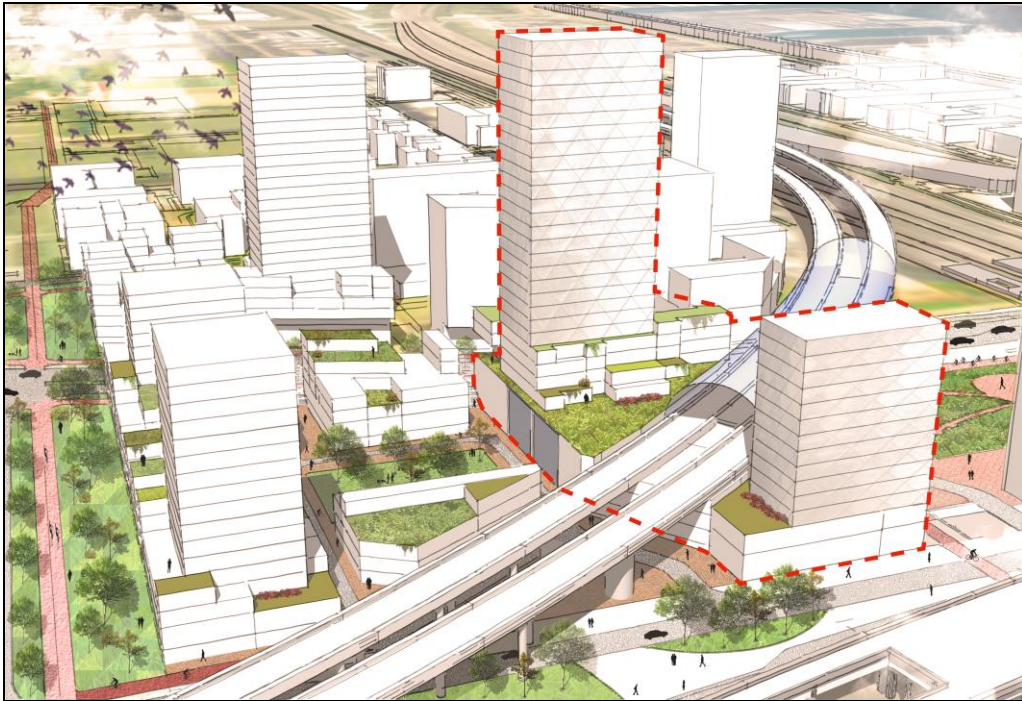


## Selectie op kwaliteit, duurzaamheid en optiebod Kavel O , blok 5 en 10 in Sloterdijk-Centrum

Ruimte voor ca. 30.000 m<sup>2</sup> bvo, bestaande uit (middeldure) huurwoningen, koopwoningen, onzelfstandige studentenhuysvesting en voorzieningen



## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	4
2	Project en opgave.....	6
2.1	De locatie .....	6
2.1.1	Stedenbouwkundig kader .....	6
2.2	Beschrijving van de opgave.....	8
2.2.1	Middeldure huurwoningen .....	8
2.2.2	Onzelfstandige studentenhuisvesting en afname corporatie .....	9
2.2.3	Huurprijs woningen < 40 m <sup>2</sup> gbo.....	9
2.2.4	De O-kavel, blokken 5 en 10 .....	10
2.2.5	Relevante (publiekrechtelijke) kaders .....	13
2.3	Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen .....	15
2.3.1	Grondwaarde .....	15
2.3.2	Programmaoverzicht .....	17
2.3.3	Selectiecriteria: kwaliteit, duurzaamheid en optiebod .....	17
2.3.4	Optieovereenkomst en financieel optiebod .....	18
3	Beschrijving selectieprocedure .....	20
3.1	Communicatie .....	21
3.2	Geldigheid inschrijving en herstelbaarheid .....	21
3.3	Selectiecommissie en deskundigen jury .....	21
3.4	Planning selectieprocedure.....	23
4	Voorselectie .....	25
4.1	Inschrijving .....	25
4.1.1	Vragenronde.....	25
4.1.2	Aanleveren .....	25
4.1.3	Onkostenvergoeding voorselectie.....	26
4.2	Minimale eisen voorselectie.....	26
4.3	Selectiecriteria Voorselectie .....	27
4.3.1	Visie op kwaliteit integratie omgeving(sfactoren).....	27
4.3.2	Visie op duurzaamheid .....	28
4.4	Beoordeling.....	29
5	Definitieve selectie .....	30
5.1	Inschrijving .....	30
5.1.1	Vragenronde.....	30
5.1.2	Aanleveren .....	30
5.1.3	Presenteren van plannen.....	32
5.1.4	Onkostenvergoeding definitieve selectie.....	32
5.2	Minimale eisen definitieve selectie.....	32
5.3	Gunningscriteria .....	34
5.3.1	Kwaliteit in ontwerp met integratie omgeving(sfactoren) en duurzaamheidsmaatregelen.....	34
5.3.2	Duurzaamheid .....	34

5.3.3	Financieel optiebod.....	35
5.4	Beoordeling.....	35
5.5	Gunning .....	36
5.6	Screening .....	37
5.6.1	Integriteit.....	37
5.6.2	Financieel en economische stabiliteit .....	37
5.7	Bezwaar .....	38
5.8	Planning ontwikkeltraject.....	38
6	Overige bepalingen en uitgangspunten .....	40
7	Bijlagen.....	42

# 1 Inleiding

De gemeente Amsterdam brengt de komende jaren gefaseerd en in blokken kavel O van Sloterdijk-Centrum op de markt. Zij is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen de blokken 5 en 10 van kavel O in Sloterdijk-Centrum met huurwoningen (waaronder in het middeldure segment), koopwoningen, onzelfstandige studentenhuisvesting en voorzieningen kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren en/of verkopen. De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van een openbare selectie (tender). Hiervoor is een selectieprocedure opgezet.

De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden, de eisen die gesteld worden aan de inschrijvende partij en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. De gemeente nodigt geschikte partijen, die voor deze locatie een plan hebben dat past binnen de voorwaarden, uit om deel te nemen aan de selectieprocedure. Op 8 juni 2017 start de gemeente de tender.

De gemeente tendert voor de voorliggende opgave een zogenaamde optieovereenkomst. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver, tevens optienemer, gedurende de optieperiode waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (D.O.) uit te werken. Indien dit D.O. naar het oordeel van de gemeente past binnen het gestelde kader en verder voldoet aan de eisen die bij deze tender worden gegeven, zal de winnende inschrijver/ optienemer vervolgens in de gelegenheid worden gesteld het erfpachtrecht over de betreffende kavel te verkrijgen. Hij dient daartoe de gemeentelijke erfpachtaanbieding te accepteren, waardoor de erfpachtovereenkomst tussen hem en de gemeente tot stand komt. Pas dan heeft de optienemer met betrekking tot kavel O blok 5 en 10 een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. Het winnen van de tender verschaft hem slechts een voorwaardelijke aanspraak daarop. Pas na acceptie van de erfpachtaanbieding mag de optienemer zich als ontwikkelaar van dit project beschouwen en verkrijgt hij het erfpachtrecht over de betreffende bouwkegel via notariële vestiging.

Het tenderen van een optieovereenkomst is een werkwijze waarbij de optienemer zijn investeringsbeslissing kan splitsen om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te werken binnen de optieperiode. Een gegadigde die zich inschrijft voor de selectieprocedure legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien aan hem gegund zal worden, de door hem zelf in het kader van de tender geboden financiële optiebod aan de gemeente te betalen en

verkrijgt hij daarmee het exclusieve recht om gedurende de optieperiode de bouwopgave uit te werken en de investering in de uiteindelijke grondafname en bouw verder rond te krijgen.

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat mocht de optienemer er niet in slagen om binnen de optietermijn een erfpachtovereenkomst tot stand te laten komen, hij alle aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest alsmede het door hem geboden financiële optiebod, dat verschuldigd blijft en niet zal worden gerestitueerd c.q. kwijtgescholden.

In deze brochure zal nader op de hiervoor beschreven aspecten van de tender worden ingegaan.

De gemeente nodigt u van harte uit om deel te nemen aan deze tenderprocedure en ziet uw inschrijving met belangstelling tegemoet.

## 2 Project en opgave

### 2.1 De locatie

Sloterdijk-Centrum is aan het veranderen. Het gebied verschuift in hoog tempo van kantorenlocatie naar een gemengd woon- en werkgebied. Sloterdijk-Centrum ligt op een aantrekkelijke locatie. Het ligt op 15 minuten fietsafstand van de Amsterdamse binnenstad en ook voor openbaar vervoer en auto zijn de verbindingen met het centrum van Amsterdam en Schiphol uitstekend. Westerpark en de groene Brettenzone liggen om de hoek. Om van Sloterdijk een levendiger gebied te kunnen maken met een hogere verblijfskwaliteit is in 2013 een flexibel bestemmingsplan opgesteld, dat niet alleen ruimte biedt voor kantoren en bedrijven maar ook aan woningen, hotels en voorzieningen.

Inmiddels wordt de verandering naar een gemengd werk- en woongebied al goed zichtbaar. Het gebied huisvest naast werkfuncties ook verblijfs- en recreatieve functies. Met de uitgifte van percelen voor woningbouw en voorzieningen zal het gebied de komende jaren verder transformeren. De eerste blokken voor woningbouw op kavel N zijn dit voorjaar gegund, waarmee ontwikkelaars bij gaan dragen aan een nieuw groen en hyperstedelijk woonmilieu. Daarnaast worden via transformatie en tijdelijke initiatieven de eerste 500 bewoners al in 2017 verwelkomd in Sloterdijk.

