



Verslag Informatiebijeenkomst Blok 16 Centrumeiland 'Amsterdams Nabuurschap'

10 december 2024, Restaurant Haddock, Marie Baronlaan 19, 1095 MV Amsterdam

Welkom (Karoline Legel, projectmanager Blok 16)

Deze informatiebijeenkomst gaat over de inhoud van de tender Blok 16, die vandaag officieel is gepubliceerd. Dat betekent dat behalve hier plenair, alleen nog schriftelijk vragen kunnen worden gesteld via TenderNed. Het verslag van informatiebijeenkomst komt op 24 januari beschikbaar als bijlage bij de Nota van Inlichtingen (NvI) op TenderNed. Sluiting van de eerste ronde van deze tender is op 14 februari 2025. Op 3 april wordt bekendgemaakt welke drie teams de tweede ronde hebben gehaald. Sluiting van de tweede ronde is op 10 oktober 2025 en de bekendmaking van de winnaar is op 9 december 2025.

Nu volgen presentaties over de thema's: woonconcept, bouwvelop, procedure en erfpacht. Antwoorden die mondeling zijn gegeven, worden, indien nodig, verder aangevuld in het verslag.

Woonconcept (Marije Raap, programmamanager woningbouw):

De Gemeente is voor Blok 16 op zoek naar een bijzonder en toekomstbestendig woonconcept, waar bij de ontwikkeling en het proces de bewoners en toekomstige bewoners actief worden betrokken. Het gaat er daarbij om dat het thema 'samen wonen en samen leven' centraal staat, ook bij het beheer van het woonblok. Mensen willen steeds vaker individueel of samen regie over (het bouwen van) hun woning en woonomgeving. Ook in de zorg is eigen regie gewenst, maar ook steeds noodzakelijker (vergrijzing, tekort aan personeel) en we weten dat er groepen zijn (bijvoorbeeld licht-verstandelijk gehandicapten) die zoeken naar een passende woonvorm.

Wat verstaan we onder 'woonconcept'?

1. Het is van belang dat er een mix van bewoners komt. Het basisthema is ontmoeting, omzien naar elkaar, zorg voor elkaar en burenhulp. Het is uitdrukkelijk niet een zorgproject, het gaat om zelfstandig wonen.
2. Samenstelling van de woningen, het programma.
3. De wijze waarop het bouwblok is vormgegeven, hoe plaats je die woningen naast elkaar? Wat voor ruimte voor ontmoeting maak je in het bouwwerk? Hoe ziet de binnentuin eruit?
4. Passendheid op de plek: op de zuidwesthoek van Centrumeiland (o.a. beperkte beschikbaarheid voorzieningen).
5. Het samenleven en hoe je dit met elkaar organiseert. De deelname moet met een team (bewonersinitiatieven en professionele partijen, waaronder minimaal een architect en een ontwikkelaar).

Het gaat om 110 woningen waarvan 60 tot 80 procent in de vrije sector en de overige 20 tot 40 procent in een vorm van betaalbare huur (sociale of middeldure huur). Dat kan ook een woningcorporatie of particuliere huur zijn. 20 tot 40 procent van de woningen is voor aandachtsgroepen. Dit staat los van het percentage betaalbare huur. De aandachtsgroepen

worden genoemd in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting bij Doel 4. Dat betreft passend wonen voor alle doelgroepen, waaronder wonen met zorg. Dan gaat het om zelfstandige woningen, waarbij thuiszorg is toegestaan, maar 24-uurszorg niet.

Reguliere vormen van zelfbouw: Mede-Opdrachtgeverschap, waarbij een professional het project initieert met een actieve bewonersgroep. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij de bewoners zelf in een vereniging opdrachtgever zijn. Beheercoöperatie, waarin het vastgoed ontwikkeld wordt en in eigendom komt van een professionele eigenaar, bijvoorbeeld een woningcorporatie, en de toekomstige bewoners het totale beheer doen (afhankelijk van de afspraken met de eigenaar).

Zeggenschap van de bewoners is heel belangrijk.

In de tweede ronde wordt gevraagd om een plan van aanpak. Daarin moet concreet het volgende zijn omschreven:

- Hoe de zeggenschap wordt verdeeld tussen de verschillende rollen, in welke fase van het proces en waarover.
- De totstandkoming van de prijzen en zeggenschap hierbij van alle deelnemers.
- De mate van zeggenschap over ontwerp, vormgeving, beheer van de gezamenlijke ruimtes en binnentuin.
- Hoe en wanneer commitment van de toekomstige bewoners (ook huurders) wordt geregeld.
- (Externe) risico's en beheersmaatregelen.

