



Nota van inlichtingen Medeopdrachtgeverschap Negen Kavels Centrumeiland

Van Selectiecommissie Medeopdrachtgeverschap Negen Kavels Centrumeiland
Datum 22 januari 2026

Vraag	Antwoord
1. Bij het overzicht van aan te leveren documenten, hoe verschilt document 3 van document 5?	Er is geen verschil. U dient het document inclusief bijlage(n) aan te leveren zoals onder document 5 is genoemd.
2. Er zijn een aantal clusters die n.t.b. staan, worden deze in cluster 1 of 2 overgedragen, of is er een kans dat er een cluster 3 komt (aangezien 05-11/12 pas in eind 2028 bouwrijp opgeleverd kan worden)?	In deze tender wordt, zoals beschreven in de selectiebrochure, uitgegaan van twee clusters. Kavel 05-11/12 kan eerder dan eind 2028 opgeleverd worden en kan naar keuze van de optienemer in Cluster 1 of Cluster 2 worden ingedeeld. Kavel 05-05/06 wordt eind 2028 bouwrijp opgeleverd.
3. Is er een planning beschikbaar voor alle zelfbouwkavels rondom de aangeboden kavels?	Bij aanvang van de selectieronde wordt ter plekke aan de drie inschrijvers aan deze ronde een toelichting gegeven op de actuele planning van (bouw)werkzaamheden in het gebied en de beschikbare ruimte voor bouwwerkzaamheden en bouwlogistiek rondom de Negen Kavels (Selectiebrochure pag. 21). Op hallocentrumeiland.nl staat een kaart met de stand van zaken juni 2025 (Visio-20250625 Kaartlagen to-taal.vsdX). De meest recente planningskaarten worden aan de documenten in TenderNed toegevoegd als bijlage 16, deze planningskaarten zijn niet definitief.
4. Is er een planning beschikbaar voor het openbaar gebied?	In de Selectiebrochure zijn op pagina 16 de voorlopige planningskaarten van fase 2 en 3 van de maaiveldinrichting opgenomen. Deze planningskaarten worden regelmatig geactualiseerd. De meest recente planningskaarten worden aan de documenten in TenderNed toegevoegd als bijlage 16, deze planningskaarten zijn niet definitief. Bij aanvang van de selectieronde wordt ter plekke aan de drie inschrijvers aan deze ronde een toelichting gegeven op de actuele planning van (bouw)werkzaamheden in het gebied en de beschikbare ruimte voor bouwwerkzaamheden en bouwlogistiek rondom de Negen Kavels (Selectiebrochure pag. 21).



5. Zijn er 3D modellen of DWG's beschikbaar van de omliggende kavels waar de aangeboden kavels op aansluiten?	Nee, dat is niet mogelijk. U dient deze zelf op te vragen bij de desbetreffende (zelf)bouwers of bewoners. We kunnen wel een DWG van de kaart op pagina 4 van de kavelregels (met maaiveldhoogtes en de blokken met kavelindeling) beschikbaar stellen. Deze kaart is als bijlage 17.1 en 17.2 toegevoegd aan de documenten in TenderNed.
6. Zijn er nog andere voorwaarden (van andere instanties) waarmee we rekening moeten houden?	Naast hetgeen in de Selectiebrochure en bijlagen beschreven is, is alle relevante wet- en regelgeving van toepassing.
7. Hoe is de netcapaciteit geborgd (is er voldoende voor maximale programma zoals omschreven (51 woningen)?	De gemeente kan hierover geen garanties afgeven. Per 1 januari 2026 is een nieuw landelijk prioriteeringskader bij een vol stroomnet van kracht, waarbij ook aanvragen voor kleinverbruikers op een wachtlijst komen. Vanaf 1 oktober 2026 kan de gemeente een transport- en prioriteringsverzoek aanvragen op basis van een afschrift omgevingsplan (met op de specifieke locatie de bestemming wonen aangegeven) of een contract met een ontwikkelaar. In samenwerking met de optienemer kan de gemeente deze aanvraag t.z.t. in gang zetten. Deze aanvraag biedt dus nog geen garantie op tijdige en voldoende netcapaciteit. Hierbij is het goed te beseffen dat (het aanvragen van) vermogen/transportcapaciteit en de fysieke aansluiting (huisaansluitingen) twee aparte zaken zijn die beide hun eigen processen en eigen doorlooptijden kennen binnen Liander.
8. Is er ruimte in het openbaar gebied om een cluster bouwplaats op te zetten?	In het openbaar gebied is beperkte ruimte voor een cluster bouwplaats. Bij aanvang van de selectieronde wordt ter plekke aan de drie inschrijvers aan deze ronde een toelichting gegeven op de actuele planning van (bouw)werkzaamheden in het gebied en de beschikbare ruimte voor bouwwerkzaamheden en bouwlogistiek rondom de Negen Kavels (Selectiebrochure pag. 21).
9. Indien er een cluster bouwplaats mogelijk is en aangezien de Gemeente snelheid wil en daarom deze als 1 aanbesteding aanbiedt: wordt er door de Gemeente afgezien van precario voor deze bouwplaats?	Indien gebruik gemaakt wordt van een bouwplaats buiten de eigen kavelgrenzen wordt huur voor deze bouwplaats in rekening gebracht. Er vindt geen vrijstelling van de huur plaats. Precario wordt hiervoor niet geheven.