#### 2.1.1 Stedenbouwkundig kader

Sloterdijk-Centrum maakt deel uit van de transformatieopgave Haven-Stad. Door het toevoegen van grote aantallen woningen en ondersteunende voorzieningen moet het gebied een volwaardig onderdeel van de stad worden en aansluiten bij de bestaande wijken. Dit geldt zowel voor de (bestaande) gebieden ten zuiden van de Haarlemmerweg als de nieuwe gemengde woon-werkgebieden die ten noordoosten van Sloterdijk-Centrum komen.

#### *Transformatie*

De woningbouw maakt deel uit van de transformatie van Sloterdijk-Centrum naar een gemengd werk- en woonmilieu. De afgelopen jaren hebben in het gebied en de omgeving al succesvolle transformaties van kantoor naar andere functies plaatsgevonden. In de nabijheid van Sloterdijk-Centrum zijn aan de Haarlemmerweg recent kantoorgebouwen getransformeerd naar woningen. Inmiddels is er in Sloterdijk-Centrum zelf zo'n 80.000 m<sup>2</sup> hotel door transformatie gerealiseerd. Daarnaast hebben recentelijk voorzieningen als cultuur- en horecapaviljoen Bret, de uitbreiding van het Hout- en Meubileringscollege en een Spar-to-go een plekje gevonden in het gebied. Aan de Barajasweg worden medio 2017 240 woonstudio's opgeleverd in drie voormalige kantoorpanden. De komende jaren zal Sloterdijk-Centrum verder transformeren naar een gebied met zo'n 60% kantoren, 20% wonen, 15% hotel en 'extended

stay' en 5% voorzieningen (op basis van het huidige bestemmingsplan en gemeentelijke prognoses). Binnen het huidige bestemmingsplan kunnen zo'n 1.200 tot 1.500 woningen gerealiseerd worden. Binnen de Haven-Stad strategie en de daarvoor lopende MER-procedure zal dit aantal voor Sloterdijk-Centrum verder worden opgehoogd tot circa 6.000-8.000 woningen.

#### *Openbare ruimte*

Mede in het kader van deze transformatie naar een gemengd woonmilieu is gestart met de ontwikkeling om Sloterdijk groener te maken. De herinrichting van het Orlyplein is hier een belangrijke eerste stap in: het prijswinnende parkontwerp heeft een grote aantrekkende werking op overstappers, werknemers en toeristen. Naast het Orlyplein zijn er concrete plannen om de openbare ruimte in heel Sloterdijk te verbeteren en om die beter aan te laten sluiten bij de nieuwe functies. De menselijke maat wordt in het gebied teruggebracht. Eén van de voorbeelden hiervan is het verbeteren van de Arlandaweg tot de groene verbindingroute van oost naar west door Sloterdijk-Centrum en het aanleggen van een fietsverbinding van de Arlandaweg naar het sportpark Spieringhorn.

Voor meer informatie over de uitgangspunten van de openbare ruimte: zie bouwvelop, bijlage 1 van deze selectiebrochure.

#### *Uit te geven kavels*

Er worden in Sloterdijk-Centrum meerdere nieuwbouwkavels ontwikkeld. Een groot deel van het programma op deze kavels bestaat uit woningbouw. Met de woningbouw worden in het gebied meerdere doelgroepen bediend, doordat de gemeente in de tenders gericht inzet op verschillende woningbouwsegmenten. Zo zal in het gebied uiteindelijk een aanbod ontstaan van koopwoningen, waaronder ruimte voor collectief- en medeopdrachtgeverschap en voor huurwoningen, waaronder sociale huurwoningen, studentenhuisvesting en huurwoningen die betaalbaar zijn voor middeninkomens.

Een deel van de plinten van gebouwen zal worden gevuld met niet-woonfuncties, waaronder commerciële en maatschappelijke voorzieningen, die bijdragen aan de levendigheid van het gebied. Op een aantal locaties is het daarom verplicht om in de plinten voorzieningen te realiseren en zijn op die plekken woningen niet toegestaan.

De kavels N, O en J krijgen een verkavelingsstructuur die bestaat uit een afwisseling van laagbouw, hoogbouw en middelbouwblokken. Ieder kavel bestaat uit meerdere bouwblokken die worden doorkruist door tussenstraatjes met in het midden van de kavels 'pocket parks' als groene oases in de stedelijke omgeving.

De onderbouw van de hogere blokken worden gekenmerkt door een zogenaamde loodsen- en lofts structuur: brede woonblokken die variabel in te richten zijn en levendigheid bieden aan de straten. Op een aantal gebouwen komt hoogbouw waar ruimte is voor meer compactere woningen met uitzicht.

Kavel O wordt gefaseerd op de markt gebracht. De onderhavige tender betreft het eerste deel, bestaande uit de blokken 5 en 10, die aan professionele ontwikkelaars worden aangeboden. De gemeente is van plan om een tweede deel in het najaar van 2017 op de markt te brengen. Ook deze blokken zullen grotendeels aan professionele ontwikkelaars worden aangeboden.

Kavel J en E worden vanaf 2017 tijdelijk - voor 10 jaar - verhuurd, daarna zal ook hier een definitieve invulling aan worden gegeven. De plannen hiervoor worden op dit moment nader uitgewerkt. De kavels L worden op een nader te bepalen moment op de markt gebracht.

Op kavel N zal naar verwachting eind 2018 gestart worden met de bouw van de eerste woonblokken. In totaal komen hier circa 200 woningen verdeeld over vier blokken, waarvan twee blokken voor CPO (bouwgroepen) en 2 blokken vrije sector.

[Via deze link naar de site van de gemeente](#) vindt u meer informatie over de woningbouwplannen in Sloterdijk-Centrum.

## 2.2 Beschrijving van de opgave

In deze tender voor het eerste deel van Kavel O wordt een aantal specifieke (programmatische) randvoorwaarden gesteld die hieronder worden toegelicht. Daarna worden de blokken 5 en 10 en de (ruimtelijke) samenhang tussen de blokken toegelicht. Tenslotte worden partijen gewezen op (publiekrechtelijke) kaders die van toepassing kunnen zijn in deze opgave.

Op kavel O, blok 5 en 10, wil de gemeente specifieke doelgroepen op de woningmarkt faciliteren. Anders dan bij kavel N blok 1 en 3, is het programma op kavel O blok 5 en 10 duidelijk gericht op twee specifieke doelgroepen te weten: de middeninkomens en studenten.

### 2.2.1 Middeldure huurwoningen

Met het vaststellen van het "Actieplan meer Middeldure Huur" op 7/8 juni 2017 zet de gemeente in op uitbreiding van het aanbod middeldure huurwoningen in de stad voor de periode 2017-2025. In deze tender dient 11.500m<sup>2</sup> bvo als middeldure huurwoning gerealiseerd te worden. De belangrijkste voorwaarden die gemeente daarbij stelt zijn:

1. De maximale kale aanvangshuur van de woningen is € 971,- en de gemiddelde kale huur van alle woningen tezamen is € 850,- (NB. de ondergrens volgt de liberalisatiegrens);
2. Een middeldure huurwoning is in Sloterdijk-Centrum in onderhavige tender minimaal 65m<sup>2</sup> gbo groot (conform NEN2580);
3. De huren zijn inflatievolgend op basis van de Consumenten Prijsindex (CPI alle huishoudens inkomen laag, 2017=100, voor het eerst per 1 januari 2018);

4. Uitponden is tot 25 jaar na eerste ingebruikname niet toegestaan. Gedurende deze periode dienen de middeldure huurwoningen beschikbaar gesteld te worden aan de doelgroep waarbij het huishoudensinkomen mag niet hoger dan 1,5x modaal<sup>1</sup> mag zijn tegen het onder punt 1 genoemde huurprijsniveau. De gemeente is voornemens is deze middeldure huurwoningen in de huisvestingsverordening op te nemen;

5. Eventuele parkeerplaatsen die gerealiseerd worden ten behoeve van de (middeldure) woningen in een onderliggende garage mogen niet verplicht gekoppeld aan de middeldure huurwoning aangeboden worden.

### **2.2.2 Onzelfstandige studentenhuysvesting en afname corporatie**

In een recente motie (1503 dd. 10 november 2016) heeft de Gemeenteraad aandacht gevraagd voor de realisatie van onzelfstandige studentenwoningen, dit mede omdat de vastgelegde doelstelling van 10% onzelfstandige studentenhuysvesting in het Programma Jongeren en Studentenuysvesting met reeds gerealiseerde en bestaande plannen nog niet gehaald wordt. De opgave op deze locatie bestaat voor 6.000 m<sup>2</sup> bvo uit onzelfstandige studentenuysvesting. Bij voorkeur wordt studentenuysvesting door de gemeente aangeboden aan corporaties. Dit ligt besloten in de Uitwerking Samenwerkingsafspraken (Raadsbesluit nr. 675, 13/14 juli 2016) waarbij gemeente en corporaties afspraken hebben gemaakt over de realisatie van nieuwbouw en de wijze waarop corporaties nieuwbouw kunnen realiseren dan wel afnemen. De onzelfstandige studentenuysvesting dient onderdeel uit te maken van een geïntegreerd geheel van de blokken 5 en 10. Daarom heeft de gemeente via de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) gevraagd of én welke corporatie dit programma via een turn-key aanneemovereenkomst wil afnemen van de nog te selecteren ontwikkelaar voor de blokken 5 en 10. Woonstichting De Key is als kandidaat voorgedragen om dit programma af te nemen en te exploiteren.

NB. Gedurende de onderhavige selectie is het nadrukkelijk niet toegestaan op welke wijze dan ook in contact te treden met Woonstichting De Key over deze selectie.

