tegen de ingediende ontwerpen dan de selectiecommissie in de voorselectie?	De jury van deskundigen is bij het opstellen van de selectiebrochure geïnformeerd over het proces en de wijze van beoordeling in de voorselectie door de selectiecommissie. Bovendien kan de selectiecommissie advies inwinnen bij de jury van deskundigen.
22	Graag zouden wij een overzicht met namen ontvangen van de leden van de 'jury van deskundigen' alsmede van de 'selectiecommissie'. Kan de gemeente dat verstrekken?	Nee
23	Is een dialoogronde inpasbaar voorafgaand aan de start van de definitieve selectie? Hierdoor kan de gemeente richting de deelnemers veel gerichter sturen naar de gewenste indiening en wordt voorkomen dat partijen de 'verkeerde afslag' nemen en voor niets tijd en geld investeren in deze tender. Tevens zorgt dit er voor dat de 'jury van deskundigen' op één lijn zit met de 'selectiecommissie'.	Nee
24	In de door de gemeente Amsterdam uitgevoerde marktconsultatie (Consultatie twee geplande tenders Zuidas, d.d. 28 juli 2020) gaf u aan dat in de eerste fase zou worden "geselecteerd op basis van geschiktheid en PVE voor het samenbrengen van de belangen en investeringen van een belegger/verhuurder". In de Selectiebrochure is hier echter niets meer van terug te vinden. A. Staat het elke partij vrij om haar eigen invulling te geven aan het opleverniveau? B. Klopt het dat het door de verhuurder te hanteren programma van eisen daarmee geen beoordelingscriteria is?	Dit is (deels) ondervangen met het indienen van referentieproject 1: toont de mate van ervaring van ontwikkeling tot en met beheer met een project voor gezinnen in het sociale huursegment of middensegment huur in een hoogstedelijke omgeving. A. Nee, zie het antwoord op vraag 17 en vraag 18 B. Dat klopt
25	Is het mogelijk om beide gevraagde referenties aan te tonen met 1 referentieproject? Of moeten dit twee verschillende projecten zijn?	Zie antwoord vraag 5
26	In de door de gemeente Amsterdam uitgevoerde marktconsultatie (Consultatie twee geplande tenders Zuidas, d.d. 28 juli 2020) gaf u aan dat er maximaal 3 partijen door zouden gaan naar de tweede ronde. In de Selectiebrochure geeft u echter aan dat er 4 partijen door gaan naar de 2e ronde. Kunt u aangeven wat de reden is om met 4 in plaats van 3 partijen de tweede ronde (definitieve selectie) in te gaan?	Het gaat om maximaal 4 partijen die deel kunnen nemen aan de definitieve selectieronde. Indien er in de voorselectie tenminste 4 partijen aan de voorwaarden voor inschrijving en aan de minimale eisen voldoen, dan is het in het belang van het project dat de vier best scorende partijen de kans hebben om een definitieve inschrijving te doen.
27	Bij de duurzaamheidsprestaties wordt onder andere ingezet op BENG2. Kunt u toelichten op welke wijze de gevraagde 'mate van concreetheid en aannemelijkheid' toetst in uw eindbeoordeling. Dit om zeker te zijn dat de opgevoerde prestatie-eisen, die worden gepresenteerd, ook daadwerkelijk worden behaald?	De mate van concreetheid en aannemelijkheid wordt beoordeeld op basis van kennis en ervaring uit andere vergelijkbare projecten, waaruit blijkt dat deze daadwerkelijk tot meer duurzame resultaten leiden.

