

Nota van Inlichtingen - Voorselectie - Selectieprocedure kavel C en D in Ravel (Zuidas)

Vraag		Antwoord
1	Bouwenvelop Kavel D, pg. 8: Ter hoogte van de noordwestelijke punt van kavel D geldt een uitzondering, waarbij een architectonische verbijzondering geldt. De verplichte gevelrooilijn komt hier te vervallen. Geldt dit voor de volledige hoogte van het blok?	Ja, ter plaatse van de noordwestelijke punt geldt geen verplichte gevellijn voor de volledige hoogte van het blok. Voorts geldt dat ter plaatse van de noordwestelijke punt de eerste bouwlaag onbebouwd moet blijven i.v.m. de ligging van het koppelveld.
2	Bouwenvelop Kavel D, pg. 8: Ter hoogte van deze verhoogde binnentuin geldt – in afwijking van het bestemmingsplan – een verplichte gevellijn tot 4,5 meter in plaats van 20 meter. Valt hieruit te concluderen dat de verhoogde binnentuin een min. en max. hoogte heeft van 4,5 meter?	Nee. De 4,5 meter geldt alleen voor de verplichte gevellijn. Zolang minimaal 600 m2 niet bebouwd is mogen andere delen van de binnentuin hoger liggen
3	Bouwenvelop Kavel C en D, pg. 7&8: Minimale bruto verdiepingshoogte is 3,30 meter voor wonen. Geldt deze minimale verdiepingshoogte voor de woningen voor alle lagen in de gehele blokken C en D?	Ja. Voor de begane grond geldt echter een bruto hoogte van minimaal 4.5 meter voor alle functies die op de begane grond gerealiseerd kunnen worden waaronder wonen.
4	Er wordt veelvuldig gesproken over bouwblokken met twee gezichten; de formele en informele zijde, met bijbehorende suggesties hoe deze architectonisch tot uiting kunnen komen. Er wordt minder gesproken over de onderlinge verhouding tussen blok C en D. Valt daaruit te concluderen dat het contrast tussen de formele en informele zijde belangrijker wordt geacht dan het contrast tussen blok C en blok D?	Ja dat klopt, het contrast tussen formele en informele zijde wordt belangrijker geacht. Let op, elke kavel heeft haar eigen architectonische bijzonderheden zoals de noordwestelijke hoek op kavel D en het hoogte-accent op kavel C waardoor elke kavel individueel herkenbaar is.
5	In de selectieleidraad wordt onder 'visie op duurzaamheid' op pagina 27 bij de derde bullet gevraagd om een toelichting of er ingezet wordt op een Breeam Certificering. In Ontwikkelplan Ravel- juni 2020 (onderdeel uitmakend van de bouwenvelop wordt in paragraaf 2.8 Duurzaamheid gesteld dat gebouwen minimaal moeten beschikken over BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie Excellent certificering (of gelijkwaardig alternatief). Is de BREEAM certificering een verplichting?	In de voorselectie worden inschrijvers uitgedaagd om in hun visie aan te geven welke ambitie op het gebied van energieprestatie voor de beide gebouwen neergezet zal gaan worden. Voor het kantoorprogramma kan in die visie specifiek aangegeven worden of en zo ja welke Breeam-certificering behaald zal gaan worden. Daar is in de beoordeling een maximum van 5 punten op te behalen. Indien een inschrijver in de visie aangeeft dat voor het kantorenprogramma met een Breeam certificering gewerkt zal worden met het specifieke certificaat dan zal deze ambitie verder uitgewerkt dienen te worden in de definitieve inschrijving en bij de uitwerking van het plan in het geval deze inschrijver het optierecht verkrijgt (winnaar is van de selectieprocedure). In de definitieve selectieronde vormt Breeam geen specifiek (sub) selectie criterium.