### **2.2.3 Huurprijs woningen < 40 m<sup>2</sup> gbo**

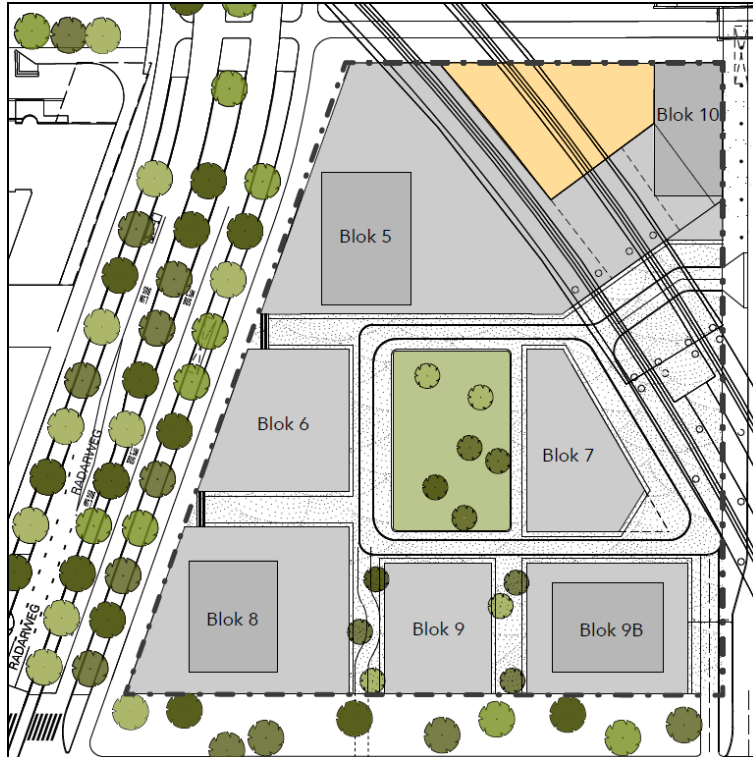
Op 14 juli 2016 heeft de Gemeenteraad bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2016 motie 929 van de raadsleden Flentge (SP), Moorman (PvdA) en Groot Wassink (GL) aangenomen, getiteld "Stop de blokhokken". De Gemeenteraad heeft daarmee het College van B&W verzocht om het maximale te doen om de huurprijzen onder de liberalisatiegrens te houden voor kleine woningen (< 40 m<sup>2</sup> gbo) als reactie op het "Besluit huurprijzen woonruimte". Bij de beantwoording van de motie heeft het College aangegeven bij nieuwe uitgaven nadere eisen te stellen. Dit houdt in dat indien partijen huurwoningen realiseren kleiner dan 40 m<sup>2</sup> gbo, hiervoor een maximale huurprijs gehanteerd dient te worden gebaseerd op de liberalisatiegrens.

---

<sup>1</sup> Voor de hoogte van een modaal inkomen dient het vastgestelde inkomensniveau door het Centraal Planbureau (CPB) gehanteerd te worden.

#### 2.2.4 De O-kavel, blokken 5 en 10

De blokken 5 en 10 maken onderdeel uit van een cluster van 7 blokken binnen kavel O, waarvan deze twee blokken als eerste gecombineerd op de markt worden gebracht.



Afbeelding 1: Overzicht Kavel O met de positie van blok 5 en blok 10

#### *Blok 5*

Blok 5 vormt het grootste bouwvolume met een hoogteaccent van ca. 90 meter hoog aan de noordzijde van kavel O, vlak aan het Orlyplein. Het bestaat uit een onderbouw, een middenbouw en daar bovenop een toren. Kenmerkend is de bijna driehoekige vorm van de onderbouw en de rechthoekige toren daarbovenop. Delen van de onderbouw bouw kunnen deels ontwikkeld worden onder de spoorconstructie van de "Hemboog" die verhoogd over het kavel loopt. Blok 5 sluit aan diverse zijden aan op verschillende hoogteniveaus van op het omliggend maaiveld. Daarom is het bij de onderbouw van deze toren de uitdaging om een goede aansluiting te realiseren op het maaiveld van zowel het Orlyplein, de Radarweg, het pocket-park en onder de "Hemboog".

Binnen blok 5 kan 21.500 m<sup>2</sup> bvo wonen gerealiseerd worden bestaande uit 11.500 m<sup>2</sup> bvo middeldure huur en minimaal 7.000 m<sup>2</sup> tot een maximum van 10.000 m<sup>2</sup> bvo vrije sector huur. De gemeente hecht veel belang aan het uitbreiden van het aanbod (betaalbare) huurwoningen in Amsterdam en wil daar met deze tender duidelijk een impuls aan geven. Het is echter toegestaan om een gemaximeerd metrage van 3.000m<sup>2</sup> bvo direct te verkopen, zonder een verhuurvoorwaarde. Dit metrage kan in mindering worden gebracht op het maximum van

10.000 m<sup>2</sup> bvo vrije sector huur (en dus niet op het metrage van 11.500 m<sup>2</sup> middeldure huur). Met bijzondere onderdelen van het project, zoals bijvoorbeeld de bovenste verdieplingslagen, kan zo ook de kopersmarkt bediend worden.

Naast het woonprogramma is er in blok 5 ruimte voor minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo niet woonprogramma wat grotendeels een plek moet krijgen in de plint, verdeeld over minimaal drie vestigingen.

De ruimte onder de Hemboog maakt onderdeel uit van de opgave voor zowel blok 5 als blok 10. Bij de selectie wordt de integratie van de Hemboog in het plan meegewogen. De gemeente ziet ruimte voor gebruik en bebouwing onder de Hemboog behorend bij blok 5. Dit metrage is extra, aanvullend op het hierboven genoemde metrage en programma. Voor de gebruiksmogelijkheden wordt verwezen naar het bestemmingsplan, (nationaal)beleid en bouwregelgeving. Daarnaast kan Prorail als opstaller en vergunningverlener op basis van de Spoorwegwet nadere eisen stellen aan het gebruik en het bouwen rond en onder het spoor.

Parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden in een gebouwde parkeervoorziening op eigen terrein waarbij maximaal 1 parkeerplaats per woning gerealiseerd mag worden. De gemeente verwacht dat ontwikkelaars, als zij parkeerruimte realiseren, inzetten op autodeelconcepten waarbij bewoners gezamenlijk een beperkt aantal auto's in gebruik hebben.

Sloterdijk-Centrum is een zogenaamd "A" gebied, wat van toepassing is op gebieden die zeer goed ontsloten zijn met het openbaar vervoer. Indien de ontwikkelaar toch parkeerplaatsen ten behoeve van voorzieningen wil realiseren, dan zal dit op basis van een voorstel van de ontwikkelaar aan het vigerende parkeerbeleid getoetst worden. Voor dergelijke parkeerplaatsen (niet ten behoeve van de woningen) zal de gemeente een separate grondprijstaanbieding doen. De gemeente verstrekt in Sloterdijk-Centrum geen vergunningen op straat. Ontwikkelaars dienen hier potentiële kopers en huurders op te wijzen.

Fietsparkeren dient eveneens inpandig op eigen terrein opgelost te worden door een goed bereik- en bruikbare fietsparkeervoorziening te realiseren.

In de concept-optieovereenkomst en model-erfpachtaanbieding (zie bijlagen 8 en 9) zijn de bepalingen nader uitgewerkt voor de (middeldure) huurwoningen, koopwoningen, voorzieningen en mogelijke parkeerplaatsen in blok 5.

#### *Blok 10*

Blok 10 is met een bouwhoogte van maximaal 40 meter beduidend lager dan blok 5. De oriëntatie van het blok is grotendeels gericht op het busstation aan het Carrascopelein en de fietsroute aan de noordzijde. Door deze ligging langs fiets, loop en OV-routes lenen de plinten zich goed voor het onderbrengen van dagelijkse voorzieningen waaronder bijv. een middelgrote supermarkt aan de Zaventemweg (maximaal 900m<sup>2</sup> bvo). De gemeente staat daarom in beginsel positief tegenover de realisatie van een supermarkt op deze locatie, maar wijst ontwik-

kelaars erop dat hiervoor een afwijkingsprocedure van het vigerend bestemmingsplan van toepassing kan zijn. De plint aan het Orlyplein sluit aan op het entreegebouw van het "Hemspoor stationsgebouw" en kan doorlopen tot onder dit spoor. In totaal is er, verspreid over twee bouwlagen, ruimte voor 900 m<sup>2</sup> bvo voorzieningen. Dit is exclusief eventuele bebouwing onder het spoor.

Het grootste deel van het programma binnen blok 10, zijnde 6.000 m<sup>2</sup> bvo, bestaat uit woningbouw voor studenten. Daarbij dienen zogenaamde "onzelfstandige studentenwoningen" gerealiseerd te worden. De gemeente verstaat in deze tender onder onzelfstandige studentenhuysvesting: *huysvesting voor studenten, waarbij de studenten wezenlijke voorzieningen (tenminste de keuken) gemeenschappelijk moeten gebruiken, elke wooneenheid individueel dient te worden verhuurd uitsluitend op basis van een campuscontract of een tijdelijk contract (maximaal 1 jaar) voor buitenlandse studenten, met een kale huurprijs die volgens het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woningen wordt berekend, met een maximum van € 366,02 (prijspeil 2017, jaarlijks te indexeren met de CPI alle huishoudens).*

Het gehele programma studentenhuysvesting van 6.000 m<sup>2</sup> bvo dient gerealiseerd te worden met een Turn-Key Aanneemovereenkomst (zie bijlage 14 voor het concept dat gesloten dient te worden) voor Woonstichting De Key die deze studentenwoningen afneemt van de ontwikkelaar en deze in exploitatie neemt. De functionele en technische eisen die Woonstichting De Key hanteert voor deze woningen zijn opgenomen in de bijlagen 15 en 16.

Ten tijde van de voorselectie van deze tender is de afname door Woonstichting De Key nog niet definitief vastgelegd. Aan de voorgeselecteerde inschrijvers zal bij de start van de definitieve selectie worden medegedeeld of Woonstichting De Key de woningen afneemt op basis van de hierboven genoemde stukken en eventuele aanvullende stukken. Indien dit niet het geval is, dan dient het programma van 6.000 m<sup>2</sup> bvo onzelfstandige huysvesting alsnog conform de definitie en randvoorwaarden die in deze brochure vastgelegd zijn, gerealiseerd te worden. Het staat de voorgeselecteerde inschrijvers dan echter vrij om een andere afnemer/exploitant te betrekken bij dit programma.

