

Nota van inlichtingen Nierkerkestraat Blok 2

Van Selectiecommissie Nierkerkestraat Blok 2
Datum 12 mei 2026

Rectificatie

Hierbij delen wij mede dat vanwege onvoorziene persoonlijke omstandigheden één van de benoemde juryleden niet in staat is de jurytaak te vervullen en de ingediende inschrijvingen te beoordelen. Dit jurylid is vervangen door een ander jurylid. Als gevolg van voornoemde wijziging in de samenstelling van de jury is tevens de planning van de procedure aangepast.

De selectiebrochure en Bijlage 6i zijn dienovereenkomstig gewijzigd. De gerectificeerde versies zijn gepubliceerd op TenderNed en zijn te raadplegen onder de volgende benamingen:

- 20260512 Selectiebrochure Nierkerkestraat Blok 2
- Bijlage 6i (gerectificeerd)

Inschrijvers worden verzocht uitsluitend de gerectificeerde versies van voornoemde documenten te hanteren en de eerder gepubliceerde versies als vervallen te beschouwen.

Vragen en antwoorden

	Vraag	Antwoord
1	Heeft u een tekening van het bouwterrein? Zodat we begrijpen welke grond we kunnen huren voor de aannemer tzt? (nu al van belang voor de haalbaarheid)	Een concept-tekening van het bouwterrein is bijgevoegd onder Bijlage 1.9. Het bouwterrein bestaat uit het met oranje lijnen gearceerde grondperceel. Dit bestaat gedeeltelijk uit de erfpachtkavel (grijs gearceerd) en gedeeltelijk uit (te huren) openbare ruimte.
2	Mogen we een talud uitgraven om de parkeerkeerder te plaatsen, (dit verminderd	Nee, dit is niet toegestaan vanwege het ruimtebeslag en de aanwezigheid van kabels en leidingen. Verder zou dit betekenen dat er gebouwd zal worden in een open bouwkuip waarbij de bemaling negatieve effecten kan hebben op de omgeving.

	de kosten tov damwanden). Zo ja, tot hoever is dat mogelijk van de rooilijn?	
3	We begrijpen dat de parkeerkelder geheel verdiept is en dus niet een deel boven het maaiveld mag uitsteken. klopt dat? IVM mechanische/ natuurlijke ventilatie en de daarbij behorende kosten.	Ja, de parkeergarage dient geheel verdiept te zijn.
4	Is er een vanuit gemeente geen eis positie/ locatie AVP? Kan dit zowel aan noord/ oost/ west/ zuid gevel?	Nee, er is door de gemeente geen verplichte locatie aangegeven voor de AVP. Gemeentelijke eis is dat de AVP volledig inpandig wordt opgelost. De AVP moet wel voldoen aan de eisen van Liander. Dit betekent onder meer dat deze bereikbaar is vanaf de openbare ruimte met een gemotoriseerd voertuig. Deze eisen kan de inschrijver afstemmen met Liander.
5	Is er mogelijkheid om gesloten systeem voor bodemwarmte te maken in aangrenzende perceel van de gemeente, de groenstrook?	Voor dit project geldt een aansluitplicht op het stadswarmtenet van Westpoort Warmte B.V., zoals beschreven in paragraaf 1.2.7 van de selectiebrochure. Een alternatief warmtesysteem, zoals een gesloten bodemenergiesysteem, moet daarom worden beoordeeld op verenigbaarheid met deze aansluitplicht. De erfpachtkavel voor Blok 2 wordt bouwrijp geleverd volgens de bepalingen in de erfpachtaanbieding (bijlage 6B). Het gebruik van aangrenzende gemeentelijke percelen, zoals de groenstrook, voor de aanleg van een gesloten bodemenergiesysteem valt buiten de scope van de erfpachtkavel en is niet zonder meer toegestaan. Het gebruik van de aangrenzende groenstrook voor uitsluitend de bronnen van een gesloten bodemenergiesysteem is onder voorwaarden bespreekbaar. De winnende inschrijver kan dit na gunning in overleg met de gemeente verder verkennen. De gemeente behoudt zich het recht voor om hiervoor al dan niet toestemming te verlenen.
6	Is er mogelijkheid om stadsverwarming aan te koppelen aan dit gebouw? We zien geen leidingen op bijlage 1.6 (ondergrond kabels en leidingen)	Ja, een stadswarmte aansluiting is zelfs verplicht. Het klopt dat de leidingen nog niet zichtbaar zijn. De leidingen voor Nierkerkestraat Blok 1 en 2 worden nog gelegd.
7	Is het nog mogelijk om aangesloten te worden met een gasaansluiting?	Nee.