28	Indien er tijdens de definitieve selectie partijen afvallen of er wordt een partij aan het einde gediskwalificeerd, past de gemeente dan alsnog de puntentelling aan naar het aantal partijen?	De puntentelling zal dan als volgt zijn: In het geval van het afvallen van een partij voorafgaand aan het gunningsbesluit wordt de puntentelling als volgt aangepast Bij 3 geldige inschrijvingen in de definitieve selectieronde <table> <tr> <th>Bij max. 30 punten</th><th>Bij max. 20 punten</th><th>Bij max. 10 punten</th></tr> <tr> <td>Nr. 1: 30 punten</td><td>Nr. 1: 20 punten</td><td>Nr. 1: 10 punten</td></tr> <tr> <td>Nr. 2: 15 punten</td><td>Nr. 2: 10 punten</td><td>Nr. 2: 5 punten</td></tr> <tr> <td>Nr. 3: 0 punten</td><td>Nr. 3: 0 punten</td><td>Nr. 3: 0 punten</td></tr> </table> Bij 2 geldige inschrijvingen in de definitieve selectieronde <table> <tr> <th>Bij max. 30 punten</th><th>Bij max. 20 punten</th><th>Bij max. 10 punten</th></tr> <tr> <td>Nr. 1: 30 punten</td><td>Nr. 1: 20 punten</td><td>Nr. 1: 10 punten</td></tr> <tr> <td>Nr. 2: 15 punten</td><td>Nr. 2: 10 punten</td><td>Nr. 2: 5 punten</td></tr> </table> In het geval dat na gunning een partij afvalt, bijvoorbeeld door nader inzicht in bibob toetsing, dan wordt de puntentelling niet meer aangepast en blijft de volgorde van de andere inschrijvers ongewijzigd. NB. De gemeente is niet verplicht te gunnen zoals opgenomen onder bepaling k. van hoofdstuk 5 van de selectiebrochure.	Bij max. 30 punten	Bij max. 20 punten	Bij max. 10 punten	Nr. 1: 30 punten	Nr. 1: 20 punten	Nr. 1: 10 punten	Nr. 2: 15 punten	Nr. 2: 10 punten	Nr. 2: 5 punten	Nr. 3: 0 punten	Nr. 3: 0 punten	Nr. 3: 0 punten	Bij max. 30 punten	Bij max. 20 punten	Bij max. 10 punten	Nr. 1: 30 punten	Nr. 1: 20 punten	Nr. 1: 10 punten	Nr. 2: 15 punten	Nr. 2: 10 punten	Nr. 2: 5 punten
Bij max. 30 punten	Bij max. 20 punten	Bij max. 10 punten																					
Nr. 1: 30 punten	Nr. 1: 20 punten	Nr. 1: 10 punten																					
Nr. 2: 15 punten	Nr. 2: 10 punten	Nr. 2: 5 punten																					
Nr. 3: 0 punten	Nr. 3: 0 punten	Nr. 3: 0 punten																					
Bij max. 30 punten	Bij max. 20 punten	Bij max. 10 punten																					
Nr. 1: 30 punten	Nr. 1: 20 punten	Nr. 1: 10 punten																					
Nr. 2: 15 punten	Nr. 2: 10 punten	Nr. 2: 5 punten																					
29	Op pagina 31 van de selectieleidraad staat over de BENG2 "Indien in de berekeningen onrealistische waardes worden ingevuld, dan is de jury gerechtigd o punten toe te kennen." Wat zijn onrealistische waardes in BENG2? Kan de gemeente dit kwantificeerbaar maken?	De gemeente zal bij de beoordeling op basis van kennis en ervaring een inschatting maken van het effect van de maatregelen. Antwoord op de tweede vraag is 'nee'.																					
30	Wij gaan er van uit dat er voor deelname aan deze tender geen voorwaarden worden gesteld, ten tijde van definitieve inschrijving en definitieve gunning door de gemeente Amsterdam, om een belegger/verhuurder onderdeel te laten zijn van de inschrijvende partij? Klopt dat?	Dat klopt																					
31	Het valt ons op dat we voor natuurinclusief bouwen in de voorselectie niet kunnen scoren. Daarentegen, op pagina 12 wordt gesteld dat je op voor Puntensysteem Groen en Natuurinclusief Bouwen een minimum aantal punten (30) moet behalen. Klopt het dat een hogere score dan 30 niet leidt tot hogere jurering?	Dat klopt																					
32	Kunnen jullie het 3D model van Ravel verstrekken, zoals ook getoond op pagina 14-15 in het Ontwikkelplan Ravel (bijlage 1B).	Ja, dat is beschikbaar in Sketchup 3D en toegevoegd aan de documentenlijst onder 1N. Dit is uitdrukkelijk een impressie van een mogelijk eindbeeld waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.																					
