

Nota van inlichtingen

Van Selectiecommissie kavel 10C Sluisbuurt
Datum 14 augustus 2026

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Inschrijvingsdatum	De publicatie van deze selectie vindt plaats in de vakantieperiode. De indieningsdeadline van de inschrijvingsronde vindt plaats niet lang nadat in NL alle bouwvakperiodes zijn afgerond. Dit bemoeilijkt zowel de teamvorming als de werkzaamheden. Is het mogelijk om de deadline voor de inschrijving te verzetten naar begin oktober? De selectieprocedure valt grotendeels in de vakantieperiode met verschillende regio-vakanties. De bouwvak van midden Nederland eindigt pas 21 augustus, dit is kort dag voor afstemming i.r.t. de deadline. Is het mogelijk om de indieningsdeadline van de voorselectie circa 1 maand te verschuiven?	Vanwege de zomerperiode is de inschrijftermijn van de voorselectie langer dan gebruikelijk. Desalniettemin is de gemeente bereid om de deadline voor de uiterlijke inschrijving van de voorselectie te verschuiven van vrijdag 18 september 2026 naar vrijdag 2 oktober 2026. De planning is aangepast in de selectiebrochure
2	Parkeren	In de selectieleidraad en de bijbehorende stukken is geen minimumaantal parkeerplaatsen opgenomen. Op grond van het bestemmingsplan is de Sluisbuurt aangemerkt als B-locatie. Klopt het dat voor het woonprogramma geen mini-	Er geldt inderdaad geen minimum parkeernorm voor woningen. Voor de niet-woonfuncties gelden de normen zoals aangegeven in de Bijlage IV van het omgevingsplan Amsterdam. Daarbij is het uitgangspunt dat de Sluisbuurt een B-locatie is voor wat betreft

		mumparkeernorm geldt en dat voor het commerciële programma moet worden uitgegaan van één parkeerplaats per 180 m ² ?	het beleid voor autoparkeren. De minimale of maximale parkeernorm is afhankelijk van het type niet-woonfunctie.
3	Parkeren	Klopt het dat voor bezoekersparkeren geen afzonderlijke parkeernorm geldt?	Voor bezoekersparkeren geldt een minimale en maximale norm van 0,1 parkeerplaats per woning. Dit zijn openbare parkeerplaatsen die deels op maaiveld en deels in gebouwde voorzieningen worden ondergebracht, al dan niet gebruik makend van dubbelgebruik. De bezoekersparkeerplekken worden door de gemeente of in opdracht van de gemeente aangelegd.
4	Commercieel programma	Klopt het dat er aan de omvang van het commerciële programma geen maximum is gesteld?	Er is geen maximum gesteld aan het aantal m ² BVO aan niet-woonfuncties. Wel is er een maximum aan het aantal m ² BVO per vestiging en per type niet-woonfunctie. Zie hiervoor het omgevingsplan Amsterdam. Er is wel een maximum gesteld aan het bouwoppervlak: circa 17.000 m ² BVO (bovengronds)
5	Commercieel programma	Zijn er functies die de gemeente expliciet prefereert (bijvoorbeeld zorg, sport, cultuur, kinderopvang, detailhandel), naast de uitsluiting van een supermarkt en kantoorruimte?	De eis uit de bouwvelop is leidend: minimaal 1500 m ² voorzieningen bestaande uit detailhandel, horeca dienstverlening, bedrijf en/of maatschappelijke voorzieningen (bovengronds). Daarbinnen is de initiatiefnemer vrij om de exacte functie te bepalen, met inachtneming van het vigerend beleid. Aan de zijde van het Pina Bauschplein worden een horecavestiging en/of detailhandel zeer gewaardeerd.
6	Middeldure huurprogramma	Wij constateren dat woningen met meer dan 186 WWS-punten op grond van de Wet betaalbare huur niet in aanmerking komen voor de nieuwbouwopslag voor middenhuur. Aangezien minimaal 70% van de middeldure huurwoningen groter dan 70 m ² moet zijn en deze woningen hiermee boven de grens van 186 WWS-punten uitkomen, kan de nieuwbouwopslag op dit deel van het programma niet worden toegepast. Dit heeft gevolgen voor de haalbaarheid van	Op 1 juli 2026 is de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) in werking getreden. Door deze wet moet Amsterdam 40% van de woningen in het middensegment bouwen volgens de definities van het Rijk. Middenhuurwoningen zijn woningen met: • maximaal 186 WWS-punten volgens het Woningwaarderingssysteem • of een huur van maximaal € 1.228,07 per maand (prijsspeil 2026). Bij nieuwbouw mag - indien wettelijk van toepassing - de huur van woningen met maximaal 186 WWS-punten 10% hoger zijn

Gemeente Amsterdam

		het beoogde plan. Kan de gemeente bevestigen dat de nieuwbouwopslag voor dit programmaonderdeel inderdaad niet van toepassing is?	dan de maximale huur. Dit komt in 2026 uit op € 1.350,88 per maand. Voor nieuwbouwwoningen met meer dan 186 WWS-punten geldt dit niet, daardoor komt de maximale huur van deze woningen uit op maximaal € 1.228,07 per maand. In Amsterdam halen nieuwbouwwoningen vaak snel meer dan 186 WWS-punten. Dat komt vooral doordat de WOZ-waarde meetelt in het woningwaarderingssysteem. Een woning met maximaal 186 WWS-punten is in Amsterdam klein, ongeveer 45 m² gebruikso-pervlak. De precieze grootte hangt af van de locatie. Amsterdam wil ook grotere middenhuurwoningen bouwen binnen de 40%. Daarom staat in het gemeentelijk beleid dat woningen met meer dan 186 WWS-punten ook als middenhuur verhuurd kunnen worden. Voor deze woningen kan Amsterdam voor nieuwe projecten geen 10% nieuwbouwopslag meer toestaan. Bij de grondwaardebepaling voor middenhuur is expliciet rekening gehouden met het feit dat de 10% nieuwbouwopslag niet meer geldt voor woningen met meer dan 186 WWS-punten. Het niet meer kunnen toepassen van de nieuwbouwopslag is dus verdiscon-teerd in de grondwaarden. Hierdoor vallen de grondwaarden lager uit.
7	Middeldure huurpro-gramma	Indien de gemeente van mening is dat de nieuwbouwopslag wel van toepassing is op dit programmaonderdeel, kan zij dit dan nader onderbouwen?	Zie beantwoording vraag 6
8	Middeldure huurpro-gramma	Indien de nieuwbouwopslag niet van toepassing is, ziet de gemeente dan mogelijkheden om de programmatische ei-sen uit de selectiebrochure zodanig aan te passen dat marktpartijen voldoende worden gestimuleerd en in staat	Zie beantwoording vraag 6.

		gesteld om grotere middeldure huurwoningen te realiseren?	
9	PV panelen (p10)	Op pagina 10 staat "De ontwikkelaar dient op het dak van de op kavel 10C te realiseren bebouwing dakoppervlak om niet ter beschikking te stellen voor het (zoveel mogelijk aaneengesloten) plaatsen, houden en onderhouden dan-wel vernieuwen van pv-panelen met een gezamenlijke genormeerde opbrengstberekening van minimaal 60 Mwhe als onderdeel van het door Eteck in opdracht van de gemeente Amsterdam te realiseren en te exploiteren collectieve koude- en warmtesysteem voor Sluisbuurt Noord." Klopt het dat hier wordt bedoeld dat het dakoppervlak waar de PV-panelen t.b.v. de WTR om niet beschikbaar moeten stellen aan Eteck? Aannemende dat het onderhouden en vernieuwen van PV-panelen wel voor rekening van Eteck is? En hoe om te gaan tijdens onderhoud van het dak met de PV? Graag een duidelijke formulering.	Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de model erfpachtaanbieding: bijzondere bepalingen: artikelen 10 t/m 13 (pagina 17 & 18).
10	Bouwenvelop (p19)	In de bouwenvelop, hoofdstuk 3.6 'Techniek', staat dat de COI-ruimte grenst niet aan geluidsgevoelige gebruiksfuncties, zoals woningen. Is dit een harde eis of een sterke voorkeur? Er wordt namelijk ook aangegeven dat, indien de COI-ruimte toch direct grenst aan geluidsgevoelige functies, de concessiehouder aanvullende eisen kan stellen aan de door de ontwikkelaar toe te passen materialen, geluidwerende isolatie en constructieve voorzieningen.	Boven de COI- ruimte zijn alleen technische of commerciële ruimtes toegestaan die niet zoals bij woningen per definitie geluidsgevoelig zijn.
11	Bouwenvelop (p19)	In de bouwenvelop, hoofdstuk 3.6 'Techniek', staat dat de COI-ruimte een oppervlakte moet hebben van 250 m² BVO en dat deze ruimte zowel in de kelder als op de begane grond wordt gehuisvest, zoals ook grafisch is weergegeven in afbeelding 16. Klopt de aanname dat hierbij is uitgegaan	Zie ook het antwoord bij vraag 45 over de locatie van de COI-ruimte. Afbeelding 16 betreft de OAT en niet de COI. Voor de technische specificaties wordt verwezen naar bijlage 18 'Technische aansluitvoorwaarden COI ontwikkelaars Eteck.'