Vragen uit de zaal

<i>vraag</i>	<i>antwoord</i>
Is dit een zelfbouwproject?	Ja, het is een vorm van zelfbouw. Minimaal verwachten we medeopdrachtgeverschap, maar we dagen uit om met nieuwe vormen te komen. Daarom vragen we ook dat de inschrijver zich aanmeldt met een team van bewonersgroep(en), architect en projectontwikkelaar om actief met elkaar het woonconcept vorm te geven. Zelfbouw gaat verder dan casco-bouw waar de bewoner nauwelijks invloed meer heeft. Zeggenschap is een belangrijk aspect.
Zijn woningen met intensieve 24-uurszorg hier toegestaan?	In blok 16 is, zowel in het omgevingsplan als op basis van de tendervoorwaarden, alleen de bestemming wonen mogelijk. Er is geen sprake van een zorgbestemming of maatschappelijke dienstverlening. In het omgevingsplan is wonen op deze plek als volgt gedefinieerd: "Wonen: Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn." Als er permanente, intensieve zorg aanwezig moet zijn, is dit niet mogelijk.
Vallen binnen de aandachtsgroepen ook jongeren, specifiek in relatie tot	Alleen als het gaat om jongeren die aantoonbaar doorstromen vanuit een studenten- of jongerenwoning, dan valt dit onder doorstroming en worden zij beschouwd als

doorstroming? Zijn jongeren ook welkom?	aandachtsgroep. Doorstroming is niet verplicht, maar is een van de mogelijkheden. Er wordt een mix van woningen gevraagd. In het algemeen zijn jongeren zeker ook welkom.
Wat is de rol van de bouwvelop in de vormgeving van het project?	De bouwvelop geeft de gemeentelijke (privaatrechtelijke) eisen aan waaraan het bouwobject moet voldoen en waaraan het ingediende bouwplan (VO en DO) onder meer door de gemeente getoetst wordt.
Wanneer is de melddatum voor groepen?	Bewonersgroepen moeten zelf aansluiten bij een team. Het team stelt de sollicitatiebrief voor de eerste ronde op. De inschrijver moet deze vóór 14 februari 2025 17.00 uur indienen via TenderNed (zie selectiebrochure pagina 14 en verder). Op de website van Amsterdam, blok 16 is ook een prikbord te vinden waar groepen zich kunnen voorstellen.
Heeft de gemeente specifieke wensen voor passende woonvormen buiten de genoemde groepen, zoals politieagenten of ex-psychiatrische bewoners?	Er is geen lijst van aandachtsgroepen of gewenste doelgroepen. Dit is bewust opengelaten om ruimte te bieden aan nieuwe concepten van samenwonen. In de tekst van doel 4 van de "Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting" (AAV) zijn verschillende aanknopingspunten te vinden. Daarnaast is het van belang dat de doelgroep ook een logische doelgroep is op deze plek (Centrumeiland) en past binnen het gehele woonconcept.
Bewoner heeft vraag over doorstroming. Hoe toon je aan dat er doorstroming wordt bereikt?	Doel van het beleid is dat meer Amsterdammers een woning bewonen die past bij hun zorgvraag en levensfase. Doorstroming is niet verplicht maar is een van de mogelijkheden in doel 4 van de AAV. Het is aan het team/de deelnemers om de door hen beoogde doorstroming aan te tonen. Een voorbeeld kan zijn dat toekomstige bewoners een grotere woning elders in Amsterdam achterlaten. Hoe je zorgt dat dit echt gebeurt, is aan de inschrijvers. Zij moeten hiervoor een oplossing bedenken en aantonen dat dit daadwerkelijk gebeurt. Het gaat om doorstroming in lijn met het Amsterdamse beleid, bijv. voor bepaalde groepen zoals ouderen: 'van hoog naar laag' of 'van groot naar beter' of voor jongeren: van jongerenwoningen naar eigen woning. Doorstroming kan breed geïnterpreteerd worden; in principe is iedereen doorstromer (je verhuist van het ene naar het andere huis), maar in de nota AAV wordt doorstroming toegespitst op het verhuizen naar een passender woning in Amsterdam, zodat voor een ander ook weer een meer passende woning in Amsterdam beschikbaar komt.
In de brochure worden ook woongroepen genoemd, maar deze zijn sinds 2017 niet meer	De gemeente hanteert het begrip woongemeenschap voor huishoudens met een eigen zelfstandige woning die geclusterd liggen en waarvan de bewoners samen een gemeenschap vormen. Woongroepen bestaan uit