## 2.2.5 Relevante (publiekrechtelijke) kaders

### *Bestemmingsplan Sloterdijk*

Op 3 juli 2013 heeft de Gemeenteraad het bestemmingsplan Sloterdijk (NL.IMRO.0363.B1105BPGST-VG02) vastgesteld. Op 29 januari 2014 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. De regels en bestemmingen waar de aanvraag omgevingsvergunning aan getoetst wordt zijn te vinden in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het bouwplan dient daarnaast uiteraard aan alle geldende wet en regelgeving te voldoen.

### *Geluidsbelasting*

Sloterdijk-Centrum kent geluidsbelasting van verschillende bronnen: bedrijven, de haven en trein- tram- en wegverkeer. In bijlage 10 is het verkennend akoestisch onderzoek d.d. 10 februari 2017 te vinden. Blijkens het onderzoek wordt op veel plaatsen de voorkeursgrenswaarde overschreden en op de noord- en westzijde van kavel 5 ook de maximale ontheffingswaarde. Het ontwerp van de plattegronden en gevels zullen daardoor sterk beïnvloed worden. In het onderzoek worden mogelijke oplossingen en technieken beschreven op basis van het [Amsterdamse Geluidbeleid 2016](#). Deze dienen ter inspiratie. De gekozen oplossingen worden beoordeeld op basis van het beleid en in de DO-fase voorgelegd aan het TAVGA, de adviescommissie voor geluid bij hogere waarden.

### *Spoorwegwet*

De gemeente wil erop wijzen dat voor het bouwen in de zogenaamde "kernzone" van het spoor een vergunning dient te worden verkregen bij bevoegd gezag Prorail, op basis van de Spoorwegwet. De ontwikkelende partij dient deze vergunning voorafgaand aan de vergunningplichtige werkzaamheden te hebben aangevraagd. In enkele gevallen en voor enkele werkzaamheden volstaat een melding.

Prorail kan vanuit haar rol als bevoegd gezag nadere eisen stellen aan het bouwen onder en nabij het spoor. De gemeente heeft ter voorbereiding op deze tender contact gezocht met Prorail. Prorail heeft voor de ontwikkeling van de blokken 5 en 10 op voorhand al enige aandachtspunten meegegeven die in bijlage 1 van de Bouwenvelop zijn opgenomen. Deze lijst is niet uitputtend. Deelnemers aan deze tender worden uitdrukkelijk verzocht Prorail niet gedurende deze tender te benaderen. Uitsluitend de voorgeselecteerde inschrijvers krijgen in de definitieve selectieronde de mogelijkheid in het kader van deze opgave om nadere vragen aan Prorail voor te leggen.

De gemeente sluit nadrukkelijk alle aansprakelijk uit voor schade die wordt veroorzaakt door beperkingen, vertragingen of andere gevolgen die de ontwikkeling en realisatie negatief beïnvloeden, welke voortvloeien uit de wettelijke taken van Prorail. Ook op dit punt ontwikkelt en realiseert de ontwikkelende partij het onderhavige project voor eigen rekening en risico.

### *Luchthavenindelingbesluit*

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Voor Sloterdijk is een aantal uitzonderingen opgenomen, zoals ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor kavel 5 is de maximale bouwhoogte hiervoor vastgesteld op 90 meter ten opzichte van NAP en kavel 10 blijft onder de relevante toetsvlakken. Dat betekent dat het LIB voor kavel O geen aanvullende maatregelen of beperkingen oplegt. Voor meer informatie zie de [web applicatie LIB Schiphol](#) (aanmelden om te kunnen inloggen).

### *Milieueffectrapportage*

Het bestemmingsplan voor Sloterdijk-Centrum heeft maximum metrages voor de toegestane functies. Voor woningen is dat 100.000 m<sup>2</sup> bvo met een maximum van 2.000 woningen. Het beoogde woonprogramma op kavel O is hierin meegenomen. De verwachting is dat dit plafond over enkele jaren wordt bereikt.

Sloterdijk-Centrum maakt onderdeel uit van Haven-Stad. In het kader van de ontwikkeling van Haven-Stad wordt een milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Met de MER kan het (woon)programma ook in Sloterdijk-Centrum worden uitgebreid. De MER-procedure wordt momenteel doorlopen. Dit heeft geen consequenties voor de voorliggende tender. Het programma van kavel O past in de bestaande planologische kaders.

### *Supervisie en Welstand*

Per 1 januari 2017 heeft Commissie voor Welstand en Monumenten (CWM) van Amsterdam een nieuwe naam: de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK voert regie over de ruimtelijke kwaliteit van de stad en adviseert hierover het gemeentebestuur in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. De CRK beoordeelt alle bouwplannen voor Sloterdijk mede op basis van de Welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam, 2013'. In de bouwenvelop zijn deze criteria aangegeven, toegespitst op Sloterdijk.

Naast de CRK, heeft de gemeente voor Sloterdijk een onafhankelijke supervisor aangesteld die de architecten op bepaalde momenten begeleidt en stimuleert om de ontwerp kwaliteit te bevorderen. Deze supervisor stuurt op de ontwerp kwaliteit van het afzonderlijke bouwproject, de afstemming met de openbare ruimte en op de afstemming met omliggende bouwprojecten in Sloterdijk. De supervisor adviseert en ondersteunt de architect ook in het overleg met de CRK.

De werkwijze voor supervisie is vastgelegd in de supervisieprocedure (zie bijlage 3 van de bouwenvelop).

## 2.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met huurwoningen, middeldure huurwoningen, koopwoningen, onzelfstandige studentenhuisvesting en voorzieningen in kavel O, blok 5 en 10 kan ontwikkelen, financieren, realiseren, exploiteren en/of verkopen. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij bij de gunning wordt ingegaan op kwaliteit, duurzaamheid en het financiële bod op het optierecht. Zoals te zien is in de opzet van het inschrijfformulier (bijlage 2) is het mogelijk dat meerdere partijen gezamenlijk als combinatie inschrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van de partijen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om alle overige partijen rechtsgeldig te vertegenwoordigen. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie en de onderlinge verhoudingen met betrekking tot de volmacht en vertegenwoordiging te wijzigen.

### 2.3.1 Grondwaarde

De (totale) grondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwkaavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid grondwaarden voor de verschillende woonbestemmingen, voorzieningen en parkeerplaatsen. Het financiële optiebod dat de winnende inschrijver c.q. optieneemer in het kader van de onderhavige tender heeft gedaan maakt géén onderdeel uit van deze grondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de grondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste grondwaarden.

Bestemming	Grondwaarde exclusief BTW	Eenheid
WONEN		
Koopwoning (> 30m <sup>2</sup> GBO)	€ 875,-	m <sup>2</sup> gbo
Huurwoning (>30 m <sup>2</sup> GBO)	€ 739,-	m <sup>2</sup> gbo
Wonen middeldure huur (> 65 - 80 m <sup>2</sup> gbo)	€ 558,-	m <sup>2</sup> gbo
Wonen middeldure huur(> 80 - 85 m <sup>2</sup> gbo)	€ 464,-	m <sup>2</sup> gbo
Wonen middeldure huur(> 85 - 90 m <sup>2</sup> gbo)	€ 408,-	m <sup>2</sup> gbo
Wonen middeldure huur(> 90 - 95 m <sup>2</sup> gbo)	€ 358,-	m <sup>2</sup> gbo
Wonen middeldure huur (>95 - 100 m <sup>2</sup> gbo)	€ 313,-	m <sup>2</sup> gbo
Onzelfstandige studentenhuisvesting (indien niet door corporatie af te nemen en exploiteren)	€ 345,-	m <sup>2</sup> gbo
OVERIG		
Voorzieningen	€ 670,-	m <sup>2</sup> bvo
Voorzieningen, indien gebouwd onder Hemboog	€ 322,-	m <sup>2</sup> bvo
Parkeren (uitsluitend ten behoeve van wonen)	€ 1.825,-	Per parkeerplaats

Tabel 1: Bestemmingen en grondwaarden

Uitgangspunten behorend bij bovengenoemde grondwaarden:

- Bovengenoemde grondwaarden zijn op basis van eeuwigdurende erfpacht onder de Algemene Bepalingen 2016, prijspeil 2017, exclusief BTW;
- De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumentenprijs Index van het CBS, inkomen huishoudens laag, 2017=100, voor het eerst per 1 januari 2018, met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie;
- m<sup>2</sup>: op basis van NEN2580 per bestemming te bepalen;
- onzelfstandige studentenhuisvesting: het betreft hier de grondprijs indien Woonstichting De Key de onzelfstandige studentenhuisvesting niet afneemt. Voor de onzelfstandige studentenhuisvesting door Woonstichting De Key te exploiteren gelden separate financiële afspraken en erfpachtbepalingen;
- indien onder De Hemboog (het kunstwerk) voorzieningen gerealiseerd worden, dan geldt hiervoor een aangepaste grondwaarde zoals in de tabel opgenomen. Deze prijs is slechts van toepassing onder en 3,5 meter rondom het kunstwerk;
- er is in de tabel geen grondwaarde opgenomen voor de bron voor Warmte/Koude Opslag (hierna: WKO-bron), omdat in geval van een WKO-bron de daarvoor benodigde ruimte binnen de uitgiftegrenzen dient te worden gevonden en omdat een dergelijke WKO bron op dat moment gezien wordt als onderdeel van de installaties behorend bij het gebouw. WKO-bronnen in de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

### 2.3.2 Programmaoverzicht

Het programma wat binnen deze opgave gerealiseerd kan worden, zoals toegelicht in paragraaf 2.2.4, staat hieronder weergegeven.

