

Nota van Inlichtingen voorselectie Tender Bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a Strandeiland

Van Selectiecommissie Tender Bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a Strandeiland
Datum 30 juni 2023

I. Mededelingen van de gemeente Amsterdam

Energiesysteem

Met betrekking tot de door de ontwikkelaar te realiseren energiesysteem geeft de gemeente de volgende nadere toelichtingen:

- Het energiesysteem dient volledig binnen de eigen kavel opgelost te worden. Indien er sprake is van een collectief systeem, kunnen kabels en leidingen die benodigd zijn om andere bouwvelden en kavels te verbinden aan dit collectief systeem, worden aangelegd in de openbare ruimte. Voorwaarde is dat hiervoor fysieke ruimte is in de ondergrond en de gemeente hier expliciete (schriftelijke) toestemming voor heeft gegeven. Daarbij zal de gemeente in elk geval haar toestemming weigeren indien onvoldoende fysieke ruimte in de ondergrond is.
- Het principe in de Muidenbuurt is dat de binnentuinen bestaan uit volle grond. Dit om hoogwaardige planten en bomen te laten groeien. De gemeente schat in dat er onder de bebouwing genoeg ruimte is voor bodemlussen. De kwaliteit van groen mag niet achteruitgaan door installatie van bodemlussen. Er moet worden aangesloten bij de Uitgangspuntennotitie Binnenterreinen Muidenbuurt (zie bijlage 24 bij de tenderdocumenten).
- De gemeente stelt in aanvulling op het wettelijk kader geen nadere privaatrechtelijke systeem-eisen.
- Ten aanzien van het gebruik van Lucht-water-warmtepompen (LWPP) geldt dat Strandeiland hoge duurzaamheidseisen heeft en zet daarom vooral in op het gebruik van bodemenergiesystemen. Lucht-water-warmtepompen (LWWP) zijn niet wenselijk in verband met geluidsoverlast, trillingen en kans op netcongestie. Daarnaast nemen LWWP een groot ruimtebeslag in op de daken, die vooral beschikbaar dienen te zijn voor zonnepanelen, groen en waterberging. Tevens is het vanuit beeldkwaliteit niet wenselijk, zoals ook in het Kwaliteitskader van de Architectuur (zie ook de 2^e link bij vraag 28 is opgenomen).

Herzieningsclausule met betrekking tot fasering

De gemeente heeft besloten te willen voorzien in gefaseerde afname van de verschillende bouwvelden, om zo een gefaseerde verkoop en bouw mogelijk te maken.

In verband hiermee zal de optieovereenkomst en zullen de daarbij behorende model erfpachtaanbiedingen (en eventuele andere daarmee samenhangende documenten) door de gemeente worden gewijzigd op basis van de volgende uitgangspunten:

Kaders voor fasering:

1. Fase 1: Bouwveld M2a, bestaande uit:

- Minimaal 10.800 m² bvo (exclusief buurthub)
- Het woonprogramma moet uit minimaal 40% middeldure huur bestaan;
- Buurthub ten behoeve van het parkeerprogramma van de woningen binnen tranche 2 en bezoekers supermarkt en aanverwante commerciële voorzieningen;

- Commercieel programma bestaande uit totaal minimaal 2.000 m² bvo en maximaal 2.500 m² bvo detailhandel. Hier valt sowieso onder: een supermarkt (min. 1500 m² en max. 2000 m²).

Voor fase 1 zijn dit drie erfpachtaanbiedingen, te weten:

- Eén aanbieding appartementsrechten meergezinswoningen (MGW) en appartementsrechten commercieel programma (detailhandel en supermarkt);
- Eén aanbieding Buurthub met parkeerprogramma voor wonen en niet-wonen en tevens de commerciële voorzieningen in de Buurthub;
- Eén aanbieding ééngezinswoningen (EGW).

Voor fase 1 geldt dat de ingangsdatum van de in deze fase te vestigen erfpachtrechten zal zijn uiterlijk 3 maanden na acceptatie van alle erfpachtaanbiedingen van fase 1, 2 en 3.

2. Fase 2: Bouwveld M2b en M3a, bestaande uit:

- Minimaal 6.500 m² bvo op bouwveld M2b en minimaal 8.850 m² bvo op bouwveld M3a;
- Het woonprogramma moet uit minimaal 40% middeldure huur moet bestaan;
- Gezondheidscentrum bestaande uit minimaal 900 en maximaal 1100 m² bvo (waarvan circa 250 m² bvo tbv buurtteamlocatie en circa 200 m² tbv apotheek);
- Commercieel: 0 tot 300 m² bvo.

Voor fase 2 zijn dit twee erfpachtaanbiedingen, te weten:

- Eén aanbieding appartementsrechten MGW op M2b en M3a en appartementsrechten commercieel en sociaal-maatschappelijk programma (gezondheidscentrum, buurtteamlocatie en apotheek) en overig commercieel programma;
- Eén aanbieding EGW.

Voor fase 2 geldt dat de ingangsdatum van de in deze fase te vestigen erfpachtrechten zal zijn uiterlijk 9 maanden na acceptatie van alle erfpachtaanbiedingen van fase 1, 2 en 3.

3. Fase 3: Bouwveld M1a, bestaande uit:

- Minimaal 13.800 m² bvo (woon- en niet-woonprogramma)
- Detailhandel: minimaal 700 m² en maximaal 1100 m² bvo.
- Horeca: ambitie is tenminste 1 vestiging (zie bouwenvelop en bestemmingsplan)
- Voor eventueel overig programma en afmetingen zie bouwenvelop en bestemmingsplan Strandeiland.'

Voor fase 3 zijn dit twee aanbiedingen, te weten:

- Eén aanbieding appartementsrechten MGW M1a en appartementsrechten commercieel en overig (bv horeca);
- Eén aanbieding EGW.

Voor fase 3 geldt dat de ingangsdatum van de in deze fase te vestigen erfpachtrechten zal zijn uiterlijk 15 maanden na acceptatie van alle erfpachtaanbiedingen van fase 1, 2 en 3.

Overige kaders fasering

- Alle 7 erfpachtaanbiedingen voor de verschillende bouwvelden dienen gelijktijdig – binnen de in de optieovereenkomst genoemde termijn - geaccepteerd te worden. De ontwikkelaar gaat middels het accepteren van de 7 erfpachtaanbiedingen de verplichting aan de totale ontwikkelopgave te bouwen en te realiseren.