toegestaan in Amsterdam. Kan dit hier wel?	onzelfstandig wonende huishoudens. Woongroepen als zodanig zijn dus een andere groep. Als met “woongroep” wordt bedoeld “woongemeenschap”: daarvoor is in 2022 een nieuwe procedure ingevoerd. Wanneer kunnen de bewoners van een woongemeenschap (mee-)beslissen over de toewijzing aan nieuwe huurders: In geval van sociale huurwoningen bij een Amsterdamse woningcorporatie moeten de huurders hierover eerst afspraken maken met de woningcorporatie. De woningcorporatie meldt de desbetreffende woningen op adresniveau bij de gemeente voor opname in bijlage 1 van de Huisvestingsverordening (2024). Voor woningen in de particuliere verhuur (sociale, middeldure en vrije sectorhuur) geldt dat de woongroep en de verhuurder hiervoor onderling een afspraak kunnen maken. Voor deze particuliere sociale en middeldure woningen moet wel een huisvestingsvergunning aangevraagd, wat betekent dat er een inkomenstoets plaatsvindt. Zie ook: Huisvestingsvergunning aanvragen - Gemeente Amsterdam Voor onzelfstandige woningen geldt bovenstaande niet. Wel geldt dat indien één zelfstandige woning door 3 of meer volwassenen wordt bewoond (woningdelen of kamerverhuur) hiervoor in veel gevallen een vergunning van de gemeente vereist is. Zie ook • Kamerverhuur - Gemeente Amsterdam Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 - kort - openresearch.amsterdam
Waarom worden wooncoöperaties niet genoemd in de woonvormen, terwijl beheercoöperaties wel worden vermeld?	De voorwaarden van de tender staan wooncoöperaties in de vorm zoals afgelopen jaren in Amsterdam in erfpacht zijn uitgegeven (met permanente middeldure huur en sociale huur) niet toe (zie de model erfpachtaanbieding AB 2016). Verder zijn in deze tender de specifieke erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties, zoals eisen aan statuten en de maximale huurstijging, niet opgenomen. Daarnaast is het niet mogelijk gebruik te maken van de gemeentelijke lening. Andere vormen die passen binnen de kaders van de tender, zoals beheercoöperaties, zijn wel toegestaan.

In de beleidsnota Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting worden over passende woningen voor doorstroming specifiek grote gezinnen genoemd. Een grote woning wordt gedefinieerd als woning voor 8 personen. Is dit echt gewenst/passend?	Het is niet noodzakelijk alle aandachtsgroepen uit deze beleidsnota hier te huisvesten. Er hoeven hier geen hele grote woningen te komen. Er zijn verschillende mogelijkheden om invulling voor aandachtsgroepen te geven.
Waarom wordt er gekozen voor een nieuwe werkwijze met deze samenstelling van een team?	De gemeente is op zoek naar nieuwe vormen van zelfbouw. Niet dat andere zelfbouwvormen niet goed gingen, maar deze opgave is groter dan de meeste zelfbouwopgaven in de stad. Ook wil de gemeente meer ruimte geven aan onderscheidende woonconcepten en inspelen op de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg.

Bouwenvelop (Erjen Prins, stedenbouwkundige):

Vrijwel alles is reeds in erfpacht uitgegeven op Centrumeiland, behalve blok 16 en een paar kavels in blok 3. Centrumeiland is onderdeel van IJburg. Het is het scharnier dat Haveneiland met Strandeiland verbindt. Ieder eiland heeft zijn eigen karakteristiek. Centrumeiland bestaat uit een configuratie van kleinschalige, gesloten bouwblokken met vier, vijf bouwlagen en omsloten binnentuinen. Centrumeiland heeft een intiem binnenmilieu met vrij harde randen aan de buitenkant. Voorzieningen zitten vooral geclusterd rondom het Srefidensplein. Een thema is de bewegende stad, gericht op voetganger en fietser. De binnenkant van het eiland is ontworpen als woonerf met max. snelheid van 15 kilometer per uur en niet overal toegankelijk voor de auto. Er zijn groene plekken en het is kindvriendelijk. Zelfbouw is een thema op Centrumeiland. Bijna alle bouwblokken kennen verschillende vormen van zelfbouw. Duurzaamheid is ook een thema. Er is een collectief WKO-systeem aangelegd waarop bewoners kunnen aansluiten. Rainproof is een ander thema. Wadi's vangen het regenwater op, er is geen hemelwaterafvoer. Dit kan door de hoogteverschillen op het eiland. De bomencarré is het hoogste punt. De maaiveldhoogtes zijn nauwgezet berekend omwille van deze rainproof opgave. De zuidelijke oever is een natuurlijke oever met grassen en beplanting, die niet toegankelijk is voor mensen. Aan de oostkant komt een waterstoep waar je aan het water kan zitten.