6	In Ontwikkelplan Ravel- juni 2020 onderdeel uitmakend van de bouwenvelop wordt in paragraaf 2.8 Duurzaamheid gesteld dat gebouwen minimaal moeten beschikken over BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie Excellent certificering (of gelijkwaardig alternatief). Kunt u aangeven wat u als een gelijkwaardig alternatief beschouwd?	Breeam-certificering vormt in deze selectieprocedure een selectie criterium in de voorselectie zoals toegelicht onder vraag 5. Een bekend gelijkwaardig alternatief voor BREEAM-NL is bijvoorbeeld LEED.
7	Mag een project ook in uitvoering zijn tbv de referentie?	Het gaat uitsluitend om referentieprojecten die al gerealiseerd en opgeleverd zijn (zie format bijlage 3).
8	Wanneer Rochdale onverhoopt de erfpachtaanbieding voor de sociale huurwoningen op kavel D niet accepteert, dan zullen ontwikkelaar en gemeente in overleg treden en dienen die woningen te worden uitgegeven aan een andere toegelaten instelling. Indien dit niet mogelijk blijkt dan kan de ontwikkelaar de woningen zelf (laten) exploiteren als sociale huurwoningen met inachtneming van het gemeentelijke (grondprijs)beleid. VRAAG: Voor dezelfde prijs als Rochdale?	Als met prijs wordt bedoeld 'grondprijs': Nee, op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid (onder de Algemene Bepalingen 2016) zal de erfpachtgrondwaarde hoger zijn dan de erfpachtgrondwaarde (onder de Algemene Corporaties 1998) voor corporaties. Als met prijs wordt bedoeld 'huurprijs/-niveau': Ja, tegen dezelfde sociale huurniveaus als wettelijk door toegelaten instellingen worden gehanteerd.
9	Kunnen partijen die niet door zijn gegaan in de voorselectie in de definitieve selectie als combinatie inschrijven?	Ja, mits de gemeente hier voorafgaand schriftelijk toestemming voor verleent (zie 1.6 uit de Selectiebrochure).
10	Kun je afwijken van het puntensysteem groen en dan extra punten ontvangen als je een innovatieve oplossing hebt?	Iedere inschrijvende partij dient op basis van het formulier Puntensysteem groen en natuurinclusief bouwen (bijlage 6 van de selectiebrochure) een geldige inschrijving te doen door minimaal 30 punten per kavel te halen met de maatregelen die opgenomen zijn in het formulier. Vervolgens is het mogelijk dat de winnaar overige, niet in het formulier beschreven maatregelen die wel (onderbouwd) bijdragen aan het versterken van het leefgebied van de focussoorten, toepast. Dit dient, in overleg met de gemeentelijke ecooloog, gedurende de optieperiode overeengekomen te worden. Hierbij geldt dat het minimum van 30 punten per kavel echter wel aantoonbaar gehaald dient te blijven worden. Overige, nog overeen te komen maatregelen, dienen als gelijkwaardig of beter beschouwd te kunnen worden.

11	Zijn er definitieve ontwerpen voor de openbare buitenruimte om kavel D en C heen? Zo ja, kunt u deze delen?	Nee
12	Is het mogelijk om als ontwikkelaar zelf te bepalen of blok C en D gefaseerd kunnen worden ontwikkeld?	Nee
13	Wat wordt bedoeld met de volgende zin? Hierbij zal de opschortende voorwaarde van toepassing zijn dat de erfpachtaanbieding ten behoeve van de sociale huurwoningen op kavel D binnen de termijn geaccepteerd wordt door Rochdale.	Dat totstandkoming van de erfpachtaanbieding pas een feit is, nadat zowel ontwikkelaar als Woningstichting Rochdale een getekend bericht van acceptatie aan de gemeente toegezonden hebben.