33	Op pagina 14 en 19 van bijlage 1B (Ontwikkelplan Ravel) staat de school op kavel B1 drie bouwlagen heeft, terwijl in de doorsnede op pagina 6 van bijlage 1B met een hoogte van 20m staat afgebeeld. Welke bouwhoogte krijgt deze school? Gezien de verplichting om de eerste zes bouwlagen de rooilijn te volgen, leidt dit tot woningen die eenzijdig zijn georiënteerd met een ander gebouw op 8m afstand. Dat lijkt ons ongewenst vanuit woonkwaliteit.	De naastgelegen school krijgt een bouwhoogte maximaal van 20,0 meter t.o.v. toekomstig maaiveldpeil (3 bouwlagen + gymzaal). Ravel is een hoogstedelijk gebied en daarbij zullen inderdaad op de lagere verdiepingen woningen gesitueerd zijn die op vrij korte afstand (8,0m) van de naastgelegen school liggen. Een mogelijke oplossing kan zijn dat een aantal grotere woningen op de lager gelegen verdiepingen worden gesitueerd waardoor deze een tweezijdige oriëntatie kunnen krijgen en daarbij het aantal eenzijdig georiënteerde woningen op die verdiepingen tot een minimum beperkt kan worden.																					
34	Op pagina 17 van bijlage 1B (Ontwikkelplan Ravel) staat dat 'gebouwen [...] moeten minimaal beschikken over een BREEAM Nieuwbouw en Renovatie Excellent certificering (of gelijkwaardig alternatief) voor woningen, kantoren en voorzieningen.' Is dit ook van toepassing voor deze tender? Zo ja, welke GPR-waarde volstaat gemiddeld op de vijf thema's?	Een BREEAM-certificering is voor deze ontwikkeling niet vereist.																					

35	Op pagina 8 van bijlage 1A (bouwenvelop) staat dat lange galerij- of corridorontsluitingen niet zijn toegestaan. Wanneer worden galerij- of corridorontsluitingen als te lang gezien?	Het mag de architectonische, sculpturale uitstraling van het gebouw niet overheersen. Gezien de relatief kleine footprint van deze kavel en de ambitie rondom het architectonische sculpturale beeld is een lange galerij- of corridorontsluiting voor deze kavel niet wenselijk.
36	Op pagina 8 van bijlage 1A (bouwenvelop) staat dat gesloten bouwsystemen met vaste scheidingswanden vermeden moeten worden, bijlage 1B (het Ontwikkelplan Ravel) spreekt op pagina 7 dat "Casco's van gebouwen zijn robuust en flexibel, zodat ze later eenvoudig van functie kunnen veranderen." en bijlage 1B zegt tevens op bijlage 17 dat "dit vraagt om vrij indeelbare plattegronden zonder tunnelbekisting". Welke eisen zitten eraan de mate van flexibiliteit in het gebouw en hoe wordt dit getoetst?	Er moet gekozen worden voor een bouwsysteem die aantoonbare flexibiliteit in gebruik van vrije indeelbare plattegronden mogelijk maakt. Als dat met tunnelbekisting ook kan dan moet de ontwikkelende partij dat kunnen onderbouwen/iillustreren/ aantonen.
37	Op pagina 4 van bijlage 1A (bouwenvelop) staat genoemd dat setbacks aan de noord- en zuidzijde van het gebouw niet zijn toegestaan. Hoe moeten we dit zien in relatie tot een sculpturaal gebouw?	Kavel A staat in de zichtas van de Gershwinaan en begrenst het buurtplein. Een gebouw met een duidelijk stevig gebaar is hier dan ook wenselijk. Om die reden is het van belang dat er geen setbacks aan de noord- en de zuidzijde van het gebouw worden gemaakt, waardoor het gebouw ook een duidelijke voor en achterkant heeft. Aan de oost- westzijde zijn wel setbacks toegestaan i.v.m. bezonning van het buurtplein.
38	In bijlage 1H. (oplegnotitie windklimaat) staat een maximale bouwhoogte van 47,4m genoemd (onderste alinea, pagina 1). Klopt het dat dit exclusief de technische laag is en dat het maken van deze technische laag niet de kans op windhinder vergroot?	De maximale bouwhoogte van 50,0 m! (conform het bestemmingsplan Woonbuurt Ravel en de Bouwenvelop kavel A) is inclusief de technische laag. Wanneer deze technische laag wegvalt achter de dakrand (zoals verplicht in het bestemmingsplan) is het aannemelijk dat dit de kans op windhinder niet aanzienlijk vergroot.