- In de optieovereenkomst zal worden opgenomen dat alle 7 aanbiedingen slechts rechtsgeldig kunnen worden geaccepteerd indien de ontwikkelaar beschikt over een goedgekeurd Definitief Ontwerp voor alle fases (het gehele bouwprogramma) en omgevingsvergunning voor het bouwen van het gehele bouwprogramma van Fase 1.
- In de erfpachtaanbiedingen betrekking hebbende op fase 2 en 3 zal worden opgenomen dat de erfpachtrechten betrekking hebbende op deze fasen niet eerder notarieel zullen worden gevestigd dan de datum waarop de ontwikkelaar beschikt over een omgevingsvergunning voor bouwen voor het gehele bouwprogramma van die betreffende fase.
- In de erfpachtaanbiedingen betrekking hebbende op fase 2 en 3 zal voorts worden opgenomen dat de erfpachtrechten betrekking hebbende op deze fasen niet eerder notarieel zullen worden gevestigd dan wel economisch zullen worden geleverd dan het moment waarop naar het oordeel van de gemeente vast staat dat de ontwikkelaar uitvoering geeft aan haar bouwverplichtingen uit hoofde van alle erfpachtrechten betrekking hebbende op fase 1 respectievelijk fase 1 en 2.
- Indien de ontwikkelaar aanspraak maakt op de Ambitiebonus wordt in de erfpachtaanbiedingen de financiële tegemoetkoming berekend en opgenomen. Als blijkt dat de afgesproken ambities niet zijn gerealiseerd conform het plan waarmee de winnende partij de tender heeft gewonnen, dan is de ontwikkelaar verplicht het toegekende bedrag van de financiële tegemoetkoming op eerste schriftelijk verzoek van de gemeente terug te betalen.

De gewijzigde optieovereenkomst en de gewijzigde model erfpachtaanbiedingen worden beschikbaar gesteld bij de start van de definitieve selectieronde, op 22 december 2023.

Rectificatie

De gemeente zal in verband met de bovengenoemde wijziging van de optieovereenkomst en de model erfpachtaanbiedingen (en eventuele andere daarmee samenhangende documenten) op TenderNed een rectificatie publiceren zodat ook eventuele andere gegadigden/geïnteresseerden alsnog in de gelegenheid worden gesteld om aan deze selectieprocedure deel te nemen.

In verband met voornoemde rectificatie zal de gemeente de looptijd van de voorselectie met 7 weken verlengen, waarbij de sluitingsdatum voor uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie zal worden verplaatst naar 27 oktober 2023, 17:00 uur. Tevens zal een extra vragenronde worden ingelast. Ook de vervolgplanning van de tenderprocedure zal worden aangepast, zie gewijzigde planning hieronder.

Gewijzigde planning

Datum	Activiteit
8 mei 2023	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
2 juni 2023	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
30 juni 2023	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
18 augustus 2023	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
15 september 2023	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
27 oktober 2023, 17:00	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie

22 december 2023	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
22 december 2023	Start definitieve selectie (publicatie Tender-Ned)
19 januari 2024	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
2 februari 2024	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
29 maart 2024, 17:00	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
Week 16 2024, datum ntb	Presentatie inschrijvers
	Screening integriteit (Bibob)
10 mei 2024	(Voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
30 mei 2024	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

II. Vragen en antwoorden

De gemeente Amsterdam heeft de geïnteresseerde partijen in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen voor nadere informatie voor de voorselectie. Dit was mogelijk tot en met vrijdag 2 juni 2023. Alle binnen de gestelde termijn via TenderNed binnengekomen vragen worden door middel van deze Nota van Inlichtingen tegelijkertijd geanonimiseerd beantwoord via www.tender-ned.nl.

Nr.	Vraag	Antwoord
	Bouwenvelop	
1	Is er een digital 3D model van het gebied en van alle (maximale contouren van de) kavel-enveloppen beschikbaar?	Nee, we hebben geen 3D model dat hiervoor gebruikt kan worden.
2	Is er meer informatie beschikbaar met betrekking tot architectuur, woningtypes, stedenbouwkundige opzet, gebouwhoogtes, gevels, gebruikte materialen etc. van de corporatiekavel M3b, de CPO/PO kavel M1b en de school op kavel S7?	Deze informatie is in dit stadium nog niet beschikbaar. Momenteel voert de gemeente met verschillende gebiedspartners (waaronder de corporaties) gesprekken over de exacte invulling van de kavels.
3	Bouwenvelop: pagina 16, afbeelding 8 / pagina 26, afbeelding 21: Wat wordt met "vaste hoek hoogteaccent" bedoeld?	De hoek van het hoogteaccent dient verplicht in deze aangegeven hoek gerealiseerd te worden, de overige hoeken liggen niet vast.
4	Bouwenvelop: pagina 17, afbeelding 9: Wordt met minimale plintheogte de vrije hoogte of de verdiepingshoogte (bovenkant vloer tot bovenkant vloer) bedoeld?	Het gaat hierbij om de bruto plintheogte, de verdiepingshoogte.
5	Moeten buitenruimte van woningen ook bij de BVO worden opgeteld? Moeten overdekte, maar niet alzijdig omsloten buitenruimte van woningen ook bij de BVO worden opgeteld?	Nee buitenruimte tellen niet mee bij de BVO. Voor het bepalen van de BVO wordt op vloerniveau gemeten langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidsconstructie, die de desbetreffende ruimten omhullen. Niet-gesloten galerijen (evenals: loggia, balkon en dakterras) worden derhalve niet gerekend tot de BVO van een gebouw. Ook open brandtrappen/vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw worden niet tot de BVO gerekend. Niet-gesloten galerij, loggia, balkon, dakterras - dit zijn voorbeelden van ruimten die vallen onder het begrip: (niet)-overdekte gebouw gebonden buitenruimte. Een ruimte behoort tot een gebouw gebonden buitenruimte als deze niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen

