

Nota van inlichtingen voorselectie tender kavel 1C Sluisbuurt

Van Selectiecommissie kavel 1C Sluisbuurt
Datum 14 april 2023

	Vraag	Antwoord
	<i>Ruimtelijk</i>	
1	Bij visie op ruimtelijke kwaliteit in de voorselectie worden 2 illustraties, foto's en/of referenties met toelichting gevraagd. Ontwerp/renderers zijn niet toegestaan. Klopt het dat een illustratie ook een schets mag zijn van het potentiële ontwerp?	Het klopt dat een illustratie ook een schets mag zijn van de visie/ het ontwerp. Partijen zijn vrij om te kiezen voor materialen die ze gebruiken om hun visie/ontwerp te verbeelden. Daar staat tegenover dat meer gedetailleerdere uitwerkingen van het ontwerp, bijvoorbeeld in de vorm van renderers, artist impressies en plattegronden, niet gevraagd worden. Deze worden daarom niet beoordeeld.
2	Is een alternatieve toegang tot de fiets/parkeerstalling mogelijk? Dit aangezien de huidige toegangslocatie direct aan de toren grenst.	Nee, de zoekruimten voor ingangen van fiets- en/of autoparkeervoorzieningen (aan de zuidkant en onder de onderdoorgang) zijn opgesteld met het oog op veiligheid en ruimtelijke kwaliteit van de plint.
3	Is het toepassen van een duplex woon/werk oplossing toegestaan voor het commercieel deel, waarbij wonen vanaf de 2e laag wordt toegepast? Wordt ondergeschikte horeca voor kantoor programma toegestaan?	Ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' in de bouwenvelop zijn op de eerste en 2e bouwlaag geen woningen toegestaan. De voorgestelde duplex woon/werkoplossing wordt gezien als een woning met een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Dit wordt dus gezien als een woning en is als zodanig niet toegestaan. Ondergeschikte horeca binnen kantoorprogramma is wel toegestaan. (art 31.6.3 in bestemmingsplan)
4	Wanneer wordt een parkeer laag als 'half verdiept' beschouwd?	Als de parkeerlaag lager ligt dan het aangrenzende maaiveld, maar gedeeltelijk uitsteekt boven het maaiveld. Zie de bouwenvelop paragraaf 3.2 'souterrains en kelders'.

5	Welke randvoorwaarden en eisen worden gesteld aan het aansluiten op het aangrenzende plantsoen?	Er worden geen eisen aan gesteld. Wel wordt er uitgedaagd om bij te dragen aan de leefbaarheid en veiligheid van het plantsoen. Dit komt ook tot uiting in het selectie criterium 'Aanhechting plantsoen' pagina 17 & 24 van de Selectie brochure en de omschrijving van de ambitie in paragraaf 2.1 in de bouw-envelop. Hoe het ontwerp van het gebouw zich verhoudt tot het plantsoen is vrijgelaten en een opgave voor de inschrijvende partijen.
6	Een bovengrondse parkeergarage moet 'uit het zicht' zijn. Betekent 'uit het zicht' vanaf de omringende straten of betekent dit dat parkeren bovengronds ook uit het zicht moet zijn gezien vanuit het binnengebied van de kavel?	Een parkeergarage dient uit het zicht te zijn, gezien vanaf de openbare ruimte.
7	Scheepvaartlawaaï: zijn hier onderzoeken en rapportages van?	Zie toelichting in bestemmingsplan.
8	Waar is het Hogere Waardenbesluit voor de specifieke kavel 1C te vinden? (p.17)	Zie bijlage toelichting bestemmingsplan.
9	Waar is het akoestisch onderzoek voor kavel 1C te vinden? (p.17)	Er is een akoestisch onderzoek gedaan voor de hele Sluisbuurt. Zie bijlagen toelichting bestemmingsplan.
10	Moet de kavel volledig bebouwd worden of is er ruimte voor bomen in de volle grond?	Het is <u>niet</u> verplicht de kavel volledig te bebouwen, met inachtneming van de eisen in de Bouw-envelop en het bestemmingsplan.
11	Kan er een digitale tekening (*.dwg) van de locatie beschikbaar gesteld worden?	Er wordt bij deze nota van inlichtingen een dwg- bestand van het kavelpaspoort beschikbaar gesteld.
	<i>Duurzaamheid</i>	
12	Aansluiten op het warmtenet hoeft niet (blz.21 van het document Bouw-envelop). Eigen bronnen slaan op de kavel mag dus?	Eigen bronnen op de kavel zijn niet op voorhand uitgesloten. Voor het publiekrechtelijk kader wordt verwezen naar de Bouw-envelop pagina 21-22 onder de kopjes 'warmteplan' & 'bodemenenergieplan'.
	<i>Juridisch / uitgifte</i>	
13	Heeft de gemeente bij het bepalen van de grondprijzen rekening gehouden met het feit dat de afzet markt dalende is?	Nee, de hoogte van de grondprijs wordt bepaald door middel van de residuele grondwaardemethodiek. Residueel betekent dat de waarde van de grond bepaald wordt door de opbrengstpotentie van het opstal te verminderen