Voor Blok 16 is het belangrijk dat de woonkwaliteit (plattegrond van gebouw en woningen, gebouwgebonden buitenruimte, zoals daken en binnentuin) passend is voor het woonconcept.

De duurzaamheidsambities van blok 16 zijn: circulair bouwen, energieprestatie en de integratie van die duurzaamheidssystemen. Circulair bouwen is een kwantitatieve opgave (MPG) in de vorm van bandbreedtes. Dat laatste geeft meer ruimte en flexibiliteit. Hetzelfde geldt voor energieprestatie (BENG). De integraliteit van deze duurzaamheidssystemen is een kwalitatieve opgave.

Zeggenschap van de bewoners, de gebruikers, van het gebouw is daarnaast belangrijk. Welke positie en ruimte hebben zij in het ontwerpen, het beheer en het gebruik van het gebouw? Wat zegt het bouwconcept daarover? Het woonconcept: wat is de kapstok waar dit aan hangt en welke ruimtelijke en procesmatige vertaling wordt daaraan gegeven? In het gebouwconcept moet het gaan over 'samen wonen en samen leven'.

De randvoorwaarden en de ambities waar je je op kunt inschrijven, staan in de bouwenvelop. Voor Blok 16 hebben we veel ruimte gegeven en alleen op hoofdlijnen de kaders vastgesteld.

Vragen uit de zaal

<i>vraag</i>	<i>antwoord</i>
In de bouwenvelop wordt gesproken over gesloten bouwblokken. Kan Blok 16 naar het noorden toe open blijven of niet?	De gevel aan de noordzijde (aan de Boeli van Leeuwenstraat) mag openblijven.
Kan meer duidelijkheid worden gegeven over de integraliteit van duurzaamheid? Zijn hier voorbeelden van?	In de Bouwenvelop worden drie duurzaamheidsambities benoemd: circulair bouwen, energieprestatie en de integratie van beide in het ontwerp. Een voorbeeld van integratie is om een biobased materiaal (circulair bouwen) te kiezen voor de isolatie (energieprestatie). Of te zorgen dat het daklandschap een belangrijk ruimtelijk onderdeel is van de natuurinclusiviteit van het woonconcept. Of dat gekozen wordt voor een duurzaam materiaal dat logisch bij een bepaalde architectuur/bouwvorm past.
Mag je voor het parkeren een doorgang door het gebouw maken en de ruimte aan de achterzijde van het gebouw (de tuinzijde) gebruiken voor parkeren? Mag dat ook op maaiveldniveau?	Parkeren op Centrumeiland is uitdagend, maar er gelden lage parkeernormen. Tot nu toe zijn elders goede oplossingen gevonden om parkeergelegenheden passend te maken. Parkeren mag aan de tuinzijde van het gebouw. Het hoeft niet in een kelder, het mag ook op de begane grond, maar het moet wel inpandig (in het gebouw), en het mag niet in het zicht (zoals aan de voorgevel).
Mag parkeren op het maaiveld deel uitmaken van de minimale 35 procent onbebouwd terrein van de kavel?	Nee, dit is niet toegestaan. Parkeren moet inpandig (in het gebouw) oplost worden.
Hoe wordt het oplopende terrein bij de brug aangepakt? Worden er voorzieningen getroffen, zoals een hek?	Het maaiveld sluit direct aan op het bouwblok en loopt van hoekpunt naar hoekpunt richting de brug langzaam op, van 2.10 m + NAP naar 4,25 m +NAP. Er worden geen voorzieningen getroffen want het maaiveld loopt geleidelijk en niet steil omhoog. In het gebouwwontwerp moet je bij de hoogte van de entrees rekening houden met de hoogteverschillen in het maaiveld. Zie bijlage bouwenvelop, op pag. 21.
Waar bevinden zich de wadi's?	Deze zijn te zien op pagina 8 van de Bouwenvelop: aan de noord- en westzijde van Blok 16 ligt een wadi. Bij de tenderstukken zit het ontwerp van de openbare ruimte van heel Centrumeiland, hierin worden de locaties van wadi's aangegeven (Document 02 en 03).
Zijn de locaties voor de nutsvoorzieningen op de vier	Dit zijn de zoekgebieden voor de eindversterkers van Ziggo. De exacte locaties en het exacte aantal moeten door de ontwikkelaar worden afgestemd met deze partij.