		van circa 125 m ² BVO per bouwlaag?	
12	Bouwenvelop (p19)	In de bouwenvelop, hoofdstuk 3.6 'Techniek', staat dat de COI-ruimte een klanttrafo omvat. Is er daarnaast sprake van een extra trafo?	Ja. Behalve de klanttrafo voor de COI dient er ook een AVP in het gebouw te worden ingepast, zie de opsomming onder het kopje "Technische ruimtes en ondergrondse infra".
13	Bouwenvelop (p22)	In de bouwenvelop, hoofdstuk 3.6 'Techniek', zijn de eisen voor het OAT (ondergronds afvalinzamelingssysteem)-inzamelpunt opgenomen. Klopt het dat kavel 10c is aange- wezen als locatie voor het OAT-inzamelpunt voor zowel kavel 10c als kavel 9c?	Ja, dat klopt. Op kavel 10C moet een OAT-inzamelpunt worden gerealiseerd voor zowel de bewoners van kavel 10C als de bewo- ners van kavel 9C.
14	Bouwenvelop (p11)	In de bouwenvelop, hoofdstuk 3.2 'Programma', staat dat boven de gracht geen uitkragende bouwdelen zijn toege- staan. Indien de gevel ten opzichte van de bouwgrens aan de gracht terug ligt, zijn uitstekende bouwdelen dan wel toege- staan? Zo ja, in welke mate en onder welke voorwaarden?	Er zijn geen eisen voor uitkragende delen aan de westzijde anders dan dat er geen uitstekende delen boven de gracht mogen worden gemaakt.
15	Bouwenvelop (p13)	In hoofdstuk 3.3 'Programma – niet-wonen' richtlijnen van de bouwenvelop staat dat aan het Pina Bauschplein woningen op de tweede volledige bouwlaag niet zijn toegestaan, tenzij de eerste bouwlaag een verdiepingshoogte heeft die gelijk is aan of hoger is dan twee bouwlagen. Wanneer we naar het kavelpaspoort kijken, lijkt op de tweede bouwlaag aan het Pina Bauschplein de functie 'wonen' tot een diepte van 10 meter te zijn uitgesloten. Klopt de aanname dat voor het overige deel van deze bouwlaag de woonfunctie wel is toe- gestaan?	Ja dat klopt, vanaf een diepte van 10 meter is op de tweede bouw- laag wonen wel toegestaan.
16	Bouwenvelop (p10)	De minimale bouwhoogte van 4,0 meter lijkt volgens het kavelpaspoort (afbeelding 10 in de bouwenvelop) ook van toepassing te zijn op een kort deel van de gevel aan de grachtzijde en aan de Sonia Gaskellstraat. Klopt dit? Zo ja, wat is de maximale lengte van deze gevels?	De minimale bouwhoogte van 4,0 meter geldt voor de eerste 20 meter aan de grachtzijde en aan de Sonia Gaskellstraat.

17	Bouwenvelop (p11)	Hoofdstuk 3.2 'Stedenbouw' in de bouwenvelop: de eerste, volledig bovengrondse bouwlaag heeft aan de zijde van het Pina Bauschplein en de Rudi van Dantzigstraat een minimale bruto bouwhoogte van 4,0 meter. Dit geldt voor een diepte van minimaal 20 meter. Klopt het dat voor de rest van de bouwkegel de minimale bouwhoogte van 3,5 meter van toepassing is, conform artikel 13.2, onder h, van het bestemmingsplan?	Ja dat klopt, voor het overige deel geldt een minimale bouwhoogte van 3,5 meter.
18	CO2 uitstoot (p32)	Dient voor de MPG-berekening en de berekening van de materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot te worden uitgegaan van Dataset A1 of Dataset A2?	Gemeente Amsterdam hanteert de A2 dataset die sinds 1 juli 2026 landelijk is ingegaan.
19	Wijkgeboden technische ruimte COI (p10)	In punt 6, met betrekking tot de BENG-berekening, betekent dit dat de PV-panelen die zijn toegewezen aan het energieaandeel van het gebouw mogen worden meegenomen in de berekening? Worden het piekvermogen (Wp) en het rendement van de panelen aangeleverd door Eteck?	PV-panelen t.b.v. COI mogen niet worden meegenomen voor BENG/energieprestatie eigen gebouw. Dit gebeurt via de kwaliteitsverklaring voor warmtelevering van Eteck.
20	Energie (BENG) (p7)	In het deel 'Energie (BENG)', paragraaf 3: betekent dit dat de niet-commerciële functie alleen moet worden meegenomen in de visie en toelichting, maar niet in de BENG-berekening?	In de selectiebrochure staat de volgende paragraaf: <i>"Bij de indiening van VO en DO moet een BENG- berekeningen worden aangeleverd. <u>In de BENG-berekening dient het gehele woonprogramma (met uitzondering van het niet-woon programma)</u> en alle zonnepanelen (exclusief de beoogde te plaatsen zonnepanelen van Eteck voor de COI) te worden ingevoerd, waarbij op correcte wijze gebruik wordt gemaakt van NTA 8800 met de benodigde kwaliteitsverklaringen goedgekeurd door BCRG."</i>
21	CO2 uitstoot (p32)	Klopt het dat ook een half verdiepte parkeerbak en een parkeerbak op maaiveld niet meegenomen dienen te worden in de CO ₂ berekening?	Parkeren op maaiveld en half verdiept dienen niet te worden meegenomen.
22	CO2 uitstoot (p32)	Klopt het dat indien er een kelder wordt gerealiseerd met	Alle onderdelen die niet hoeven worden meegenomen staan ver-

		een andere functie dan WTR of parkeren deze niet meegenomen dient te worden in de CO ₂ berekening?	meld in de selectiebrochure op pagina 32 onder het kopje 'VO en DO fase'. Woninggebonden zaken (zoals eventuele gebouwgebonden bergingruimtes) dienen wel te worden meegenomen.
23	CO₂ uitstoot (p32)	Klopt het dat de eventueel gerealiseerde vierkante meters BVO in de WTR en parkeerbak niet meegenomen worden bij het bepalen van het totale BVO t.b.v. de CO ₂ berekening?	Dat klopt. Deze vierkante meters vallen buiten de demarcatie, zowel voor de impact op CO ₂ als het aantal m ² BVO.
24	CO₂ uitstoot (p32)	Klopt het dat er geen punten worden toegekend voor de MPG-score, maar dat er alleen wordt beoordeeld op de materiaalgebonden CO ₂ uitstoot?	Dat klopt. Er worden alleen punten toegekend voor de gekozen bandbreedte van de materiaal-gebonden CO ₂ -uitstoot (kg CO ₂ -eq / m ² BVO).
25	PV panelen (pg. 10, selectieleidraad)	Kan de gemeente nader toelichten in welke mate en op welke wijze de opbrengst van de door Eteck te realiseren PV-installatie mag worden toegerekend aan de BENG-prestatie van het gebouw?	PV-panelen t.b.v. COI mogen niet worden meegenomen voor BENG/energieprestatie eigen gebouw. Dit gebeurt via de kwaliteitsverklaring voor warmtelevering van Eteck. Zie p.34 selectiebrochure voor demarcatie: <i>"Bij de indiening van VO en DO moet een BENG- berekeningen worden aangeleverd. In de BENG berekening dient het gehele woonprogramma (met uitzondering van het niet-woon programma) en alle zonnepanelen (exclusief de beoogde te plaatsen zonnepanelen van Eteck voor de COI) te worden ingevoerd, waarbij op correcte wijze gebruik wordt gemaakt van NTA 8800 met de benodigde kwaliteitsverklaringen goedgekeurd door BCRG."</i>
26	PV panelen (pg. 10, selectieleidraad)	In de selectieleidraad wordt een minimale genormeerde opbrengst van 60 MWh per jaar voorgeschreven, terwijl de bouwvelop uitgaat van minimaal 500 m ² bruto dakoppervlak voor PV-panelen. Kan de gemeente bevestigen of beide eisen cumulatief gelden en welke eis leidend is.	De minimaal 500m ² dakoppervlak voor PV en 60 MWh gaan hand in hand (beiden staan in de bouwvelop). Eteck heeft berekend 500m ² dakoppervlak met PV-panelen in oost-west opstelling nodig te hebben om 60MWh te halen. Daarom is de 500m ² dakoppervlak het leidend gehanteerde uitgangspunt.

27	Programma plint (pg. 9, selectieleidraad)	In de selectieleidraad is aangegeven dat de mogelijkheid om horeca te realiseren afhankelijk is van de beschikbare planologische ruimte op het moment van indiening van het DO. Deze beschikbaarheid ligt buiten de invloedssfeer van de inschrijver, maar heeft wel gevolgen voor het programma, het ontwerp, de technische voorzieningen en de financiële haalbaarheid. Kan de gemeente aangeven van welk horecametrage inschrijvers optioneel in deze fase mogen uitgaan?	We willen de hoeveelheid m2 horeca niet op voorhand maximaliseren omdat het op deze plek zeer gewenst is. Echter is het op dit moment nog niet zeker hoeveel planologische ruimte er over is voor één of meerdere horecavestigingen op het moment dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Overigens mag, volgens het omgevingsplan, een horecavestiging niet groter zijn dan 500m2. Het is zeer aannemelijk dat er een BOPA procedure gevolgd moet worden om de horeca vergund te krijgen. De gemeente zal zich vanuit haar privaatrechtelijke rol inspannen om dit mogelijk te maken.
28	Programmaoverzicht	In paragraaf 3.2 staat als minimale eis dat het in te dienen programma past binnen het programmaoverzicht onder paragraaf 1.2 en binnen de Bouwenvelop. Kunt u verduidelijken wat in dit verband onder het "in te dienen programma" en het "programmaoverzicht" wordt verstaan? Volstaat het dat uit de visies blijkt dat wordt uitgegaan van de programmatische randvoorwaarden uit paragraaf 1.2, of dient in de voorselectie ook een concrete kwantitatieve onderbouwing van het programma te worden opgenomen?	Het volstaat als uit de visie blijkt dat wordt uitgegaan van de programmatische randvoorwaarden uit paragraaf 1.2. In de voorselectie is nog niet een kwantitatieve onderbouwing benodigd.
29	Beeldmateriaal	In paragraaf 3.3 wordt gevraagd de visie op ruimtelijke kwaliteit in woord en beeld uit te werken. In paragraaf 3.1 worden als illustraties schema's, foto's en referentiebeelden genoemd, terwijl ontwerputwerkingen niet worden gevraagd, zoals artist-impressions, en niet worden beoordeeld. Kunt u verduidelijken of projectspecifieke analytische schema's, massaprincipes of eenvoudige schetsen van bijvoorbeeld torenopbouw, plintwerking en aansluiting op de omgeving zijn toegestaan en worden beoordeeld, of dat uitsluitend	Partijen zijn vrij om te kiezen voor de wijze waarop ze hun visie/ontwerp verbeelden. Een illustratie mag bijvoorbeeld ook een schets zijn van de visie/ het ontwerp. Daar staat tegenover dat meer gedetailleerdere uitwerkingen van het ontwerp, bijvoorbeeld in de vorm van renders, artist impressies en plattegronden, niet gevraagd worden. Deze worden daarom niet beoordeeld.