8	<p>In hoeverre wordt binnen het criterium ruimtelijke kwaliteit (70%) in weging genomen de architectonische en stedenbouwkundige relatie met blok 1? Hoe wordt de relatie met blok 1 (ensemble) beoordeeld als dit nog niet volledig is uitgewerkt?</p>	<p>De architectonische en stedenbouwkundige relatie met Blok 1 wordt niet als afzonderlijk subcriterium beoordeeld. De stedenbouwkundige samenhang tussen beide blokken is geborgd via de randvoorwaarden in de bouwvelop (bijlage 1), waaraan alle inschrijvingen dienen te voldoen als minimale eis.</p> <p>Blok 1 en Blok 2 hebben dezelfde criteria meegekregen als het gaat om maatvoering en bouwcontouren. Verwacht wordt dat het gezamenlijke stedenbouwkundige kader de ensemblewerking borgt. Omdat het ontwerp van Blok 1 op dit moment nog niet is uitgewerkt, worden inschrijvers voor Blok 2 niet beoordeeld op de concrete architectonische afstemming met Blok 1.</p> <p>Het schetsontwerp van Blok 1 is nog niet gereed op dit moment. De ontwikkeling van Blok 1 heeft vertraging opgelopen. Indien relevante ontwerp informatie over Blok 1 beschikbaar is en gedeeld kan worden, zal de gemeente dit via TenderNed bekend maken.</p>
9	<p>Waar ligt voor deze locatie de nadruk: architectonische identiteit of juist samenhang binnen het ensemble?</p>	<p>De selectiebrochure en bouwvelop vragen om een gebouw dat een eigen herkenbaar karakter en identiteit heeft én dat bijdraagt aan de collectieve uitstraling van het stedenbouwkundig ensemble van Blok 1 en Blok 2. De vorming van een stedenbouwkundige ensemble van beide blokken is geborgd via de randvoorwaarden in de bouwvelop.</p> <p>De nadruk in de beoordeling ligt daarmee op de architectonische identiteit van Blok 2. De inschrijver mag — en wordt zelfs uitgedaagd — een eigen onderscheidend karakter te ontwikkelen, mits dit zich verhoudt tot de context en de kaders van de bouwvelop. Blok 1 en Blok 2 dienen als een samenhangend ensemble te worden gelezen, waarbij beide gebouwen een eigen identiteit hebben die elkaar versterken — vergelijkbaar met gebouwen die verwant zijn zonder identiek te zijn.</p>
10	<p>Wat verwacht de gemeente concreet onder “circulair bouwen” in deze fase: conceptuele principes of reeds project-specifieke uitwerkingen?</p>	<p>In de visie op duurzame en circulaire materialen moeten de belangrijkste maatregelen worden omschreven die bijdragen aan het verlagen van de milieu-impact en materiaal gebonden CO₂-uitstoot in de productie- en bouw fase voor dit project. Naarmate uit deze toelichting overtuigender blijkt dat de voorgestelde maatregelen ook haalbaar zijn en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd, des te hoger deze gewaardeerd worden. We verwachten in de voorselectie eerder conceptuele principes, nog geen project-specifieke uitwerking.</p>

11	Er wordt gevraagd naar een visie, tegelijkertijd is uit de selectiecriteria te lezen dat beoordeeld wordt op details passend bij een uitgewerkt schetsontwerp. Hoe ziet de gemeente dit?	Er hoeft met nadruk geen uitgewerkt plan op het niveau van een SO te worden aangeleverd in de voorselectie. Er wordt verwacht dat op alle punten die beoordeeld worden een visie wordt gegeven met conceptuele principes. Dit kan op verschillende manieren duidelijk worden gemaakt, zoals aan de hand van een beschrijving, een schets of een referentie.
12	Om meer differentiatie in de oppervlakte van de woningen te kunnen maken mag er afgeweken worden van de minimale eis van 63 m ² GO? Wij voorzien namelijk ook een markt voor kleine eenheden.	<p>Conform paragraaf 1.2.1 van de selectiebrochure geldt er geen minimale eis voor de oppervlakte per woning. De minimale eis waaraan wordt gerefereerd betreft de minimale gemiddelde grootte van alle woningen samen. Er bestaat daarbinnen voldoende ruimte om te differentiëren.</p> <p>Voorbeeld ter illustratie: het is toegestaan om woningen van 55 m² GO te maken en woningen van 71 m² GO. Bij gelijke aantallen tussen deze woningtypen is het gemiddelde 63 m² GO.</p>
13	Mag de parkeerkelder ook halfverdiept gerealiseerd worden als dit in te passen is in gevelbeeld en ontwerp?	Nee, de parkeergarage dient geheel verdiept gerealiseerd te worden.
14	Op pag 5 (bij *) begrijpen wij dat er kans is dat na Q3 2027 extra woningen aan Blok 2 mogen worden toegevoegd als blok 1 minder dan 80 woningen maakt. Mogelijk kunnen er dan meer dan 70 woningen in blok 2 gemaakt worden. Betekent dit dat ontwikkelaar haar plan mag herontwikkelen en dus kan afwijken van tenderindiening met betrekking tot plattegronden? Kunt u toelichten hoe de huidige indiening kan inspelen op die optie van toevoeging van extra woningen, zonder de huidige tenderbeloftes aan te tasten?	<p>De indiening dient te voldoen aan de minimumeis: een programma voor minimaal 68 en maximaal 70 woningen. Conform de selectiebrochure (paragraaf 5, bepaling s) dient de winnende inschrijver uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma. Afwijking hiervan — waaronder uitbreiding van het woningprogramma — is derhalve niet zonder meer mogelijk en vereist uitdrukkelijke instemming van de gemeente.</p> <p>Een eventuele verhoging van het aantal woningen in Blok 2 boven de 70 is een mogelijkheid, geen verplichting, en betreft een wijziging ten opzichte van de winnende inschrijving. De gemeente verwacht dat een eventuele verhoging zich zal beperken tot een gering aantal woningen (1 á 4). Het toevoegen van een beperkt aantal woningen aan het programma wordt niet beschouwd als een aantasting van de tenderbeloftes, mits de winnende inschrijver de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit zoals ingediend bij de selectie onverminderd handhaaft en de aanvullende woningen worden gerealiseerd binnen de kaders van de bouwvelop en het omgevingsplan.</p>