	Blok 5	Blok 10	Blok 5 en 10
<b>Woningen</b>			
Vrije sector huurwoningen	7.000-10.000m <sup>2</sup> bvo		7.000-10.000m <sup>2</sup> bvo
Waaronder optioneel koopwoningen	Maximaal 3.000 m <sup>2</sup> bvo		Maximaal 3.000 m <sup>2</sup> bvo
Middel dure huurwoningen	11.500 m <sup>2</sup> bvo		11.500 m <sup>2</sup> bvo
Onzelfstandige studentenhuysvesting		6.000 m <sup>2</sup> bvo	6.000 m <sup>2</sup> bvo
<b>Voorzieningen</b>			
Voorzieningen in de plint - niet-wonen	Minimaal 1.000 m <sup>2</sup> bvo	900 m <sup>2</sup> bvo	Minimaal 1900 m <sup>2</sup> bvo
Waaronder optioneel supermarkt		900 m <sup>2</sup> bvo	900 m <sup>2</sup> bvo
Optimalisatie ruimte onder "Hemboog"	nntb	nntb	nntb
<b>Totaal</b>	<b>22.500 m<sup>2</sup> bvo</b>	<b>6.900 m<sup>2</sup> bvo</b>	<b>29.400 m<sup>2</sup> bvo</b>

Tabel 2: Programmaoverzicht

### 2.3.3 Selectiecriteria: kwaliteit, duurzaamheid en optiebod

Bij onderhavige tender worden de volgende selectiecriteria en de bijbehorende weging gehanteerd:

#### *Kwaliteit*

Kavel O is één van de eerste woningbouwontwikkelingen op Sloterdijk. De gemeente wil hiermee de toon zetten en op deze locatie een hoge kwaliteit in ontwerp en programma realiseren. Het kwaliteitsniveau telt daarom voor 70% mee bij de voorselectie en voor 60% bij de definitieve selectie;

#### *Duurzaamheid*

De gemeente heeft haar ambities op gebied van duurzaamheid vastgelegd in de [Agenda Duurzaamheid](#). Het criterium duurzaamheid telt voor 30% mee bij de selectie, bij zowel de voor- als de definitieve selectie. Belangrijkste uitgangspunten bij duurzaamheid zijn energie-neutraal bouwen (EPC kleiner of gelijk aan 0,15) en groene daken en gevels (inclusief waterberging);

### *Financieel optiebod*

Het selectie criterium optiebod telt voor 10% mee bij de definitieve selectie.

#### **2.3.4 Optieovereenkomst en financieel optiebod**

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Directeur Grond & Ontwikkeling het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contractstuk uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de optienemer niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie paragraaf 5.7 Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van het door hem geboden financiële optiebod verkrijgt de optienemer voor een optieperiode van 18 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een definitief ontwerp (hierna D.O.) uit te werken dat door de gemeente zal worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het D.O. inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de tender(stukken) is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd.

Na accordering van het D.O. zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst alsmede het dan geldende gemeentelijke erfpachtbeleid. De optieovereenkomst komt te vervallen als binnen de optieperiode de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

Bovengenoemde procedure geldt voor de gehele opgave, behoudens 6.000m<sup>2</sup> bvo onzelfstandige studentenhuysvesting. Als de optieovereenkomst tot stand is gekomen dan dient de optienemer met Woonstichting De Key voor de onzelfstandige studentenhuysvesting tot uitwerking van dat deel van het programma te komen binnen de termijn van de optieovereenkomst van 18 maanden. In het D.O. dat door de gemeente getoetst wordt, dient dit programma te zijn uitgewerkt. Daarnaast dient de optienemer een kopie van de getekende turn-

key aanneemovereenkomst tussen Woonstichting De Key en de optienemer te kunnen overleggen aan de gemeente. Op basis van een goedgekeurd D.O. en de gesloten turn-key aanneemovereenkomst zal de gemeente direct aan Woonstichting De Key een erfpachtaanbieding doen voor de onzelfstandige studentenhuysvesting.

Indien er binnen de optieperiode geen erfpachtaanbieding door de gemeente kan worden uitgebracht omdat er geen goedgekeurd D.O. is dan wel geen getekende turn-key aanneemovereenkomst overlegd is aan de gemeente, dan herneemt de gemeente alle rechten en vrijheid van handelen ten aanzien van Kavel O, blokken 5 en 10.

### 3 Beschrijving selectieprocedure

De gemeente vraagt van alle gegadigden die zich voor de onderhavige selectieprocedure inschrijven, en die zich daarmee conformeren aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in onderhavige selectiebrochure (inclusief bijlagen), om (1) een schetsontwerp (2) duurzaamheidsambities met groen, water en EPC en (3) een financieel optiebod neer te leggen. De gemeente kiest er in deze selectie voor om met een voorselectie en een definitieve selectie te werken. Met deze selectiemethode beoogt de gemeente het aantal voorgeselecteerde inschrijvers dat tijd en geld investeert in het maken van een ontwerp in de definitieve selectie te beperken tot vier. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling.

Op 8 juni 2017 start de tender en staan alle documenten op [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

De selectieprocedure, althans het voorselectie deel, betreft een meervoudige, openbare inschrijving. De volgende documenten maken integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

1. Bouwvelop kavel O, blok 5 en 10
2. Inschrijfformulier voorselectie
3. Inschrijfformulier definitieve selectie
4. Format risico-analyse
5. Format voor indiening overzicht programma
6. Formulier Bibob en vastgoedtransacties
7. Brochure Integriteit bij vastgoed & grondtransacties
8. De concept-optieovereenkomst
9. Model-erfpachtaanbieding AB2016,  
inclusief bijbehorende bijlagen met uitgiftetekening, terreinspecificatie  
en algemene bepalingen
10. Akoestisch onderzoek kavel O, d.d. 10 februari 2017
11. Verkennend Bodemonderzoek, d.d. 19 mei 2017
12. BLVC-kader Sloterdijk-Centrum, d.d. 12 april 2017
13. Verkenning ondergrondse obstakels, d.d. 8 mei 2017
14. Concept Turn-key aanneemovereenkomst, juni 2017
15. Functioneel programma van Eisen Woonstichting De Key, d.d. 6 juni 2017
16. (Technisch) Programma van Eisen Woonstichting De Key
17. Coördinatentekening in .dgn

### 3.1 Communicatie

Communicatie over deze tender kavel O bouwblok 5 en 10 dient te allen tijde plaats te vinden in overleg met de gemeente. In wederzijds overleg worden communicatiemomenten gedurende de tender en na gunning bepaald en de woordvoering gecoördineerd. Nadat de definitieve selectie heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. De inhoud van de inschrijvingen zal niet door de gemeente bekend worden gemaakt, ook niet aan de overige inschrijvers. Over de uitslag en overige onderdelen van de tender zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de vragenrondes zoals hierna in paragraaf 4.1.1 en paragraaf 5.1.1 beschreven.

### 3.2 Geldigheid inschrijving en herstelmogelijkheid

Het ingevulde formulieren en bijlagen bij voor- en definitieve selectie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier te beoordelen op volledigheid. Zo dient het inschrijfformulier volledig en zonder dat er wijzigingen zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Mochten de via het inschrijfformulier gevraagde gegevens ontbreken, onvolledig zijn of op andere wijze een gebrek vertonen, dan zal de inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om de ontbrekende of onvolledige gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 25 juli 2017 bij de voorselectie en uiterlijk 23 november 2017 bij de definitieve selectie schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen twee werkdagen de ontbrekende gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren. De mogelijkheid tot aanvulling of correctie geldt nadrukkelijk niet voor het door de inschrijver op het inschrijfformulier definitieve selectie gemelde financiële optiebod bij de definitieve selectie. Deze zis bij indiening op 20 november 2017 definitief en onherroepelijk. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van onvolledigheid dan wordt de inschrijving uitgesloten van behandeling. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen aan de regels die de gemeente in het kader van de tender heeft gesteld, zoals - doch niet uitsluitend - een inschrijving die te laat, dat wil zeggen na 19 juli 2017, 18.00 uur bij de voorselectie of na 20 november, 18.00 uur bij de definitieve selectie, door de gemeente wordt ontvangen, worden zonder meer uitgesloten van deelname. Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via Tendered.

### 3.3 Selectiecommissie en deskundigen jury

De beoordeling in de voorselectie geschiedt door een selectiecommissie, die bestaat uit

- de projectleider van Grond & Ontwikkeling
- de stedenbouwkundige van Ruimte & Duurzaamheid
- de voorzitter van de deskundigenjury (projectmanager Sloterdijk-Centrum)
- de secretaris (projectmanager Sloterdijk-Centrum)

De deskundigen jury neemt uitsluitend in de definitieve selectie de beoordeling van het gunningscriterium kwaliteit (middels een schetsontwerp) en duurzaamheid (middels groen, water en EPC) voor haar rekening. Deze jury zal bestaan uit:

- de supervisor Sloterdijk-Centrum
- de supervisor Groen Sloterdijk Centrum
- de adviseur Duurzaamheid
- de senior-ontwerper (van Ruimte en Duurzaamheid)
- de projectmanager Sloterdijk-Centrum (voorzitter jury)

De beoordeling/ controle van de overige selectie- en gunningscriteria bij de definitieve selectie komt voor rekening van de eerdergenoemde selectiecommissie.

Woonstichting De Key kan, nadat de afname van de onzelfstandige studentenhuisvesting bevestigd is vóór de definitieve selectie, de deskundigen jury van advies voorzien.

De door de gemeente ingestelde selectiecommissie en deskundigen jury beoordelen aldus de inschrijvingen en hebben het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten.

