

Nota van Inlichtingen voorselectie Tender Bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b Strandeiland

Van: Selectiecommissie Tender Bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b Strandeiland
Datum: 23 augustus 2024

I. Mededelingen van de gemeente Amsterdam

Wet betaalbare huur

Per 1 juli 2024 is de Wet Betaalbare Huur in werking getreden. Op 16 juli 2024 heeft het College een overgangsmaatregel vastgesteld die van invloed is op de afspraken met betrekking tot middeldure huurwoningen. Deze overgangsregeling is ook van toepassing op tender M9a, M9c, M11a en M11b. Voor deze tender worden de tendervoorwaarden aangepast en wordt de overgangsmaatregel van kracht. In het tweede deel van 2024 zal er nieuw beleid met betrekking tot middeldure huurwoningen wordt uitgewerkt. Tot die tijd in de overgangsmaatregel van toepassing.

De wijzigingen zijn:

- De maximale huur van voorheen € 1220 wordt maximaal € 1274 (Prijspeil 2024 indexering volgt cpi voorgaand jaar), met als randvoorwaarde start bouw uiterlijk 1 januari 2028.
- De maximaal gemiddelde huur van € 1068 (prijspeil 2024) wordt verhoogd naar max € 1175.
- De maximale huurindexering na ingebruikname wordt conform de wet.

Wat wordt er niet aangepast:

- Minimaal gbo van 40 m2 en eventuele aanvullende eisen m.b.t. het gbo.
- De grondprijs wordt niet aangepast.
- De minimale instandhoudingstermijn, van 25 jaar, blijft gehandhaafd. Waarbij na 20 jaar – na mutatie – verhuur in de vrije sector mogelijk is.

Zie ook Bijlage 1 en Bijlage 2 (beleidsregels artikel 3) bijhorend bij deze Nota van Inlichting. Deze bijlagen zijn van toepassing op de tender voor Bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b.

Bijlagen:

1. Raadsinformatiebrief tijdelijke overgangsmaatregel middeldure huur als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet Betaalbare Huur en nadere uitwerking aanvullend middelduur beleid
2. Herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020) | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl) <http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR641149>.

Coördinaat**Rectificatie:**

Zie blz. 22 van de Bouwenvelop (Bijlage A, coördinaten tekening). De coördinaat in de oosthoek tussen kavel M9b (Stadgenoot) en M9c was 485318.542 en wordt 485318.548. De coördinaat in de westhoek van kavel M9b (Stadgenoot) en M9c was 485292.372 en wordt 485292.378.

De voorlopige uitgiftetekeningen bij het model erfpachtaanbiedingen zijn wel correct en worden niet aangepast.

BENG 3**Rectificatie:**

Zie pagina 12 van de Bouwenvelop. De ambitie op Strandeiland is om NOM te behalen. In de rekensystematiek is een BENG 3 van $\geq 135\%$ nodig om NOM te kunnen behalen, om deze reden wordt de Bouwenvelop aangepast. Tekst was: 'BENG3 $\leq 135\%$ ' en wordt: 'BENG 3 $\geq 135\%$ '.

Aanpassing Bijlage 9b Model erfpachtaanbieding**"Rectificatie:**

In de aanbieding M9a M11a MGW commercieel met kenmerk 2024- 802 is op p 2 een stuk tekst weggevallen. De laatste zin luidt:

"Deze appartementsrechten zijn gelegen aan de Allen Ginsbergstraat, Oeverparklaan, Gabriela Mistralstraat en Frances Harperstraat (M9a) en Tagorestraat, Siaj Agnonstraat, Frances Harperstraat en de Oeverparklaan (M11a), kadastraal bekend als gemeente "Mandelig Binnenterrein") dat voor gemeenschappelijk gebruik door bewoners is bedoeld en openbaar toegankelijk dient te zijn op bepaalde tijdstippen. "

Dit moet zijn:

"Deze appartementsrechten zijn gelegen aan de Allen Ginsbergstraat, Oeverparklaan, Gabriela Mistralstraat en Frances Harperstraat (M9a) en Tagorestraat, Siaj Agnonstraat, Frances Harperstraat en de Oeverparklaan (M11a), kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4.318 gedeeltelijk, in totaal groot ongeveer >> m2, [in te vullen in definitieve erfpachtaanbieding], met de daarop te bouwen opstal(len) zijnde de appartemenstrechten Meergezinswoningen (MGW) en het commercieel programma (bijvoorbeeld zijnde een kinderdagverblijf).