hoekpunten van de kavel vastgesteld?	
Wordt het zuid strand toegankelijk gemaakt?	Nee, het strand aan de zuidelijke oever is bestemd voor flora en fauna en wordt niet toegankelijk gemaakt voor recreatie zoals zwemmen.
Welke ideeën zijn er over de architectonische uitdrukking van het blok? In de bouwenvelop staat 'solitair'?	Een gebouw of bouwblok met een solitair karakter heeft een unieke en opvallende identiteit, staat op zichzelf en kan sculpturaal zijn. Op Centumeiland zijn de bouwblokken doorgaans in kleinere en wat grotere kavels verdeeld en worden ontwikkeld door meerdere partijen. Blok 16 kan zich onderscheiden, omdat het in zijn geheel wordt gerealiseerd. Het mag sculpturaal zijn, maar dit hoeft niet.
Waarom duurt het bouwrijp maken tot eind 2026?	De tijdelijke bouwkeet is al verplaatst. Rondom Blok 16 wordt nog gewerkt aan de aanleg van de laatste omringende kabels en leidingen. Voor die tijd kan er niet gebouwd worden. Daarnaast duurt de voorbereidingstijd van een bouwplan doorgaans ongeveer 2 jaar. De verwachting is daarom dat er niet voor eind 2026 gebouwd zal worden.
Moet de locatie voor de ingang voor parkeren aan de westkant gesitueerd worden?	Ja, die ligt vast.

Procedure en Erfpacht (Williëtte van Arendonk, projectleider grondzaken)

Procedure: de selectie is in twee rondes. De beoordeling van de volledigheid van de inzendingen doet de selectiecommissie. De jury beoordeelt de inzendingen inhoudelijk. De eerste ronde, de voorselectie, eindigt op 24 februari door aanlevering van een sollicitatiebrief van maximaal twee A4 met facultatief nog een A4 met illustraties. Hierin stelt het team zich voor, staat een beschrijving van het woonconcept en wordt een visie op de zeggenschap van de toekomstige bewoners gegeven. In het team moeten minimaal één bewonersinitiatief, een architect en een projectontwikkelaar vertegenwoordigd zijn.

Drie teams gaan vervolgens door naar de definitieve selectie. Indien er te veel goede deelnemers zijn, wordt er geloot. De definitieve selectieronde eindigt op 9 december 2025 met de bekendmaking van de winnaar. We vragen daarvoor: een plan van aanpak over zeggenschap en organisatie, een visie op het woonconcept en het programma met een globaal ontwerp of ruimtelijke uitwerking, en een visie op duurzaamheid. Alle stukken zijn opgesteld door het team. Er is een verschil tussen team en inschrijver. Een inschrijver (projectontwikkelaar(-s)) is de risicodragende partij(-en). De anderen in het team, de architect en de bewoners(-groepen), worden hierdoor niet met onevenwichtige risico's opgezadeld.

In het plan van aanpak worden het proces en de spelregels beschreven voor het project. Ook is dit de plek om de zeggenschap van bewoners te beschrijven, evenals het commitment en de groepsvorming. Deze zeggenschap is belangrijk en krijgt zo vroeg mogelijk een plek, zodra de bewoners, die meedoen met dit traject, bekend zijn.

De visie op het woonconcept en het programma moet aansluiten op de sollicitatiebrief. Daarbij is een ruimtelijke uitwerking, of te wel een globale schets (geen schetsontwerp), een vereiste. Het

gaat om de essentie van het woonconcept. De gebouwen moeten straks goed functioneren binnen het woonconcept. Een 3D-projectie van het blok zorgt ervoor dat kan worden beoordeeld of het past binnen de omgeving en voldoet aan de kavelregels. 'Artist's Impressions' zijn niet toegestaan. In de visie op duurzaamheid staan de duurzaamheidsambities en de manier waarop deze worden gerealiseerd en binnen welke bandbreedtes.