### 3.4 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
8 juni 2017, 18.00h.	<b>Start voorselectie (ca. 12 weken)</b>
22 juni 2017, 18.00h.	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen, vragen indienen via Tendered
6 juli 2017	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), volgt op Tendered
19 juli 2017, 18.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie via Tendered
25 juli 2017	Selectiecommissie controleert volledigheid inschrijving (formulieren, bijlagen, handtekeningen)
25 juli 2017	Gelegenheid tot herstel fouten van ondergeschikte aard (binnen 48 uur)
30 augustus 2017	Check op de minimale eisen en beoordeling op selectiecriteria
1 september 2017	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
<b>4 september 2017</b>	<b>Start definitieve selectie (ca. 5 maanden)</b>
18 september 2017, 18.00 uur.	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen, vragen indienen via Tendered
2 oktober 2017	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen) via Tendered
20 november 2017, 18.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
23 november 2017	Selectiecommissie checkt volledigheid inschrijving (formulieren, bijlagen, handtekeningen)
23 november 2017	Gelegenheid tot herstel fouten van ondergeschikte aard (binnen 48 uur)
18-22 december 2017	Presentatie inschrijvers
	Screening partij Bibob
22 januari 2018	(voorlopige) gunning door schriftelijk informeren van de maximaal vier voorgeselecteerde inschrijvers en totstandkoming optieovereenkomst onder

	opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn of zoveel later na onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
12 februari 2018	einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en onmiddellijk werkende optieovereenkomst door vervulling van de opschortende voorwaarde

## 4 Voorselectie

### 4.1 Inschrijving

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling van de visie op de ambities op kwaliteit en duurzaamheid. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan en de bouwvelop zijn bepalend. De vier partijen die het hoogste scoren op de ambitie en visie voor deze ontwikkellocatie worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

#### 4.1.1 Vragenronde

De gemeente stelt partijen in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot 22 juni 2017 vóór 18.00 uur door contact op te nemen met het Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, uitsluitend via Tendered. Alle, via Tendered binnen gekomen vragen, worden op een later moment tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanoniseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 6 juli 2017 voor iedereen te raadplegen via [www.tendered.nl](http://www.tendered.nl).

#### 4.1.2 Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk tot uiterlijk 19 juli 2017 vóór 18.00 uur. Op voornoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via [www.tendered.nl](http://www.tendered.nl). In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver voor de voorselectie één visiedocument bevattende de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectie (bijlage 2)
2. Referentieprojecten (beeld en tekst) ter onderbouwing ervaring – maximaal twee enkelzijdige pagina's A4
3. Visie op kwaliteit - maximaal vier enkelzijdige pagina's op A4 en ondersteund door illustraties (foto's en referentiebeelden) - maximaal vier pagina's op A4
4. Visie op duurzaamheid (groen, water en energie) – maximaal vier enkelzijdige pagina's op A4
5. Bewijs inschrijving van het bedrijf(s-onderdeel) waarmee wordt ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (niet meer dan drie maanden oud)

Het verplichte lettertype is arial 10 of groter.

Het visiedocument bestaat dus uit maximaal 14 pagina's enkelzijdig A4 formaat, aangevuld met het inschrijfformulier en het Bewijs van inschrijving van de Kamer van Koophandel. Op elke pagina van het visiedocument moet in een voetnoot zijn aangegeven op welke van de hierboven genoemde punten de pagina betrekking heeft. Dit om een eenduidige toetsing van de inzendingen op volledigheid door de gemeente te vergemakkelijken.

Het ingevulde inschrijfformulier en/of de bijlagen kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier te beoordelen op volledigheid. Zo dient het inschrijfformulier volledig en zonder dat er wijzigingen zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij het ontbreken en/of niet volledig zijn van het inschrijfformulier zal de inschrijver éénmalig de mogelijkheid tot herstel zoals beschreven in paragraaf 3.2 worden geboden. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 25 juli 2017 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen twee werkdagen de ontbrekende gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van onvolledigheid dan wordt de inschrijving uitgesloten van behandeling. Inschrijvingen die na 19 juli 2017, 18.00 uur worden ontvangen, worden uitgesloten van deelname. Na ontvangst van een ontvankelijke inschrijving als bedoeld onder paragraaf 4.2 krijgt de inschrijver een ontvangstbevestiging via Tendered. De vier inschrijvers die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving hebben, worden uitgenodigd deel te nemen aan de definitieve selectie.

#### **4.1.3 Onkostenvergoeding voorselectie**

Voor deelname aan de voorselectie krijgt u geen onkostenvergoeding.

## **4.2 Minimale eisen voorselectie**

Voor een ontvankelijke inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier voorselectie (bijlage 2) te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals onder paragraaf 4.1.2 beschreven, zal een inschrijver die geen ontvankelijke inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Met het volledig en correct invullen van het Inschrijfformulier voorselectie (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart de inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:

- Realisatie van een programma passend binnen de opgave en de bouwvelop Kavel O, blok 5 en 10 Sloterdijk-Centrum;
- Een minimale bieding op de optie (optiebod) van €300.000,- (excl. BTW).

Naast bovengenoemde minimale eisen wordt er in de voorselectie een specifieke randvoorwaarde gesteld, omdat het ontwikkelen van kavel O, blok 5 en 10 met De Hemboog en de relatief hoge geluidsbelasting specifieke kennis en kunde veronderstelt van partijen. Partijen

dienen daarom bij hun inschrijving voor de voorselectie in maximaal twee enkelzijdige pagina's op A4 formaat (verplicht lettertype arial 10 of groter), tenminste een referentieproject weer te geven waarin zij in een vergelijkbare situatie risicodragend geparticipeerd hebben. De gemeente verstaat onder "vergelijkbaar" het bouwen van een aanzienlijk gebouw in de spoor-kernzone en/of het bouwen van woningen op een geluid belaste locatie waar u maatregelen aan de gevel en/of plattegronden heeft moeten treffen teneinde aan vigerende (Amsterdamse) regelgeving te voldoen. Partijen die niet op deze wijze kunnen aantonen ervaring te hebben, worden uitgesloten van verdere deelname.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze minimale eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, dan zal deze inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.2 beschreven.

## 4.3 Selectiecriteria Voorselectie

### 4.3.1 Visie op kwaliteit integratie omgeving(sfactoren) (maximaal 70 punten van de in totaal 100 punten)

In de beschrijving van uw visie dient u in ieder geval in te gaan op:

#### *Architectonisch concept (maximaal 40 punten)*

Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de volgende aspecten:

- De wijze waarop de benodigde akoestische oplossingen tot uitdrukking komen in het gevelbeeld en de kwaliteit van de buitenruimtes;
- De wijze waarop wordt aangesloten op het stedenbouwkundig concept voor Sloterdijk-Centrum (zie Bouwenvelop), waarbij de blokken worden vormgegeven door middel van een solide plint/ onderbouw, een vrijer vormgegeven tussenbouw en een rechthoekige toren;
- De wijze waarop de woningdifferentiatie binnen de bouwblokken wordt uitgewerkt.

#### *Integratie bouwblok in omgeving (maximaal 30 punten)*

Het betreft hier zowel de relatie met de Hemboog als de openbare ruimte rondom de kavel. De aansluiting met de Hemboog betreft een ruimtelijke en programmatische opgave. Vanuit de optiek van de gemeente ontstaan hier kansen voor een goede integrale oplossing, waarbij het spoor vanzelfsprekend onderdeel vormt van de bouwblokken en hieronder (extra) ruimte gevonden kan worden voor (bijzonder) gebruik.

Tevens dient te worden aangegeven op welke wijze het project een relatie legt met de openbare ruimte rondom de kavel (Radarweg, het Orlyplein, de Zaventemweg en het pocketpark).

Niet alleen de verschillende maaiveldniveaus, maar ook de verschillende karakters vragen om een gedifferentieerde benadering waarmee in architectuur en typologie contrasten binnen het plan gecreëerd kunnen worden.

#### **4.3.2 Visie op duurzaamheid**

(maximaal 30 punten van de in totaal 100 punten)

In de beschrijving van uw visie dient u in te gaan op:

- de maatregelen waarmee u verwacht te kunnen voldoen aan de randvoorwaarden voor een "waterneutrale bouwvelop" (zie voor randvoorwaarden bijlage 1, pag. 47 van de Bouwvelop, maximaal 10 punten);
- de toepassing van groene gevels en daken op een dusdanige wijze dat het volgens u een zo groot mogelijk positief effect heeft op de beleving van passanten en de leef- en gebruikskwaliteit voor toekomstig gebruikers en bewoners van het gebouw. De gemeente ziet hier met name kansen voor verschillende groentoe toepassingen op daken en (binnentuinen) van de middenbouw (zie bijlage 1, paragraaf 4.11 van de bouwvelop). Het delen van de ervaring en visie hoe dit groen ook beheerd kan worden op een voor de doelgroep betaalbare wijze, wordt gewaardeerd. (maximaal 10 punten);
- de wijze waarop de energieprestatie van het gebouw vertaald is in een EPC gelijk of lager aan 0,15 (maximaal 10 punten).

Benodigde installaties voor duurzame energie opwekking dienen op het in erfpacht uitgeefbaar terrein te worden gerealiseerd en mogen niet in de openbare ruimte worden geplaatst.

Punten worden toegekend op basis van de hoogte van de ambities van de inschrijver ten aanzien van duurzaamheid. Voor energie gaat het om de wijze waarop de ambitie energieneutraal (EPC van 0,15 of lager) behaald wordt. Een lagere EPC dan 0,15 wordt niet hoger gewaardeerd. De mate waarin de neergelegde ambitie haalbaar en realiseerbaar is wordt eveneens meegewogen bij de toekenning van punten.

#### 4.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal vier inschrijvers selecteren, die door- gaan naar de definitieve selectie ronde.