[Indien van toepassing]

Onderdeel van het/de uit te geven bouwveld(en) vormt een mandelig binnenterrein (hierna:

"Mandelig Binnenterrein") dat voor gemeenschappelijk gebruik door bewoners is bedoeld en openbaar toegankelijk dient te zijn op bepaalde tijdstippen. "

Deze wijziging zal op het moment van het verstrekken van de erfpachtaanbieding aan de geselecteerde inschrijver worden doorgevoerd."

II. Vragen en antwoorden

De gemeente Amsterdam heeft de geselecteerde partijen in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen voor nadere informatie voor de voorselectie. Dit was mogelijk tot en met vrijdag 26 juli 2024. Alle binnen de gestelde termijn via TenderNed binnengekomen vragen worden door middel van deze Nota van Inlichtingen tegelijkertijd geanonimiseerd beantwoord via www.tenderned.nl.

Nr	Vraag	Antwoord
Bouwenvelop		
1	In de Bouwenvelop staat vermeld dat de buitenruimte en collectieve binnenterreinen in erfpacht worden uitgegeven, maar wel openbaar toegankelijk blijven. Betekent dit dat de ontwikkelaar erfpacht moet betalen voor deze buitenruimtes en collectieve binnenterreinen? Zo ja, wat is de erfpachtprijs voor deze ruimtes?	De erfpachtgrondwaarde voor openbaar toegankelijke collectieve binnentuinen wordt verdisconteerd in de grondwaarde die geldt voor de woningen.
2	Op de kavelkaart uit de bouwenvelop (afbeelding 6) staat een 5 meter marge aangegeven voor 'uitbreiding buurthub.' Hoe moeten wij deze 5 meter marge lezen of interpreteren? Mag deze marge zowel aan de buurthub als het kavel t.b.v. woningen worden toegekend?	Ja, de marge van 5 meter mag zowel aan de buurthub als aan woningbouwprogramma worden toegekend. De footprint van de buurthub is in de breedte (straatzijde) minimaal 35 meter en mag met maximaal 5 meter (tot maximaal 40 meter) worden uitgebreid binnen de in afbeelding 6 aangegeven arcering. In de voorlopige uitgiftetekening is een 'zoekruimte schuiving buurthub' aangegeven. De coördinaten aan de noordzijde van de buurthub staan vast. Dat betekent dat - in tegenstelling hoe de uitgiftetekening mogelijk geïnterpreteerd kan worden - de twee bovenste coördinaten van de buurthub niet naar beneden verschoven mogen worden.
3	Bouwenvelop blz. 15, laatste alinea genaamd 'fiets- en scooter parkeren'; u geeft aan de fiets- en scooter parkeren vanaf de openbare ruimte goed bereikbaar moet zijn. Mag dit ook via de openbaar toegankelijke routes die over de kavels lopen?	Ja, het is mogelijk om de ingang van fiets- en scooterparkeren te situeren aan openbaar toegankelijke routes op de bouwvelden.
4	Bouwenvelop blz. 15, 2e alinea genaamd 'hoekoplossing'; U geeft aan dat hoogwaardige overhoekse geveluitwerking vereist wordt. Ook geeft u aan dat dit ook geldt voor de zijgevel grenzend op Stadgenoot-kavel. Kunt u dit verder toelichten?	De zijgevel grenzend aan het Stadgenoot kavel (M9b/M9c) dient op hetzelfde architectonische niveau te worden ontworpen als alle overige gevels. In het huidige plan (SO-fase) van Stadgenoot wordt momenteel ca. 6 meter van de erfgrens afgebouwd aan de Frances Harperstraat. Hier dient dus een kwalitatieve zijgeveluitwerking gerealiseerd te worden. Er kan te zijner tijd bij Stadgenoot worden na gegaan wat de huidige stand van zaken is.