		referentiebeelden en niet-projectspecifieke schema's mogen worden opgenomen?	
30	Beoordeling plint	In paragraaf 3.3 wordt als vierde onderdeel van ruimtelijke kwaliteit gesproken over 'de plint aan de hoofdstraat'. In de beoordelingstabel in paragraaf 3.4 wordt dit onderdeel aangeduid als 'plint in relatie tot de onderbouw'. Kunt u bevestigen welk criterium wordt beoordeeld en de bijbehorende beoordelingsaspecten verduidelijken?	Dit is inderdaad verwarrend. Het selectiecriterium 'Aansluiting van de plint op de hoek' wordt beoordeeld. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de ambitie voor de plint aan de hoofdstraat en de ambitie voor de hoek aan het Pina Bauschplein. Bij de eerste gaat het vooral op de open en uitnodigende uitstraling van een publieke plint en bij de tweede ambitie betreft het meer de plint als onderdeel van het gebouw als oriëntatiepunt in de Sluisbuurt.
31	Familie van torens	In paragraaf 3.3, bij het onderdeel 'uitstraling van de toren' van de visie op ruimtelijke kwaliteit, wordt gevraagd om aansluiting bij de 'familie van torens in de Sluisbuurt'. Kunt u aangeven uit welke concrete bestaande, vergunde of ontworpen torens deze familie bestaat en op basis van welke gezamenlijke kenmerken de aansluiting hierop wordt beoordeeld?	Op afbeelding 5 in de bouwenvelop is een visualisatie te zien van de torens die al gebouwd dan in aanbouw zijn. Op de website https://www.amsterdam.nl/projecten/sluisbuurt/ is daarover meer informatie te vinden. In het Beeldkwaliteitsplan is aangegeven op welke kenmerken de torens in samenhang moeten zijn en op welk punten er juist verschil of diversiteit mag worden gemaakt.
32	Erfpachtgrondwaarde over de WTR en de TEO-ruimte	Bron: selectiebrochure p. 14 (tabel 2: warmtecentrale € 236/m² BVO, TEO-installatie € 236/m² BVO) en p. 9 ("De gemeente is de opdrachtgever van de WTR (...) en blijft van al deze ruimten de volle eigenaar"); turnkey-realisatieovereenkomst, overwegingen p. 3 ("De Gemeente (...) zal splitsen in appartementsrechten en in erfpacht zal uitgeven aan Opdrachtnemer, behoudens het/de appartementsrecht(en) dat/die betrekking zal/zullen hebben op het Object"). De WTR/COI en de TEO-ruimte worden dus juist níet in erfpacht aan de ontwikkelaar uitgegeven. Waarom is voor deze	Het klopt dat de WTR/COI en de TEO-ruimte niet worden uitgegeven aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar betaald hiervoor geen grondprijs. De erfpachtgrondwaarde voor de warmtecentrale en TEO had – om verwarring te voorkomen – weggelaten kunnen worden.

		ruimten dan een erfpachtgrondwaarde opgenomen, en wordt die daadwerkelijk bij de erfpachter in rekening gebracht? Zo ja: over welk oppervlak, en hoe verhoudt dit zich tot de realisatievergoeding uit artikel 3.1 van de turnkey-realisatieovereenkomst?	
33	Prijspeildatum indexering	Bron: selectiebrochure p. 16 ("geïndexeerd (...) vanaf 1 oktober 2026 tot de ingangsdatum van het recht") vs. optieovereenkomst art. 3, p. 7 ("over de periode vanaf 1 november 2026 (is prijspeildatum)"). Welke prijspeildatum is maatgevend?	Dit is inderdaad verwarrend. De maatgevende prijspeildatum is 1 oktober 2026. Dit is aangepast in de optieovereenkomst.
34	Fout in de grondwaardetabel (vrije sector huur)	Bron: optieovereenkomst art. 3, tabellen op p. 4 en p. 5. In beide tabellen ("Wonen t/m 9 bouwlagen" en "Wonen vanaf 10 bouwlagen") staat de regel "Vrije sector huur < 60m ² " tweemaal, met verschillende bedragen (€ 4.099 en € 3.405 resp. € 3.752 en € 3.083). Wij nemen aan dat de tweede regel "> 60 m ² " moet zijn. Kan de gemeente de tabellen corrigeren en bevestigen welke grondwaarde geldt voor vrije sector huurwoningen met een gemiddelde grootte van 60 m ² GO of meer?	Klopt, dit is inderdaad een foutje. De tweede regel dient inderdaad "> 60 m ² " te zijn. De grondprijzen zijn wel correct weergegeven in de selectiebrochure pagina 13. De model optieovereenkomst is verbeterd en bijgevoegd.
35	Waterberging: 60 L/m² en infiltratie boven een kelder	Bron: bouwenvelop §3.5 "Klimaatadaptatie", p. 15 (pdf 19): "De gehele kavel (zowel het onbebouwde als het bebouwde gedeelte) heeft minimaal 60 L/m ² per uur waterverwerkingscapaciteit. Dit houdt in dat de kavel (binnenterrein plus daken) minimaal 60 L/m ² per uur kavel water kan opvangen en bergen. Vervolgens wordt het water in de bodem geïnfiltreerd." In samenhang met §3.6 (grondwaterneutraal bouwen, paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders) en afbeelding 12 (parkeerbak tot de kavelgrens onder 1.20+NAP).	a. De gemeente adviseert de hemelwaterverordening te volgen. Hierop wordt ook publiekrechtelijk getoetst. Overigens, een bui van 60 mm/uur vertaalt zich per m ² in een volume van 60 L/m ² . De hemelwaterverordening is leidend. Daarbij is wel belangrijk dat het ledigen van de berging in de 60 uur maximaal 1 liter per m ² bebouwd oppervlak per uur afgeknepen afgevoerd mag worden op het openbaar riool (hemelwaterriool). b. Als infiltratie op de kavel (aantoonbaar) niet of beperkt mogelijk is, moet het ontwerp op een andere manier voldoen aan de hemelwateropgave. Vertraagde afvoer naar de gracht of het

		a. Betreft dit een bergingscapaciteit van 60 mm conform de Amsterdamse hemelwaterverordening (te ledigen binnen 60 uur), of een verwerkingscapaciteit van 60 liter per m² per uur? De formulering combineert beide. b. Hoe kan water in de bodem worden geïnfiltreerd op een kavel die grotendeels is onderbouwd met een kelder? Is vertraagde afvoer naar de gracht of het HWA-stelsel toegestaan als alternatief, en onder welke voorwaarden? c. Hoe verhoudt infiltratie zich tot de eis van grondwater-neutraal bouwen en tot het advies om bij bemaling rekening te houden met grondwaterverontreiniging?	hemelwaterstelsel kan, als eerst voldoende berging op eigen terrein wordt gerealiseerd. Dit moet worden afgestemd met de gemeente en, waar nodig, de waterbeheerder. c. Infiltratie is alleen mogelijk als dit past binnen grondwaterneutraal bouwen en de bodem- en grondwaterkwaliteit niet schaadt. Een kelder mag de grondwaterhuishouding niet nadelig beïnvloeden. Het plan moet daarom geohydrologisch en, waar nodig, bodemkundig worden onderbouwd. Bij bemaling gelden mogelijk vergunning- of meldingsplichten.
36	Bemalingswater: verontreiniging en lozing	Bron: bodemonderzoek (bijlage 6), Conclusies en aanbevelingen: "Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met minerale olie. (...) Geadviseerd wordt om bij de voorgenomen werkzaamheden en in het bijzonder die waarbij bemaling noodzakelijk is rekening te houden met de aanwezige verontreinigingen in het grondwater. Mogelijk zijn extra (zuiverings)voorzieningen noodzakelijk voordat het water kan worden geloosd." En: "De kwaliteit van het onderzochte water op de gehele locatie voldoet voor de concentratie ijzer niet aan de normen voor lozing op schoonwaterriool. De kwaliteit van water ter plaatse van peilbuis 006 voldoet tevens niet aan de normen voor lozing op het vuilwaterriool." Terreinspecificatie p. 2 (bij het bouwrijp maken zijn "eventuele grondkeringen ten behoeve van de bouw" en "ontgravingen en/of enig ander grondwerk ten behoeve van de bouw" niet inbegrepen) en p. 4-5 (de kostenverdelingstabel betreft uitsluitend ARBO, ontgraven, transport, stort/verwerking en tijdelijke opslag; "Indirecte kosten, zoals kosten door stagnatie van de werkzaamheden, komen uitdrukkelijk niet voor	a. Als de bemaling buiten de afgesproken ontgravingsmaat plaatsvindt zijn alle kosten voor de ontwikkelaar. b. Als de verontreiniging binnen de ontgravingsmaat zit geldt dat het haast nooit mogelijk is om rechtstreeks zonder enige vorm van zuivering te lozen, bijvoorbeeld vanwege zwevende stof. De zuivering <i>an sich</i> is daarom standaard voor de ontwikkelaar. c. Er is geen vergunning of-besluit beschikbaar, afspraken tav lozing dienen te worden gemaakt met Waternet. d. Het paraplubestemmingsplan is primair gericht op het voorkomen van structurele grondwatereffecten van de kelder. Een tijdelijke grondwaterstandverlaging of -verhoging als gevolg van bemaling valt niet zonder meer onder de norm van grondwaterneutraliteit van het paraplubestemmingsplan. De tijdelijke bemalingsgevolgen kunnen echter wél relevant zijn voor de beoordeling en uitvoerbaarheid van de kelderbouw, bijvoorbeeld vanwege risico's op zettingen, paalrot of opbarsten. Voor die tijdelijke effecten kunnen daarnaast afzonderlijke wettelijke regels en vergunningvoorschriften gelden.