Indien meer dan vier inschrijvers zich geldig hebben ingeschreven voor de voorselectie, zal er worden geselecteerd op basis van puntentoekening conform het volgende tabel:

Selectiecriteria	Maximaal te behalen score per criterium
<b>Visie op kwaliteit en integratie omgeving(sfactoren)</b>	<b>70 punten, onderverdeeld in:</b>
Architectonisch concept	40
Integratie Hemboog en omgeving	30
<b>Visie op Duurzaamheid</b>	<b>30 punten, onderverdeeld in:</b>
Waterneutrale bouwvelop	10
Groene daken en gevels	10
Visie op energie	10
<b>Totaal te behalen maximale score</b>	<b>100 punten</b>

Tabel 3: Selectiecriteria voorselectie

*Beoordeling per criterium: alleen de vier hoogst scorende inschrijvers bij elk criterium krijgen punten en wel in de volgende vaste verhouding:*

- Bij maximaal 40 punten: nr 1: 40 punten; 2: 30 punten; 3: 20 punten; 4: 10 punten.
- Bij maximaal 30 punten: nr 1: 30 punten; 2: 22,5 punt; 3: 15 punten; 4: 7,5 punt.
- Bij maximaal 10 punten: nr 1: 10 punten; 2: 7,5 punt; 3: 5 punten; 4: 2,5 punt.

Per criterium kan er maar één inschrijver het maximale aantal punten ontvangen. Indien de totaalscore van twee of meer partijen gelijk dan wordt dit ter loting voorgelegd aan een notaris.

De maximaal vier voorgeselecteerde inschrijvers ontvangen een schriftelijke reactie op hun ingediende visie, met een toelichting op hun score. Zo weten zij waar ze goed op scoren en waar eventueel verbetering of bijsturing nodig is. Alle overige inschrijvers ontvangen een korte schriftelijke toelichting op de beoordeling van hun eigen inschrijving. Zij worden geïnformeerd over de uitslag en hun score in relatie tot de hoogst behaalde scores. Er worden geen inschrijvers bij naam genoemd. Over de uitslag wordt niet gecorrespondeerd.

## 5 Definitieve selectie

### 5.1 Inschrijving

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de marktpartij met de beste inschrijving. De selectiecriteria zijn kwaliteit van het schetsontwerp, de uitwerking van duurzaamheid en het financiële optiebod.

#### 5.1.1 Vragenronde

De gemeente stelt partijen in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot 18 september 2017 vóór 18.00 uur door contact op te nemen met het Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, uitsluitend via Tendered. Alle, via Tendered binnen gekomen vragen, worden op een later moment tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 2 oktober 2017 voor iedereen te raadplegen via [www.tendered.nl](http://www.tendered.nl).

#### 5.1.2 Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk tot uiterlijk 20 november 2017 vóór 18.00 uur. Op voornoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via [www.tendered.nl](http://www.tendered.nl). In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver voor de definitieve selectie de volgende informatie aan te leveren:

1. **Inschrijfformulier definitieve selectie, inclusief optiebod**
2. **Voor het gunningscriterium kwaliteit, een schetsontwerp bestaande uit:**
  - A. architectonische visie driedimensionaal verbeeld, bijvoorbeeld in renderingen - maximaal vier enkelzijdige pagina's op A3 formaat
  - B. toelichting schetsontwerp: de beschrijving van het architectonisch beeld en visie, eventueel voorzien van referentieprojecten met inzicht in materialen, kleurgebruik, beeldkwaliteit. In deze toelichting benoemt de inschrijver de vijf cruciale hoofdpunten of karakteristieken van het ontwerp. In het geval dat de inschrijver van dit ontwerp het optiecontract gegund wordt dan zullen deze vijf hoofdpunten bindend zijn bij de verdere uitwerking. – maximaal vier enkelzijdige pagina's op A3 formaat
  - C. programmatabel: oppervlaktes per woningtype in zowel m<sup>2</sup> bvo als m<sup>2</sup> gbo per blok en met onderscheid van programma buiten en onder de Hemboog (conform format zie bijlage 5), inclusief een beschrijving van de programmatische kwaliteit van het

woonprogramma en niet-woonprogramma – maximaal drie enkelzijdige pagina's op A4 formaat

D. een plankaart van de begane grond met indicatie functies, publieksentrees en aansluiting op maaiveld - maximaal twee enkelzijdige pagina's per bouwblok op A3 formaat

E. plattegronden van enkele typische verdiepingen - maximaal vier enkelzijdige pagina's per bouwblok op A3 formaat

F. gevels – maximaal vier enkelzijdige pagina's per bouwblok op A3 formaat

G. doorsnedes van blok 5 en 10 Oost/West en Noord/Zuid - maximaal twee enkelzijdige pagina's per bouwblok op A3 formaat

H. gevels, doorsnedes, plattegronden en een tekstuele toelichting van de inpassing van de Hemboog - maximaal twee enkelzijdige pagina's op A3 formaat

### **3. Voor het gunningscriterium duurzaamheid:**

A. energieprestatie: een EPC berekening om tot een EPC van 0,15 of lager te komen - door uitdraai van EPC berekening met kwaliteitsverklaringen

B. groen en waterbergende capaciteit groen: uitwerking visie en berekening oppervlaktes t.a.v. de ambities m.b.t. groen en waterberging - maximaal vijf enkelzijdige pagina's op A4 formaat

### **4. Overig bescheiden**

A. Een volledig en correct ingevuld Bibob formulier, inclusief bijlagen (bijlage 6)

B. Een ingevulde risicoanalyse met de top drie risico's en de beheermaatregelen die de inschrijver daarvoor treft (verplicht gebruikmakend van het format dat als bijlage 4 is bijgevoegd)

Het verplichte lettertype is arial 10 of groter.

Op elke pagina van de documenten die inschrijvers aanleveren voor de definitieve inschrijving dient in een voetnoot te zijn aangegeven op welk van de hierboven genoemde punten de pagina betrekking heeft. Dit om een eenduidige toetsing op volledigheid van de inzendingen voor de definitieve selectie door de gemeente te vergemakkelijken.

Bijlagen kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier te beoordelen op volledigheid. Zo dient het inschrijfformulier volledig en zonder dat er wijzigingen zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij het ontbreken en/of niet volledig zijn van het formulier op ondergeschikte onderdelen zal de inschrijver éénmalig

de mogelijkheid tot herstel zoals beschreven in paragraaf 3.2 worden geboden. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 23 november 2017 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen twee werkdagen de ontbrekende gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren. De mogelijkheid tot aanvulling of correctie geldt nadrukkelijk niet voor het door de inschrijver gemelde financiële optiebod. Deze is bij indiening op 20 november 2017 definitief en onherroepelijk. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van onvolledigheid dan wordt de inschrijving uitgesloten van behandeling. Inschrijvingen die onvolledig zijn en/of na 20 november 18.00 uur door de gemeente worden ontvangen, worden uitgesloten van deelname. Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via Tendered. De inschrijver die naar het oordeel van de gemeente, uitgedrukt in het hoogst aantal verkregen punten, de beste inschrijving heeft, is winnaar van de tender en aan hem zal de optie worden gegund.

#### **5.1.3 Presenteren van plannen**

Iedere inschrijver heeft bij de definitieve selectie de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Voor deze presentatie worden geen punten toegekend aan het ingediende plan en weegt deze ook niet mee in de beoordeling van de selectiecommissie. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

#### **5.1.4 Onkostenvergoeding definitieve selectie**

De voorgeselecteerde inschrijvers die in de definitieve selectie afvallen en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige standaard vergoeding van € 10.000,-. Voorwaarde is dat zij tijdig een ontvankelijke inschrijving als bedoeld onder paragraaf 5.2 hebben ingediend.

### **5.2 Minimale eisen definitieve selectie**

Voor een ontvankelijke inschrijving dient het volgende tijdig te worden ingeleverd:

1. Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier Definitieve Selectie (bijlage 3);
2. Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier (bijlage 6) inclusief gevraagde bijlagen. Indien een combinatie van partijen zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibobformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen;

Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.2 beschreven, zal een inschrijver die geen ontvankelijke inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Met het invullen van het Inschrijfformulier Definitieve Selectie en Bibob formulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:

- Realisatie van een programma passend binnen de opgave en de Bouwenvelop incl. kavelpaspoort voor kavel O blok 5 en 10 Sloterdijk-Centrum;
- Een minimale bieding op de optie van € 300.000,- (excl. BTW).

#### *Project en risicobeheersing*

Naast bovengenoemde minimale eisen dienen de voorgeselecteerde partijen in de definitieve selectie de volgens hen drie grootste risico's op te nemen en aan te leveren met daarin opgenomen de beheermaatregel(s) die partijen daarbij zelf willen en kunnen nemen. Inschrijvers wordt gevraagd dit te doen aan de hand van het Format risicoanalyse voor definitieve selectie dat als bijlage 4 aan deze selectiebrochure is toegevoegd. De ontwikkeling van blok 5 en 10 kent een aantal uitdagingen waaronder het bouwen rondom het spoor, de hoogteverschillen c.q. meerdere maaiveldniveaus die aanwezig zijn en de hoge geluidsbelasting. Ook dient de winnende inschrijver die de optieovereenkomst met de gemeente aangaat samen te werken met Woonstichting De Key (mits haar participatie is bevestigd vóór het ingaan van de definitieve selectie), waarmee aan het einde van de optieperiode een Turn-key aanneemovereenkomst gesloten dient te zijn. De deskundigen jury zal het door inschrijver ingevulde format gebruiken om tijdens de presentaties als onderdeel van de definitieve selectie aanvullende vragen te stellen. De jury wil zo een reëel beeld krijgen van de risico's die inschrijvende partijen benoemen en de beheersmaatregelen die zij daarvoor treffen. De mate waarin beheersmaatregelen zijn uitgedacht (en wellicht reeds zijn ingezet) geeft de jury inzicht op de wijze waarop het project beheerst wordt door de betreffende inschrijver.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan de in deze paragraaf opgenomen minimale eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door daaraan voorwaarden te verbinden, dan zal deze inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.2 beschreven.