Buurthub & mobiliteit		
5	De buurthub is een mobiliteitsvoorziening voor bewoners van ca. 390 woningen waarvan 200 sociale huurwoningen. Ook parkeren de werknemers van de commerciële en maatschappelijke voorzieningen op de bouwvelden M13 er. Is er bekend met hoeveel parkeerplaatsen er rekening moet worden gehouden om te voorzien in parkeren voor het bouwveld M13?	"Voor een basisschool moet gerekend worden met 0,5 parkeerplaats per klas. We gaan op dit moment uit van 17 klassen per school (400 leerlingen). Dit betekent dat er 9 parkeerplaatsen voor de school op bouwveld M13a gerealiseerd moeten worden. Bij deze parkeerplaatsen kan er van dubbelgebruik worden uitgegaan. Op de parkeerplaats waar 's avonds een bewoner staat geparkeerd, kan overdag een leraar parkeren. Indien blijkt dat er veel meer kinderen op Strandeiland komen te wonen, is het uitgangspunt 22 klassen per school. Dan zal het gaan om 11 parkeerplaatsen. Dit hoeft niet bij de start van deze ontwikkelopgave het uitgangspunt te zijn."
6	Wordt ook de fietsstalling van bezoekers in kavels M9 en M11 in de hub opgenomen en moet deze door ontwikkelaar gerealiseerd worden?	Nee, bezoekers van bewoners parkeren hun fiets op straat.
7	Wat wordt bedoeld met de verplichting dat in de Buurthub stalling moet worden voorzien voor fietsen van bewoners (en bezoekers) die overstappen naar andere modaliteiten zoals auto's, scooters of deelmobiliteit?	In de buurthub moet een fietsenstalling komen voor bewoners van de bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b die gebruik willen maken van (deel)mobiliteit. Zij kunnen hun fiets parkeren in deze stalling om vervolgens over te stappen naar hun auto, scooter of op deelmobiliteit.
8	In de leidraad staat dat de minimale norm voor deelmobiliteit in de hub 1 parkeerplaats voor deelauto's per 25 woningen is, plus 10% van het totale oppervlak voor overige vormen van deelmobiliteit. Wordt met "10% van het totale oppervlak" alleen de gebruikelijke oppervlakte met parkeerplekken voor deelauto's bedoeld? Kan de gemeente een rekenvoorbeeld geven voor duidelijkheid?	In de buurthub dient 1 parkeerplaats voor deelauto's per 25 woningen te komen. Stel er komen 190 woningen, dan moeten er 8 parkeerplaatsen voor deelmobiliteit worden gerealiseerd. De totale oppervlakte van deze parkeerplaatsen dient bij elkaar opgeteld te worden. Uitgaande van een oppervlakte per parkeerplaats van 2,50 m x 5,00 m = 12,5 m ² , kom je uit op totaal 100 m ² voor 8 parkeerplaatsen (12,5 m ² x 8 parkeerplaatsen = 100 m ²). 10% van 100 m ² = 10 m ² . Dat betekent dat in dit rekenvoorbeeld 10 m ² ingericht moet worden voor andere vormen van deelmobiliteit (zoals scooter, (bak)fiets, etc.).
Duurzaamheid		
9	Is het door het toepassen van een houten constructie mogelijk om 5 kWh per m ² BVO per jaar af te trekken van BENG1?	Ja, dit is mogelijk, dit is landelijk beleid. Bij gebouwen met een lichte constructie mag er 5 kWh/m ² .jr van de BENG1 waarde worden afgetrokken. Er moet duidelijk aangegeven worden dat dit gebeurd is en dat het gebouw voldoet aan het criterium voor lichte constructies dat ook in het bouwbesluit wordt gehanteerd (warmtecapaciteit ≤ 180 kJ/m ² .K

