



**Gemeente
Amsterdam**

Nota van Inlichtingen Tender 2E

Van **Selectiecommissie Tender 2E**
Datum **16/11/2023**

	Vraag	Antwoord
1	Is het toegestaan om een negatieve bieding (< €0) in te dienen?	Nee, de minimale bieding is > 0 euro.
2	Klopt het dat de entrees/portieken van de woningen zowel vanaf de Gustav Mahlerlaan als vanaf het binnenhof (Florence Pricehof) bereikbaar moeten zijn?	Ja.
3	Kavel 2E is gelegen tussen hoge gebouwen. Zijn er voor die gebouwen windstudies gemaakt om overlast op onze kavel te beperken? Zo ja, kunnen wij deze ontvangen? Wie is verantwoordelijk (draait op voor de kosten) van eventuele windhinder als gevolg van de hoge gebouwen in de omgeving?	Ten behoeve van het bestemmingsplan Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook is een windstudie uitgevoerd. Deze windstudie is een bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan en is via de volgende link te raadplegen: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0363.K1702BPGST-VG01/b_NL.IMRO.0363.K1702BPGST-VG01_18.pdf . De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om aanvullende eisen te stellen.
4	Tellen de PV-panelen mee in de MPG-berekening?	Alleen de PV-panelen die nodig zijn om de BENG-eisen te halen dienen te worden opgenomen in de MPG-berekening.
5	Stel we plaatsen de fietsen op de begane grond, is het dan toegestaan om deze niet mee te laten tellen met het totale BVO?	Nee. Voor het bepalen van de bruto vloeroppervlakte van bovengrondse gebouwen worden alle bouwlagen bij elkaar opgeteld, ook indien deze worden gebruikt ten behoeve van fiets parkeren. Bovengronds mag er dus maximaal 3.500 m2 bvo worden gerealiseerd. Indien fiets parkeren ondergronds wordt gerealiseerd, dan telt dit niet mee voor de bepaling van de maximale BVO.
6	Is het mogelijk om de gegevens/tekeningen van de huidige fundering van kavel 2D te ontvangen? Dit heeft wellicht invloed op de mogelijkheden van bv een kelderverdieping onder 2E.	Ja, deze worden als bijlagen separaat toegevoegd.
7	Er lijkt in de bouwvelop een tegenspraak te zijn in de tekst en de tekeningen. In de tekst lijkt er alleen sprake te zijn van een verplichte rooilijn aan de zuidzijde, terwijl in het diagram op pagina 23 aan de westzijde een minimale bouwhoogte wordt aangegeven van 20 m. Wordt hiermee bedoelt dat er sprake is van een rooilijn aan de westzijde van 20 m of zijn we vrij om deze gevel vanuit de zuidhoek	De verplichte rooilijn vanaf de 2e bouwlaag geldt specifiek voor de zuidzijde. Aan de noord-/oostzijde geldt de verplichte rooilijn specifiek voor de plint. Van een verplichte rooilijn aan de westzijde is geen sprake. De ontwikkelaar is vrij in de wijze hoe de gevel afloopt van minimaal 20 m (zuidzijde) naar maximaal 17,7 m (noordzijde).