14	Graag ontvangen wij de berekeningen die ten grondslag liggen aan de bepaling van de erfpachtgrondwaarden van alle functies (inclusief het moment van de achterliggende taxaties en exclusief de sociale huurwoningen).	De gemeente verstrekt deze berekeningen niet. Meer informatie over het grondwaardebeleid voor nieuwe uitgiften is te vinden via: https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/910929/gemeente_amsterdam_-_grondprijsbepaling_voor_nieuwe_erfpachtrechten_2020.pdf
15	Is de gemeente bereid om de erfpachtvoorwaarden aan te passen en alle functies uit te geven o.b.v. jaarlijkse canon in plaats van (vaste) afkoopsommen bij uitgifte van de erfpachtrechten (conform de huidige planning uiterlijk 16 april 2026) dan wel het betalingsmoment van de afkoopsommen te verplaatsen naar het moment van de bouwkundige oplevering?	Nee, de beoogde uitgifte van de erfpachtrechten vindt plaats onder de Algemene Bepalingen 2016. Daarbij is het alleen voor de bestemmingen wonen (inclusief daarbij behorende parkeervoorzieningen) en sociaal maatschappelijke bestemmingen (waarvoor de vaste erfpachtgrondprijs van toepassing is) mogelijk om te kiezen voor periodieke canonbetaling. Voor alle overige bestemmingen geldt verplichte afkoop van de canonverplichtingen welke erfpachter bij ingang van het erfpachtrecht aan de gemeente verschuldigd is.
16	Is de gemeente bereid om de verdeling van het programma tussen kavel C en D te heroverwegen, teneinde een meer geschikt beleggingsproduct te kunnen ontwikkelen en daarmee de haalbaarheid van deze ontwikkelingen te vergroten?	Nee. De gemeente heeft in het Ontwikkelplan Ravel (juni 2020) bewust gekozen voor gebouwen met een gemengde invulling om zo verscheidenheid en levendigheid te krijgen. De menging van wonen en werken op gebouwniveau is vooral van belang langs de zogenaamde stadsstraten, de Beethovenstraat en de Maurice Ravellaan. Daarom zijn beide kavels gemengd en dit is ook als zodanig vastgelegd in in het bestemmingsplan Woonbuurt Ravel.
17	Het indienen van het voorlopig ontwerp zit te dicht op het gunningsbesluit. Om een volledig en integraal voorlopig ontwerp aan te kunnen leveren zijn circa 6 maanden nodig (excl. vakantieperiode). Is de gemeente bereid deze termijn te wijzigen?	De gemeente zal starten met het toetsen van het Voorlopig Ontwerp op 4 september 2024. Voor uitwerking van het VO is 5 maanden tijd beschikbaar en daar bovenop 6 weken gedurende de zomerperiode van 2024. De gemeente beschouwt de gehele termijn tot 4 september voldoende om een ontwerp op VO niveau aan kunnen te leveren ter toetsing.
18	In de model TKO met Rochdale is onder artikel 22.1 bepaald dat de TKO wordt ontbonden indien niet uiterlijk 15 april 2026 is gestart met de bouw, terwijl in de selectiebrochure een planning staat opgenomen waarin tot uiterlijk 6 maanden na 16 april 2026 (uiterste ingangsdatum erfpachtrecht) kan worden gestart met de bouw. Graag zien we een aangepast model TKO waarin het bepaalde onder artikel 22.1 lid c is aangepast naar 15 oktober 2026.	Woningstichting Rochdale is op basis van de model TKO gerechtigd om te ontbinden indien niet uiterlijk 15 april 2026 met de bouw van de sociale huurwoningen op kavel D gestart is. Onder reguliere omstandigheden geeft de woningstichting echter aan niet te zullen ontbinden op basis van deze bepaling tussen 15 april 2026 en de uiterste datum start bouw op basis van de model-erfpachtaanbieding(en) zijnde 15 oktober 2026.
19	Graag ontvangen wij een overzicht van de interne en externe kosten o.b.v. verificatoire bescheiden die Rochdale tot op heden heeft gemaakt (artikel 22.2).	Het betreft hier kosten die gemaakt worden door Woningstichting Rochdale, vanaf het moment dat de TKO gesloten is. In de huidige fase is er dus nog geen sprake van kosten zoals opgenomen in artikel 22.2 van de TKO.