In tenders van de gemeente Amsterdam wordt gevraagd om rekening te houden met natuurinclusiviteit. Dit is geen selectie criterium, maar er moet wel minimaal 30 punten worden behaald op de bijbehorende puntenlijst. Daarnaast zijn er nog formulieren en informatie die moeten worden aangeleverd.

Er zijn drie selectiecriteria: de meeste punten, maximaal 50, worden gegeven voor woonconcept, programma en ruimtelijke kwaliteit. Vaak staat ruimtelijke kwaliteit apart bij de selectiecriteria, maar hier is het één integraal onderdeel met de andere onderdelen. Ze worden wel apart beoordeeld. Zeggenschap en organisatie krijgen maximaal 20 punten en duurzaamheid maximaal 30 punten. De jury beoordeelt de drie inzendingen en geeft scores. Degene met de meeste punten kan verder met de uitwerking van het plan. Volgende stap is het tekenen van de optieovereenkomst en het betalen van de optievergoeding. Vervolgens krijgt de winnaar 21 maanden om het plan verder uit te werken.

Belangrijke data:

Uiterlijke inzendtermijn van de sollicitatiebrieven is 14 februari om 17.00 uur. Vervolgens krijgen inzenders nog een week herstelmogelijkheid. Waarna de jury de sollicitatiebrieven gaat beoordelen. Afhankelijk van het aantal goede beoordelingen vindt op 31 maart een loting plaats. Op 3 april 2025 wordt bekendgemaakt welke drie deelnemers door kunnen naar de tweede ronde. Sluitingsdatum van de definitieve selectie is 10 oktober 2025 om 17.00 uur. Op 9 december 2025 wordt de (voorlopige) gunning bekendgemaakt.

Erfpacht.

In principe wordt alles uitgegeven onder de Algemene Bepalingen (AB) 2016. Voor woningcorporaties gelden de AB 1998. Woningcorporaties mogen deel uitmaken van het team, evenals zorginstellingen. Er geldt voor alle zelfbouwoningen in de koop in Amsterdam een zelfbewoningsplicht gedurende de eerste vijf jaar na uitgifte van de erfpacht. 20 tot 40 procent van de woningen moet vallen in de betaalbare huur (midden huur en sociale huur). Particuliere sociale huur is ook mogelijk. In totaal mogen er maximaal 40 onzelfstandige woningen komen. Vrije sector mag huur- en/of koopwoningen zijn

Vragen uit de zaal

<i>vraag</i>	<i>antwoord</i>
Is de zelfbewoningsplicht te combineren met gehandicapte kinderen?	Voor de koopwoningen in blok 16 geldt een zelfbewoningsplicht. Deze wordt opgenomen in de erfpachtaanbieding en geldt vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht voor de duur van 5 jaar. In die periode mogen de betreffende koopwoningen dus niet verkocht en/of geleverd worden. In hoeverre er een zelfbewoningsplicht bestaat voor een onderdeel van een

	woonconcept waarin gehandicapte kinderen komen te wonen, is afhankelijk van het voorgestelde programma. In blok 16 is, zowel in het omgevingsplan als op basis van de tendervoorwaarden, alleen de bestemming wonen mogelijk. Er is geen sprake van een zorgbestemming of maatschappelijke dienstverlening. In het omgevingsplan is wonen op deze plek als volgt gedefinieerd: "Wonen: Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn." Als er permanente, intensieve zorg aanwezig moet zijn, is dit niet mogelijk.
Wat wordt bedoeld met de grootte van de middeldure huurwoningen en sociale huurwoningen?	Middeldure huurwoningen in blok 16 moeten minimaal 40 m² GO zijn, maar de gemiddelde grootte moet minimaal 55 m² GO bedragen. Sociale huurwoningen in Blok 16 moeten minimaal 40 m² GO groot zijn. Zie hiervoor paragraaf 1.2 van de selectiebrochure. De gemeenschappelijke woonruimtes, zoals een gemeenschappelijke woonkamer of logeerkamer, kunnen ook invloed hebben op de grootte van de huurwoningen. De oppervlakte daarvan wordt namelijk verdeeld over de woningen. De uitgangspunten voor sociale en middeldure huurwoningen zijn te vinden in de model erfpachtaanbiedingen bij de stukken op TenderNed.
Mogen de vrije sectorwoningen zowel huur- als koopwoningen zijn?	Er is geen vereiste verdeling tussen huur en koop. Er is alleen een eis dat er tussen de 60% en 80% vrije sectorwoningen moeten komen; dat mag koop en/of huur zijn. Randvoorwaarde is wel een minimale erfpachtgrondwaarde van 11,6 miljoen euro.
Zijn er kwalificaties waaraan ontwikkelaars moeten voldoen?	Er zijn geen verplichte kwalificaties waaraan een ontwikkelaar moet voldoen, maar tijdens de selectie wordt wél beoordeeld of de inschrijver in staat is om deze ontwikkeling qua complexiteit, omvang en (voor)financiering te realiseren (zie paragraaf 3.3 en 4.4.2 van de selectiebrochure). Onderdeel van de definitieve selectieronde is een integriteitsscreening van de ontwikkelaar en de financiering van het project. Zie hiervoor paragraaf 4.8 van de selectiebrochure.
Wat moet er worden opgenomen in het optionele A4'tje met beeldmateriaal bij de voorselectie? Verwachten jullie ook referentieprojecten van architecten?	In aanvulling op de beschrijving van het beoogde woonconcept in de sollicitatiebrief, kan dit woonconcept in één aanvullende A4-pagina worden geïllustreerd d.m.v. een schets (en evt. ander beeldmateriaal). Deze optionele A4 is niet bedoeld voor referentieprojecten van de teamleden.