Gemeente Amsterdam

	(min 20m) naar de noordzijde te laten aflopen (max 17.7)?	
8	Moet de complete gevel van kavel 2D helemaal bebouwd worden (tot 29.7m) of mogen hier op hogere niveaus ook delen open gelaten worden?	De ontwikkelaar van kavel 2E bepaalt middels het ontwerp of de wachtgevel van 2D volledig wordt bebouwd of dat er delen 'open' gelaten worden. In alle gevallen behoort de afwerking van de wachtgevel tot de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar van kavel 2E in afstemming met de erfpachter van kavel 2D. De afwerking van de wachtgevel dient integraal onderdeel te zijn van het (architectonisch) gebouwontwerp van kavel 2E.
9	Is het verplicht om twee ingangen te maken voor fiets parkeren zoals deze zijn voorgesteld op het kavelpaspoort?	Nee, het is niet verplicht om twee entrees voor het fiets parkeren te maken, maar dat is wel mogelijk. Het is aan de ontwikkelaar van kavel 2E om een keuze te maken of de entrees aan de west- en/of zuidzijde zijn georiënteerd.
10	Wat wordt er verstaan onder woongerelateerde functie op de begane grond aan de noordzijde, in het geval dit geen woningen zijn?	Voor het creëren van een prettig woon-, leef- en verblijfsklimaat aan het Florence Pricehof (werknaam: binnenhof) zijn entrees en plintfuncties cruciaal. Om die reden grenzen aan dit openbare hof voordeuren van grondgebonden woningen en secundaire entrees van de gebouwen, die ook te bereiken zijn vanaf de Gustav Mahlerlaan en de Hildegard von Bingenstraat (werknaam: Diagonaal). Dit zorgt voor een oriëntatie op het Florence Pricehof, waardoor een prettig leef- en verblijfsklimaat ontstaat. De aangrenzende plintfuncties versterken dit. De fietsenstallingen en technische ruimten zijn zoveel mogelijk uit het zicht. Het is dan ook van belang dat het noordelijk deel van de plint van kavel 2E dit prettige woon-, leef- en verblijfsklimaat verder versterkt. Behalve de eis van de secundaire entree van het gebouw is dit mogelijk door het toepassen van een grondgebonden (duplex) woning of een woongerelateerde functie. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een gemeenschappelijke huiskamer.
11	Klopt het dat aan de noordzijde vanaf de tweede bouwlaag een uitkraging/ balkons mogelijk zijn en dat dit op de west- en zuidzijde pas vanaf de derde bouwlaag is?	Dat is juist. Uitkragende balkons aan de zuid- en westzijde van het gebouw mogen vanaf de 3e bouwlaag, over de rooilijn uitkragen met een maximale diepte van 0,6 m (zuidzijde) en 1,5 m (westzijde). Uitkragende balkons aan het Florence Pricehof (noordzijde) mogen vanaf de 2e bouwlaag uitkragen en mogen daarbij maximaal 1,5 m diep zijn.
12	Ligt de nadruk meer op het onderscheidende vermogen van kavel 2E of meer op het verhouden tot overige gebouwen van kavel 2E?	Deze afweging is onderdeel van de selectieprocedure. De gemeente Amsterdam heeft hier geen uitgesproken mening over. Het is aan de inschrijvende partij om hier met een eigen, overtuigende visie op te komen.
13	Is een "encroachment zone" mogelijk buiten de kavelgrens? Een graduele overgang van publieke naar private ruimten?	Een encroachment zone is binnen de bouwvelop benoemd als margestrook. Dit is dus mogelijk. Echter, de grondeigendom blijft van de gemeente en is de