20	In hoeverre is de gemeente bereid om de inhoud van de concept overeenkomsten nader met marktpartijen af te stemmen?	De concept-optieovereenkomst, de model-turnkey overeenkomst en de model-erfpachtaanbiedingen worden niet nader afgestemd, maar louter volledig gemaakt op basis van de winnende inschrijving.
21	Deelname aan de Definitieve selectie fase zal zonder twijfel een grote investering van de 3 deelnemende partijen vragen. Ervaring leert dat deze kosten bij de scope en indienproducten die u in de Definitieve Selectiefase uitvraag ca. 1% van de bouwkosten bedraagt. In dit geval zouden de indicatieve tenderkosten per deelnemer nabij de €2mio uitkomen. Uit uw stukken maken we op dat een geldige maar niet winnende bieding een rekenvergoeding van €20.000 ontvangt, ofwel 1% van de verwachte tenderkosten. In vergelijking met andere ambtelijke opdrachtgevers komt deze vergoeding ons laag over. Wij verzoeken u de tendervergoeding voor de geldige, maar niet winnende aanbidding te verhogen. Een bedrag van tenminste tenminste €300.000 zouden wij passend vinden.	De gemeente waardeert deelname van partijen aan selectieprocedures en ziet welke inspanningen daarbij geleverd worden. Deelname is echter voor rekening en risico van inschrijvende partijen. Het reeds opgenomen bedrag blijft ongewijzigd.

22	Gezien de korte doorlooptijd van de voorselectie fase en het gegeven dat hierin slechts 1 vragenronde was, gaan wij er van uit dat de Opdrachtgever in de Definitieve selectie fase eventuele vragen over de contracten nog zal beantwoorden, en dat zij open staat voor eventuele optimalisatie voorstellen van de overeenkomsten (als deze pas laten duidelijk worden). Is deze aanname correct (indien nee, waarom niet)?	Het is juist dat ook in de definitieve selectieronde nog vragen over de contracten ingediend kunnen worden (op uiterlijk 11 oktober 2023). (Model) en concept-overeenkomsten, die onderdeel uitmaken van deze selectieprocedure en bij start van deze procedure in april 2023 gedeeld zijn, worden niet geoptimaliseerd, maar slechts volledig gemaakt op basis van de winnende inschrijving.
23	Interpreteren wij uw uitvraag juist, als we stellen dat de Opdrachtnemer in de Voorselectie fase voor Ravel kavel C+D voor de op te geven referentieprojecten het format van de Opdrachtgever (Bijlage 3) dienen te hanteren en dat wij (niet zoals in andere selecties) een eigen format mogen hanteren?	Dat is juist
24	Gezien de diverse vakanties gedurende de voorselectie fase constateren we dat we onvoldoende tijd hebben voor het zorgvuldig samenstellen van een kwalitatief goede bieding. Wij verzoeken u de procedure te verlengen en de indiadatum van deze fase met 1 week te verplaatsen. Bent u hiertoe bereid?	Nee. Indien de uiterlijke indieningsdatum met een week verlengd zou worden, dan zal de periode die de gemeente kan bieden voor herstel van een gebrek aan inschrijvende partijen ruim over de start van de zomervakantie (regio Noord) vallen. Dit acht de gemeente ongewenst voor inschrijvende partijen.
25	Mede door de diverse schoolvakanties en landelijke feestdagen die sinds publicatie van de leidraad hebben plaatsgevonden, is het ons en onze partners (nog) niet gelukt een volledige inventarisatie van uw uitvraag uit te voeren. Om te verzoeken dat relevante vragen (niet tijdig) gesteld zijn verzoeken u de periode voor het stellen van vragen tot 2 juni te verlengen. Bent u hiertoe bereid?	Er zal geen sprake zijn van verlenging van de inlichtingen periode. Wel staat het alle partijen vrij om vragen te stellen via TenderNed. De gemeente maakt vervolgens een afweging of het noodzakelijk is om deze vraag of vragen geanonimiseerd publiekelijk te beantwoorden.