Gemeente Amsterdam

10. Hoe ziet de Gemeente de bouwplaatsen voor zich voor de kavels in blokken 4, 7, 8 en 14, aangezien het openbare gebied dan klaar wordt gemaakt en deze blokken al veelal bewoond zijn?	Ter plekke van deze kavels zelf is beperkte ruimte. In overleg wordt per kavel en per bouwplan bekeken welke mogelijkheden er zijn. Bij aanvang van de selectieronde wordt ter plekke aan de drie inschrijvers van deze ronde een toelichting gegeven op de actuele planning van (bouw)werkzaamheden in het gebied en de beschikbare ruimte voor bouwwerkzaamheden en bouwlogistiek rondom de Negen Kavels (Selectiebrochure pag. 21).
11. In hoeverre kan er afgeweken worden van de door de Gemeente opgegeven planning na gunning aangezien je te maken hebt met eventueel omliggende zelfbouwkavels, Gemeente heeft wellicht weinig grip op deze processen?	De planning in de selectiebrochure is leidend. Alle bouwers op Centrumeiland hebben te maken met bouwwerkzaamheden in de directe omgeving van hun kavel(s). De ervaring leert dat door goede onderlinge afstemming de voortgang niet of nauwelijks beperkt wordt.
12. Parkeren op eigen terrein?	Zie o.a. pag. 46 van de Kavelregels. Parkeren voor bewoners dient op eigen terrein plaats te vinden, m.u.v. kavel 14-12. Bezoekers kunnen op parkeerplaatsen in de openbare ruimte parkeren. Op Centrumeiland geldt betaald parkeren.
13. "De omgeving van de school is volledig autovrij", kavel 05-11/12 ligt naast de school en heeft maximaal 6 parkeerplekken. Hoe werkt dit?	Zie pagina 25 t/m 30 van de Kavelregels. Parkeren vindt plaats in de tuin van kavel 05-11/12; de tuin is met de auto bereikbaar via de mandelige binnenstraat van blok 5. De ingang van deze mandelige binnenstraat ligt aan de Diponegorostraat.
14. Mogen balkons (of andere uitkragende elementen) buiten het bouwvlak gerealiseerd worden?	Aan de voorgevels zijn uitkragende bouwonderdelen als balkons en erkers toegestaan vanaf 4,20 m hoogte t.o.v. peil. Deze bouwonderdelen mogen maximaal 1,00 m uitkragen t.o.v. de rooilijn en liggen minimaal 0,50 m vanaf de zijdelingse kavelgrens (buurgrens), zodat er minimaal 1,00 m tussen deze bouwonderdelen van naastgelegen kavels zit. Zie de kavelregels.
15. Er wordt een bibob gevraagd, maar kan ieder kavel daarna omgezet worden in een aparte BV (die nog opgericht gaan worden)?	Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst (voorwaardelijk) tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente (pagina 22 Selectiebrochure). Het optierecht is niet overdraagbaar op een andere partij. Ná acceptatie van de erfpachtaanbieding kan een verzoek tot overdracht van deze rechten worden gedaan. T.b.v. gemeentelijke toestemming vindt een bibob toets van de partij plaats.