		vergoeding door de gemeente in aanmerking"). a. Vallen de meerkosten van bemalingswaterzuivering, monitoring en lozing onder de kostenverdeling van de terreinspecificatie, of daarbuiten omdat het geen ontgraven, transport of stort betreft? b. Zo daarbuiten: is de gemeente bereid deze kosten expliciet in de kostenverdeling op te nemen, gegeven dat de verontreiniging vooraf bekend is en door de gemeente is vastgesteld? c. Is een lozingsvergunning of maatwerkbesluit beschikbaar of in voorbereiding, en zijn er lozingspunten (schoonwaterriool, vuilwaterriool, gracht) beschikbaar met bekende capaciteit? d. Hoe verhoudt bemaling voor een diepe bouwkuip zich tot de eis van grondwaterneutraal bouwen (bouwenvelop §3.6) en het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders?	
37	Welke nuts- en wijkgebonden technische ruimten gelden voor 10C?	Bron: bouwenvelop §3.6 "Technische ruimtes en ondergrondse infra", p. 19 (pdf 23): naast gebouwgebonden ruimten moeten wijkgebonden ruimten worden ingepast, "Voor kavel 10C zijn dat: Collectieve Opwek Installatie en regeneratievoorziening (inclusief klanttrafo); AVP", met verwijzing naar bijlage 1.10. Bijlage 1.10b bevat een lijst van mogelijke ruimten, waaronder: AVP Liander van 3 x 4,8 m, 2,65–3,00 m hoog met een kelder van 0,90–1,30 m, "op de begane grond, aan de straatzijde", 24/7 toegankelijk vanuit de straat, geen slaapvertrek aangrenzend, en "Omdat de plint van de hoofdstraat een levendige uitstraling krijgt, zijn AVP's niet toegestaan aan de hoofdstraat"; een Vattenfall-ruimte voor Warmte- en Koude Overdrachtstations van minimaal 5 x 8 m, ook niet toegestaan aan de hoofdstraat; een KPN-PoP	a. Behalve de COI (inclusief klanttrafo) en een AVP dient er ook een voorziening voor Ziggo (formaat meterkast) te worden ingepast. Voor afmetingen en eisen dient contact op te worden genomen met de toekomstig beheerders. b. Zie antwoord bij vraag 12. c. Nee, een WOS/KOS is niet voorzien op kavel 10C.

		van circa 15 m²; een OAP-kast van 11 × 5 × 2,1 m; Vodafone-ZIGGO HUB's; en een OVL-ruimte binnen de AVP. Bijlage 1.10a vermeldt "Een groot aantal (n.t.b.) Algemene VoedingsPunten (AVP's)" en "in elk pand minimaal één AVP". Al deze ruimten moeten volgens bijlage 1.10b op de begane grond aan de straat liggen en mogen niet aan de hoofdstraat — dus op de Sonia Gaskellstraat, waar volgens bouwenvelop §3.2 ook de COI-entree, de transportroute, de OAT-ruimte en de entrees voor fiets-/scooter- en autoparkeren moeten landen, op een zone die begint op 10 m uit de hoek met de Rudi van Dantzigstraat. a. Welke ruimten uit bijlage 1.10b zijn voor kavel 10C daadwerkelijk van toepassing? Graag een sluitende lijst met aantal, afmetingen, vrije hoogte, positie-eisen en toegankelijkheidseisen. Is de gemeente bereid één integrale tekening of tabel te verstrekken met alle op de Sonia Gaskellstraat te situeren voorzieningen en hun ruimtebeslag, zodat inschrijvers kunnen aantonen dat het geheel binnen de beschikbare gevallengte past? b. Hoeveel AVP's zijn voor kavel 10C voorzien, en is de AVP dezelfde ruimte als de inkoopruimte voor de COI of een aanvullende ruimte? c. Is een Vattenfall-overdrachtstation op 10C voorzien? Zo nee: kan dat expliciet worden uitgesloten?	
38	Margestrook: ondergronds bebouwen toegestaan of niet?	Bron: bouwenvelop §3.2 "Margestrook", p. 11 (pdf 15): "De margestrook mag bovengronds niet bebouwd worden"; afbeelding 12 "Zoekruimte parkeergarage", p. 14 (pdf 18): "Onder 1.20+NAP kan de parkeerbak tot de kavelgrens bebouwd worden"; tegenover modelerfpachtaanbieding bijzondere bepaling 3f, p. 15: "de margestroken mogen zowel	a. Ja onder de margestrook mag worden gebouwd. Voor deze kavel is namelijk een uitzondering gemaakt. Het betreft slechts een kort stukje margestrook en voor het bouwen van een kelder, die hier (voor een deel) verplicht moet worden gemaakt, is het efficiënter als deze zoveel mogelijk een rechthoekige vorm heeft.

		bovengronds als ondergronds niet bebouwd worden". Dit bepaalt rechtstreeks de maximale kelderomvang en daarmee of de verplichte inpandige fietsen-, scooter- en auto-parkeervoorziening naast de COI-ruimte, de OAT-technische ruimte en een eventuele TEO-ruimte in de kelder past. a. Welke bepaling geldt: mag onder de margestrook worden gebouwd? b. Zo ja: tot welk peil (1.20+NAP) en met welke minimale gronddekking, mede met het oog op de eis dat 40% van het kaveloppervlak met hoogwaardig groen wordt ingericht? c. Kan bepaling 3f van de modelerfpachtaanbieding in overeenstemming worden gebracht met de bouwenvelop?	b. Voor hoogwaardig groen wordt een gronddekking aangehouden van minimaal 30 cm. Dit geldt voor vaste planten. Voor struiken en bomen is tenminste 50/75cm of meer nodig. Op basis hiervan kan het peil berekend worden. c. De modelerfpachtaanbieding is hierop aangepast.
39	Is 17.000 m ² BVO een maximum?	Bron: bouwenvelop §3.1, p. 11 (pdf 15): "Bouwoppervlak: circa 17.000 m² BVO (bovengronds)"; §3.2 "Souterrains en kelders", p. 13 (pdf 17): "wordt de oppervlakte meegerekend bij het aantal bovengrondse vierkante meters bvo, waarvoor een maximum is aangegeven in deze kavelregels"; selectiebrochure p. 3 ("circa 17.000 m² BVO bovengronds") en omslag ("Ruimte voor 17.000 m² BVO"). De kavelregels noemen geen maximum, maar §3.2 verwijst er wel naar. a. Is 17.000 m² BVO bovengronds een maximum, een richtwaarde of een minimum? b. Welke bandbreedte rondom "circa" hanteert de gemeente bij de privaatrechtelijke toets van VO en DO? c. Wordt bij overschrijding uitsluiting toegepast, of wordt uitsluitend de erfpachtgrondwaarde aangepast?	a. Circa 17.000 m² BVO (bovengronds) is een richtwaarde. In principe wordt vastgehouden aan maximaal 17.000m², maar omwille van de flexibiliteit mag hier marginaal, met 1% naar boven van worden afgeweken, met dien verstande dat daarvoor een goede reden wordt opgegeven. b. Er is sprake van een overschrijding (en uitsluiting) als er meer dan marginaal wordt overschreden. c. We verwachten dat inschrijvende partijen voldoen aan alle eisen, waaronder de eis van circa 17.000 m² BVO (bovengronds).
40	Netcapaciteit: grootverbruik, kleinverbruik en prioritering	Bron: selectiebrochure p. 10–11 (de gemeente heeft "geheel onverplicht (...) een transportverzoek voor 100 kVA ingediend bij Liander, exclusief de benodigde stroom voor de	a. De aanvraag voor 100kVA staat los van de vooraanmelding die is gedaan voor de individuele kleinverbruikaansluitingen. Via de vooraanmelding zijn de woningen en kleinverbruik in de

	COI", met offerte 19 december 2025) tegenover optieovereenkomst art. 4.9, p. 9–10, dat aanzienlijk meer informatie bevat en in de selectiebrochure niet voorkomt: "Deze onzekerheid geldt per 1 januari 2026 behalve voor grootverbruik-aansluitingen (GV) tevens voor kleinverbruikaansluitingen (KV), waaronder de woningbouw valt (...) De Gemeente heeft voor het Bouwplan in 2026 een vervroegde aanvraag voor aansluiting en geprioriteerde toekenning van benodigde capaciteit voor de woningbouw en de ondersteunende functies in de plint ingediend bij Liander. Voor de goede orde wijst de Gemeente erop dat zij deze werkwijze van prioriteitsaanvraag ook zal toepassen bij andere kleinverbruik en grootverbruik projecten in de stad in een nog nader door de Gemeente te bepalen volgorde." a. Staat het transportverzoek van 100 kVA (grootverbruik, exclusief de COI) náást de individuele kleinverbruikaansluitingen voor de 150 woningen, of is dit het totale beschikbare vermogen voor de kavel? Waarvoor is de 100 kVA bedoeld (algemene voorzieningen, laadinfrastructuur, niet-woonfuncties)? b. Welke status, datum, omvang en kenmerk heeft de in artikel 4.9 genoemde vervroegde aanvraag voor geprioriteerde kleinverbruikcapaciteit? Waarom is die niet in de selectiebrochure vermeld? c. Welke plaats heeft kavel 10C in de "nog nader door de Gemeente te bepalen volgorde" van prioriteitsaanvragen, en wanneer wordt die volgorde vastgesteld? d. Is de 100 kVA voldoende voor 150 woningen en 1.500 m² voorzieningen inclusief laadpunten (bouwenvelopbijlage 1.22), of wordt aanvullend vermogen aangevraagd?	plint aangemeld. b. Voor 1 juli 2026 is een vooraanmelding gedaan voor kleinverbruik in dit project. Dit geldt zowel voor plintvoorzieningen als voor woningen. Deze staat los van de aanvraag van 100kVA. 1 Augustus 2026 was de uiterste deadline voor het aanleveren van additionele informatie voor dit project. Op korte termijn zal het gehele project door de netcheck heengaan van Liander, waarbij Liander narekent of er genoeg ruimte is voor dit project op het elektriciteitsnet. Dit kan 1 tot 6 maanden duren. c. De 100kVA aansluiting is al toegekend en staat niet meer in de wachtlijst. Voor wat betreft de vooraanmeldingen: Liander kijkt nu voor alle vooraanmeldingen of het voorheen gereserveerde vermogen voldoende is om alle woningbouwprojecten met startbouw tussen nu en juli 2029 van elektriciteit te voorzien. d. Nee dat is niet voldoende voor alles. De woningen en kleinverbruik in de plint is via de vooraanmeldingen aangevraagd. De verantwoordelijkheid voor elektriciteit van de warmtevoorziening ligt bij Eteck. De 100kVA wordt dus gebruikt voor de centrale voorzieningen en de laadpalen. e. Partijen treden in overleg op het moment dat het benodigde vermogen niet tijdig beschikbaar is, waarbij in principe de consequenties luiden zoals deze in de documentatie staan beschreven, waaronder dus het verschuldigd worden van een boete, zoals opgenomen in de realisatieovereenkomst. f. Het is geen eis, slechts een aandachtspunt bij de visie voor het energieconcept in de voorselectie.
--	--	---