26	U vraagt ons in Voorselectie fase het team kenbaar te maken waarmee wij ons wensen te kwalificeren. Gezien de aard en omvang van het project en de actuele marktomstandigheden sluiten wij niet uit dat wij in een later stadium risicodragende / participerende partijen aan ons team / consortium toe willen voegen. Hierover de volgende vragen: Wij veronderstellen (1) dat (indien dit om financiële of fiscale redenen wenselijk is) de uiteindelijke grondafname na een eventuele gunning ook direct door een belegger plaats mag vinden en dat het niet perse noodzakelijk is dat de ontwikkelaar die zich in de Voorselectie fase aanmeldde de grond af hoeft te nemen. En (2) wij veronderstellen dat deze belegger de grond ook af kan nemen als deze in de 'Voorselectie fase' of 'Definitieve Selectie fase' nog niet bekend was. Is deze aanname correct (indien nee, waarom niet)?	1. Dit is beginsel mogelijk is, echter daarvoor zal schriftelijk toestemming van de gemeente benodigd zijn. Aan deze toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden. Er zal in ieder geval een integriteitstoets op basis van het door deze belegger ingevulde formulier (bijlage 7) dienen plaats te vinden. 2. Die aanname is correct.
27	U vraagt ons in Voorselectie fase het team kenbaar te maken waarmee wij ons wensen te kwalificeren. Gezien de aard en omvang van het project en de actuele marktomstandigheden sluiten wij niet uit dat wij in een later stadium risicodragende / participerende partijen aan ons team / consortium toe willen voegen. Hierover de volgende vragen: Wij gaan er van uit dat wij (1) in de 'Definitieve selectie fase' nieuwe partijen (zoals een mede ontwikkelaar en/of belegger) toe mogen voegen aan ons consortium, zonder dat hiervoor goedkeuring benodigd is van de Opdrachtgever (dit vanzelfsprekend onder de voorwaarde dat de inschrijver vanuit de 'Voorselectie fase' betrokken blijft) én (2) dat de partij die zich in de Voorselectiefase aanmeldt weliswaar aanspreekpunt blijft, maar dat deze wel door middel van een v.o.f. of project BV de risico's met zijn partners mag delen. Is deze aanname correct (indien nee, waarom niet)?	1. Zie antwoord vraag 9. 2. Die aanname is correct, ook hier geldt dat voorafgaand schriftelijk toestemming van de gemeente verkregen moet worden waarbij de gemeente nadere informatie kan vragen over de (nieuwe) entiteit.
28	De uitvraag stelt momenteel dat de erfpacht eeuwigdurend wordt afgekocht in de vergoeding voor de grondprijs. Is deze eeuwigdurende afkoop een vaststaand gegeven, of staat de gemeente open voor het handhaven van een canon?	Zie antwoord vraag 15
29	In het nu voorliggend kavelpaspoort wordt in het geheel geen mogelijkheid voorzien tot het realiseren van autoparkeren. Om het kantorenprogramma concurrerend af te kunnen zetten achten wij het zeer wenselijk (zo niet noodzakelijk) dat in / onder het object de mogelijkheid wordt geboden tot een beperkt aantal plaatsen voor zogenaamd 'executive parkeren' parkeerplaatsen, zoals voor de naastgelegen / nabijgelegen kantoorlocaties wel het geval is. (a) Is de gemeente (in de aanbestedingsfase) bereid tot het creëren van deze mogelijkheid? (b) indien nee, waarom niet?	a. Nee b. De motivatie hiervoor is terug te lezen op pagina 22 en 23 van het Ontwikkelplan Ravel. De (beperkte) parkeermogelijkheden in de woonbuurt Ravel zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Woonbuurt Ravel.