15	<p>Uit de selectiebrochure blijkt dat gemeente Amsterdam de betaalbaarheid voor kopers van groot belang acht voor deze opgave. In de selectiecriteria zien wij dit echter niet terugkomen. Speelt bijvoorbeeld de hoogte van de opgelegde Koopstartkorting in de bandbreedte 20-50% een rol in de beoordeling?</p>	<p>De ambitie om betaalbare woningen te realiseren krijgt in deze tender vorm via de toepassing van de Koopstart-regeling. De hoogte van de Koopstartkorting wordt niet meegenomen in de beoordeling. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de selectie- en gunningscriteria.</p>
16	<p>Mogen de parkeerplaatsen die in de parkeergarage worden gerealiseerd ook verkocht worden aan niet-bewoners (als de bewoners geen interesse hebben)?</p>	<p>Ja, dat kan onder voorwaarden. De voorwaarden en het proces met betrekking tot het vervreemden van parkeerplaatsen staan genoemd in de Model Erfpachtaanbieding (Bijlage 6A), onder C. Parkeren, pagina 7 t/m 10.</p>
17	<p>In de selectiebrochure op pagina 6 wordt als minimale eis gesteld dat inschrijvers een licentieovereenkomst met Stichting OpMaat (of een vergelijkbare regeling) moeten zijn aangegaan voor deelname. De kosten voor een dergelijke licentie, bovenop de reguliere tenderkosten, leggen een aanzienlijk financieel risico bij de inschrijvers, inclusief de partijen die de opdracht uiteindelijk niet gegund krijgen. Dit vormt een drempel voor deelname. Bent u bereid deze eis te wijzigen dat het daadwerkelijk afsluiten van de licentieovereenkomst pas als voorwaarde voor de definitieve gunning geldt?</p>	<p>De gemeente begrijpt de zorg van inschrijvers over de financiële drempel die de licentieovereenkomst met Stichting OpMaat met zich meebrengt. De gemeente is echter niet in staat deze eis te wijzigen. De reden hiervoor is dat de toepassing van de KoopStart-regeling een wezenskenmerk is van dit pilotproject, zoals expliciet vermeld in paragraaf 1.2.2 van de selectiebrochure. Het aangaan van een licentieovereenkomst met Stichting OpMaat — of het aantonen dat een vergelijkbare regeling voldoet aan alle gestelde voorwaarden — is een minimale eis voor deelname aan de voorselectie. Dit is een bewuste keuze van de gemeente om te waarborgen dat alleen partijen inschrijven die daadwerkelijk in staat en bereid zijn de KoopStart-regeling toe te passen.</p>
18	<p>Koopstart: is het toegestaan om 3 jaar na oplevering (wanneer kopers toegestaan zijn om tegen betaling de</p>	<p>In de Koopstart-voorwaarden is vastgelegd dat kopers vanaf drie jaar na oplevering de mogelijkheid hebben om de Koopstart-constructie tussentijds af te rekenen. Dit is een recht van de koper en geschiedt op vrijwillige basis.</p>

	koopstartconstructie om te zetten) "tussentijds afrekenen" te stimuleren? Bijvoorbeeld met een extra prikkel (een korting)?	Het is toegestaan om tussentijds afrekenen te stimuleren door het aanbieden van een korting. Daarbij geldt nadrukkelijk dat de ontwikkelaar kopers niet mag verplichten tot afkoop; de keuze blijft te allen tijde bij de koper. Voor verdere inhoudelijke vragen adviseren wij contact op te nemen met Stichting Opmaat.
19	De koopstartregeling is gebonden aan een maximale marktprijs van €555.000 VON incl. eeuwigdurende erfpacht afkoop (zonder koopstartkorting). Dit resulteert in een beperking van de maximale woninggrootte. Dit staat op gespannen voet met de 3e bullet van par 1.2.1 (gedifferentieerd woningaanbod). Is de gemeente zich ervan bewust dat differentiatie van woningtypes beperkt wordt door deze Koopstart eis en de eis om minimaal gemiddeld 63 m2 GO te maken?	De gemeente is zich bewust van de samenhang tussen de maximale verkoopprijs, de KoopStart-korting en de woninggrootte. De maximale verkoopprijs van € 420.000,- VON (prijspeil 1-1-2026, inclusief afkoop erfpacht) betreft de verkoopprijs ná toepassing van de KoopStart-korting. De marktwaarde vóór Koopstart-korting is afhankelijk van het door de inschrijver gekozen kortingspercentage (minimaal 20%, maximaal 50%) en de getaxeerde marktwaarde per woning en is die bij Koopstart-regeling gebonden aan een maximum van € 555.000,- VON (prijspeil 1-1-2026, inclusief afkoop erfpacht). De gemeente acht eventuele beperkingen die dit oplegt aan de differentiatie van de woninggroottes acceptabel.
20	De koopstartkorting van minimaal 20% legt een behoorlijke financiële druk op het project. Is de gemeente zich ervan bewust dat zij op deze wijze kleinere ontwikkelaars buitensluit, omdat zij minder financiële ruimte hebben om deze verkoop onder voorwaarden (en uitgestelde opbrengsten) voor onbepaalde tijd te kunnen dragen? Bovendien zijn (kleinere) ontwikkelaars die als combinatie willen inschrijven verplicht om per partij de eenmalige inschrijfkosten voor de licentie te betalen. Dit levert weer een extra	De gemeente is zich ervan bewust dat financiering dient te worden verkregen en dat dit een bepaalde financiële druk ten gevolge heeft. De gemeente beschouwt dit als de verantwoordelijkheid van de inschrijver. De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige onkostenvergoeding van € 30.000,- exclusief BTW. De gemeente is niet bereid de uitgangspunten op dit punt aan te passen en zal, buiten voornoemde onkostenvergoeding, geen financiële tegemoetkoming verstrekken.