		met de stichtingskosten die benodigd zijn om de opbrengstpotentie te realiseren. Ofwel opbrengst minus kosten is grondwaarde. Om de grondprijs residueel te berekenen hanteert de gemeente de meest actuele bouwkosten-cijfers en wordt naar de (gerealiseerde) transacties gekeken van wonen, niet-wonen en parkeren.
14	Wat is de reden dat het verschil van de grondprijzen voor de vrije sector huur en vrije sector koop zo weinig verschillen?	Het verschil in grondwaarden van de twee woonsmaken heeft te maken met de erfpachtrechtelijke beperkingen die de woonsmaak heeft. Een koopwoning kent de minste beperkingen en vertegenwoordigt erfpachtrechtelijk de hoogste waarde. In de bepaling van de grondwaarde voor de vrije sector huurwoning wordt rekening gehouden met de beperkingen (namelijk enkel verhuur, echter wel tegen de prijs die de markt wil betalen) door middel van correcties op de bepaalde marktwaarde voor een koopwoning. Zo is zichtbaar dat de vrije sector huurwoningen een licht lagere marktwaarde hebben dan de vrije sector koopwoningen en dus een lagere grondwaarde kennen.
15	Wat zijn voor de gemeente redenen om niet tot gunning over te gaan? (p.32 Selectiebrochure, onder k)	De gemeente kan om elke reden besluiten om niet tot gunning over te gaan..
16	Kan er een orde van grootte worden benoemd wat de gemeente als optievergoeding verwacht? Dit i.v.m. de sowieso al moeilijk in te schatten en te voorspellen marktsituatie	Nee dat kan de gemeente niet. De hoogte van de optievergoeding wordt door elke marktpartij (de voorgeselecteerde inschrijvers) afzonderlijk bepaald.
17	Misschien kunnen we wel de vraag stellen wat de formule is om de optievergoeding te berekenen.	De hoogte van de optievergoeding wordt door elke marktpartij (de voorgeselecteerde inschrijvers) afzonderlijk bepaald, dus ook de formule.
18	Is de interpretatie correct dat met er ook een afkoop erfpacht mogelijk is en de grondpositie volledig kan worden getransporteerd en overgaat in eigendom van de ontwikkelende partij?	Nee dat is niet correct. De gemeente geeft de appartementsrechten in eeuwigdurende erfpacht uit. De gemeente blijft bloot eigenaar.
19	Wat is de vaste grondwaarde per eenheid voor NUTS?	De minimale en vaste grondprijzen zijn opgenomen in het beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2023, dat 10 januari 2023 is vastgesteld door het college van B&W. De erfpachtgrondprijs voor nutsvoorzieningen bedraagt €211,- per m2 bvo prijspeil 2023. De erfpachtgrondprijs voor nuts wordt jaarlijks geïndexeerd.
20	Is de zelfbewoningsplicht een eis of een wens? (in bijlage 8 wordt dit nog in de toekomstige tijd geformuleerd).	De zelfbewoningsplicht is een gemeentelijke eis voor koopwoningen.