Gemeente Amsterdam

		gemeente verantwoordelijk voor de inrichting. Zie ook pagina 39 en 41 van de bouwenvelop.
14	Wat is het doel van de, nog aan te leggen, gracht?	De gracht maakt op termijn onderdeel uit van een groter watersysteem. Door extra water te creëren, zoals bij deze gracht, is de Zuidas steeds meer toegerust op zowel hitte, droogte als periodes met extreme neerslag. Met de voor Amsterdamse begrippen uitzonderlijk hoge bebouwingsdichtheid en de hoge gebruiksiintensiteit is dit noodzaak.
15	Is al bekend wat er met de voetbalvelden van Buitenveldert gaat gebeuren, en zo ja: wat zijn hiervoor de plannen?	Op termijn zullen deze verplaatst worden ten zuiden van De Boelelaan op de VU-campus, vervolgens zullen er op de middenstrook van Kenniskwartier een mix van woningen, kantoren en voorzieningen worden gerealiseerd.
16	Is een achterblad bij de indiening toegestaan?	Nee.
17	Mag er, naast digitale indiening, ook een hard copy 'boek' worden ingeleverd?	Nee.
18	Mag tekst in het indieningsdocument groter zijn dan 10pt?	Nee.
19	Het valt ons op dat de planning een vrij lange doorlooptijd heeft. Kan dit ook worden ingekort?	Ja, na gunning bestaat de mogelijkheid om gezamenlijk een kortere planning overeen te komen binnen de gestelde optietermijn.
20	Hoe worden de referentieprojecten beoordeeld? De criteria zijn helder, maar niet de score per onderdeel.	De wijze waarop de referenties worden beoordeeld is toegelicht op pagina 21 en 22 van de selectiebrochure.
21	Gegeven staat: "Visie op duurzaamheid (maximaal 4 pagina's); Kunt u aangeven op welk formaat pagina's dit moet? A4 of A3 etc.?"	A4. Lettertype Arial, 10pt.
22	a. Welke periode zit er tussen het accepteren van de erfpachtaanbieding en de daadwerkelijke vestiging van de erfpacht? In de planning van het ontwikkeltraject wordt een volgorde van fasen voorgespiegeld, waarbij de Omgevingsvergunning onherroepelijk is vooruitlopend op de uiterlijke datum dat de erfpachtaanbieding geaccepteerd dient te zijn. b. Indien het privaatrechtelijk en/of publiekrechtelijke traject uitloopt zonder dat inschrijver iets te verwijten is, en daarmee de 24-maands termijn wordt overschreden, kan zij zonder haar recht op een erfpachtovereenkomst te verliezen niet anders dan de erfpachtaanbieding accepteren. c. Is de vestiging van de erfpacht en daarmee de betaling ervan te koppelen aan de grondoverdracht, zodat inschrijver niet onnodig financieel benadeeld wordt (lees: grondkosten	a: De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt overeengekomen ten tijde van het opstellen van de definitieve erfpachtovereenkomst. (Zie pagina 6 onder kopje 'Vaststelling Ingangsdatum Erfpacht' van Bijlage 3A Model aanbieding appartementsrechten) b: Artikel 2.3 van de optieovereenkomst voorziet in de situatie dat er vertraging ontstaat die niet verwijtbaar is aan de ontwikkelaar. c: De grondoverdracht vindt plaats door middel van de vestiging van de erfpacht. Op pagina 9 van bijlage 3A (de model erfpachtaanbieding) komen alle financiële verplichtingen en bijbehorende betaalmomenten aan bod.