39	Op pagina 15 van de Selectiebrochure wordt gesproken van een optieovereenkomst. Wat is de hoogte van de optievergoeding? En hoe verhoudt zich de optievergoeding tot de erfpachtgrondwaarde?	De gemeente brengt geen optievergoeding in rekening voor het hebben van het optierecht. De erfpachtgrondwaarde is toegelicht op de pagina's 10/11 van de selectiebrochure.
40	Op pagina 18 van de Selectiebrochure staat de jury van deskundigen genoemd. Wie, of welke partijen, bekleden deze functies in de jury van deskundigen?	De jury van deskundigen bestaat uit het supervisieteam Zuidas en een deskundige op het gebied van wonen voor gezinnen in de stad.
41	Op pagina 18 van de Selectiebrochure staat de selectiecommissie genoemd. Welke personen deze functies bekleden in de selectiecommissie?	De selectiecommissie bestaat uit leden van het projectteam Ravel van Zuidas aangevuld met inhoudelijk experts uit het Programmteam van Zuidas. In de selectiebrochure is op pagina 18 (niet uitputtend) toegelicht hoe de samenstelling van de selectiecommissie eruitziet.
42	Op pagina 24 van de Selectiebrochure staat dat referentieprojecten 'reeds uitgevoerde projecten met een vergelijkbare omvang en complexiteit' dienen te zijn. De regulering in het middenhuursegment is iets van de laatste jaren en opgeleverde projecten hierin zijn schaars. Kan worden volstaan met projecten waarbij de omgevingsvergunning is aangevraagd en/of de koopovereenkomst met belegger is getekend?	Ja. In geval een omgevingsvergunning dient het gevoegd gezag de aanvraag voor deze vergunning ontvankelijk te hebben verklaard en in behandeling te hebben genomen. In geval een koopovereenkomst dient deze vrij te zijn van ontbindende voorwaarden, behoudens het niet verkrijgen van een omgevingsvergunning.
43	Op pagina 8 van de Selectiebrochure staat dat definitieve gunning in beginsel niet eerder zal plaatsvinden dan dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Wat als het ingediende plan afwijkt van het bestemmingsplan, doordat er gedurende de definitieve selectiefase of daarna, wijzigingen doorgevoerd moesten worden aan het bestemmingsplan?	De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien voor in juli 2021. Het in november 2021 ingediende plan (in de definitieve selectieronde) moet dus uitgaan van het bestemmingsplan dat naar verwachting in juli 2021 wordt vastgesteld. Als er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan zes weken na bekendmaking onherroepelijk. Mocht er een beroep ingesteld worden, dan zal de gemeente uiterlijk in de Inlichtingenronde van de definitieve selectie de deelnemers informeren of dit mogelijke invloed heeft op kavel A. Mocht het bestemmingsplan vernietigd of aangepast worden als gevolg van een beroepsprocedure dan worden deelnemers op de hoogte gesteld voorafgaand aan voorlopige gunning in februari 2022.

44	Op pagina 8 van de Selectiebrochure staat aangegeven dat het ontwerp-bestemmingsplan naar verwachting wordt vastgesteld voor de start van de definitieve selectieronde. Dat is een goed uitgangspunt, kunnen alleen de woorden 'naar verwachting' geschrapt worden? In dat geval zal de start van de definitieve selectieronde plaatsvinden na vaststelling ontwerp-bestemmingsplan en lopen deelnemers minder risico op wijzigingen in het bestemmingsplan.	Het ontwerp bestemmingsplan Zuidas - Woonbuurt Ravel heeft vanaf 24 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in juli 2021. De definitieve gunning is naar verwachting dus na vaststelling van het bestemmingsplan. Echter, als het College van B&W besluit om het bestemmingsplan (nog) niet ter vaststelling voor te leggen aan de Gemeenteraad, en/of als de Gemeenteraad besluit dit agendapunt (nog) niet te behandelen op de raadsvergadering, dan kan de voorgenomen vaststellingsdatum in juli 2021 nog opschuiven. De formulering 'naar verwachting' kan daarom niet geschrapt worden. In één van deze gevallen kan Zuidas overwegen de start van de definitieve selectieronde uit te stellen, in dat geval worden deelnemers aan de definitieve selectieronde daarover geïnformeerd.