		berekend volgens NTA 8800). Hiermee stimuleren we het bouwen met een lichte (bio-based) draagconstructie.
10	Klopt het dat de ingediende MPG kleiner (beter) moet zijn dan 0,35? En moet er voor de CO ₂ -uitstoot een bandbreedte worden aangegeven bij de indiening?	Op Strandeiland geldt de ambitie om een maximale MPG van 0.35 te behalen, echter is dit geen eis. De MPG score dient minimaal te voldoen aan de landelijk geldende wettelijke verplichting. Voor de Paris Proof materiaalgebonden CO₂ uitstoot dient er een waarde opgegeven te worden welke aan de hand van de bandbreedte wordt beoordeeld.
11	Kan de gemeente een rekenvoorbeeld geven over de beoordeling van MPG en CO ₂ -uitstoot?	In de selectiebrochure is een rekenvoorbeeld voor de beoordeling MPG gegeven (pagina 35). Rekenvoorbeeld voor de Paris Proof materiaalgebonden CO₂-uitstoot: Inschrijver A: 175 kg CO₂-eq / m² BVO Inschrijver B: 139 kg CO₂-eq / m² BVO Inschrijver C: 175 kg CO₂-eq / m² BVO > 7 punten voor inschrijver B 5 punten voor inschrijvers A en C 2 punten voor geen van de inschrijvers
Selectiebrochure		
12	De gemeente heeft het maximaal aantal te realiseren woningen op 190 bepaald. Is er ook een minimaal aantal te realiseren woningen?	Er is geen minimumaantal woningen. Het woonprogramma bestaat uit minimaal 21.200 m ² bvo. Het is aan de ontwikkelaar om een passend aantal woningen te bepalen.
13	In de leidraad wordt gesproken over de realisatie van minimaal 345 m ² BVO voor kinderopvang in de buurthub en voorzieningen die ontmoeting stimuleren. Betekent dit dat de ontwikkelaar kan kiezen voor alleen een kinderdagverblijf zonder aanvullende voorzieningen?	Ja, de ontwikkelaar kan kiezen om alleen een kinderdagverblijf te realiseren. Het realiseren van een kinderdagverblijf binnen de ontwikkelopgave M9a, M9c, M11a en M11b is verplicht, dit hoeft niet per se in de buurthub.

14	Wat valt onder "maatschappelijke voorzieningen"? Valt een gezondheidscentrum hieronder, of is het aan de ontwikkelaar om dit te bepalen?	Een sociaal-maatschappelijke voorziening kan bijvoorbeeld zijn: een openbare overheidsvoorziening, onderwijsvoorziening, welzijnsvoorziening, zorgvoorziening, medische voorziening, religieuze voorziening of culturele voorziening. Een gezondheidscentrum is binnen deze ontwikkelopgave niet gewenst, aangezien deze in tranche 2 van de Muidenbuurt (bouwveld M3a) wordt gerealiseerd. Niet voor alle sociaal-maatschappelijke voorzieningen geldt een vaste grondwaarde per m² bvo.
15	In de selectiebrochure staat omschreven dat in de buurthub parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor niet-woonprogramma 't.b.v. werknemers commerciële en maatschappelijke voorzieningen van kavels M9a, M9b, M9c, M11a, M11b, M13a en M13b.' Kavels M9b, M13a en M13b vallen buiten de ontwikkelopgave. De gemeente spreekt de verwachting uit dat op kavel 13a een basisschool wordt gerealiseerd. Om te weten hoeveel parkeerplekken voor deze functies nodig zijn is het nodig om een indicatie te krijgen van de groottes en type van deze functies. Kan de gemeente hier meer informatie over geven? Of anders een inschatting geven van het nodige aantal parkeerplekken?	Zie vraag 5.
16	In de concepten erfpachtovereenkomst staat dat binnen 3 maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht moet gestart worden met de bouw van de eerste fase. Deze termijn is zeer kort. In andere erfpachtovereenkomsten binnen uw gemeente is deze termijn 6 maanden. Kunt u hiervan in dit geval ook 6 maanden maken? En voor de tweede fase een gelijke verlenging toepassen.	Nee, voor deze tender hanteren we een termijn van 3 maanden.