	<p>beperking op de haalbaarheid van het project. Kunt u toelichten hoe de gemeente hiernaar kijkt en kan de gemeente bijvoorbeeld een financiële tegemoetkoming bieden om het speelveld voor kleinere ontwikkelaars te verruimen?</p>	
21	<p>Ontwerp Blok 1 beschikbaar. Blok 1 (Rochdale, sociale huur) wordt eerder uitgegeven (Q3 2027). Is het schetsontwerp of voorlopig ontwerp van blok 1 reeds beschikbaar en wordt dit (onder voorwaarden) met inschrijvers gedeeld, zodat de visie op "ritmiek van 4 hoofdvolumes" en "collectieve uitstraling van het ensemble" (subcriterium A) concreet onderbouwd kan worden</p>	<p>Nee, het schetsontwerp van Blok 1 is nog niet gereed op dit moment. De ontwikkeling van Blok 1 heeft vertraging opgelopen. Indien relevante ontwerp informatie over Blok 1 beschikbaar is en gedeeld kan worden, zal de gemeente dit via TenderNed bekend maken.</p>
22	<p>Bouwhoogte en plintheogte – haalbaarheid. De maximale bouwhoogte is 20 m bij 6 bouwlagen, met een plintheogte van minimaal 3,5 m bruto. Dat laat voor de 5 hogere verdiepingen 16,5 m over (= 3,3 m bruto per verdieping). Is het, om meer kwaliteit aan de woningen toe te voegen, denkbaar om een beperkte overschrijding van de maximale bouwhoogte toe te staan tot maximaal 1 m, zonder af te wijken van het verplichte aantal bouwlagen?</p>	<p>De maximale bouwhoogte is 20 meter conform het omgevingsplan. Overschrijding is niet toegestaan.</p>

23	50% maatschappelijk beroep. De helft moet naar kopers met maatschappelijk beroep. Wat gebeurt er als bij verkoop onvoldoende gegadigden uit die groep voldoen aan de inkomensgrenzen? Geldt dan terugvallen naar andere middeninkomens?	Ja, er geldt een terugvaloptie. Op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam (zoals gewijzigd per 1 januari 2026, Gemeenteblad 2025 nr. 552274) zijn de aangewezen woonruimten primair bestemd voor één van de in artikel 2.9.3 genoemde beroepssectoren. Indien voor deze woonruimten geen geschikte kandidaat beschikbaar is binnen de beoogde beroepsgroep, wordt de woonruimte aangeboden aan overige woningzoekenden met een middeninkomen die wél aan de toelatingscriteria voldoen. De ontwikkelaar moet hierbij eerst aantonen dat voldoende moeite is gedaan de maatschappelijke beroepen te bereiken. De toewijzing vindt in alle gevallen plaats conform de geldende Huisvestingsverordening Amsterdam.
24	In § 1.2.1 van de selectieleidraad staat dat een gedifferentieerd aanbod van verschillende groottes gewenst is, maar de erfpachtvoorwaarde (§ 1.3) spreekt slechts van één type woning (≥ 60 m ² GO) met een erfpachtgrondwaarde van € 1.612 per m ² GO. Hoe verhoudt dat zich tot de wens van een gedifferentieerd aanbod van verschillende groottes?	<p>De gemeente begrijpt dat dit enige verwarring kan oproepen. Conform het grondprijsbeleid bepaalt de gemiddelde woninggrootte over alle woningen welke grondwaarde van toepassing is. De grondwaarde van € 1.612 per m² GO (exclusief BTW) geldt voor vrije sector koopwoningen met een minimale gemiddelde omvang van 60 m² GO, gemeten over het totale project. Omdat het totale programma aan deze minimale eis voldoet, namelijk minimaal gemiddeld 63 m² GO, is deze grondwaarde op alle woningen van toepassing.</p> <p>Binnen deze systematiek bestaat voldoende ruimte om te differentiëren in woninggrootte en woningtype. Ter illustratie: het is toegestaan om zowel woningen van bijvoorbeeld 55 m² GO als woningen van 71 m² GO te realiseren. Bij gelijke aantallen van deze woningtypen bedraagt het gemiddelde 63 m² GO, waarmee aan de minimale eis wordt voldaan. De eis van gedifferentieerd aanbod uit paragraaf 1.2.1 en de grondwaarde uit paragraaf 1.3 staan daarmee niet op gespannen voet.</p>
25	Selectieleidraad: Tegenstrijdige datum (voorlopige) gunning. In § 4.6 staat: "Op 6 november 2026 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning." In de planningstabel (§ 2.2) staat als datum (voorlopige) gunning 15 januari 2027. De datum 6 november 2026 ligt bovendien vóór de uiterste inschrijfdatum definitieve selectie (27 november 2026). Kunnen we hier vanuitgaan dat op 15 januari de deelnemers bericht kunnen verwachten?	Als gevolg van onvoorziene persoonlijke omstandigheden is de gemeente genoodzaakt de samenstelling van de jury en de planning te wijzigen. Zie rectificatie aan het begin van deze Nota van Inlichtingen. Onder meer de datum van de uitslag is daarmee gewijzigd.

26	<p>Is het toegestaan om het erfpachtrecht inclusief ondererfpachtrecht aan een derde partij te verkopen (na gunning of na realisatie of na verkoop van de woning aan eigenaar bewoners)?</p> <p>Dient de partij die het erfpachtrecht afneemt als inschrijver / combinant bij de indiening bekend te zijn?</p>	<p>Het eerste deel van uw vraag heeft betrekking op de mogelijkheid tot overdracht van het erfpachtrecht inclusief ondererfpachtrecht aan een derde na gunning, na realisatie of na verkoop van de woning aan eigenaar-bewoners.</p> <p>Na de gunning, maar nog voor de vestiging van het erfpachtrecht inclusief ondererfpachtrecht heeft de inschrijver slechts een aanspraak op de verkrijging van voornoemde rechten op basis van de Optieovereenkomst. De inschrijver (individueel of als combinant) is dé partij die het erfpachtrecht uiteindelijk afneemt en in die hoedanigheid is er aan de inschrijver gegund en is de optieovereenkomst uitsluitend met inschrijver tot stand gekomen. Het overdragen van het optierecht aan een derde partij is daarom in principe niet toegestaan. Op grond van paragraaf 5, onder g, van de selectiebrochure is de inschrijver niet gerechtigd zich in welk stadium dan ook door een derde in de plaats te stellen, zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Dit geldt gedurende de gehele selectieprocedure die eindigt met de gunning en gedurende de daaropvolgende optietermijn tot aan het moment van vestiging erfpachtrecht. Het is uitdrukkelijk de bedoeling is dat de inschrijver die via een tender wordt geselecteerd daadwerkelijk overgaat tot realisatie.</p> <p>Na realisatie, en daarmee ook na verkoop van de woningen aan de eigenaar-bewoners, is overdracht van de dan reeds gevestigde erfpachtrecht inclusief ondererfpachtrecht aan een derde partij in principe toegestaan ervan uitgaande dat u dan al volledig aan uw bouwplicht zoals die uit de erfpachtovereenkomst voortvloeit hebt voldaan. Voor overdracht van het hoofderfpachtrecht ná vestiging verwijst de gemeente naar de bepalingen in de Model-erfpachtaanbieding (bijlage 6b) en de Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht 2016 (AB2016) (bijlage 6d), in het bijzonder Artikel 4,5 en 20. Conform Artikel 4 lid 1 van de AB2016 is de erfpachter is verplicht om, onder de voorwaarden en binnen de termijnen die staan in de erfpachtakte, het perceel te bebouwen en in gebruik te nemen. Conform artikel 5 van de AB2016 is de erfpachter niet bevoegd zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen totdat hij voldaan heeft aan de verplichtingen die staan in Artikel 4 lid 1.</p> <p>De gemeente is beginsel niet tegen overdracht van het hoofderfpachtrecht na uitgifte maar vóór oplevering. Een dergelijke overdracht is echter slechts mogelijk onder strikte voorwaarden en uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.</p>
----	--	--