45	Op pagina 21 van de Selectiebrochure staat dat "het leveren van illustraties/foto's en referenties niet betekent dat er schetsen cq. ontwerpen aangeleverd dienen te worden." De selectiecriteria voorselectie vragen om een ruimtelijke concept-uitwerking. Wij leveren daarvoor graag principe-/conceptschetsen aan om onze visie op abstracte wijze ruimtelijk te concretiseren. Kan worden bevestigd dat dergelijke beelden vallen onder 'illustraties' i.p.v. 'schetsen cq. ontwerpen' en wel bijdragen aan de beoordeling?	Zoals beschreven op pagina 21 van de Selectiebrochure wordt er uitdrukkelijk niet gevraagd om schetsen cq. ontwerpen. Deelnemers mogen referenties en illustraties toevoegen binnen de maximaal 5 pagina's op A4 formaat waarin hun visie op programma, kwaliteit en duurzaamheid wordt toegelicht. Dit zoals omschreven op pagina 20 van de Selectiebrochure. Kortom, een concept/idee mag illustratief ondersteund worden, maar er wordt uitdrukkelijk niet gevraagd om een schetsontwerp van de kavel.
46	Voor selectiecriteria 'Referentieprojecten' moet het format projectinformatie referentieprojecten aangehouden worden conform bijlage 3. Is het mogelijk om het format grafisch anders in te richten met behoud van alle informatie in dezelfde informatievolgorde in maximaal 3x A4?	Ja, dit is toegestaan.

Aanpassingen bijlagen selectieprocedure:

1. Masterplan WKO d.d. 25 maart 2021 wordt in de plaats gesteld van de versie d.d. 23 november 2020
Reden: correcties tabel 2. Berekeningen en tekeningen zijn met de juiste getallen gemaakt. Het masterplan is dus verder ongewijzigd.
2. Van bijlage 11c Verkennend bodemonderzoek kavel A, d.d. 6 januari 2021 is per abuis een niet definitieve versie d.d. 17 december 2020 gepubliceerd op 26 maart jl. De meest recente versie van 6 januari 2021 is in de plaats gesteld.

Aandachtspunt toewijzing gezinnen met middeninkomen voor definitieve selectieronde:

De gemeente zet met haar beleid in op het vergroten van het aanbod van betaalbare gezinswoningen in de stad en zoekt door middel van deze selectieprocedure een partij die onder andere ten behoeve van deze doelstelling de ontwikkeling van kavel A ter hand neemt. In de selectiebrochure is op pagina 7 het volgende aangegeven wat betreft de middeldure huurwoningen en het met voorrang aanbieden van deze woningen aan gezinnen met een middeninkomen: *Op basis van de vigerende Huisvestingsverordening behoren middeldure huurwoningen vanaf 61 m² GO (met minimaal 3 kamers) met voorrang aangeboden te worden aan gezinnen met een middeninkomen.* Abusievelijk wordt hier gesproken van m² GO waar de Huisvestingsverordening spreekt over m² woonoppervlak. Onder artikel 1 (definities) van de Huisvestingsverordening is de definitie van woonoppervlak te vinden. Hieruit is op te maken dat woningen van tenminste 61 m² GO niet gelijk zijn aan woningen van 61 m² woonoppervlak. Het woonoppervlak van een woning van 61 m² GO zal vermoedelijk lager liggen waarmee deze woningen niet met voorrang aan gezinnen met een middeninkomen toegewezen kunnen worden op basis van de vigerende Huisvestingsverordening.

Gezien het bovengenoemde doel, vraagt de gemeente om in de definitieve selectieronde van deze selectieprocedure aanvullend inzichtelijk te maken hoeveel middeldure huurwoningen conform de Huisvestingsverordening met voorrang aan de doelgroep gezinnen met een middeninkomen toe worden gewezen. Deze toelichting kan gegeven worden onder "beschrijving van het woonconcept" als één van de vaste onderdelen van het schetsontwerp. Deze toelichting wordt niet meegenomen in de beoordeling onder het selectie criterium 'programma' noch onder het criterium 'ruimtelijke kwaliteit' in de definitieve selectie. De criteria blijven ongewijzigd.