17	In hoofdstuk 4.7 wordt gesproken over het verkrijgen van een vergunning binnen de termijn van 24 maanden om een erfpacht-overeenkomst aan te kunnen gaan en het optierecht juist te gebruiken. Gaat dit om een vergunning of een onherroepelijke vergunning? In geval van dat tweede, hoe wordt omgegaan met bezwaren, daarop heeft ontwikkelaar geen invloed in de planning.	Binnen de optietermijn van 24 maanden dient een in werking getreden omgevingsvergunning verkregen te zijn. Op basis van een in werking getreden omgevingsvergunning kan de erfpachtaanbieding geaccepteerd worden. Na uiterlijk 3 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding, dient de erfpachtovereenkomst gepasseerd te zijn bij de notaris. Voor het passeren van de erfpachtovereenkomst is een onherroepelijke omgevingsvergunning nodig. Voor de beantwoording van de vraag hoe wordt omgegaan met bezwaren, zie de beantwoording van <i>vraag 18</i> .
18	Er wordt aangegeven dat binnen drie maanden na ingang van het erfpachtrecht gestart moet worden met de bouw. Wanneer er sprake is van een bezwaar op de vergunning (indien die niet al onherroepelijk hoeft te zijn binnen de 24 maanden, zie daarover de vorige vraag) is deze termijn niet haalbaar. Hoe wordt hier in dat geval mee omgegaan?	De omgevingsvergunning omgevingsplan planactiviteit bouwwerken en de omgevingsvergunning bouwactiviteit voor fase 1 moeten bij het aflopen van de optietermijn in werking zijn getreden. Binnen 3 maanden na het aflopen van de optietermijn moeten de akten gepasseerd zijn en gaat de ingangsdatum erfpachtrecht in. Daarna geldt conform de bijzondere bepalingen dat binnen 3 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht de bouw moet zijn gestart. De omgevingsplan plan activiteit bouwwerken en de omgevingsvergunning bouwactiviteit voor fase 1 dienen onherroepelijk te zijn uiterlijk op de ingangsdatum van het erfpachtrecht. Daar is dus een termijn voor van uiterlijk 3 maanden vanaf acceptatie erfpachtaanbieding (=aflopen termijn optieovereenkomst). De termijnen zijn daarom ruim genoeg om de bezwaartermijn in te kunnen passen.
19	pag. 24, 6: Aan wat voor schadeloosstelling kan in dit kader worden gedacht?	In algemene zin gaat het om schade die de gemeente lijdt doordat de overeenkomst door toedoen van de wederpartij wordt ontbonden. Per situatie zal bekeken moeten worden welke schade de gemeente in die specifieke situatie lijdt. Hieronder kan – maar niet uitsluitend – worden verstaan een vergoeding van de kosten die de gemeente heeft gemaakt ten aanzien van de bestede ambtelijke capaciteit indien die kosten hoger zijn dan de waarborgsom.
20	4.c: gaat u er bij een bouwtijd van 24 maanden van uit dat de verkoop van woningen al is gestart voor het ondertekenen van de erfpachtovereenkomst? Een bouwtijd voor gestapelde appartementen is al snel 18-24 maanden en dan nog de voorbereiding daarvoor maakt deze termijn kort.	Het moment om met de verkoop van de woningen te starten, wordt door de ontwikkelaar bepaald. De ontwikkelaar heeft vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht 24 maanden bouwtijd.

21	In de leidraad staat dat per bouwveld minimaal 30 punten voor natuurinclusiviteit behaald moeten worden. Wordt hiermee een gehele kavel bedoeld (bijv. kavel M9) of een deel van een kavel (bijv. M9a)?	Per bouwveld (voor deze opgave betreft dat 4 bouwvelden, te weten: M9a, M9c, M11a, M11b) dienen er minimaal 30 punten volgens het puntensysteem Natuurinclusief bouwen behaald te worden.
22	Kan de gemeente bevestigen dat de verbinding tussen verschillende kavels via kabel en leidingen door de openbare ruimte met toestemming van de gemeente mogelijk is?	Zie pagina 6 van de selectiebrochure. De gemeente staat op Strandeiland geen realisatie van warmte- en koude voorzieningen van ontwikkelaar in de openbare ruimte toe, met dien verstande dat door de ontwikkelaar na overleg en met goedkeuring van de gemeente in hoedanigheid van eigenaar van de openbare ruimte wel kabels en leidingen ten behoeve van de WKO voor de kavels M9a, M9c, M11a en M11b (als oversteek van gebouw naar gebouw) in de openbare ruimte aangelegd mogen worden.