Gemeente Amsterdam

	cq. Erfpachtcanon betaalt voordat de bouw feitelijk is gestart)?	
23	De ontwikkelaar zal zelf de akoestische situatie moeten onderzoeken. Wordt verwacht dat dit reeds in de selectiefase gebeurt, of kunnen we aannames doen in het te produceren gevoelbeeld/-ontwerp?	In de visiefase kunnen voor wat betreft de akoestische situatie aannames worden gedaan. In de ontwerpfase, na selectie, zal door de ontwikkelaar een actueel akoestisch onderzoek moeten worden gedaan.
24	Parkeerplaatsen voor auto's maken geen deel uit van deze aanbesteding. Zal er in de toekomst de mogelijkheid zijn om parkeergelegenheid aan te bieden in naburige gebouwen of een parkeer hub?	Nee, voor auto parkeren zal gebruik moeten worden gemaakt van de bestaande parkeervoorzieningen in de omgeving. Overigens worden bewoners uitgesloten van een vergunning voor parkeren op straat.
25	Selectiebrochure, 3.1 Aanleveren onder punt 9, vraag 8 en 9 van Formulier integriteitstoets: Op welke wijze heeft het wel/niet aanwezig zijn van financiering of eindgebruiker/belegger invloed op de beoordeling van de inzending? Dezelfde vraag voor de situatie waarin er nog geen financiering bekend is. Op welke wijze heeft het wel/niet aanwezig zijn van bewijsstukken voor financiering invloed op de beoordeling van de inzending?	Het volledig invullen en rechtsgeldig ondertekenen van het Formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties inclusief gevraagde bijlagen, is een aanleververeiste. De gemeente kent geen beoordelingspunten toe; het formulier is onderdeel van een volledige aanlevering. De beoordeling van de inschrijving kan niet plaatsvinden als deze niet volledig is (niet aan alle aanleververeisten voldoet).
26	Als gunningscriterium geldt dat de mate waarin de onderdelen duurzaamheid worden beschreven en respectievelijk elkaar aanvullen en versterken wordt beoordeeld. Kunnen we aannemen dat mate waarop het ontwerp scoort op BENG en MPG niet wordt meegewogen in de beoordeling?	De mate waarop het ontwerp kwantitatief scoort op BENG en MPG wordt niet direct meegewogen in de beoordeling. Wat wel wordt meegewogen is hoe de maatregelen ten aanzien van BENG en MPG kwalitatief worden uitgewerkt in het ontwerp.
27	Mag/ kan deze planning ook sneller? M.a.w. volgt de gemeente de planning van de ontwikkelaar in het ontwerpproces als deze sneller gaat?	Na gunning bestaat de mogelijkheid om gezamenlijk een kortere planning overeen te komen binnen de gestelde optietermijn. Op voorhand kan niet worden toegezegd dat de gemeente een aangepaste planning van de ontwikkelaar kan volgen.
28	Mag ook een lettertype vergelijkbaar met Arial 10 pt, dat niet groter is, worden gebruikt in het indieningsdocument?	Nee.
29	Wij zijn gewend de plannen bij een gunningsfase te mogen toelichten in een presentatie. Gezien er na één selectieronde wordt gegund ook voor deze tender het verzoek om een presentatiemoment (voor de X best scorende partijen) in te voegen.	Het geven van een presentatie maakt geen deel uit van de selectieprocedure.
30	Gezien er maar één selectieronde is, verwachten we dat er naarmate de uitwerking vordert mogelijk meer vragen opkomen. Is het mogelijk een tweede Nota van Inlichtingenronde in te voegen eind november/begin december?	Een tweede selectieronde nota van inlichtingen maakt geen deel uit van de selectieprocedure.



Gemeente Amsterdam

31	Optieovereenkomst, Artikel 7: De taken van de Gemeente zijn (kennelijk) limitatief. Is gemeente bereid zich ook te committeren aan het afgeven van de vergunning binnen 8 weken? Dit in relatie tot artikel 4.6. Privaatrechtelijke toetsing heeft dan immers al plaatsgevonden.	Voor de uitvoering van een publiekrechtelijke bevoegdheid (in dit geval de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning) zijn in de wet termijnen gesteld voor het bevoegd gezag. De privaatrechtelijke en publiekrechtelijke toetsing kennen andere toetsingskaders. De gemeente kan zich in haar privaatrechtelijke hoedanigheid niet committeren aan het verlenen van een vergunning binnen 8 weken (zie artikel 11.1 van de optieovereenkomst).
32	Optieovereenkomst, Artikel 4.6: De Ontwikkelaar dient in ieder geval vóór 23 en een halve maand na definitieve gunning een omgevingsvergunning te hebben die ziet op het bouwen van het gehele Bouwprogramma conform het door de Gemeente goedgekeurde DO. Volstaat een ingediende aanvraag? Of moet dit een onherroepelijke omgevingsvergunning zijn? (Hier heeft de Ontwikkelaar geen invloed op.) We interpreteren voor nu dat het moet gaan om een afgegeven omgevingsvergunning. Graag bevestigen welke aanname juist is.	Het gaat om een verleende (in de woorden van de vragsteller: afgegeven) omgevingsvergunning.
33	Op de valreep een laatste vraag die ons na bestudering van de documenten te binnen schiet. In het selectiedocument wordt gesproken over vrije sector koop- of huurappartementen, in bijlage 3A wordt gesproken over middeldure huur. Wij gaan ervan uit dat het selectiedocument leidend is en dat de appartementen verhuurt mogen worden in de vrije sector. Klopt dit? Wellicht kunt u dit iets verder toelichten hoe de gemeente hier tegenover staat? Alvast bedankt.	De selectieprocedure omvat inderdaad vrije sector huur- en koopwoningen. In artikel 2c van de modelaanbieding komt het verhuurverbod van de koopwoningen en de uitzonderingen daarop aan bod. Een van de uitzonderingen op het verhuurverbod staat genoemd onder 'iii' en betreft verhuur in het middeldure segment.
34	Hoe wordt de westgevel van Stepstone (kavel 2D) afgewerkt op de plekken waar (mogelijk) geen woningen tegenaan worden gebouwd/ c.q. ter plaatse van de terrassen van Kavel 2E?	Zie ook vraag 8. De ontwikkelaar van kavel 2E bepaalt middels het ontwerp of de wachtgevel van 2D volledig wordt bebouwd of dat er delen 'open' gelaten worden. In alle gevallen behoort de afwerking van de wachtgevel tot de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar van kavel 2E in afstemming met de erfpachter van kavel 2D. De afwerking van de wachtgevel dient integraal onderdeel te zijn van het (architectonisch) gebouwonwerp van kavel 2E.
35	(Hoe) wordt het 'puntensysteem Groen en Natuurinclusief bouwen voor Kavel 2E' meegenomen bij de beoordeling?	Een ingevuld puntensysteem natuur inclusief bouwen (bijlage E van bouwvelop) is een aanleververeiste. De gemeente kent geen beoordelingspunten toe; het formulier is onderdeel van een volledige aanlevering. De beoordeling van de inschrijving kan niet plaatsvinden als deze niet volledig is (niet aan alle aanleververeisten voldoet).