		sprake van gebouw gebonden buitenruimte als het naast, op tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen.
6	Moeten niet alzijdig omsloten ontsluitingen van woningen ook bij de BVO worden opgeteld?	Nee, niet omsloten ontsluitingen (bijv. galerij) tellen niet mee in de BVO. Zie vraag 5.
7	Bouwenvelop: pagina 22, afbeelding 17: Voor het zuidelijk deel van de kavel wordt aangegeven dat de gehele vlak grenzend aan de zoekruimte voor de buurthub met minimaal 2 lagen bebouwd moet worden. Klopt dit of kan er ook een binnentuin (in de volle grond) worden gemaakt?	Voor het zuidelijk deel van kavel M2a (ten zuiden van de Buurthub) mag vanaf twee bouwlagen gebouwd worden. Dit betekent niet dat het hele vlak bebouwd moet worden. We geven de vrijheid om dit deel van de kavel vrij te verkavelen. De niet bebouwde ruimte wordt dan binnentuin/buitenruimte.
8	Bouwenvelop: Vanaf welk punt wordt de maximale hoogte gemeten (er is een hoogteverschil van noord naar zuid)? Geldt het aangrenzende maaiveld als referentie?	De hoogte wordt gemeten vanaf het hoogste maaiveldniveau van het desbetreffende gebouw. De maaiveldniveaus zijn aangegeven op Bijlage B 'Maaiveldhoogte op erfpachtgrens' van de Bouwenvelop.
9	In de bouwenvelop staan ambities zoals nul-op-de-meter voor energie en een MPG < 0,5 voor materiaalgebruik. In de selectiebrochure worden scores toegekend afhankelijk van de BENG-scores en een MPG vanaf € 0,8/m ² . Hoe moeten de ambities uit de bouwenvelop worden geïnterpreteerd?	De MPG van € 0,8/m ² is het wettelijk verplicht minimum, de ambities voor Strand-eiland liggen echter bij een MPG van <0,5. Een betere score dan 0,5 wordt beloond in de beoordeling. Zie paragraaf 4.4 van de Selectiebrochure voor de puntentoedeling. Zoals te zien, is de maximaal te behalen score voor zowel BENG als MPG niet gelimiteerd aan de ambities vanuit de Bouwenvelop.
10	De gevels langs de Pampuslaan en Oeverparklaan moeten akoestisch doof zijn. Geldt dit voor de totale hoogte? Mogen oplossingen die in het kader van de nieuwe omgevingswet zijn toegestaan ook hier worden toegepast?	Ja, een dove gevel is over de gehele hoogte verplicht. Let wel: er is in artikel 30.5.2 van de planregels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Daardoor kan het zijn dat de dove gevel niet over de gehele hoogte verplicht blijft. De ontwikkelaar dient hiervoor t.z.t. zelf een onderzoek uit te (laten) voeren, mits de verkeerscijfers en uitgangspunten vooraf door de gemeente worden beoordeeld en akkoord bevonden. Dit onderzoek zal bepalen of en waar dove gevels verplicht blijven. Voor zover de Omgevingswet überhaupt nieuwe oplossingen biedt geldt het volgende: zolang aan alle regels van het bestemmingsplan (waaronder, maar niet limitatief ook getoetst wordt aan artikel 35.2), dan wel afwijkvergunning (artikel 30.5.2), wordt voldaan en daarbij óók wordt voldaan aan het gemeentelijke geluidbeleid dan kan er gebruik gemaakt worden van oplossingen die de omgevingswet biedt.

11	Moet de bebouwing over de volledige lengte in de rooilijn staan of is het mogelijk dit gedeeltelijk te doen (in het bestemmingsplan staat 75% vermeld)?	In het bestemmingsplan Strandeiland is 75% voor Pampusbuurt opgenomen. Voor de Muidenbuurt wordt dit niet bepaald in het Bestemmingsplan. In de Bouwenvelop is aangegeven voor welke straten verplicht op de rooilijn gebouwd moet worden. Waar dit niet wordt genoemd, kan er geschoven worden/ flexibel om worden gegaan met rooilijn. Let hierbij wel op de locaties waar hangarmaturen t.b.v. hangverlichting dienen te komen. Op deze plekken is een terugliggende gevel niet mogelijk.
12	Wat is de status van de projecten op de kavels M1b, M2c, M3b en School S7? Is daar al een ontwerp van bekend?	Nee, er is nog geen ontwerp beschikbaar. Zie vraag 2.
13	Is de afbeelding op de omslag van de bouw-envelop de meest recente stand van zaken van het Stedenbouwkundig Plan van Strandeiland?	Nee, dit is een principe visualisatie. Dit betreft een impressie waar geen rechten aan ontleend kunnen worden.
14	Een optie bij de Buurthub is split level parkeren. Om tegelijk aan de eis plint-hoogte te voldoen is het vervolgens denkbaar om een deel van de plint een bruto hoogte van 5,0m te geven en andere deel 3,5m, waarbij de split level sprong van 1,5m wordt gecreëerd. We gaan er dan ervan uit dat de het aantal bouwlagen vervolgens wordt geteld bij de het hoge deel en niet geteld wordt als aantal vloer-niveaus. Klopt deze aanname?	De plinthoogte van 3,5m is het minimum. Er mag dus hoger worden bebouwd. Er wordt geteld in verdiepingen, waarbij splitlevel (bijv. verdieping 1 en 1+) als één verdieping geteld wordt.
15	Telt de dubbelhoge plint vervolgens als 2 verdiepingen bij minimale/maximale aantal bouwlagen of als maar 1 als één bouwlaag?	Wanneer het hele gebouw een dubbelhoge plint heeft telt het als één verdieping. Wanneer het alleen om een deel van een gebouw gaat, met in hetzelfde gebouw een terugliggende verdieping, dan wordt het als twee verdiepingen geteld, de terugliggende vloer is dan verdieping 1.
16	Het is verplicht om bij blok M3a rondom het blok een plint van minimaal 3,5m hoog (bruto) te maken. Op de hoek van blok M3a is er sprake van een dubbelhoge plint. Wordt hiermee bedoeld dat er op de hoek minimaal een bruto plinthoogte van 7,0m is vereist (2x 3,5m) of voldoet ook 6,5m (algemene plint van 3,5m + 3,0 standaard verdiepingshoogte wonen)?	Met een dubbelhoge plint wordt een plint die de hoogte van twee aangrenzende verdiepingen beslaat bedoeld. Dit kan dus ook 6,5m (3,5 + 3) zijn.
17	Is er een geluidsmodel/-onderzoek van Strandeiland beschikbaar?	Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 7 en 8 van de toelichting van het Bestemmingsplan, daarnaast is in bijlage 3 van de regels de kaart met hogere waarden opgenomen. Deze zijn allemaal te

		raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl
18	Graag ontvangen wij een DWG of matenplan?	Het DWG bestand is toegevoegd als bijlage bij deze Nota van Inlichtingen. NvI I. Bijlage 1 - DWG Matenplan M1a, M2a, M2b en M3a dd 27-06-2023
19	Bouwenvelop: pagina 21: Commercieel programma: Totaal van minimaal 2.000m ² en maximaal 2.500m ² detailhandel. Hier valt sowieso onder: een supermarkt (min. 1500m ² en max. 2000m ²). Betreft dit BVO of VVO?	Dit betreft BVO.
20	Bouwenvelop p.29. Welke eisen worden gesteld m.b.t. de muurankers? Met name in relatie tot houtbouw?	De eisen en voorwaarden m.b.t. de muurankers zijn toegevoegd als bijlagen 2a en 2b bij deze Nota van Inlichtingen. NvI I. Bijlage 2a. Voorzieningen t.b.v. overspanningen en wanduithouders in de openbare verlichting op Strandeiland NvI I. Bijlage 2b. Overspanningen doorsnede Er is geen specifieke methode hoe de muurplaat waaraan de overspanning wordt bevestigd toegepast dient te worden in een houtbouwconstructie. De constructeur dient middels berekeningen (in de VO/DO fase) aan te tonen dat de constructie van het pand de gevraagde trekkracht kan weerstaan. Op de locaties waar de muurankers dienen te komen, is het niet mogelijk een terugliggende gevel (tov de rooilijn) te maken.
21	Bouwenvelop P.19. Zijgevel naast zelfbouwwoningen: u benoemt een tijdelijke gevel die uiteindelijk (deels) door een permanente gevel vervangen zal moeten worden; voor de ontwikkelaar en aannemer van deze tender is dit niet te doen qua planning, kosten etc. Het verzoek om daarom aan de belendende percelen duidelijke condities mee te geven hoe zij aan het project aansluiten en eventueel de tijdelijke gevel dienen te verwijderen.	Het is ook toegestaan om een definitieve zijgevel naast de zelfbouwwoningen te realiseren bij oplevering. Indien hier voor wordt gekozen, zal de gemeente dit als uitgangspunt meenemen bij het opstellen van de Bouwenvelop voor aangrenzende kavel(s). Het is aan de ontwikkelaar om te bepalen welke keuze hierin wordt gemaakt. Als de ontwikkelaar wel kiest voor een tijdelijke gevel blijft de verplichting