21	Wat betekent "bouwrijp maken" precies in het kader van het risico van restzetting? Wie is aansprakelijk voor het risico van restzettingen?	In de terreinspecificatie is uitputtend opgenomen wat wordt verstaan onder bouwrijp maken. In dat kader levert de gemeente de grond in staat waarin het zich bevindt. Indien er sprake is van restzetting is de gemeente niet aansprakelijk.
22	Wij worden als adviseur gevraagd om bij meerdere partijen mee te doen. Is het voor derden of onderaannemers toegestaan is om met meerdere partijen (hoofdgedagiden) in te schrijven?	Alleen de contractspartijen dienen bekend te zijn bij de inschrijving. Zie hiervoor paragraaf 1.4 en 4.8 in de Selectiebrochure en tevens paragraaf 3.1, onder Aanleveren, punt 6. en paragraaf 4.1, onder Aanleveren, punt 6 en hoofdstuk 5 onder q.
	<i>Programma</i>	
23	Wat zijn de mogelijkheden voor de uitgangspunten m.b.t. aantallen en oppervlakten. Stel dat we met 70 m ² /go (gemiddeld) ook kunnen voorzien in de behoeftes van de specifieke doelgroep (incl. eis van minimaal 3 kamers), is dit dan ook mogelijk?	Inschrijvers dienen zich te houden aan de eisen met betrekking tot woning-grootte zoals opgenomen in de bouwvelop paragraaf 3.3 onder 'wonen'.
24	Zou u de uitleg over het begrip "afslag 25%" nader kunnen toelichten voor de eerste verdieping (commercieel) aan de hand van voorbeelden?	Een ruimte op verdieping als onderdeel van een niet-woonbestemming kent een beperking uit het oogpunt van bereikbaarheid en zichtbaarheid, immers vanaf de begane grond/straatniveau is de ruimte op verdieping minder goed zichtbaar en toegankelijk voor bijvoorbeeld klanten. Omdat dit als nadelig kan worden beschouwd, indien de ruimte op verdieping enkel intern toegankelijk is, wordt een correctiefactor toegepast op de grondwaarde van de hoofdbestemming op de begane grond. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een horecaruimte verdeeld over twee bouwlagen of een winkel met een assortiment op de begane grond en 1e verdieping.
25	Is het toegestaan dat een parkeerplaats die bedoeld is voor de middeldure huursector wordt verkocht aan een vrije sector woning?	Het is aan de ontwikkelaar om hier een verdeling voor te organiseren. In de Sluisbuurt is sprake van een maximale parkeernorm en geen minimaal parkeernorm. Zie voor verdere details de bouwvelop paragraaf 3.3 'Parkeren auto's'.
26	Valt parkeren binnen of buiten het maximale programma van 20.000 bvo?	Geheel ondergronds parkeren valt buiten het maximale programma van 20.000 bvo. Half verdiept en maaiveldparkeren vanaf een hoogte van 0,5 meter boven maaiveld wordt binnen het maximale programma van 20.000 bvo gerekend.