Gemeente Amsterdam

36	Is er de optie om erfpacht voor 50 jaar af te kopen voor de overige bestemmingen?	Er wordt uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht (AB2016). Eeuwigdurende erfpacht kent geen tijdvakken van 50 jaar. Voor het woonprogramma bestaat de keuze tussen indexcanon en afkoop van de canonverplichtingen voor de looptijd van het eeuwigdurende tijdvak. Het commerciële programma dient verplicht afgekocht te worden.
37	Selectiebrochure, Pagina 7: “ca. 25 koop/huurwoningen”: Is er een minimum en/of maximaantal woningen?	Nee, de woninggrootte is hierin bepalend en is binnen dit segment ten minste minimaal 70 m ² GO / 3 kamers (zie p. 29 van de bouwvelop).
38	Selectiebrochure, Pagina 7: “max. programma kavel 2E: 3.500m ² BVO”. Is eventuele ondergrondsparkeren onderdeel van maximale BVO?	Voor het bepalen van de bruto vloeroppervlakte van bovengrondse gebouwen worden alle bouwlagen bij elkaar opgeteld, ook indien deze worden gebruikt ten behoeve van fiets parkeren. Bovengronds mag er dus maximaal 3.500 m ² bvo worden gerealiseerd. Indien fiets parkeren ondergronds wordt gerealiseerd, dan telt dit niet mee voor de bepaling van de maximale BVO.
39	Selectiebrochure, Pagina 7: “Geen parkeergelegenheid op eigen terrein”. Zijn er parkeerplaatsen gereserveerd voor het woonprogramma en de commerciële plint in de naastgelegen parkeervoorziening?	Nee, voor auto parkeren zal gebruik moeten worden gemaakt van de bestaande parkeervoorzieningen in de omgeving. Overigens worden bewoners uitgesloten van een vergunning voor parkeren op straat.
40	Selectiebrochure, Pagina 7: “Commerciële plintvoorziening met horeca-functie”. Wordt een eventueel zoekgebied voor een terras onderdeel van de overeenkomst/aanbieding vanuit gemeente om zodoende “garantie” te hebben dat terras mogelijkheid aanwezig is voor toekomstige gebruiker?	Door de uitbater van de horecavoorziening zal een terrasvergunning dienen te worden aangevraagd (zie het terrassenbeleid van de gemeente Amsterdam). De gemeente kan op voorhand geen garanties geven ten aanzien van het verkrijgen van de terrasvergunning, maar heeft wel ruimte in het ontwerp voor de openbare ruimte (aan de westzijde) opgenomen. Een horecaterras draagt ten slotte bij aan een levendige stad.
41	Selectiebrochure, Pagina 9: “Fiets/scooterparkeerplaatsen commerciële plintvoorziening(en), minimale grondwaarde voor parkeren/ m ² (prijspeil 2023)”. Deze grondwaarde is alleen voor het fiets/scooter parkeren voor medewerkers en bezoekers van de commerciële plint? Welke minimale grondwaarde voor parkeren wordt aangehouden?	Er geldt enkel een grondwaarde voor het deel van het fiets/scooter parkeren dat ten dienste staat aan de commerciële plintvoorziening(en). Het deel van het fiets/scooter parkeren dat ten dienste staat van de functie wonen is reeds verdisconteerd in de grondwaarde wonen.
42	Selectiebrochure, Pagina 9: fiets/scooter parkeren wonen: is deze verdisconteerd in grondwaarde wonen?	Ja.
43	Optieovereenkomst, Artikel 7.1.c: Gemeente heeft 6 weken om toetsing van SO, VO en DO uit te voeren, omvat de 6 weken de beoordeling en eventuele aanpassingen?	De zes weken beoordeling door de gemeente bevat geen tijd (werkdagen) voor eventuele aanpassingen. Indien het SO, VO of DO niet voldoet dient de ontwikkelaar binnen 4 weken het SO, VO of DO aan te passen, zodanig dat de gemeente alsnog kan instemmen. Zie artikel 4.4 van de optieovereenkomst.