		staan om voor het deel waar niet tegen-aan gebouwd wordt op een later moment dit definitief af te werken.
22	Kan het kavelpaspoort van de wooncorporatie kavels M2c en M3b beschikbaar worden gesteld?	Deze bouwenvelop is nog niet beschikbaar. Zodra deze beschikbaar is en hierover overeenstemming is bereikt met de corporaties, kan de bouwenvelop ingezien worden. Het is nog niet duidelijk wanneer de bouwenvelop gereed is.
23	Kan het kavelpaspoort van de CPO-kavel M1b beschikbaar worden gesteld?	Nee, deze is nog niet beschikbaar.
24	Kan een digitale onderlegger worden verstrekt?	Zie vraag 18.
25	Bouwenvelop: pagina 16 en 18: kunnen we een DWG van de kavelkaart, de voorzieningenkaart en bijlagen A, B en C ontvangen?	Nee, er is geen DWG van de voorzieningenkaart en bijlagen A, B en C beschikbaar.
26	In de bouwenvelop wordt aangegeven dat er in de plint ruimte is voor kleine buurtondersteunende niet-woonvoorzieningen, zoals consumentverzorgende dienstverlening en horeca, niet zijnde detailhandel, bedrijf, kantoor en horeca. Kunt u aangeven waarom horeca aan de ene kant mogelijk is, maar aan de andere kant ook niet?	Hier is in de tekst in de Bouwenvelop helaas iets weggevalen. Dit moet zijn "niet zijnde detailhandel, bedrijf, kantoor, horeca II (nachtzaak) en Horeca V (hotel)." Zoals ook vermeld staat op pagina 21 van de Bouwenvelop.
27	In de bouwenvelop wordt aangegeven dat grotere voorzieningen bespreekbaar zijn in hogere bouwlagen van de buurthub. Zijn er bepaalde functies/voorzieningen die per definitie worden uitgesloten?	De bestemmingen/ functies/ voorzieningen dienen te passen binnen het vigerende bestemmingsplan Strandeiland.
28	Bouwenvelop: pagina 8 en 47: er wordt verwezen naar een aantal documenten via links. Het lukt ons niet om de links te activeren, zouden de documenten verstrekt kunnen worden?	<u>De links:</u> • www.ruimtelijkeplannen.nl • https://www.amsterdam.nl/projecten/strandeiland/plannen/ • www.crk.amsterdam.nl/media/documenten/deschoonheid-vanamsterdam2016.pdf • https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/865234/nota_parkkeernormen_auto_1.pdf • https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/865242/nota_parkkeernormen_fiets_en_scooter_-_2018.pdf • https://www.amsterdam.nl/woonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/

	Duurzaamheid	
29	De ambitie van de gemeente voor Strandeiland wat betreft energie is energieleverend. Hoe wordt energieleverend gespecificeerd? Minimaal energieneutraal of energieleverend, gemiddeld op jaarbasis of in de winter?	Energieleverend betekent dat er jaarlijks meer energie wordt opgewekt dan de totale gebouwgebonden en gebruiksgebonden (huishoudelijk) energieverbruik. Wordt er over een heel jaar gemeten minstens zoveel energie als er wordt afgenomen teruggeleverd, dan is er sprake van nul-op-de-meter en is de woning energieneutraal. Als er over een jaar gemeten minimaal 1 kWh meer wordt geleverd dan gebruikt, is er sprake van een energieleverende woning.
	Flexwoningen	
30	Kan er meer toelichting gegeven worden op het voornemen om 380 flexwoningen aan de Makerskade te realiseren? a. Welke kavels/ precieze locaties worden hiervoor ter beschikking gesteld? b. Wanneer worden deze gerealiseerd en wat is geplande exploitatie periode? c. Kan gemeente garanderen dat deze flexwoningen aan het eind van een bepaalde periode verplaatst worden? d. Kan er toegelicht worden voor welke doelgroepen deze woningen bestemd worden (ook gezinnen of juist alleenstaande huishoudens)? e. Als hier kwetsbare doelgroepen gehuisvest worden (bijv. statushouders, mensen met zorgindicaties etc.): wat is de visie van gemeente en corporaties om hier een leefbare plek te maken voor een buurt in ontwikkeling?	a. Uitgangspunt is thans de blokken MK2, MK4.1 en MK4.2. Zie bijlage NvI I Bijlage 3. Kaart Flexwoningen b. De woningen worden in de 2e helft van 2024 in gebruik genomen en de exploitatietermijn is tenminste 10 jaar. c. Nee, dat is inherent aan de stedelijke ontwikkeling, dit is een bestuurlijke afweging. d. Het huidige uitgangspunt voor de doelgroepen: • 30% woningen voor statushouders; • Circa 30% woningen voor starters en jongeren tot 28 jaar; • Circa 35% woningen voor overige woningzoekenden; • Circa 5 woningen voor maatschappelijke beroepsgroepen; • Circa 10 woningen voor economisch daklozen. Het huidige uitgangspunt voor de woninggroottes: • Circa 15% studio's (jongeren en statushouders <22 jaar); • Circa 70% 2-kamerappartementen (jongeren, statushouders, maatschappelijke beroepsgroepen, overige woningzoekenden); • 15% 3-kamerappartementen (jongeren, maatschappelijke beroepsgroepen, overige woningzoekenden). Disclaimer: De woningbouwcorporaties op Strandeiland zijn opdrachtgevers voor deze vastgoedontwikkeling. Bovengenoemde aantal en percentages staan niet vast en kunnen nog wijzigen.