		<p>Het tweede deel van de vraag betreft de vraag of de partij die het erfpachtrecht afneemt als inschrijver/ combinant bij de indiening bekend dient te zijn.</p> <p>Bij inschrijving door een (ontwikkel)combinatie dienen alle combinanten c.q. inschrijvers via het ingezonden inschrijfformulier voor de voorselectie- en eventueel definitieve selectieronde bekend te worden gemaakt. Deze eis volgt uit paragraaf 1.4 (Combinatie van partijen) van de selectiebrochure, waarin ook andere nadere eisen die aan de inschrijving door een combinatie worden gesteld zijn opgenomen. Een eventueel betrokken belegger of financier, niet zijnde een (mede)ontwikkelaar en als zodanig ook niet optredend als inschrijver/ combinant, dient in het kader van de Bibob-toets bij de definitieve selectieronde bekend te worden gemaakt via het Bibob-formulier (vragen 8 en 9) als bedoeld in paragraaf 4.1 (Inschrijving definitieve selectie), voor zover deze bekend is op het moment van inschrijving voor de definitieve selectieronde. Indien dit op dat moment nog niet bekend is, dient uiterlijk drie weken voor het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding de concrete informatie hierover aan de gemeente te zijn verstrekt, zodat de gemeente de Bibob-toets kan uitvoeren.</p>
27	<p>Het gebouw wordt gesloopt en het terrein bouwrijp geleverd. De heipalen worden ca. -2,0 m onder maaiveld geknipt. Op die diepte leveren de paalkoppen nog hinder op de voor de fundering van de nieuwe parkeergarage. - Waarom is gekozen voor die knipdiepte? - Kunnen de palen op grotere diepte geknipt worden, of kan dit worden uitgesteld tot er zekerheid is over de diepte waarop er geen hinder meer anders? (Want anders moeten ze twee keer geknipt worden.)</p>	<p>De gemeente zal palen niet dieper afknippen en wil dit ook niet uitstellen. De bouwer is verantwoordelijk voor het dieper verwijderen van de heipalen ten behoeve van de parkeergarage en nieuwe fundering.</p>
28	<p>Het gebouw wordt gesloopt en het terrein bouwrijp geleverd. De heipalen worden onder maaiveld geknipt. Kunnen deze werkzaamheden zo worden</p>	<p>De gemeente begrijpt de gedachte achter deze vraag en onderkent de potentiële bijdrage aan circulariteit en CO₂-reductie. De sloopwerkzaamheden en het bouwrijp maken van het terrein — inclusief het afknippen van de heipalen — zijn echter reeds aanbesteed en worden uitgevoerd conform de planning zoals beschreven in paragraaf 1.2.10 van de selectiebrochure. De kavel wordt bouwrijp geleverd conform de</p>

	georganiseerd dat ze pas worden uitgevoerd nadat (met enige zekerheid) bekend is welke partij, en welk plan, gegund gaat worden? Indien haalbaar zouden wij zoveel mogelijk van de beschikbare funderingscapaciteit opnieuw willen gebruiken.	bepalingen in de erfpachtaanbieding (bijlage 6b) en de terreinspecificatie (bijlage 6c). Het is niet mogelijk deze werkzaamheden op te schorten in afwachting van de gunningsbeslissing.
29	Het programma schrijft expliciet een volledig verdiepte parkeergarage voor. Als het parkeren ook anders opgelost kan worden op het kavel, kan er dan van deze ruimtelijke voorwaarde worden afgeweken?	Nee, het programma schrijft expliciet een volledig verdiepte parkeergarage voor. Van deze ruimtelijke voorwaarde kan niet worden afgeweken. De parkeernorm en de eis ten aanzien van de verdiepte ligging blijven onverkort van kracht.
30	Wat is de grondwaterstand? En indien niet ter plaatse e/o recent gemeten, wat mag aangenomen worden voor het peil?	De exacte grondwaterstand is de gemeente niet bekend, omdat er geen peilbuizen staan in de Nierkerkestraat. De grondwaterstanden van peilbuizen in de nabije omgeving kunnen worden geraadpleegd op de website van Waternet: https://maps.waternet.nl/kaarten/peilbuizen.html?_ga=1.67320529.1557047828.1485769328&_gl=1*_1sgkydk*_ga*MTgoNzQ1MDYxLjE2OT-kwMDQxMTY.*_ga_4X6RF77ST3*MTcxNzUwNTczNy4oNzkuMS4xNzE3NTA4MDg2LjAuMC4w
31	Kan de voorgeschreven set-back (van 3 meter op laag 6) worden ingericht voor gebruiksfuncties of andere programmering, al dan niet gedeeld of (semi)publiek, e/o voor de plaatsing van installaties?	De set-back op de zesde bouwlaag is een stedenbouwkundige randvoorwaarde zoals opgenomen in de bouwvelop (bijlage 1). De bouwvelop schrijft de set-back voor vanuit het oogpunt van massaopbouw en de relatie met de omgeving, maar laat de inrichting van de set-back in beginsel over aan de inschrijver. De set-back mag worden ingericht voor gebruiksfuncties ten behoeve van de woningen, zoals buitenruimte (dakterrassen) of technische installaties, mits dit past binnen de stedenbouwkundige kaders van de bouwvelop en het omgevingsplan. Voor (semi-)publieke of gedeelde functies op dit niveau geldt dat dit in overeenstemming dient te zijn met de bestemming 'wonen' uit het omgevingsplan en de uitgangspunten uit de bouwvelop.