Gemeente Amsterdam

		e. Welke consequenties heeft het als het benodigde vermogen niet tijdig beschikbaar is, gegeven dat oplevering binnen 30 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht is voorgeschreven (modelerfpachtaanbieding bepaling 4c) en de gemeente "nimmer aansprakelijk" is (selectiebrochure p. 11)? f. Verhoudt de eis van "netbewust ontwerpen" (15 punten energie) zich tot een concreet beschikbaar vermogen waarmee inschrijvers moeten rekenen? Zo ja: welk vermogen?	
41	BENG₃ en de toerekening van PV	Bron: selectiebrochure p. 7 en p. 12 ("Omdat het programma voor niet-woonfuncties bij inschrijving nog niet vaststaat wordt enkel de energieprestatie van woonfuncties beoordeeld"), p. 34 ("In de BENG-berekening dient het gehele woonprogramma (met uitzondering van het niet-woon programma) en alle zonnepanelen (exclusief de beoogde te plaatsen zonnepanelen van Eteck voor de COI) te worden ingevoerd") en p. 10 (de opbrengst van de Eteck-panelen "kan slechts (indirect) meetellen indien en voorzover het (...) gebouw aan zal sluiten op het collectieve koude- en warmte-systeem"). a. Mogen alle eigen PV-panelen — dus ook die boven het niet-woondeel van het gebouw — volledig aan het woonprogramma worden toegerekend voor BENG₃? b. Wat betekent "indirect meetellen" van de 60 MWh van Eteck rekenkundig? Loopt dat uitsluitend via de EMG-verklaring van het collectieve systeem, of mag de opbrengst ook in de BENG₃-berekening van het gebouw worden opgevoerd? c. Is de gemeente bereid één rekenvoorbeeld te geven, zodat alle inschrijvers BENG₃ op dezelfde wijze bepalen? De	a. Ja, alle PV panelen die worden geplaatst worden zowel in de BENG als MPG berekening ingevoerd. De locatie op het gebouw maakt niet uit, zolang het maar exclusief PV panelen van Eteck is en alle onderdelen van het pand voldoen aan Bbl. b. Indirect betekent inderdaad via de EMG-verklaring. Deze mag dus niet (dubbel) worden meegenomen in de BENG. c. In de selectiebrochure op pagina 33-34, onder het kopje "VO en DO fase" staan de kaders en richtlijnen voor wat betreft de BENG berekening. Een rekenvoorbeeld levert gemeente Amsterdam niet aan.

		bandbreedte levert 5 punten op en de rangorde wordt onderling bepaald.	
42	PV voor Eteck: 500 m² of "zoveel als nodig voor 60 MWhe"?	Bron: bouwvelop §3.2 "Daken en dakterrassen", p. 13 (pdf 17): "Op het dak moet een bruto oppervlak van minimaal 500 m² worden gereserveerd voor PV-panelen"; selectiebrochure p. 10 en modelerfpachtaanbieding bijzondere bepaling 10 (p. 17): "om niet (...) dakoppervlak ter beschikking te stellen (...) met een gezamenlijke genormeerde opbrengstberekening van minimaal 60 MWhe"; bijlage 1.18 TAV COI art. 5, p. 13: het beschikbaar te stellen dakoppervlak moet "aantoonbaar (volgens genormeerde ontwerp opbrengstberekeningen) leiden tot een jaaropbrengst van 60 MWhe", waarbij Eteck uitgaat van oost-west opstelling, het oppervlak "overwegend vrij is van beschaduwning en obstakels" en "is verdeeld over maximaal twee aaneengesloten velden", met plaatsing indicatief ten minste 1 m uit de dakrand en mogelijk verder "om te voorkomen dat panelen vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn". Kernpunt: een toren van 45 m op dezelfde kavel beschaduwst het dak van de eigen onderbouw een groot deel van de dag. a. Is de verplichting begrensd tot 500 m², of moet de ontwikkelaar zoveel dakoppervlak leveren als nodig is om aantoonbaar 60 MWhe te halen bij oost-west opstelling? b. Wordt de genormeerde opbrengstberekening uitgevoerd mét of zónder beschaduwning door de eigen toren en de belendende bebouwing (waaronder de toren van 125 m ten noordoosten)? c. Wie draagt het risico en de kosten als 500 m² door beschaduwning niet tot 60 MWhe leidt? d. Kan de gemeente vóór de definitieve selectie de door	a. De minimaal 500m² dakoppervlak voor PV en 60 MWhe gaan hand in hand (beiden staan in de bouwveloppe). Eteck heeft berekend 500m² dakoppervlak met PV-panelen in oost-west opstelling nodig te hebben om 60MWhe te halen. Daarom is de 500m² dakoppervlak het leidend gehanteerde uitgangspunt. b. De berekening zal nog worden uitgevoerd door Eteck, waarbij er rekening wordt gehouden met eigen toeren en belendende bebouwing. c. Eteck draagt dit risico. d. Er wordt voor de definitieve selectie niet meer informatie voorzien dan de uitgangspunten zoals nu omschreven in de bouwvelop/TAV COI: De ruimtereservering voor PV-panelen betreft minimaal 500m² voor PV-panelen in oost-west opstelling. Wat betreft dakbelasting kan indicatief worden uitgegaan van 25kg per m² zoals omschreven in de TAV COI (p.13).

		Eteck op te geven dakbelasting en ruimtereservering verstrekken, nu het ontwerp van het daklandschap in de definitieve selectie wordt gevraagd (selectiebrochure p. 27)?	
43	Bodemenergiebronnen binnen kavel 10C	Bron: bijlage 1.18 TAV COI art. 5, p. 11: "Ontwikkelaar houdt rekening met de intrede van bronleidingen (kavel 10C en 7A1) en oppervlaktewaterleidingen (7A1 en mogelijk 10C)"; selectiebrochure p. 11–12 (Bodemenergieplan, Sluisbuurt als interferentiegebied); bouwvelop § "Oergeul", p. 25 (pdf 29) (fundering zware constructies NAP –18,5 tot –22 m). a. Zijn er bodemenergiebronnen (WKO-dubletten) van de COI binnen de kavelgrenzen van 10C voorzien? Zo ja: hoeveel, op welke posities, met welke boor- en onderhoudsruimte op maaiveld? b. Hoe verhouden die bronnen zich tot een kelder onder (nagenoeg) de volledige kavel en tot de paalfundering op NAP –18,5 à –22 m? c. Wie is verantwoordelijk voor het boren, en voor wiens rekening komen bouwkundige aanpassingen die uit de bronposities volgen?	a. Nee, alle WKO-bronnen worden in de openbare ruimte gerealiseerd. b. Er zijn geen bronnen voorzien binnen de kavelgrenzen. c. Eteck draagt verantwoordelijkheid voor de boringen. Er zijn geen bouwkundige aanpassingen nodig ten behoeve van de bronposities gezien deze zich in de openbare ruimte bevinden.
44	Ingebruikname door Eteck vóór oplevering: contractueel gat	Bron: bouwvelop §4 "Bouwlogistiek en fasering", p. 27 (pdf 31): "De ruimte voor de COI wordt al voor oplevering van het gebouw in gebruik genomen. De afstemming hierover is opgenomen in de realisatieovereenkomst." Bijlage 1.18 TAV COI §3.2, p. 6: de ruimten zijn "vanaf aanvang werkzaamheden tijdens de bouw en nadien 24/7 toegankelijk voor Eteck en diens (onder)aannemers"; art. 4, p. 12: "Bij aanvang werkzaamheden worden namens Ontwikkelaar de verantwoordelijkheden en plannings vastgelegd in een coördinatieovereenkomst". De turnkey-realisatieovereenkomst (bijlage 8) bevat over dit alles geen	a. De globale fasering is vastgelegd in de realisatieovereenkomst. Het Object moet op grond van artikel 8.4 uiterlijk op 1 oktober 2030 Casco+ worden opgeleverd, tien maanden vóór de oplevering van het gehele Project. Deze periode is beschikbaar voor de installatie-, aansluit-, inregel- en ingebruikname-werkzaamheden van Eteck. De projectspecifieke afstemming wordt overeenkomstig de TAV COI vastgelegd in een coördinatieovereenkomst. Deze wordt opgesteld op basis van het door de ontwikkelaar uit te werken ontwerp, de bouwmethode, de bouwplaatsinrichting en de integrale planning.