		e. De gemeente en de woningbouwcorporaties gaan gezamenlijk een plan uitwerken hoe dit gebied op de Makerskade sociaal veilig en goed beheersbaar kan functioneren. De kwaliteit van de openbare ruimte is daarin een belangrijk vraagstuk.
31	In de selectiebrochure geeft u aan er op de Makerskade 380 tijdelijke flexwoningen komen. Is er al meer bekend over de ruimtelijke kwaliteit van deze flexwoningen? Daarnaast geeft u aan dat meer informatie te vinden is in bijlage 21, maar dit is waarschijnlijk bijlage 19.	Drie woningbouwcorporaties (De Alliantie, Stadgenoot en Ymere) gaan flexwoningen ontwikkelen van permanente kwaliteit. Qua beeldkwaliteit zullen zij voldoen aan eisen die gelden voor o.a. de Makerskade. Het klopt dat de verwijzing op pagina 4 van de Selectiebrochure niet Bijlage 21 maar Bijlage 19 moet zijn.
	Parkeren/ mobiliteit	
32	Selectiebrochure pagina 6: Te realiseren parkeren voor sociale huur en zelfbouwwoningen; We veronderstellen dat zowel de corporatie als ook de zelfbouwwoningen de door ons te realiseren parkeerplaatsen en het erfpachtrecht bekostigen en afnemen. Zijn de condities met partijen uit onderhandeld / vastgelegd zodat we weten waarmee we rekening dienen te houden? Aangezien de zelfbouwwoningen pas later gerealiseerd worden, wie is de tijdelijke afnemer/gebruiker van de parkeerplaatsen voor de zelfbouwwoningen? En wanneer (uiterste datum) worden deze woningen gerealiseerd?	Nee, dit is niet het geval. Parkeerplaatsen voor de corporaties en zelfbouwwoningen worden bekostigd en geëxploiteerd door de ontwikkelaar. Er is geen afnamegarantie. De condities zijn niet uit onderhandeld. Er is geen afname garantie van een tijdelijke afnemer/gebruiker van de parkeerplaatsen voor de zelfbouwwoningen. De opleverdata de circa 38 zelfbouwwoningen is nog niet bekend. De opleverdatum is afhankelijk van het moment waarop de zelfbouwwoningen in de markt worden gezet en worden gerealiseerd.
33	Bouwenvelop p.37. Eén richtingsstraat in relatie tot parkeren supermarkt? Is er nog straat parkeren aanwezig voor bezoekers?	Op pagina 34 van de Bouwenvelop is een openbare ruimtekaart weergegeven. Hier staan een aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte ingetekend. Tot aan de Buurthub is de Makersstraat tweerichtingsverkeer. Na de Buurthub wordt deze éénrichtingsverkeer, richting Pampuslaan.
34	Aan de verkoop en verhuur van de woningen mag geen verplichte afname van een parkeerplaats worden gekoppeld. Wel mag de parkeerplaats als optie los worden verhuurd. Conform selectiebrochure mogen de parkeerplaatsen dus enkel verhuurd worden en is de gemeentelijke mobiliteitsregisseur het aanspreekpunt voor de exploitant. Zijn wij verplicht via de gemeente een exploitant voor het parkeren te selecteren of zijn wij hier vrij in?	De ontwikkelaar is niet verplicht via de gemeente of mobiliteitsregisseur een exploitant voor het parkeren te selecteren. Ontwikkelaar is hier vrij in. Wel moet de exploitant voldoen aan de binnen onderhavige tender gestelde voorwaarden en het Bestemmingsplan.

35	Kan worden aangegeven welke openbare ruimtes toegankelijk zijn met de auto?	Zie kaart op pagina 37 van de Bouwenvelop. Hier zijn de rijrichtingen voor auto-verkeer weergegeven.
36	Inspiratieboek buurthubs: pagina 9: Betaalbaarheid mobiliteitsaanbod Strandeiland. Een klein deel van de sociale doelgroep op Strandeiland zal nog afhankelijk zijn van een eigen auto. Om ervoor te zorgen dat er voor dit deel wel een parkeerplaats beschikbaar is, wordt een minimale parkeernorm van 0,2 voor het sociale woningbouwprogramma voorgeschreven in de bouwenvelop. Uit onderzoek van Over Morgen in opdracht van de betrokken woningcorporaties blijkt dat het mobiliteitsbudget voor deze doelgroep te beperkt is om tegen marktprijzen een parkeerplaats in de buurthub te huren. Welke afname garanties zijn vastgelegd?	De parkeernorm van 0,2 voor sociale woningbouw is afgestemd met de corporaties. Voor parkeerplaatsen ten behoeve van de sociale huurwoningen geldt een maximaal allesomvattend huurtarief van € 94,50 per plek per maand (exclusief BTW, prijspeil 2023). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Er zijn geen afname garanties vastgelegd met de corporaties.
37	Selectiebrochure p.9. Bij de verhuur mag er geen verplichte afname van een parkeerplaats gekoppeld worden aan de verhuur van een woning. Hoe lang dient er een aanbiedingsplicht te gelden voor de woningen in de verschillende categorieën (soc. / middelduur / vrije sector)?	Zie art. 3 in de model erfpachtaanbieding Buurthub en commerciële voorzieningen. De aanbiedingsplicht geldt tot dat alle woningen zijn uitgegeven waarin de hub moet voorzien. De aanbiedingsplicht kan worden losgelaten in overleg met de mobiliteitsregisseur. Bij leegstand mag tijdelijk verhuurd worden aan een ander segment en bij langdurige leegstand mag met goedkeuring van de gemeente erfpachtbestemming worden gewijzigd.
38	Komt er nog een extra verbinding (dus naast de s114) met de overkant? Zo ja: is dit voor de auto/ fiets/ voetgangers?	Nee, er komt geen extra verbinding naast de s114 naar de Diemervijfhoek.
39	Selectiebrochure pagina 10: Dient voor de Buurthub het maximaal aantal van de 462 woningen (max 344 middeldure huur en vrijesectorwoningen, circa 80 sociale huurwoningen en max 38 zelfbouwwoningen) één deelauto per 25 woningen gerealiseerd te worden? Of enkel het aantal woningen betreffende M1a, M2a, M2b en M3a? Wat is de opleverdatum van de 80 sociale woningen en 38 zelfbouwwoningen?	Over het totaal van alle woningen die gerealiseerd worden moet 1:25 deelauto's wonen aangeboden (dus incl. de 80 sociale woningen en 38 zelfbouwwoningen). Deze dienen namelijk alle doelgroepen. De opleverdata van de sociale huurwoningen is naar laatste verwachting Q4 2026. De oplevering van de circa 38 zelfbouwwoningen is nog niet bekend. Aan deze data kunnen geen rechten ontleend worden. Opleverdata zijn afhankelijk van de corporaties, ontwikkelaars en het moment waarop de zelfbouwwoningen in de markt worden gezet en worden gerealiseerd. Zie vraag 32.
40	Selectiebrochure: pagina 9: Bij de verhuur mag er geen verplichte afname van een parkeerplaats gekoppeld worden aan de ver-	Zie vraag 34 en 37. Er zijn geen afname garanties vastgelegd met de corporaties. Ook voor zelfbouwwoningen geldt geen