27	Is de interpretatie correct dat er speelruimte bestaat voor programmatische aanvullingen op de minimaal 30% middenhuur en minimaal 30% vrije sector?	Nee die interpretatie is niet correct. Zie voor verdere details over programmatische eisen ten aanzien van wonen de bouwvelop paragraaf 3.3 'wonen'.
28	Zijn op dit kavel sociale woningen niet gewenst? Voor het geval dat deze in aanmerking zouden komen, wat is de afkoop erfpacht c.q. erfpacht-grondwaarde / m ² GO	Deze tender richt zich niet op de realisatie van sociale huur/koop woningen. Zie voor verdere details de bouwvelop paragraaf 3.3 'wonen'.
29	Zijn er programmatische randvoorwaarden voor de vrije sector? Is bijvoorbeeld een co-Living concept binnen het segment denkbaar? In hoeverre staat een co-living concept in verhouding tot te minimale oppervlakte GO.	De ontwikkelaar mag zelf een woon-concept uitdenken conform de eisen zoals gesteld in de selectiedocumenten waaronder de bouwvelop.
30	Is de interpretatie correct dat de verhouding van middenhuur en vrije sector aanpasbaar als tenminste per categorie 30% wordt gerealiseerd?	Dat is correct. Zie voor verdere details de bouwvelop paragraaf 3.3 'wonen'.
31	Op dit moment laat de formule toe dat er negatieve punten behaald kunnen worden voor het middeldure huurprogramma indien er minder dan 4000m ² wordt gerealiseerd. Klopt dit of is de 4000m ² een knock-out criteria?	Er kunnen <u>geen</u> negatieve punten worden behaald op het selectiecriterium 'Middeldure huurwoningen', pagina 27 van de Selectiebrochure. Het niet behalen van 4000 m ² GO is geen knock-out criterium. Bij de inschrijving dient te worden voldaan aan de gestelde minimale eisen, indien daaraan niet wordt voldaan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.
<i>Techniek</i>		
32	In de aanbesteding staat dat het terrein "bouwrijp" wordt opgeleverd. Kunnen we er dus van uitgaan dat het kavel vrij van bodemverontreiniging en explosieven wordt opgeleverd?	Zie Selectiebrochure bijlage 7.6 Terreinspecificatie.
<i>Algemeen</i>		
33	Moeten de adviseurs van de combinatie ook al bekend zijn bij inschrijving? (p.33 Selectiebrochure, onder n)	Alleen de contractspartijen dienen bekend te zijn bij de inschrijving, niet de adviseurs die door de contractspartijen worden ingehuurd. Zie hiervoor paragraaf 1.4 en 4.8 in de Selectiebrochure en tevens paragraaf 3.1, onder Aanleveren, punt 6. en paragraaf 4.1, onder Aanleveren, punt 6.

34	Is er een overzicht dat laat zien wanneer welke clusters moeten worden uitgevoerd (mijlpalenplan voor gebiedsontwikkeling)?	Er is geen overzicht dat publiekelijk gedeeld is. Wel is er gestart met de ontwikkeling van cluster 6, 5, 4, 2 en 1. Deze clusters worden eerst gerealiseerd en opgevuld alvorens we aan de noordelijke clusters gaan beginnen. Hierbij letten we bij de ontwikkelvolgorde op de bouwlogistiek.
35	Is het toegestaan eigen referenties (van de ontwikkelende partij en de ontwerpers) in te dienen om een duidelijk beeld van de werkwijze en de aanpak te schetsen en aan te tonen dat er bewezen 'track-record' is.	De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op basis van de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 van de Selectiebrochure beschreven staan: op 'ruimtelijke kwaliteit', 'duurzaamheid' en 'programma'. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan en de bouwvelop zijn bepalend. Tevens is in paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven welke documenten inschrijvers dienen aan te leveren. Het toevoegen van referenties wordt niet gevraagd en wordt niet beoordeeld.
36	De gemeente geeft aan dat de bodem meer daalt dan verwacht. Welke maatregelen neemt de gemeente nu al om de bodemdaling tegen te gaan?	Zie hiervoor de Selectiebrochure paragraaf 1.2 'Bodemdaling Zeeburgereiland'. De gemeente neemt maatregelen in de vorm van een extra voorbelasting en verticale drainage.
37	Zijn er speciale subsidies voor bijvoorbeeld: • Het segment sociale huisvesting; • Het middensegment; • Ecologisch bouwen, ook wat betreft de verplichting om duurzame, biobased en circulaire bouwmaterialen te gebruiken; • Groene daken en eventueel groene gevels; • De maatregelen om het gebouw energie-efficiënt of zelfs energiepositief te maken; • Indien van toepassing, andere.	Nee, in principe niet. Een compleet overzicht van subsidies is hier te vinden: https://www.amsterdam.nl/subsidies/subsidies-onderwerp/
	<i>Aanpassingen in stukken gemeente</i>	
38		In de erfpachtaanbieding is artikel 2a lid c aangescherpt. De aangepaste erfpachtaanbieding is bijgevoegd.