		De plaatsing van installaties op de set-back is toegestaan, mits deze zoveel mogelijk uit het zicht worden geplaatst en in zeer beperkte mate zichtbaar zijn aan de buitenkant. Dit wordt meegenomen in de beoordeling van subcriterium B1. Hier zal naar verwachting ook door Welstand op worden getoetst bij de aanvraag Omgevingsvergunning.
32	De hoogwaardige woonkwaliteit (ambitie 3) haalt o.a. 'extra verdiepingshoogte' aan als een kwaliteit. Mag er in, en met welke marge, afgeweken worden van de totale bouwhoogte, anders dan de uitzondering voor liftschachten?	<p>De totale bouwhoogte is een harde randvoorwaarde zoals vastgelegd in de bouwenvelop (bijlage 1) en het omgevingsplan. Er is geen ruimte om hiervan af te wijken, anders dan de in de bouwenvelop expliciet genoemde uitzonderingen voor liftschachten en andere technische opbouwen. De gemeente is niet bereid hierop een uitzondering te maken.</p> <p>Inschrijvers die extra verdiepingshoogte als kwaliteit willen realiseren, worden uitgedaagd dit binnen de vastgestelde maximale bouwhoogte op te lossen, bijvoorbeeld door een efficiënte verdeling van de beschikbare hoogte over de bouwlagen.</p>
33	Voor het ontwerp van blok 2 wordt, naast de stedenbouwkundige samenhang, ook een architectonische samenhang met blok 1 gevraagd. Blok 1 loop in planvorming en realisatie voor op blok 2(?) Is het ontwerp van blok 1 al beschikbaar en kan dat gedeeld worden? Kan er, na definitieve gunning voor blok 2, nog wederzijdse afstemming plaatsvinden op het ontwerp, of 'dicteert' blok 1 dan de architectonische uitwerking van blok 2?	<p>Nee, het schetsontwerp van Blok 1 is nog niet gereed op dit moment. De ontwikkeling van Blok 1 heeft vertraging opgelopen. Indien relevante ontwerp informatie over Blok 1 beschikbaar is en gedeeld kan worden, zal de gemeente dit via TenderNed bekend maken.</p> <p>Na definitieve gunning is het toegestaan om met de ontwikkelaar van Blok 1 (woningcorporatie Rochdale) af te stemmen over de architectonische uitwerking van beide blokken. Gezien de planning van beide projecten is het echter onwaarschijnlijk dat er uitgebreide wederzijdse afstemming plaats kan vinden.</p> <p>Het ontwerp van Blok 1 vormt geen eenzijdige dictering voor Blok 2. De inschrijver voor Blok 2 wordt uitgedaagd een eigen architectonische identiteit te ontwikkelen die in samenhang met Blok 1 een ensemble vormt, waarbij de bouwenvelop het bindende stedenbouwkundige kader biedt voor beide blokken.</p>
34	De tender daagt inschrijvers uit om installatie-arm en netbewust te bouwen (en kent daar een hoge score aan toe), maar schrijft tegelijkertijd een aansluitplicht op stadswarmte voor. Teneinde een waarachtig energiebewust gebouw te	Nee, de gemeente is contractueel gebonden aan de opname van een aansluitplicht in deze tender.

	realiseren (zoals gevraagd) mag er worden afgezien van die aansluitplicht? Al dan niet onder voorwaarden.	
35	Mogen we naast de toewijzing van parkeerplaatsen voor individueel gebruik door bewoners, ook parkeerplaatsen voor deelauto's aanbieden (voor de bewoners van het blok). En zo ja, met welke reducties van het aantal plaatsen kan gerekend worden, m.a.w. wat is de ratio tussen het aantal individuele plaatsen vlg de parkeernorm versus het aantal plaatsen voor deelauto's.	<p>Ja, er bestaat de mogelijkheid om deelauto's aan te bieden. Het is mogelijk daarmee het aantal parkeerplaatsen te reduceren. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen (2017) van de gemeente Amsterdam (pagina 26):</p> <p>Verlaging van de parkeernorm bij deelconcepten Het is mogelijk om bij een woningbouwontwikkeling op een B-locatie in plaats van reguliere autoparkeerplaatsen, parkeerplaatsen voor deelauto's te realiseren. Een parkeerplaats voor een deelauto vervangt vier reguliere autoparkeerplaatsen. Met het aanbieden van een deelconcept kan de parkeernorm met 20% verlaagd worden. Deze verlaging wordt niet toegepast indien het aantal parkeerplaatsen door middel van de verlaging lager uitkomt dan vijf. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden aangelegd. De ontwikkelaar moet aantonen dat het geleverde deelconcept toekomstvast is. Dit kan bijvoorbeeld door een contract met een aanbieder van deelauto's bij te sluiten. Bij koopappartementen dient de ontwikkelaar duidelijk te maken wat de beoogde eigendomssituatie wordt van de parkeerplaatsen voor deelauto's.</p> <p>Rekenvoorbeeld: 400 vrije sectorwoningen waarvan 250 met een bruto vloeroppervlak lager dan 60 m² en 150 met een bruto vloeroppervlak hoger dan 60 m². De standaard minimumparkeernorm is $250 * 0,3 (= 75) + 150 * 0,6 (= 90)$. In totaal is de minimumparkeernorm 165 parkeerplaatsen op eigen terrein. Door middel van het aanbieden van deelauto's kan de minimumparkeernorm worden aangepast tot 132 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiervan dienen minstens 11 parkeerplaatsen ter beschikking van deelauto's te staan.</p> <p>De ontwikkelaar moet aantonen dat het geleverde deelconcept toekomstvast is. Dit dient aangetoond te worden bij toetsing van het Definitief Ontwerp (zie Optieovereenkomst) en bij de aanvraag omgevingsvergunning.</p>
36	Mogen de parkeerplaatsen ook aan derden worden verkocht bij gebrek aan belangstelling van de kopers van de	Ja, dat kan onder voorwaarden. De voorwaarden en het proces met betrekking tot het vervreemden van parkeerplaatsen staan genoemd in de Model Erfpachtaanbieding (Bijlage 6A), onder C. Parkeren, pagina 7 t/m 10.