Hoe wordt de geschiktheid van de bewonersgroep beoordeeld? En mogen er meerdere bewonersgroepen meedoen, die elk een andere kenmerk of doelgroep hebben?	De geschiktheid van de bewonersgroep wordt niet beoordeeld; wel wordt gekeken naar de geschiktheid en de kwaliteit van het team en de inschrijver. Er wordt daarbij gekeken naar de vertegenwoordigde groep(-en) in relatie tot het beoogde woonconcept en de verschillende doelgroepen. Een bewonersgroep moet bestaan uit meer dan twee mensen. Het is aan de inschrijver om in de sollicitatiebrief te laten zien wie hij/zij vertegenwoordigt, hoe het team wordt vormgegeven etc. Het gaat om de kwaliteit van de vertegenwoordiging. Laat bij de inschrijving zien welke doelgroepen worden vertegenwoordigd en hoe de groepsvorming wordt gerealiseerd. Er moet een aandachtsgroep vertegenwoordigd zijn, maar dat hoeft niet enige groep te zijn. Er mogen ook meerdere bewonersgroepen meedoen. Er mag sprake zijn van meerdere deelprojecten, maar er is altijd één inschrijver, de ontwikkelaar, die verantwoordelijk en aanspreekbaar is.
Hoe wordt de geschiktheid van het team beoordeeld, met name de architect?	Dit staat in paragraaf 3.3 van de selectiebrochure. Er wordt gevraagd naar ervaring binnen het team met zelfbouwprojecten, en ook om een aanpakvoorstel en rolverdeling om de geschiktheid te toetsen. Verder wordt gevraagd te laten zien dat het team in staat is de ontwikkeling qua complexiteit, omvang en (voor)financiering te realiseren. Aan de architect worden geen specifieke eisen gesteld. Wel worden het woonconcept (in beide rondes) en de ruimtelijke kwaliteit (in de tweede ronde) beoordeeld.
Kan een bewonersgroep zich inschrijven, of moet dit altijd met een ontwikkelaar en een architect? En kan een bewonersgroep ook de risicodragende partij zijn?	De bewonersgroep kan niet de risicodragende partij zijn en dus ook niet de inschrijver. De inschrijver is de contractpartij van de gemeente en (risicodragende) ontwikkelaar. De bewonersgroep maakt wel deel uit van het team, samen met de ontwikkelaar en de architect.
Waarom is de optievergoeding zo hoog?	Dit is een standaard percentage van de grondwaarde dat ook bij andere tenders wordt gehanteerd.
Kunnen woningcorporaties meedoen?	Ja, dat kan. Voor IJburg Centrumeiland zijn de Alliantie en Ymere de geadviseerde corporaties vanuit de AFWC (Amsterdamse Federatie Woningcorporaties). Het ligt in de rede dat zij de eerste te benaderen corporaties zijn voor de sociale huurwoningen. In principe kunnen alle bij de AFWC aangesloten woningcorporaties benaderd worden.