Gemeente Amsterdam

	enkele bepaling; de bijlagenlijst op p. 19 vermeldt uitsluitend de uitgiftetekening en de TAV COI. a. Waar is de door de bouwvelop aangekondigde afstemming over de vroegtijdige ingebruikname vastgelegd? b. Hoe worden toegang, bouwplaatsveiligheid, arbeidsomstandigheden, verzekering (CAR) en aansprakelijkheid geregeld wanneer Eteck en zijn onderaannemers vanaf 1 oktober 2030 in een gebouw werken dat tot 1 augustus 2031 in uitvoering is? c. Wie draagt het risico van vertraging in het Project (de toren) die voortkomt uit werkzaamheden van Eteck? Turnkey art. 8.5 legt alleen het omgekeerde risico bij de Opdrachtnemer: "Eventuele schade die Opdrachtnemer lijdt samenhangend met de bouw van het Project als gevolg van de bouw van het Object, komen voor zijn rekening en risico." d. Kan het model van de coördinatieovereenkomst vóór de sluitingsdatum van de definitieve selectie worden verstrekt?	b. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de integrale bouwplaatsorganisatie en moet de werkzaamheden van Eteck opnemen in zijn ontwerp, bouwlogistiek en planning. Verantwoordelijkheid voor de CAR-verzekering ligt bij de ontwikkelaar. Op grond van artikel 14 van de realisatieovereenkomst moet de ontwikkelaar waarborgen dat zijn aannemer een deugdelijke CAR-verzekering voor het Object afsluit en in stand houdt tot en met de oplevering en de onderhoudstermijn. De kosten daarvan zijn voor rekening van de ontwikkelaar. c. In de coördinatieovereenkomst worden in ieder geval afspraken vastgelegd over: • toegang en beschikbaarheid van ruimten en routes; • bouwplaatsveiligheid en arbeidsomstandigheden; • afstemming van gelijktijdige werkzaamheden; • afbakening van werkgebieden en verantwoordelijkheden; • aansprakelijkheid voor schade en vertraging; • verzekeringsdekking voor Eteck en zijn onderaannemers. De ontwikkelaar moet aantonen dat de werkzaamheden van Eteck voldoende zijn verzekerd, hetzij binnen de CAR-verzekering van de aannemer, hetzij door aanvullende verzekering van Eteck. De ontwikkelaar en Eteck moeten in ieder geval akkoord gaan met de coördinatieovereenkomst. De ontwikkelaar bindt zijn aannemer en overige betrokken partijen aan de relevante afspraken; Eteck doet hetzelfde richting zijn installateurs en onderaannemers. d. Er wordt in deze fase <u>geen</u> afzonderlijk model verstrekt. De inhoud is afhankelijk van het nog door de ontwikkelaar uit te werken ontwerp, de uitvoeringsmethode, de bouwplaatsin-
--	--	---

			richting en de integrale planning. Van de ontwikkelaar wordt verwacht dat hij eerst een integraal en uitvoerbaar voorstel opstelt waarin de COI, de bereikbaarheid en de werkzaamheden van Eteck zijn opgenomen. Op basis daarvan wordt de projectgerichte coördinatieovereenkomst opgesteld en met Eteck afgestemd.
45	COI op –1 versus inkoop- en traforuimte op maaiveld	Bron: bouwenvelop §3.6, p. 19 (pdf 23): "De COI-ruimte wordt aangebracht op kelderniveau –1 met een 24/7 toegankelijke ontsluiting naar maaiveld". Bijlage 1.18 TAV COI §4.2, p. 6–7: "De Technische Ruimte (COI) is gepositioneerd op begane grond- of kelderniveau (–1)"; "Technische Ruimte (COI) moet over een breedte van ten minste 8 meter grenzen aan Rudi van Dantzigstraat of de Sonia Gaskellstraat"; "Ontwikkelaar levert een transformator- en inkoopruimte op (...) Deze ruimten zijn op maaiveldniveau te positioneren, vanaf de openbare ruimte bereikbaar. De ruimten worden aan een buitengevel gesitueerd direct en grenzen (direct) aan de Technische Ruimte (COI)." Deze eisen zijn geometrisch niet zonder meer verenigbaar: een COI-ruimte op –1 kan niet tegelijk over 8 m aan de straat grenzen én direct grenzen aan ruimten op maaiveldniveau, tenzij de COI-ruimte doorloopt tot maaiveld of de trafo direct boven de COI wordt geplaatst (wat volgens §4.2 tot een grotere COI-vloer leidt). a. Mag de COI-ruimte op de begane grond worden gesitueerd (TAV COI), of geldt de bouwenvelop en is kelderniveau –1 verplicht? b. Hoe moet de eis "over ten minste 8 meter grenzen aan de straat" worden gelezen bij een COI op –1 — betreft dit de	a. De bouwenvelop is leidend. De COI-ruimte op kavel 10C moet in de kelder (–1) worden gesitueerd. b. Met 8m aan de Rudi van Dantzigstraat of de Sonia Gaskellstraat grenzen wordt de intrede van het kabel en leidingwerk bedoeld. c. Wat betreft de geometrie voor de COI-ruimte wordt bedoeld dat deze aan de <i>straatzijde grenst</i>, niet dat deze zich op het straat/maaiveld niveau bevindt. Volgens Bouwenvelop (p.11) is dit mogelijk. Wat betreft de technische mogelijkheid: De trafo ruimte ten behoeve van de COI dient direct grenzend aan de COI-ruimte te worden gerealiseerd. Eventueel kan een droge trafo ten behoeve van de COI ook direct boven de COI-ruimte zelf worden opgesteld. Direct aangrenzend aan deze trafo-ruimte ten behoeve van de COI dient de inkoopruimte te worden gerealiseerd. Hiervoor wordt verwezen naar de voorwaarden van netbeheerder Liander. Daarom is meer dan 250m² COI-ruimte oppervlakte niet nodig. Mocht de ontwikkelaar toch wensen de COI-ruimte te vergroten zijn de kosten hiervoor ook voor de ontwikkelaar. De gebouwgebonden trafo ten behoeve van centrale gebouwvoorzieningen en gebruikers is hierin niet meegenomen. d. Bouwenvelop is leidend. Vluchtroutes dienen te voldoen aan het bouwbesluit. De tekst TAV COI kan verwarrend zijn, hier

		kavelintrede van het leidingwerk (bouwenvelop: "aaneengesloten breedte van 8 meter aan de zijde van de openbare ruimte", af te stemmen op de DTA-tekening) of de ruimte zelf? c. Accepteert de gemeente een oplossing waarin inkoop- en traforuimte op maaiveld direct bóven de COI-ruimte liggen, en zo ja: voor wiens rekening komt de door Eteck te bepalen extra COI-vloeroppervlakte? d. Bouwenvelop §3.6 vraagt "tenminste 1 extra vluchtroute", TAV COI §3.2 (p. 6) "mini-maal twee uitgangen en gescheiden en beschermde vluchtroutes". Welke eis is maatgevend?	wordt niet bedoeld dat er 4 uitgangen nodig zijn.
46	Realisatievergoeding versus het feitelijk benodigde oppervlak	Bron: turnkey-realisatieovereenkomst art. 3.1, p. 5: "De Realisatievergoeding voor het Object is vastgesteld op € 927.949,14 voor 313,8 m2 bvo (prijspeil 2031) en is inclusief € 61.369,90 ten behoeve van de TEO-installatie ruimte"; art. 3.6: "De Realisatievergoeding is een vaste prijs en ondergaat geen wijziging als gevolg van (...) enige andere stijging van prijzen en/of tarieven en/of onvoorziene omstandigheden". Definitie "Object" (p. 4): COI-ruimte, transformatorruimte, optioneel TEO-ruimte, de bouwkundige voorzieningen voor de PV-panelen van Eteck, inkoopruimte en een gevelkast. Daartegenover eisen bouwenvelop §3.6 (p. 19, pdf 23) en bijlage 1.18 TAV COI (tabel 1, p. 6): COI-ruimte ≥ 250 m² BVO bij netto vrije hoogte 3 m, plus inkoopruimte conform Liander, plus transformatorruimte 1.600 kVA conform bijlage B, plus transportroute 3,0 x 2,3 m van kelderniveau -1 naar maaiveld, plus ten minste één extra beschermde vluchtroute, plus kanaalwerk en persleiding van de COI-ruimte naar het dak, plus schachten en kabelbanen tussen COI en PV-installatie, plus de gevelkast met twee leidingen $\varnothing$ 300 mm,	a. De 313,8 m² BVO is het oppervlak dat bij het vaststellen van de realisatievergoeding is gehanteerd. De realisatieovereenkomst bevat geen afzonderlijke onderverdeling per ruimte in m² BVO. Tot het Object behoren in ieder geval: • de COI-ruimte; • de transformatorruimtes; • de eventuele TEO-ruimte; • de inkoopruimte; • de gevelkast; • de bouwkundige voorzieningen voor de PV-installatie van Eteck. De ontwikkelaar moet in het VO en DO met tekeningen en een oppervlaktestaat aantonen hoe alle in de TAV COI voorgescreven ruimten en voorzieningen in het ontwerp zijn opgenomen. b. Alle onderdelen en voorzieningen die volgens de realisatieovereenkomst en de TAV COI noodzakelijk zijn voor een volle-

		plus — bij een TEO binnen de kavel — twee ruimten van elk minimaal $3 \times 5,5 \times 3$ m. a. Welke ruimten en welke oppervlakten zijn precies in de $313,8 \text{ m}^2$ BVO begrepen? Graag een specificatie per ruimte. b. Zijn de transportroute, de vluchtroute(s), de ventilatie- en afblaasschacht naar het dak, de kabelschachten naar de PV-installatie en de gevelkast in de $313,8 \text{ m}^2$ en in de realisatievergoeding begrepen? c. Wat gebeurt er als het oppervlak dat conform de TAV COI en de eisen van Liander nodig is, groter blijkt dan $313,8 \text{ m}^2$ — wordt de realisatievergoeding dan naar rato verhoogd, gegeven artikel 3.6? d. TAV COI §4.2, p. 6: "Indien deze ruimten boven de COI zijn geplaatst, houdt Ontwikkelaar rekening met een door Eteck op te geven grotere vloeroppervlakte van de Technische Ruimte (COI) door de kabelkelder(s)." Voor wiens rekening komt die vergroting?	dig en functionerend Object, behoren tot de ontwerp- en realisatiescope van de ontwikkelaar. Dit betreft onder meer, maar niet limitatief: • de transportroute; • de noodzakelijke vluchtroutes; • ventilatie-, afblaas- en leidingtracés; • kabelschachten en kabelbanen; • voorzieningen tussen de COI en de PV-installatie; • de gevelkast en bijbehorende leidingdoorvoeren. Niet al deze onderdelen hoeven als afzonderlijke BVO van het Object te worden gerekend. Een route of schacht kan bijvoorbeeld onderdeel zijn van de algemene gebouwstructuur. De ontwikkelaar moet deze voorzieningen echter wel volledig in zijn integrale ontwerp opnemen en realiseren. c. De contractuele prestatie is het volledig realiseren van het Object conform de realisatieovereenkomst en de TAV COI. De realisatievergoeding is een vaste vergoeding en geen vergoeding per vierkante meter. Wanneer voor het voldoen aan de reeds verstrekte eisen meer of minder dan $313,8 \text{ m}^2$ BVO nodig blijkt, leidt dit daarom niet tot een aanpassing van de realisatievergoeding. Alleen wanneer de Opdrachtgever na contractsluiting een wijziging verlangt ten opzichte van de oorspronkelijke contractuele eisen, kan overeenkomstig artikel 9 sprake zijn van meer- of minderwerk. De afzonderlijk geregelde vermindering van € 61.369,90 wanneer de TEO-ruimte niet wordt gerealiseerd, blijft hiervan uitgezonderd. d. Wanneer door de gekozen positionering of ontwerpuitwerking van de ontwikkelaar een grotere technische ruimte of kabelkelder nodig is, komt deze vergroting voor rekening en risico
--	--	---	--