Gemeente Amsterdam

44	Opstalrecht trafo, moeten er direct al een ruimte gereserveerd worden voor de trafo?	Kavel 2E kan gebruik maken van het algemene voedingspunt (AVP) op naastgelegen kavel 2D, in gebouw Stepstone.
45	Is er voldoende netcapaciteit?	Ja.
46	Is de routing van de kabels en leidingen t.b.v. omliggende bebouwing (vooral ten westen van kavel) bekend, kan deze gedeeld worden?	Ja, deze worden als bijlagen separaat toegevoegd.
47	Is het ontwerp van de Florence Pricehof bekend en kan deze gedeeld worden (buiten wat in het kavelpaspoort staat)?	Nee, figuur 18 op pagina 38 van de bouwenvelop voor kavel 2E bevat een impressie die op dit moment wordt uitgewerkt.
48	Is het mogelijk om een 3D-model en dwg-bestand van de omgeving (inclusief bebouwing) te ontvangen?	Ja, deze worden als bijlagen separaat toegevoegd.
49	Wat is de planning voor de naastgelegen bouwvelden en de aanleg van het hof?	De planning voor het Oostelijke Ontwikkelveld is als volgt: Kavel 2A (The Pulse of Amsterdam) en kavel 2D (Stepstone) zijn in aanbouw. Beide gebouwen zullen in 2024 worden opgeleverd. Voor kavel 2B wordt op moment van schrijven een VO uitgewerkt, de oplevering van het gebouw wordt in 2026 voorzien. Het streven voor kavel 2C is het gebouw in 2028 op te leveren. Op dat moment zal ook het Florence Pricehof definitief worden ingericht. Voor het Westelijk Ontwikkelveld (het ontwikkelveld ten westen van het Oostelijk Ontwikkelveld) is het streven de bouw te starten in 2028.
50	Zijn er nog andere voorwaarde (van andere instanties) waarmee we rekening moeten houden?	Het is aan de winnende inschrijver om dit na definitieve gunning te onderzoeken tijdens de optietermijn. Het projectteam van de gemeente kan daarbij ondersteunen.
51	Voor hoelang geldt de zelfbewoningsplicht?	De in de selectiebrochure genoemde zelfbewoningsplicht (verhuurverbod) komt in de model erfpachtaanbieding aan bod in bijzondere bepaling 2c (boven aan pagina 5) en geldt voor de gehele looptijd van het erfpachtrecht.