30	Uit de verstrekte stukken maken wij niet op of (a) het door derden te realiseren parkeerpramma bovengronds of ondergronds plaats vindt. (b) wat het kwaliteitsniveau van deze parkeeroplossing wordt. Graag ontvagen we een nadere toelichting (of verwijzing naar een object dat als referentie op deze punten geldt) op deze vragen.	a. De parkeervoorziening(en) in Ravel dienen ondergronds gerealiseerd te worden onder de kavels F en H en dit is als zodanig vastgelegd in zowel het Ontwikkelplan Ravel als het bestemmingsplan. b. Voor nadere informatie omtrent de autoparkeergarages wordt verwezen naar het Ontwikkelplan Ravel.
31	De Gemeente verwacht dat de Opdrachtnemer een programma zonder parkeergelegenheid realiseert (pagina 16 selectieleidraad), dit omdat in fase 2-3 van de ontwikkeling Ravel diverse parkeermogelijkheden nabij zijn/worden gerealiseerd. Voor het risicoprofiel van (de afzet van) het kantoorprogramma is het belangrijk de verwachte beschikbaarheidsdatum van het parkeerprogramma te kennen. (a) Uit de nu verstrekte stukken wordt ons onvoldoende duidelijk wanneer de parkeervoorzieningen van fase 2-3 in het gebied gereed zijn. Wij verzoeken u deze data concreet te maken. (b) Indien het beoogde parkeerprogramma niet tijdig gereed is zal de Opdrachtnemer hierdoor mogelijk schade ondervinden. Wij gaan er van uit dat hiervoor een schadeloosstelling plaatsvindt welke bij benadering dekkend is voor de geleden schade. Is dit correct?	a. De situering van de ondergrondse parkeervoorziening(en) in Ravel zijn vastgelegd in zowel het Ontwikkelplan Ravel als het bestemmingsplan: kavels F en H. De planning van de ontwikkeling en ingebruikname van deze kavels is nog zacht en afhankelijk van ontwikkeling van het gehele gebied en in het bijzonder van het bovengelegen programma op deze kavels. Deze planning zal gedurende onderhavige selectieprocedure niet concreet gemaakt kunnen worden. b. Het optierecht voor de kavels C en D en daaropvolgende mogelijke gronduitgiftes vinden uitdrukkelijk plaats zonder autoparkeergelegenheid op de kavels en zonder enig recht op gebruik/ eigendom van nog te realiseren parkeerplaatsen in de (directe) omgeving waaronder in de ondergrondse parkeervoorzieningen in Ravel. De gemeente zal dus ook niet aansprakelijk gehouden kunnen worden voor schade. De aanname onder b. is dus niet correct.
32	Hoe wordt geborgd dat de kosten en opbrengsten voor de sociale huurwoningen (zowel categorie A en categorie B) gelijk zijn?	Op basis van bijlage 12F heeft Woningstichting Rochdale twee afnameprijzen voor de twee categorieën afgegeven. Het is aan ontwikkelende partijen hoe zij de kosten die zij voor de realisatie moet maken hiermee in balans brengen.
33	Wat is de reden dat het woonprogramma en kantoorprogramma gemengd zijn in de twee torens en niet verdeeld zijn per toren?	Aangezien het relatief grote kavels betreft die liggen aan een stadsstraat moeten hier gemengde stadsblokken gerealiseerd worden waar per blok zowel wonen als werken plaatsvindt. Zie de ruimtelijke opgave zoals beschreven op pagina 5 van de bouwenvelop.
34	Hoe geeft de gemeente invulling aan de behoefte naar ICT in Ravel en in kavel C&D in het bijzonder?	Zuidas heeft na gesprekken met zowel KPN als Ziggo geconstateerd dat beide partijen behoefte hebben aan één wijkkast in kavel C of D. De voorwaarden (afmetingen en wijze van aansluiting) die hieraan verbonden zijn passen binnen de uitgangspunten betreft ICT zoals het boekje Kabels & Leidingen Aansluitprincipes is opgenomen (zie document C van de Bouwenvelop, bijlage 1). Details zullen uiterlijk bij de aanvang van de VO fase gedeeld worden met de ontwikkelaar van kavel C&D.