			van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar moet hiermee in zijn ontwerp rekening houden. Dit is alleen anders wanneer de vergroting het gevolg is van een na contractsluiting door de Opdrachtgever verlangde wijziging. In dat geval is de meer- en minderwerkprocedure van artikel 9 van toepassing.
47	Twee tegengestelde rangorderegels	Bron: selectiebrochure §5 sub h (p. 41): "Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure." Optieovereenkomst art. 16.1: "Bij strijdigheid tussen de Overeenkomst en één van de bijlagen prevaleert de Overeenkomst", waarbij de selectiebrochure (bijlage 5) en de bouw-envelop (bijlage 6) bijlagen bij die overeenkomst zijn. Turnkey-realisatieovereenkomst art. 1.2 sub e: de artikelen van die overeenkomst prevaleren boven haar bijlagen, "tenzij het technische eisen betreft". Gedurende de selectieprocedure prevaleert de selectiebrochure; ná gunning prevaleert de optieovereenkomst boven diezelfde selectiebrochure. Kan de gemeente één sluitende rangorde geven voor: selectiebrochure – bouw-envelop en bijlagen – optieovereenkomst – turnkey-realisatieovereenkomst – modelerfpachtaanbieding – Technische aansluitvoorwaarden COI – inschrijving van de ontwikkelaar?	Er valt hier niet één rangorde te geven voor de verschillende stukken. De systematiek is dat het afhankelijk is van in welk stadium de procedure zich bevindt, welk stuk prevaleert. Dus in het begin is de selectiebrochure leidend, daarna de optieovereenkomst en uiteindelijk de erfpachtaanbieding.
48	Wie beslist? Drie parallelle goedkeuringsspooren	Bron: optieovereenkomst art. 4.2–4.4 en art. 7 (privaatrechtelijke toets door Grond en Ontwikkeling); turnkey-realisatieovereenkomst art. 6.2 (goedkeuring VO/DO/TO/UO van het Object door de directeur Gemeentelijk Vastgoed); bijlage 1.18 TAV COI art. 4, p. 12 ("Ontwikkelaar betreft Eteck bij het VO en DO Gebouw", plus VO-freeze en DO-freeze van de Energievoorziening); bouw-enve-	a. Het projectteam van Grond & Ontwikkeling is gedurende het ontwikkeltraject het aanspreekpunt voor de ontwikkelende partij en zorgt voor de benodigde afstemming en indien nodig het oplossen van tegenstijdige eisen tussen Gemeentelijk Vastgoed en Eteck. Vanaf de uitgifte van de kavel is Gemeentelijk Vastgoed het aanspreekpunt en zorgt voor de benodigde afstemming en en indien nodig het oplossen van tegenstijdige

		lop §1.5 en bijlage 1.11 (supervisie en Commissie Omgevingskwaliteit). Eén en hetzelfde ontwerp moet door Grond en Ontwikkeling, Gemeentelijk Vastgoed, Eteck én de supervisor/Commissie Omgevingskwaliteit worden geaccordeerd, elk met eigen termijnen en criteria. a. Wie is bevoegd te beslissen bij tegenstrijdige eisen van deze partijen, en is er één aanspreekpunt? b. Lopen de toetsen parallel of sequentieel, en is dat in de planning verwerkt? c. Is de gemeente bereid vast te leggen dat een door haar geaccordeerd VO/DO niet later op dezelfde punten door een andere gemeentelijke partij of door Eteck kan worden afgewezen?	eisen tussen Gemeentelijk Vastgoed en Eteck. b. Gedurende het ontwikkeltraject vindt de toetsing plaats zoals beschreven in artikel 4 van de optieovereenkomst. Dit betekent 2 formele toetsen door de gemeente gedurende het ontwikkeltraject, tijdens het VO & DO. Gemeente maakt te zijner tijd nadere afspraken over de wijze waarop het TO en UO worden getoetst. c. Tijdens de VO en DO toetsing zal Grond en Ontwikkeling het ontwerp door Gemeentelijk Vastgoed en Eteck laten accorderen. Hierdoor wordt voorkomen dat het ontwerp in een later stadium wordt afgewezen.
49	Bijlage 4 (Planning) van de optieovereenkomst	Bron: optieovereenkomst art. 1 sub k, art. 8 ("De Planning (opgenomen als bijlage 4) dient volledig door Partijen te worden nagekomen") en de bijlagenlijst op p. 3 ("Planning d.d. (nader in te vullen na gunning)"). De optieovereenkomst komt van rechtswege tot stand bij gunning, dus de inschrijver bindt zich aan een door de gemeente aan te leveren planning die hij bij inschrijving niet kent. Wordt bijlage 4 vóór de sluitingsdatum van de definitieve selectie (29 januari 2027) verstrekt, of is deze identiek aan de planning in §4.10 van de selectiebrochure?	De planning zoals weergegeven in de Selectiebrochure op pagina 40 is leidend. Dit is dezelfde planning als bedoeld in de optieovereenkomst art. 1 sub k, art. 8 ("De Planning (opgenomen als bijlage 4). Echter kan de gemeente de planning van de selectieprocedure wijzigen. Dit staat onder andere op pagina 19: "<i>De gemeente behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen op het moment dat er meer dan 5 inschrijvers zich inschrijven in de voorselectie ten behoeve van een gedegen beoordeling.</i>" Dat kan betekenen dat de planning op pagina 40 aangepast wordt en daarmee de planning als bedoeld in de optieovereenkomst art. 1 sub k, art. 8 (bijlage 4). Mocht de planning wijzigen dan wijzigen de data, maar niet de voor de inschrijver relevante doorlooptijden in weken/maanden.
50	Aantal toetsrondes VO en DO	Bron: optieovereenkomst art. 4.4 (vier weken om het VO/DO aan te passen) en art. 7 sub c (de gemeente toetst binnen zes weken); turnkey-realisatieovereenkomst art. 6.2 (zes weken). Het aantal toetsrondes is niet begrensd. Bij twee afkeurrondes gaat er per fase ruim vijf maanden verlo-	a. De gemeente hanteert twee formele toetsrondes (VO & DO), zoals aangeven in artikel 4.2 van de optieovereenkomst. Na de gemeentelijke VO en DO toetsing ontvangt de initiatiefnemer een terugkoppeling met daarin welke punten akkoord of niet akkoord zijn. Initiatiefnemer dient vervolgens zorg te dragen

		ren, terwijl de einddata vaststaan. a. Hoeveel toetsrondes voorziet de gemeente per fase? b. Vallen de zes weken toetstermijn en de vier weken hersteltermijn binnen of buiten de VO/DO-termijnen van artikel 4.2? c. Worden de optietermijn en de opleverdatum van de WTR verlengd als een tweede of derde toetsronde nodig blijkt?	voor het aanpassen/aanvullen van respectievelijk het VO & DO, conform artikel 4.4 van de optieovereenkomst. Vervolgens toetst gemeente of de aanpassen/aanvullingen voldoende zijn om haar akkoord te kunnen geven. Per ontwikkelfase (VO & DO) zijn er naar verwachting 2 toetsmomenten. b. Het VO dient uiterlijk op ** [datum invoegen na definitieve gunning] (zijnde 5 maanden na totstandkoming van de Overeenkomst bij definitieve gunning) door de Gemeente te zijn ontvangen; Het DO dient uiterlijk op ** [datum invoegen na definitieve gunning] (zijnde 12 maanden na totstandkoming van de Overeenkomst bij definitieve gunning) door de Gemeente te zijn ontvangen. Na de genoemde termijnen starten de 6 weken toetsing en vervolgens 4 weken hersteltermijn. c. Nee, de optietermijn en de opleverdatum van de WTR worden niet verlengd als een tweede of derde toetsronde nodig blijkt. Conform artikel 4.4 van de optieovereenkomst dient de initiatiefnemer het VO of DO binnen vier weken nadat toetsing door de gemeente heeft plaatsgevonden zodanig aan te passen zodat dat de Gemeente alsnog kan instemmen.
51	Onherroepelijke omgevingsvergunning binnen de optietermijn	Bron: optieovereenkomst art. 4.7 ("vóór 4 weken voor het einde van de optietermijn een onherroepelijke Omgevingsvergunning (...) te hebben"), art. 6.1 en 6.3; selectiebrochure p. 40 (uiterlijk 17 november 2028). Het onherroepelijk worden van de vergunning is mede afhankelijk van bezwaar en beroep van derden, waar de ontwikkelaar geen invloed op heeft. Bij niet halen vervalt het Optierecht van rechtswege, zonder enige compensatie en met behoud van de optievergoeding. a. Is de gemeente bereid de optietermijn te verlengen indien het uitblijven van onherroepelijkheid uitsluitend is toe te	a. Op pagina 1 van de optieovereenkomst staat onder "Overwegende dat:" sub b dat het Omgevingsplan de beoogde ontwikkeling toelaat. In dat geval kan worden volstaan met een bruikbare omgevingsvergunning. Het woord 'onherroepelijk' is in artikel 4.7 abusievelijk blijven staan. Dit is aangepast in de optieovereenkomst. Conclusie: Je komt niet toe aan het verlengen van de optietermijn vanwege het uitblijven van onherroepelijkheid. b. Nvt.