	huur van een woning. Wel mag de parkeerplaats als optie los verhuurd worden aan de huurder zonder verplichte afname. Welke afname garanties zijn afgesproken met de corporatie voor de 80 sociale woningen en 38 zelfbouwoningen?	afname garantie. Zodra de zelfbouwoningen worden opgeleverd, dienen de parkeerplaatsen per direct beschikbaar te worden gesteld (minimaal 23 parkeerplaatsen en maximaal 38 parkeerplaatsen).
	Planning	
41	Selectiebrochure: pagina 20, planning: Sluitingsdatum voor de voorselectie is 8 september; gezien de bouwvak in de regio Noord vrij laat in augustus valt, is aanbestedende dienst bereid om de sluitingsdatum met 1 of liever 2 weken uit te stellen?	Als gevolg van de rectificatie in verband met de fasering, zullen alle termijnen van de tenderprocedure met 7 weken worden verlengd. Zie de onder I. (Mededelingen van de gemeente Amsterdam) genoemde gewijzigde planning.
42	Wat is de ontwikkel- en realisatieplanning van de corporatiekavels?	De verwachte start bouw van de corporatiekavels binnen tranche 2 staat gepland voor Q3 2025 en oplevering Q4 2026. Dit is een verwachte planning waaraan geen rechten ontleend kunnen worden.
43	Is er een planning beschikbaar van de werkzaamheden van het bouwrijp maken?	Er is begin 2023 gestart met het bouwrijp maken van de Muidenbuurt fase 1. In dit gebied liggen de kavels van deze tender. Het bouwrijp maken van het gebied is medio 2025 afgerond. Onder bouwrijp maken wordt verstaan: het afgraven van de voor de zetting benodigde overhoogte zand en het aanleggen van bouwroutes en bouwwegen. Bij het afgraven van het zand worden de kavels op maaiveldhoogte opgeleverd. Daarnaast vindt de aanleg van het merendeel van de hoofd- en distributienetten voor de kabels en leidingen plaats als onderdeel van het woonrijp maken.
44	Selectiebrochure: Planning pagina 34: Het project is omvangrijk. Qua planning zouden de woningen (of in ieder geval 70% ervan) binnen 3 maanden verkocht en binnen 2,5 jaar gebouwd moeten zijn. Gezien de markt-omstandigheden het verzoek met een gefaseerde verkoop en gefaseerde afname van de grond en tevens gefaseerde bouw rekening te houden.	De gemeente is bereid hier rekening mee te houden. Zie de onder I. (Mededelingen van de gemeente Amsterdam) genoemde herzieningsclausule met betrekking tot fasering.
45	Is er een woningbouwplanning van de jaarlijkse oplevering van het aantal woningen (totaal ca. 8.000 woningen) en kan die worden aangeleverd?	Het streven is dat er gemiddeld 500 woningen per jaar worden opgeleverd op Strandeiland. Dit betreft een inschatting waar geen rechten aan ontleend kunnen worden.
	Programma	
46	Het woningbouwprogramma wordt onder andere beoordeeld aan de hand van de mate van evenwichtigheid en balans binnen de bandbreedtes van de woninggroottes. Hoe gelijkjer de verdeling tussen de categorieën,	Hiermee wordt een gelijke en evenwichtige verdeling binnen de verschillende categorieën aan woninggroottes (< 70 m² gbo, 70-100 m² gbo en > 100 m² gbo) bedoeld. Het gaat hierbij om een gelijke en

	hoe beter beoordeeld. Wordt hiermee een gelijke verdeling in woninggroottes binnen het totale woningaanbod bedoeld of een gelijke verdeling per segment (middensegment & vrije sector)?	evenwichtige verdeling binnen het totale woningaanbod. De ambitie is een gelijke en evenwichtige verdeling binnen deze categorieën zodat het woningprogramma in 'balans' is en zoveel als mogelijk gelijkmatig voorziet in verschillende woninggroottes. Het doel is niet om hele grote woningen te realiseren zodat er heel kleine woningen gerealiseerd kunnen worden. De ambitie is een gebalanceerd gemiddelde tussen én binnen de categorieën. De programmatische differentiatie tussen de segmenten middeldure huur en vrije sectorwoningen wordt niet beoordeeld. De inschrijver is vrij zowel het middeldure en vrije sectorsegment binnen de breedte 40-60 % in te vullen.
47	Selectiebrochure pagina 14: Niet woon-programma: u benoemt 'enige vorm van flexibiliteit' in het niet woon-programma i.v.m. de verdere ontwikkeling van Strandeiland die nog moet plaatsvinden. In hoeverre is flexibiliteit ook bij u denkbaar? Bijvoorbeeld door de grondwaarde pas op een later moment of gestaffeld bij de ondernemers in rekening te brengen, als zij wel genoeg klanten/patiënten hebben?	Bij het bepalen van de grondwaarden is rekening gehouden met een gebied aan de start van de ontwikkeling waarbij er ten tijde van oplevering nog weinig bebouwing is en dus relatief weinig bewoners/klanten/patiënten zijn. Grondwaardes kunnen niet gestaffeld of op een later moment in rekening worden gebracht. De grondprijs wordt in rekening gebracht op het moment van uitgifte / ingangsdatum van het betreffende erfpachtrecht.
48	Wat is de verwachte oplevering (lees opening) van de getenderde supermarkt-> in welk jaar en hoeveel woningen moeten dan opgeleverd zijn als deze supermarkt is geopend?	De verwachte oplevering van de supermarkt in deze tender is half 2027. Dan zijn er op Strandeiland naar verwachting circa 1450 woningen gerealiseerd en opgeleverd. Dit betreffen prognoses waar geen rechten aan ontleend kunnen worden.
49	Komt er nog een tweede supermarkt op Strandeiland?	Ja, er zal naar verwachting een tweede supermarkt komen, naar verwachting in de Havenkom.
50	Waar op Strandeiland komt deze 2e supermarkt?	Het bestemmingsplan geeft enkel de vlakken waar detailhandel mag komen aan. Binnen de vlakken waar een aanduiding detailhandel geldt, mag in beginsel ook een supermarkt worden gerealiseerd. De tweede supermarkt staat voor nu in de Havenkom gepland.
51	Wanneer gaat de tender voor deze 2e supermarkt plaatsvinden -> welk jaar?	Er van uit gaande dat de tweede supermarkt in de Havenkom komt, is de verwachting dat deze tender op zijn vroegst de tweede helft van 2028 op de markt