16. De erfpachtgrondwaarde staat al vast, betekent dat als er minder dan het maximale programma gebouwd wordt de erfpachtgrondwaarde niet aangepast wordt?	Dat klopt.
17. Is erfpachtgrondwaarde voor een parkeerplaats voor een deel auto gelijk dan aan een reguliere parkeerplaats, of is er een korting mogelijk voor bevordering van deelmobiliteit (zelfde geldt ook voor deel(fiets/scooter)?	De erfpachtgrondwaarde voor één parkeerplaats voor een deelauto is even hoog als voor één reguliere parkeerplaats. Ook voor deelfietsen- en scooters is er geen korting.
18. Betreft selectiebrochure 4.1.2. lid 4 (pag. 26): "Een exemplaar blanco format van de intentieovereenkomsten (maximaal 4 pagina's in A4-formaat, enkelzijdig, lettertype Arial pt 10, regelafstand pt 12); het format dient door de inschrijver te worden gebruikt voor het contracteren van zijn medeopdrachtgevers;" Vraag: Dit betekent dat het formulier niet door medeopdrachtgevers ingevuld hoeft te worden?	In de voorronde dient een blanco format aangeleverd te worden. In de selectieronde dient voor tenminste 10 woningen een ingevuld en een door zowel de inschrijver als de betreffende medeopdrachtgever ondertekende intentieovereenkomst te worden aangeleverd (zie pagina 28 van de Selectiebrochure, bovenaan).
19. Betreft selectiebrochure 4.1.2. lid 6 (pag. 27): "toelichting op organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling;" Vraag: In hoeverre wordt het organisatieprofiel etc. meegewogen in het oordeel van de jury tijdens de voorronde en indien dit niet het geval is waarvoor is deze informatie dan nodig?	In de voorronde wordt de inschrijving beoordeeld op basis van ervaring van de inschrijvende partijen met zelfbouwgroepen, met vergelijkbare complexiteit en met vergelijkbare projecten qua energieprestatie en circulariteit. Een toelichting op het organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling draagt bij aan inzicht in de inzet van deze ervaringen in het project.
20. Betreft bijlage 01 kavelregels pag.6 onder andere: "Maximaal 3 autoparkeerplaatsen in de tuin. De Nota Parkeernormen Auto en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter zijn hier van toepassing." Vraag: In meerdere kaveltekeningen wordt het realiseren van parkeerplaatsen optioneel genoemd en overgelaten aan de keuzes en de wensen die bewoners maken. Betekent dit dat op verzoek van de medeopdrachtgevers en in het kader van zelfbouw van de parkeernorm kan worden afgeweken?	De mogelijkheden om af te wijken zijn beperkt. De Nota Parkeernormen Auto (d.d. 29 november 2017) kent een minimale en maximale parkeernorm. De Nota kent enkele uitzonderingen, onder andere: 1) in het geval van autodelen (pagina 16 van de Nota) 2) in het geval van kleine projecten (pagina 30 van de Nota). Zie verder ook hoofdstuk 7 van de Nota.



21. Betreft Bijlage 13 Format projectinformatie referentieprojecten: Gerealiseerde BENG 1,2,3 scores en MPG-scores (en/of eventueel BREEAM-kwalificatie, EPC of GPR-score): Vraag: Voor zelfbouwprojecten is het niet gebruikelijk Breeam en/ of GPR-kwalificaties op te laten maken omdat voor particulieren dit in veel gevallen geen meerwaarde biedt. Aangezien voor veel projecten dergelijke scores ontbreken heeft het dan in het kader van een gelijk speelveld zin deze toe te voegen?	Het is niet nodig om dergelijke scores bij te voegen als deze ontbreken. We verzoeken de inschrijvers om hun ervaring met vergelijkbare duurzaamheidsopgaven te beschrijven, met de gerealiseerde maatregelen op het gebied van energie en circulariteit. De gerealiseerde prestaties/scores zijn hierbij illustratief en worden niet met die van de andere inschrijvers vergeleken.
--	---