		rekenen aan procedures van derden en de ontwikkelaar de aanvraag tijdig en volledig heeft ingediend? b. Zo niet: welke risicoreductie ziet de gemeente voor de inschrijver, gegeven welstandsniveau "Bijzonder", supervisie en een toren van 45 m aan het waterfront?	
52	Splitsingsstructuur en VvE-lasten van het Object	Bron: optieovereenkomst art. 1 sub j en art. 4.6; turnkey-realisatieovereenkomst overwegingen p. 3 en art. 5.2; modelerfpachtaanbieding bijzondere bepaling 2a (p. 11–12). a. Welke splitsingsstructuur heeft de gemeente voor ogen — welke onderdelen worden afzonderlijke appartementsrechten en/of afzonderlijke erfpachtrechten (middenhuur ≥ 70 m², middenhuur < 70 m², vrije sector, niet-wonen plint, niet-wonen verdieping, autoparkeren, fietsenstalling, OAT-ruimte, WTR/COI, TEO)? b. Het Object ligt ingesloten in het gebouw van de erfpachter, met een 24/7-ontsluiting, transportroute, vluchtroutes, schachten en dakdoorvoeren dwars door dat gebouw. Hoe wordt het aandeel van het gemeentelijke appartementsrecht in de VvE-lasten (onderhoud casco, verzekering, gemeenschappelijke installaties, beheer van de toegangsroute) bepaald? c. Worden erfdienstbaarheden of opstalrechten gevestigd voor de toegangsroute, de transportroute, de schachten en de leidingtracés van Eteck, en zo ja: worden die zones betrokken in de erfpachtgrondwaarde?	a. De middenhuurwoningen kunnen per woning als afzonderlijk appartementsrecht worden gesplitst, maar mogen niet afzonderlijk in erfpacht worden uitgegeven. Het heeft de voorkeur om de middenhuurwoningen met een oppervlakte van minder dan 70 m² en de middenhuurwoningen met een oppervlakte van 70 m² of meer onder te brengen in twee afzonderlijke erfpachtrechten. Voor het overige is het aan de projectontwikkelaar en diens notaris om de gewenste splitsings- en uitgiftestructuur uit te werken. De definitieve structuur wordt vervolgens in overleg met de gemeente vastgesteld. b. De TOI/COI worden als afzonderlijke appartementsrecht(en) in de splitsing opgenomen, maar niet als afzonderlijke erfpachtrechten uitgegeven (zie p. 2 van de modelerfpachtaanbieding). Dit appartementsrecht blijft van de gemeente. Daaronder vallen in ieder geval de WTR/COI, transformatorruimte, inkoopruimte, gevelkast en, indien van toepassing, de TEO-ruimte. Ook wordt een nader te bepalen dakgedeelte (500m²) aan dit appartementsrecht toegewezen voor de PV-installatie. Eteck is verantwoordelijk voor aanleg, beheer en onderhoud van de panelen. Leidingschachten, kabeltracés en vergelijkbare voorzieningen worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het gebouwontwerp en behoren niet automatisch tot het gemeentelijke appartementsrecht. Voor de bepaling van het GO gelden de meetregels van NEN 2580. Eventueel verlies aan GO van de woningen als gevolg van de gekozen omvang of positionering

			van de schachten komt voor rekening en risico van de ontwikkelaar en leidt niet tot een aanvullende vergoeding. De breukdelen en kostenverdeling worden in de splitsingsakte vastgelegd. Uitgangspunt is dat het gemeentelijke appartementsrecht alleen bijdraagt aan kosten die daadwerkelijk betrekking hebben op of mede ten dienste staan van het Object. De gemeente betaalt daarom niet zonder meer mee aan onderdelen die uitsluitend de woningen of andere functies dienen, zoals kozijnen, balkons, woningliften of installaties voor de bovenbouw. Wel kan een passende bijdrage gelden voor werkelijk gemeenschappelijke onderdelen, zoals beheer, verzekering, fundering en hoofddraagconstructie. Kosten die uitsluitend samenhangen met het Object of het gebruik door Eteck worden afzonderlijk toegerekend. c. De toegang tot het Object wordt via de (parkeer)kelder in het ontwerp opgenomen. De ontwikkelaar moet de benodigde toegangs- en transportroutes, doorgangen en eventuele extra manoeuvreerruimte zo efficiënt mogelijk inpassen. Deze ruimten blijven onderdeel van de (parkeer)kelder en worden niet toegerekend aan het gemeentelijke appartementsrecht voor het Object. De grondprijs voor een parkeervoorziening wordt bepaald per gerealiseerde parkeerplaats en niet per m² BVO van een (parkeer)kelder. Een grotere (parkeer)kelder of bredere doorgang leidt daarom niet tot een aanvullende grondprijs voor het Object. Wanneer de benodigde toegang ertoe leidt dat binnen de (parkeer)kelder minder parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd, komt dit voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Het is aan de ontwikkelaar om de toegang tot het Object en het aantal parkeerplaatsen in zijn ontwerp doelmatig op el-
--	--	--	--

			kaar af te stemmen. De benodigde gebruiks- en toegangsrechten worden in de splitsingsakte geregeld. Alleen wanneer dit op basis van het definitieve ontwerp noodzakelijk is, wordt aanvullend een erf-dienstbaarheid of andere passende juridische regeling gevestigd.
53	Hoogte-afslag bij een gebouw met onderbouw én toren	Bron: selectiebrochure p. 14, voetnoot ***; optieovereenkomst art. 3, p. 5. Voetnoot *** gaat uit van twaalf bouwlagen met een afslag van € 40 per m² GO per extra bouwlaag, en stelt dat de afslag "niet van toepassing is op minimale grondwaarden". a. Hoe wordt het "aantal bouwlagen" bepaald bij een gebouw met een onderbouw tot en met negen lagen en een toren van maximaal 45 m — telt de hoogste bouwlaag van de toren, of wordt per bouwdeel gerekend? b. Klopt onze lezing dat de hoogte-afslag géén effect heeft op middenhuurwoningen van ≥70 m² GO omdat die al op de minimale grondwaarde van € 268 per m² GO uitkomen? c. Zijn de bedragen in de tabel "Wonen vanaf 10 bouwlagen" van artikel 3 al inclusief de afslag van € 80 per m² GO, of moet die nog worden toegepast?	a. De hoogste bouwlaag van de toren telt. b. Dat klopt, de afslag voor hoogteaccenten is niet van toepassing op minimale grondwaarden. c. In de grondwaarden is de afslag van € 80 per m² GO al verwerkt.
54	Indexering van de minimale grondwaarden	Bron: selectiebrochure p. 16 (alle erfpachtgrondwaarden worden CPI-geïndexeerd) vs. optieovereenkomst art. 3, p. 7 ("De bestemmingen met een minimale grondwaarde (middenhuurwoningen groter dan 70 m² GO, autoparkeren, fietsparkeren, scooterparkeren, warmtecentrale en TEO-installatie) zijn gekoppeld aan het vigerende grondprijsbeleid. De minimale grondwaarden worden per kalenderjaar door de Gemeente vastgesteld (...) die geldt op het moment	a. Voor de bepaling van de minimale grondwaarde voor middenhuurwoningen groter dan 70 m² GO, autoparkeren, fietsparkeren, scooterparkeren, warmtecentrale en TEO-installatie wordt het gemeentelijk grondprijsbeleid gehanteerd. Twee opmerkingen: (1) De prijspeildatum welke wordt aangehouden is 1 oktober 2026 (2) De ontwikkelaar betaalt geen grondwaarde voor de warmtecentrale en TEO-installatie. b. Het hanteren van een plafond of een indexeringsmaximum is

	van het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding"). Dit betreft de dragende moot van het programma (≥ 70 m² middenhuur, ca. 85% van de woningen, plus parkeren en de nutsruimten). a. Welke regeling prevaleert — CPI-indexering vanaf 1 oktober/1 november 2026, of het gemeentelijk grondprijsbeleid zoals dat in 2028 geldt? b. Als het laatste geldt: onderkent de gemeente dat de grondwaarde van het grootste programmadeel tot medio 2028 een open eind is, en is zij bereid een plafond of een indexeringsmaximum op te nemen? c. Kan de gemeente de ontwikkeling van de minimale grondwaarde wonen over 2020–2026 verstrekken, zodat inschrijvers een onderbouwde raming kunnen maken?	helaas niet mogelijk. Maar gelet op de ontwikkeling van de minimale grondwaarde wonen over 2020–2026 kan door partijen zelf een inschatting gemaakt worden. c. De minimale grondwaarde voor wonen was de afgelopen jaren als volgt: <table><tr><th>Jaar</th><th>Minimale grondwaarde wonen</th></tr><tr><td>2020</td><td>€ 220 per m² GO (excl. btw)</td></tr><tr><td>2021</td><td>€ 224 per m² GO (excl. btw)</td></tr><tr><td>2022</td><td>€ 229 per m² GO (excl. btw)</td></tr><tr><td>2023</td><td>€ 240 per m² GO (excl. btw)</td></tr><tr><td>2024</td><td>€ 251 per m² GO (excl. btw)</td></tr><tr><td>2025</td><td>€ 261 per m² GO (excl. btw)</td></tr></table>	Jaar	Minimale grondwaarde wonen	2020	€ 220 per m ² GO (excl. btw)	2021	€ 224 per m ² GO (excl. btw)	2022	€ 229 per m ² GO (excl. btw)	2023	€ 240 per m ² GO (excl. btw)	2024	€ 251 per m ² GO (excl. btw)	2025	€ 261 per m ² GO (excl. btw)
Jaar	Minimale grondwaarde wonen															
2020	€ 220 per m ² GO (excl. btw)															
2021	€ 224 per m ² GO (excl. btw)															
2022	€ 229 per m ² GO (excl. btw)															
2023	€ 240 per m ² GO (excl. btw)															
2024	€ 251 per m ² GO (excl. btw)															
2025	€ 261 per m ² GO (excl. btw)															

Noot: in de bouwvelop stond 'concept' geschreven op de voorkant. Dit is aangepast in de bijgevoegde versie.