		wordt gebracht. Dit is een prognose waar geen rechten aan ontleend kunnen worden.
52	Wat wordt de max. omvang van deze 2e supermarkt?	Zie vraag 57. In totaal mag er 4.000 m2 bvo aan supermarkten worden gerealiseerd op heel Strandeiland.
53	Wanneer moet deze 2e supermarkt opgeleverd/open zijn -> inschatting jaar? En Hoeveel woningen moeten dan zijn gerealiseerd?	Indien de supermarkt in de Havenkom komt, wordt deze volgens de laatste prognoses op zijn vroegst in 2033 opgeleverd. Op Strandeiland zijn dan volgens de laatste prognoses circa 4700 woningen opgeleverd. Aan deze prognoses kunnen geen rechten ontleend worden.
54	Komen bij deze tweede supermarkt ook aanvullende voorzieningen zoals: i. Dagwinkels; ii. Horeca; iii. Maatschappelijk	Ja, dat is mogelijk, ook al is het bij horeca en dagwinkels niet precies zeker waar die zullen komen. Dat zal uiteindelijk bij de ontwikkeling van de Havenkom worden bepaald. Voor verdeling van het maatschappelijk programma op Strandeiland, zie Stedenbouwkundig Plan voor de laatste stand van zaken.
55	Wat is de max. omvang van beide supermarkten? In bestemmingsplan staan namelijk 3.000 m2 bvo en 4.000 m2 bvo. Wat is het nu?	Dat moet in totaal 4.000 m2 zijn.
56	Is reeds bekend hoeveel detailhandel en horeca (in m2 BVO) er zal worden gerealiseerd en geconcentreerd rond de Havenkom?	Samen met de bouwvelden van deze tender is de Havenkom aangewezen als het detailhandelscluster van Strandeiland. Bijna alle overige m2 BVO die niet in deze tender wordt gebouwd zal uiteindelijk in de Havenkom terechtkomen. In totaal zal het aantal m2 detailhandel maximaal 8.000 m2 zijn. Voor de horeca is dat nog niet bepaald en ook niet vastgelegd.
57	De supermarkt kan max. 2.000 m2 BVO worden aldus de tender documentatie. Kan deze supermarkt ook nog vergroot worden in de toekomst? Of is deze omvang begrensd in het bestemmingsplan?	In totaal mogen de twee supermarkten samen 4.000 m2 BVO beslaan, op grond van het bestemmingsplan Strandeiland. Er kan dus worden uitgebreid maar niet boven de maximale m2 van 2.000 m2 op bouwveld M2a.
58	Is een buurtshub t.b.v. parkeren, laden & lossen ook vereist bij de supermarkt die in de Havenkom zal komen?	Ja, in de Havenkom zal er ook een mobiliteitshub komen, waarschijnlijk in de vorm van een wijkshub. Hoe deze exact ontwikkeld zal worden, is nog niet bekend.
59	Kunt u bevestigen dat – ten aanzien van de middeldure huurwoningen die onderdeel uitmaken van het programma en in lijn zijn met de Selectiebrochure – onder een eindgebruiker door u ook wordt verstaan een be-	Het overdragen van erfpachtrechten voordat het bouwplan is gerealiseerd en in gebruik genomen, is niet toegestaan. Hiervoor is vooraf toestemming nodig van

	legger? Kunt u daarmee voor alle duidelijkheid bevestigen dat overdracht van het erfpachtrecht voordat het bouwplan is gerealiseerd aan een eindgebruiker/belegger is toegestaan, zonder dat daarvoor voorafgaande toestemming van de gemeente nodig is (dit in verband met het bepaalde in artikel 20 juncto artikel 5 van de Algemene Bepalingen eeuwigdurend erfpachtrecht 2016)?	de gemeente (zie ook artikel 20 juncto artikel 5 van de Algemene Bepalingen 2016). Zodra de totale ontwikkelopgave gerealiseerd is en in gebruik is genomen, dan is de ontwikkelaar wel vrij om over te dragen aan een eindgebruiker/belegger.
60	Kan er meer toelichting worden gegeven op de schijnbaar tegenstrijdige doelstelling in programma wensen: - Er wordt gestuurd op woningen voor "een brede doelgroep met accent op gezinnen" (selectiebrochure pagina 7/8). - In de gunningsselectie wordt op pagina 33 van de selectiebrochure benoemd dat er beter beoordeeld wordt op een "evenwichtige en gebalanceerde verdeling tussen woninggroottes-segmenten (<70 m² / 70-100 / >100)". De ontwikkelaar wordt gestuurd om circa 1/3 van de woningen onder de 70 m² te realiseren. - Door de eis van een minimale hoeveelheid te realiseren oppervlak moet het 1/3 aandeel woningen van kleiner dan 70 m², gecompenseerd worden met hele grote woningen (160 m² of groter). Dit is gezien de huidige marktomstandigheden en gezien de locatiemerken en fase in de ontwikkeling van de Muidenbuurt lastig haalbaar. Is het juist het doel om deze grote woningen in deze fase te realiseren? Is de selectiecommissie bereid om haar beoordelingscriteria te herzien, zodat de ontwikkelaar niet beoordeeld wordt om de verdeling over die drie woninggrootte segmenten en de ontwikkelaar meer flexibiliteit krijgt om marktconforme en betaalbare woningen te ontwikkelen in deze fase.	De Muidenbuurt op Strandeiland is bestemd voor een brede doelgroep, waarbij inderdaad het accent wordt gelegd op gezinnen. Binnen die uitgangspunten kijkt de gemeente naar de differentiatie en woningtypes die worden aangeboden. In de definitieve selectieronde wordt tevens gekeken naar verdeling binnen de drie geformuleerde woninggrootte-categorieën. Binnen deze categorieën is het aan de inschrijver om hierin de juiste balans te vinden tussen woninggroottes, aantrekkelijke woningen voor de doelgroep, passend in de huidige marktomstandigheden. De gemeente ziet voldoende mogelijkheden om binnen dit selectiecriterium daarin de juiste balans te vinden. Dit beoordelingscriteria blijft gehandhaafd. Zie ook vraag 46.
	Selectiebrochure	
61	Is de Amsterdamse bouwbrief "Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw" van toepassing?	De eisen en voorwaarden omtrent fietsparkeren zijn opgenomen in de Bouwenvelop. Daarnaast is de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter d.d. 19 maart 2018 van toepassing. In deze nota zijn de voorwaarden en eisen omtrent fietsparkeren opgenomen, waarbij er ook verwezen wordt naar Bouwbrief 2015-130 'Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw d.d. maart 2015' (zie bijlage) van de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter).