	woningen? En welke regels gelden dan voor de toewijzing of bepaling van prijs?	
37	De inleiding van de selectiebrochure noemt 'De potenties van deze plek...' Wordt ergens, of kan anders in de nota, iets meer toegelicht worden wat de gemeente daar zelf onder verstaat?	Voor verdere duiding van de stedenbouwkundige en architectonische potenties van de locatie verwijst de gemeente naar de bouwenvelop (bijlage 1).
38	Financiële screening kan onderdeel uitmaken van het selectieproces. Als die screening wel plaatsvindt, wanneer in het selectieproces is dat dan? Wanneer, hoe en welke gegevens moeten dan worden aangeleverd? Op welke parameters en bedrijfsmatige grootheden wordt die screening uitgevoerd? En welke grenswaarden worden dan gehanteerd bij de verschillende indicatoren, zowel in verhoudingsgetallen als in absolute zin?	<p>De gemeente voert altijd een BIBOB-toets uit, maar niet standaard een screening op financiële en economische stabiliteit. De gemeente behoudt zich wel het recht voor om een financiële screening uit te voeren. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt, zal dit plaatsvinden na de uiterste inleverdatum van de inschrijvingen voor de definitieve selectie. Zie ook paragraaf 4.8 van de Selectiebrochure.</p> <p>De desbetreffende partij zal door de gemeente geïnformeerd worden over de wijze en termijn van aanlevering en de specifiek vereiste gegevens. De beoordeling vindt plaats op basis van gebruikelijke bedrijfseconomische kengetallen en de financiële draagkracht van de inschrijver. De gemeente hanteert hierbij geen vooraf vastgestelde en openbaar gemaakte grenswaarden, maar beoordeelt dit in samenhang en naar redelijkheid.</p>
39	In de brochure wordt expliciet gesteld dat de optievergoeding niet wordt gerestitueerd als de erfpachtaanbieding niet wordt geaccepteerd. Maar er is in geen enkel geval ooit sprake van enige restitutie. Als dat correct is, waarom dat dan niet ook zo stellen? (Het niet restitueren onder een bepaalde conditie lijkt te suggereren dat er wel andere omstandigheden bestaan wanneer dit wel gebeurt.) Als deze pilot over betaalbare woningen gaat; een vorm van borg om bekwame	<p>De optievergoeding wordt in alle gevallen niet gerestitueerd. De formulering in de brochure is niet bedoeld om te suggereren dat er omstandigheden zijn waarin dit wel het geval zou zijn.</p> <p>Wij begrijpen de opmerking dat de huidige formulering vragen kan oproepen over mogelijke uitzonderingen. Dat is niet beoogd. De optievergoeding maakt onderdeel uit van de selectie- en contracteringssystematiek en is bedoeld om de serieuze deelname aan het proces en de voortgang daarvan te borgen.</p> <p>Binnen de kaders van deze pilot – die zich richt op betaalbare woningen – acht de gemeente deze systematiek passend.</p>

	<p>ontwikkelaars aan te trekken en tot een tijdig resultaat aan te sporen is niet onlogisch of ongebruikelijk. Maar een kostenpost bovenop de erfpacht maakt de woningen alleen duurder.</p>	
40	<p>Er is nog geen nuts transportverzoek ingediend. Waarom nog niet, is voorzien wanneer wel, zo niet waarom niet, zo ja, wanneer is het voorzien? De gemeente ontvangt hiervoor een offerte van Liander. Deze werkelijke kosten worden verhaald. Hoe hoog zijn deze kosten (bij benadering, indien nog niet bekend)?</p>	<p>Er is nog geen nuts transportverzoek ingediend, omdat dit voor de benodigde kleinverbruikaansluitingen momenteel nog niet mogelijk is. Bovendien werken de netbeheerders de spelregels van het nieuwe proces rond de integrale wachtlijst (die vanaf juli 2026 wordt gehanteerd) nog verder uit. Zodra die details bekend zijn, kunnen wij als gemeente de juiste vervolgstappen zetten.</p> <p>In de tussentijd is de gemeente actief in gesprek met Liander over de gevolgen van deze verandering voor de woningbouwprojecten, met als gezamenlijk doel om zoveel mogelijk stroomzekerheid te bieden voor de komende jaren. Uit die gesprekken is een nieuwe route naar voren gekomen die ten tijde van de publicatie van deze tender nog niet bekend was: voor projecten waarvan de bouw start vóór juli 2029 is het mogelijk om via een vooraanmelding alsnog vermogen te reserveren, mits het lokale net daarvoor voldoende ruimte biedt. De gemeente zal voor dit project een vooraanmelding indienen.</p> <p>Vanaf oktober 2026 kunnen gemeenten bovendien een transportaanvraag indienen zonder dat daarvoor al een huisnummerbesluit vereist is. Voor dit project is het echter niet nodig om die aanvraag direct op dat moment in te dienen: als de vooraanmelding is ingediend biedt dit voorlopig voldoende zekerheid, waarna de daadwerkelijke transportaanvraag op een later moment gefinaliseerd kan worden.</p> <p>De definitieve bevestiging van het gereserveerde vermogen blijft afhankelijk van Liander, zowel qua beschikbare netruimte als plannings- en realisatiecapaciteit. De verwachting is positief, maar op dit punt kunnen nog geen garanties worden gegeven.</p> <p>Bij het ondertekenen van een transportovereenkomst vraagt Liander een vooruitbetaling van de eenmalige aansluitkosten, vaak is dit 20% van het totaal. Deze vooruitbetaling is een harde voorwaarde om op de planning te komen. Mocht de gemeente het transportverzoek al eerder ondertekend hebben, dan zijn deze kosten al voorgefinancierd. Het restant van de kosten wordt naar verwachting gefactureerd nadat het</p>