Wat als een woonconcept niet helemaal in het plaatje past?	Een woonconcept moet voldoen aan de kaders en randvoorwaarden. Indien nodig zullen we kijken of hierbinnen maatwerk mogelijk is. .
Mag iemand die al een zelfbouwkavel heeft gehad opnieuw meedoen?	Er geldt bij dit project niet de inschrijfvoorwaarde dat een zelfbouwer alleen mee kan doen als hij nog niet eerder een zelfbouwkavel heeft gehad of als hij een zelfbouwkavel heeft gehad waarbij aan de zelfbewoningsplicht is voldaan. Zelfbouwers die in een zelfbouwwooning wonen waarvoor een zelfbewoningsplicht geldt, kunnen niet verhuizen naar een nieuwe woning zolang deze zelfbewoningsplicht nog geldt.
Moet in de sollicitatiebrief al concrete doelen m.b.t. duurzaamheid worden opgenomen?	Nee, in de sollicitatiebrief nog niet. In de definitieve selectie (de tweede ronde) worden wel concrete doelstellingen o.a. voor duurzaamheid gevraagd. Niet alleen het ambitieniveau wordt beoordeeld, maar ook of dit haalbaar is. Om oneerlijke competitie te voorkomen wordt later (o.a. bij de toets van het voorlopig en definitief ontwerp) gecontroleerd of de doelen van de inschrijver daadwerkelijk worden verwezenlijkt.
Hoe zorgt de gemeente ervoor dat de uiteindelijke winnaar zich houdt aan de ingediende plannen?	Er zijn meerdere toetsmomenten van het ontwerp (zie vraag 3.12) om te controleren of de ambities worden gerealiseerd. De winnende inschrijver moet dan ook de onderbouwing hiervan aanleveren.
Worden collectieve ruimtes meegenomen bij de berekening van erfpachtwaardes?	Ja, de gemeenschappelijke woonruimten, zoals een gezamenlijke woonkamer, worden naar rato in de erfpachtwaarde van de woningen meegerekend. Niet-woonruimten, zoals gemeenschappelijke verkeersruimten en technische ruimten worden niet meegerekend.
Kan een zorgorganisatie ook als bewonersinitiatief meedoen?	Ja, een zorginstelling kan namens (of samen met) een aandachtsgroep (met lichte zorgvraag) meedoen.
Mag iemand zich bij meerdere bewonersinitiatieven inschrijven?	Nee, dit is niet toegestaan. Zie paragraaf 3.2 in de Selectiebrochure Blok 16.
Wat valt er onder de term 'jongeren'?	Jongerenwoningen zijn voor jongeren tussen de 18 en 27 jaar.
Wordt het aantal woningen per groep meegenomen bij de selectie?	Nee, dit is geen selectie criterium. Wel is meegenomen dat tussen de 20% en 40% van de woningen naar aandachtsgroepen gaan.
Bewoner: In doel 4 van de beleidsnota Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting wordt doorstroming genoemd: hoe zit dat? Geldt dat ook als je uit je studentenwoning moet?	Het gaat om doorstroming in de Amsterdamse woningmarkt zoals in doel 4 beschreven. Dus dat mensen doorstromen vanuit een woning die niet meer passend is naar een passendere woning. Zorgen voor doorstroming is geen verplichting, het is één van de mogelijkheden om invulling te geven aan de aandachtsgroepen.

	Onder doorstroming valt ook: als je de verplichting hebt om uit je studentenwoning te gaan en je kunt verhuizen naar een reguliere of jongerenwoning.
Stel je hebt een goed team met bewonersorganisatie en die hebben 5 bewoners gevonden, en dan zijn nog 105 woningen over. Mag ontwikkelaar die 105 zelf in de markt zetten?	Een bewonersgroep moet uit meer dan twee deelnemers bestaan. Verder eisen we geen bepaald minimumaantal. Wel moet het woonconcept overtuigen en in het plan van aanpak moet duidelijk zijn hoe zo vroeg mogelijk in het proces zo veel mogelijk toekomstige bewoners meedenken en zich committeren aan het plan. Zeggenschap van zo veel mogelijk toekomstige bewoners is belangrijk. Concrete doelstellingen ten aanzien van het aantal gecommitteerde bewoners moeten in het plan van aanpak opgenomen zijn.

Tot slot

Alle informatie is terug te vinden in de Selectiebrochure en de Bouwenvelop. Deze zijn te vinden op TenderNed. Op 24 januari a.s. komt het verslag met vragen en antwoorden beschikbaar als bijlage bij de Nota van Inlichtingen. Deze wordt gepubliceerd op TenderNed. U kunt zich nog presenteren op het prikbord [Prikbord Blok 16 Centrumeiland - Gemeente Amsterdam](#).