62	Scoort een team met meerdere architectenbureaus beter als met alleen een architectenbureau?	De beoordeling van de teamsamenstelling berust op een afweging die wordt gemaakt in hoeverre het volledige team in staat wordt geacht de opgave voor onderhavige tender uit te voeren. Meer architectenbureaus betekent niet per definitie een betere score, de afweging betreft het gehele team. Het belangrijkste doel is het realiseren van een 'patchwork': een rijke en veelzijdige architectuur met diversiteit.
63	Selectieleidraad: pagina 25: Is de samenwerking met een jong architectenbureau noodzakelijk?	Samenwerking met een jong architectenbureau is niet verplicht.
64	Selectieleidraad: pagina 24: Moeten de gevraagde twee referenties van een architectenbureau binnen het team zijn of kunnen de referenties ook van de een andere partij binnen het team zijn?	Dit mag ook van een andere partijen binnen het team zijn
65	Kunnen voor aspecten van natuurinclusief bouwen de wadistraten ook worden meegenomen in het concept?	Ja, die kunnen mee worden genomen in het concept, maar kunnen niet gebruikt worden voor de punten natuurinclusief bouwen, dan wel in de beoordeling van de tender. Natuurinclusief bouwen dient op de eigen kavels te worden opgelost.
66	Zijn jullie bereid een extra vragenronde in de voorselectie in te richten gezien de looptijd tot aan indiening?	Ja, de gemeente is bereid een extra vragenronde in de voorselectie op te nemen. Zie de onder I. (Mededelingen van de gemeente Amsterdam) genoemde gewijzigde planning.
67	Het voorblad van de indiening van de voorselectie mag uitsluitend bestaan uit de naam van het project, zonder beeld en aanvullende informatie. Mag hiervan worden afgeweken?	Nee, het voorblad mag bestaan uit maximaal 1 pagina in A3-formaat met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen).
68	Selectiebrochure p.15. Wordt een maisonnette als gestapeld beschouwd i.r.t. de gehanteerde grondprijzen?	Een maisonnette is een woning in een groter gebouw, zoals een flat, met twee verdiepingen per woning, bijvoorbeeld een slaapverdieping boven de woonverdieping. Dit in tegenstelling tot een appartement, dat maar één verdieping heeft. Iedere maisonnette heeft een eigen toegang via een galerij of trapportaal. De grondprijs van een maisonnette hangt af van de verschijningsvorm van het gebouw waarin de maisonnette zich bevindt: een beneden-bovenwoning, een woonschijf (4 t/m 9 lagen) of een toren (12 t/m 14 lagen). Indien er twee maisonnette woningen boven elkaar worden gerealiseerd, dan is het geen beneden-bovenwoning, maar wordt het gezien als een woonschijf (vanaf 4 lagen).

69	Selectiebrochure: pagina 7: Er wordt gevraagd een mix van gestapelde, grondgebonden en ééngezinswoningen te realiseren voor deze brede doelgroep, met het accent op gezinnen. In de selectiebrochure wordt gesteld dat met name gezinnen grotere woningen zoeken met bij voorkeur een tuin of andere buitenruimte. Op welke manier is / wordt gezeurd dat deze woningen ook uiteindelijk verhuurd / verkocht worden aan gezinnen? Het bij definitieve inschrijving op te geven aantal grote woningen is geschikt voor gezinnen en minimaal 70 m² GO en minimaal 3 kamers (conform NEN 2580).	De winnende partij dient op basis van de inschrijving voor deze selectieprocedure een Voorlopig en Definitief Ontwerp uit te werken. In deze ontwerpen dient aangegeven te worden dat het woonprogramma voldoende voorziet in de woonbehoefte van een brede doelgroep, met het accent op gezinnen. De gemeente zal bij toetsing van het woonprogramma bij het Voorlopig en Definitief Ontwerp nagaan of dit in lijn is met de tenderinschrijving. Het is uiteindelijk aan de ontwikkelaar om geschikte kopers/ huurders te vinden voor de te realiseren woningen.
70	Selectiebrochure pagina 33: Is de voorbeeldberekening inderdaad juist? Er wordt voor alle inschrijvers een maximale MPG-score van 4 gerekend. Moet dit niet 7 zijn?	Dit staat inderdaad fout in de Selectiebrochure. In de tabel "Voorbeeldberekening puntenverdeling score MPG" moet de 4 vervangen worden door een 7 (maximale punten) om de correcte punten toe te kunnen kennen.
71	Selectiebrochure pagina 13: Is de ambitiebonus ook van toepassing voor een deel (<40%) van het totaal van de woningen? Of gemiddeld voor minimaal 40%?	De ambitiebonus is van toepassing op het middeldure huursegment binnen de totale bouwopgave, mits er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden en eisen zoals in de selectiebrochure en bijlage 20 van de selectiebrochure geformuleerd. Dus indien er wordt gekozen voor een differentiatie van 45% middeldure huur- en 55% vrije sectorwoningen, wordt de berekening over de gehele 45% gemaakt. Het totaal van de middensegment woningen moet aan minimaal 70 m² gbo en minimaal 2 slaapkamers voldoen, om aanspraak te kunnen maken op de ambitiebonus.
72	Selectiebrochure pagina 17: Wat is de minimale grondwaarde per m² bvo voor niet-woonbestemmingen / maatschappelijk?	Zie pagina 18 van de Selectiebrochure. Voor enkele bestemmingen geldt een (minimale) vaste erfpachtgrondprijs. Vaste en minimale grondprijzen worden jaarlijks met het consumentenprijsindexcijfer geïndexeerd, of in uitzonderlijke omstandigheden en na expliciete bestuurlijke goedkeuring, een ander indexcijfer gecorrigeerd. Onderstaande grondwaarden gelden vanaf 1 januari 2023 en gelden gedurende het gehele jaar. Voorzieningen: € 211 per m² bvo (prijsspeil 2023) Nutsvoorzieningen: € 211 per m² bvo (prijsspeil 2023) Parkeerplaats: € 2.084 per plaats

		WKO-bron: € 2.084 per bron Niet-woonbestemmingen vallen onder 'voorzieningen'.
73	Selectiebrochure: pagina 33: Wat is exact evenwichtigheid m.b.t. "de mate van evenwichtigheid en balans binnen de bandbreedtes van de woninggroottes. Hoe gelijkjer de verdeling tussen de categorieën, hoe beter beoordeeld. Met andere woorden wat wordt bedoeld met "hoe gelijkjer"?	Zie vraag 46.
74	Is de selectiecommissie bereid om een tweede vragenronde in te passen in verband met de relatief lange periode tussen publicatie van Nota van Inlichtingen en sluitingsdatum. En zo ja, tot wanneer zou het dan mogelijk zijn om nog vragen in te dienen?	Ja, de gemeente is bereid een extra vragenronde in de voorselectie op te nemen. Zie de onder I. (Mededelingen van de gemeente Amsterdam) genoemde gewijzigde planning.
75	Wat is de hoogte van de grondwaarde voor de 2e supermarkt en andere functies zoals woningen en aanvullende voorzieningen? Een inschatting is voldoende.	Hier kan geen inschatting van gegeven worden. Grondprijzen zullen gebaseerd worden op het dan geldende prijspeil.
76	Kan de gemeente Amsterdam een voorbeeldberekening geven van een middeldure huurwoning met de erfpachtprijzen zoals weergegeven in de tender documentatie?	Nee, dat is aan de inschrijver. De erfpachtgrondwaarden van de middeldure huurwoningen zijn opgenomen in hoofdstuk 1.3. van de Selectiebrochure.

Bijlagen bij II. Vragen en antwoorden:

- Bijlage 1 - DWG Matenplan M1a, M2a, M2b en M3a dd 27-06-2023
- Bijlage 2a. Voorzieningen t.b.v. overspanningen en wanduithouders in de openbare verlichting op Strandeiland
- Bijlage 2b. Overspanningen doorsnede
- Bijlage 3. Kaart Flexwoningen