		<p>transportverzoek is overgedragen aan de ontwikkelaar/winnende inschrijver. Voor een inschatting van de hoogte van de aansluitkosten verwijzen wij u naar het tarievenblad van Liander 'Eenmalige tarieven Stroom 2026' via https://www.liander.nl/tarieven.</p> <p>De gemeente zal nimmer aansprakelijk zijn voor welke kosten en/of schade dan ook van ontwikkelaar ingeval er geen (tijdige) aansluiting en toekenning van de benodigde capaciteit voor het bouwplan mogelijk blijkt te zijn. Indien en zodra blijkt dat de ontwikkelaar niet tijdig kan beschikken over de benodigde capaciteit om de functies waarvoor het erfpachtrecht privaatrechtelijk is bestemd, in gebruik te nemen, zullen de gemeente en de ontwikkelaar in overleg treden.</p>
41	<p>De brochure beschrijft dat de toewijzing plaats dient te vinden volgens een 'transparente en zorgvuldige procedure'. Is een dergelijk procedure al voorhanden en kan die gedeeld worden, en zo niet, wie stelt deze (wanneer) op?</p> <p>En daarop vooruitlopend; de gemeente moet toestemming verlenen voor de onderpacht. Op grond van welke persoonlijke gegevens, en waar in het proces van koop, kan een kandidaat-koper zekerheid krijgen over deze goedkeuring?</p>	<p>Aangaande de eerste vraag: De gemeente werkt op dit moment aan het opstellen van de procedure. De procedure is tijdig (voordat de woningen in de verkoop gaan) beschikbaar. De kandidaat-koper vraagt een huisvestingsvergunning aan bij de gemeente, de toewijzing vindt in alle gevallen plaats conform de geldende Huisvestingsverordening Amsterdam.</p> <p>Aangaande de tweede vraag: De toestemming voor ondererfpacht wordt door de gemeente bij het passeren van de akte van het hoofd-erfpachtrecht verleend. Dit volgt uit de Model-erfpachtaanbieding (bijlage 6B).</p>
42	<p>Het gebouw wordt gesloopt en het terrein bouwrijp geleverd. Er worden hoogte eisen gesteld aan circulariteit. (1.2.7. Duurzaamheid) Wordt het bouw materiaal zo geogst en beschikbaar gesteld, dat al het bruikbare materiaal kan worden hergebruikt? En als dat niet voorzien is,</p>	<p>De sloop is al aanbesteed en wordt op dit moment al door een aannemer uitgevoerd. De gemeente zal de sloopplannen niet aanpassen. De gemeente zal de vrijkomende materialen niet aan u beschikbaar stellen voor hergebruik. Deze worden door de sloopaannemer hergebruikt.</p>

	kunnen de sloopplannen nog aangepast worden voor een dergelijke aanpak?	
43	Wanneer is bekend hoeveel woningen blok 1 gaat krijgen? En wanneer wordt dan definitief vastgesteld hoeveel woningen in blok 2 mogen komen?	Dit kan pas bij erfpachtuitgifte (aktepassering) van Blok 1 met zekerheid worden vastgesteld. Inschrijvers dienen uit te gaan van 70 woningen.
44	De Nierkerkestraat is aangewezen als 'pilot project'. Wie heeft die aanwijzing gedaan, zijn er meer vergelijkbare pilots, en waarom is uitgerekend deze ontwikkeling een goede kandidaat voor deze pilot?	<p>Het college heeft in een raadsinformatiebrief van 29-8-2023 de raad geïnformeerd over de pilots met sociale koopwoningen. https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/13377422/1/09012f9780e68353?connection_type=1&connection_id=7936898</p> <p>Inmiddels houdt de gemeente hiervoor de term 'betaalbare koopwoningen' aan, om aan te sluiten bij de definities die het Rijk hanteert. In deze brief is aangekondigd twee kleinschalige pilots voor sociale koopwoningen uit te werken met KoopStart en de Starterslening. Ook is aangegeven dat één van de pilots in Zuidoost zal zijn.</p> <p>Het project Nierkerkestraat Blok 2 betreft een tender met een beperkt aantal woningen. De tender voldoet daarmee aan de door het college gestelde eis voor een kleinschalig project. Daarnaast is het op deze locatie mogelijk om grotere woningen te ontwikkelen dan op veel andere plekken in Amsterdam, waar de woningprijzen hoger zijn. Doordat het project alleen koopwoningen bevat, is het een geschikt project om te onderzoeken of de toepassing van een koopinstrument geschikt is voor een tender. Er is nog geen definitieve invulling voor de tweede pilot.</p>