## 5.3 Gunningscriteria

### 5.3.1 Kwaliteit in ontwerp met integratie omgeving(sfactoren) en duurzaamheidsmaatregelen

(maximaal 60 punten van de in totaal 100 punten)

*A. De wijze waarop de door de inschrijver gestelde ambitie om een levendig en aantrekkelijk woon- werkmilieu te realiseren, wordt vormgegeven in hoogwaardige architectuur met bijzondere aandacht voor (maximaal 30 punten):*

- De wijze waarop de benodigde akoestische oplossingen tot uitdrukking komen in het gevelbeeld en de kwaliteit van de buitenruimtes;
- De wijze waarop wordt aangesloten op het stedenbouwkundig concept voor Sloterdijk-Centrum (zie Bouwenvelop), waarbij de blokken worden vormgegeven door middel van een solide plint/ onderbouw, een vrijer vormgegeven tussenbouw en een rechthoekige toren;
- De wijze waarop de woningdifferentiatie binnen het bouwblokken wordt uitgewerkt.

*B. De wijze waarop de door de inschrijver gestelde ambitie om een levendig en aantrekkelijk woon- werkmilieu te realiseren, wordt vormgegeven en het ontwerp wordt geïntegreerd in de omgeving. Met daarbij als bijzondere te integreren onderdelen op deze locatie (maximaal 30 punten):*

- De Hemboog;
- een integrale toepassing van de duurzaamheidsambities;
- de aanwezige hoogteverschillen in het omliggende maaiveld.

### 5.3.2 Duurzaamheid

(maximaal 30 punten van de in totaal 100 punten)

Duurzaamheid dient bij het selectie criterium kwaliteit eveneens tot uitdrukking te komen in het ontwerp. Maar duurzaamheid wordt ook hier als criterium specifiek benoemd om de toepassing kwantitatief te kunnen beoordelen.

*A Groen en watervertragend groen (maximaal 20 punten)*

Gevraagd wordt om het kwalitatieve groen dat in uw ontwerp is opgenomen te kwantificeren door aan te geven:

- voor welke beplanting u kiest en waarom;
- om hoeveel beplanting gevel, dak en eventueel binnentuin het gaat (in m<sup>2</sup>) en wat de afmetingen van het substraat pakket zijn;
- welke effect (debiet m<sup>3</sup>) het groen heeft op het vasthouden en afvoeren van regenwater (conform de Waterneutrale Bouwenvelop gaat het om een minimale waterberging van 60mm hemelwater voor 24 uur vasthouden en een maximaal debiet van 0,9 mm/uur oftewel

2,5/l/s/ha.) Inschrijvers dienen aan te geven hoeveel m<sup>3</sup> geborgd kan worden;  
- hoe het groen beheerd zal gaan worden en wat de maandelijkse beheerlasten zullen zijn voor de gebruikers van de gebouwen.

#### *B. Energieprestatie (maximaal 10 punten)*

Gevraagd wordt op het inschrijfformulier aan te geven of u een EPC-norm van 0,15 of lager toepast in uw plan. U dient dit te onderbouwen met de een beschrijving van de maatregelen. Daarnaast dient u op basis van een uitdraai van de EPC-berekeningen tevens in de beschrijving aan te geven hoe u deze EPC waarde verwacht te kunnen halen in het plan. De inschrijver is verantwoordelijk de gemiddelde berekening op transparante wijze uit te voeren en te voldoen aan de eisen van de NEN 7120 en NEN 7125. Duurzame energie opwekking dient op de in erfpacht uit te geven kavel te worden gerealiseerd. Voor de keuze van duurzame maatregelen zijn de onderstaande uitgangspunten van toepassing:

- Op de eigen kavel wordt de mogelijkheid geboden om een warmte- / koude voorziening aan te leggen mits er rekening wordt gehouden met gebruik van de ondergrond voor de energievoorziening van de nabij gelegen kavels;
- Voor de warmte (piek) voorziening (indien nodig) geldt de mogelijkheid voor aansluiten op stadswarmte;
- Het toepassen van gas (of biogas en biomassa) installaties is niet toegestaan.

Iedere inschrijver ontvangt 10 punten indien met een door de jury goed te keuren berekening onderbouwd wordt dat een EPC van 0,15 of lager gerealiseerd wordt.

#### **5.3.3 Financieel optiebod**

(maximaal 10 punten van de in totaal 100 punten)

Voor een bieding op de optie (optiebod) voor kavel O blok 5 en 10 wordt een drempelbedrag gehanteerd van € 300.000,-. Over het financiële optiebod dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de tender is dat 21 procent. Inschrijvers met biedingen lager dan dit drempelbedrag worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het criterium optiebod. Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel optiebod is 10 punten. De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule: (te beoordelen bod : hoogste uitgebrachte bod)\*10 = score (afgerond op hele getallen).

## **5.4 Beoordeling**

Alleen ontvankelijke inschrijvingen als bedoeld onder paragraaf 5.2 worden beoordeeld. De selectiecommissie controleert daartoe de volledigheid van de inschrijvingen. De door de gemeente ingestelde deskundigen jury beoordeelt de inschrijvingen op basis van de gunningscriteria en heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de drie gunningscriteria ontwerpqualiteit, duurzaamheid en financieel optiebod op basis van puntentoekening conform de volgende tabel:

<b>Gunningscriteria</b>	<b>Maximaal te behalen score per criterium</b>
<b>Ontwerpqualiteit en integratie omgevingsfactoren</b>	<b>Totaal 60 punten, onderverdeeld naar:</b>
Architectuur	30 punten
Integratie omgevingsfactoren in ontwerp	30 punten
<b>Duurzaamheid</b>	<b>Totaal 30 punten, onderverdeeld naar:</b>
Groen en watervertragend groen	20 punten
Energieprestatie van 0,15 of lager	10 punten
<b>Financieel optiebod</b>	<b>10 punten</b>
<b>Totaal te behalen maximale score (per inschrijver?)</b>	<b>100 punten</b>

Tabel 4: Selectiecriteria definitieve selectie

- Bij maximaal 30 punten: nr 1: 30 punten; 2: 22,5 punt; 3: 15 punten; 4: 7,5 punt.
- Bij maximaal 20 punten: nr 1: 20 punten; 2: 15 punten; 3: 10 punten; 4: 5 punten.
- Bij maximaal 10 punten: nr 1: 10 punten; 2: 7,5 punt; 3: 5 punten; 4: 2,5 punt.

Voor het criterium Energieprestatie geldt een afwijkende toekenning van de punten zoals opgenomen in paragraaf 5.3.2. Ook voor het criterium Financieel optiebod geldt een afwijkende toekenning zoals opgenomen in paragraaf 5.3.3.

## 5.5 Gunning

De punten die een inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen de totaalscore. Degene met de hoogste totaalscore is de winnaar van de definitieve selectie.

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar door middel van loting door de notaris aangewezen.

Op basis van het selectierapport, dat door de selectiecommissie wordt opgesteld in samenwerking met de deskundigenjury, adviseert de selectiecommissie de Directeur Grond en Ontwikkeling ter zake het te nemen gunningsbesluit. Op basis van dit advies neemt de Directeur Grond en Ontwikkeling het gunningsbesluit. Op 22 januari 2018 worden de inschrijvers geïnformeerd over de gunning. Hierbij wordt ook de rapportage van de selectiecommissie meegestuurd. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 5.7 Bezwaar) voornamelijk een voorlopige status.

## 5.6 Screening

### 5.6.1 Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeentebblad 2016 nr. 14334) en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en zal er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. In principe heeft de gemeente vóór de datum van (voorlopige) gunning al de resultaten van de integriteitsscreening binnen, waaronder dus ook die van de winnende inschrijver. Mocht dit niet het geval zijn, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een negatieve integriteitsscreening (naast de eerder gemelde opschortende voorwaarde als bedoeld in paragraaf Optieovereenkomst, in verband met de bezwaartermijn).

Naast de screening voorafgaand aan de optieovereenkomst, is in de optieovereenkomst en de erfpachtaanbieding een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk om ook tijdens de looptijd, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties aan verbinden.

### 5.6.2 Financieel en economische stabiliteit

Een screening op financieel economische stabiliteit kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure. Na de uiterste inleverdatum van de inschrijvingen kan de gemeente inschrijvers verzoeken aanvullende informatie te verstrekken binnen een daartoe door de gemeente te bepalen termijn, ten behoeve van deze screening. Indien de screening daartoe aanleiding geeft, is de gemeente te allen tijde bevoegd een inschrijver (alsnog) uit te sluiten van gunning of aanvullende voorwaarden te stellen.

## 5.7 Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen het (voorlopige) gunningsbesluit van de Directeur Grond en Ontwikkeling; de wijze waarop de gemeente in het kader van de selectieprocedure heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de selectie per brief aan hem bekend wordt gemaakt, een civielrechtelijk kort geding aanhangig te maken bij de daartoe bevoegde rechtbank te Amsterdam onder vermelding van: *Tender kavel O blok 5 en 10, Sloterdijk-Centrum*.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien een inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, door middel van het laten betekenen van een dagvaarding in kort geding aan de gemeente, verliest hij al zijn aanspraken jegens de gemeente ter zake de selectieprocedure en/ of de uitslag van de selectie. In dat geval is de gunning definitief zodra de termijn van 20 dagen verstrijkt.

Mocht de inschrijver in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de gemeente, dan behoudt de uitslag van de selectie haar voorlopige status tot dat er in kort geding onherroepelijk vonnis is gewezen. Ingeval de rechter het bezwaar afwijst, wordt de uitslag van de selectie definitief vanaf de datum waarop het vonnis onherroepelijk is geworden.

Mocht het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich mee brengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

## 5.8 Planning ontwikkeltraject

De inschrijver die het optierecht gegund krijgt, dient binnen een maand na de ingangsdatum van het optierecht een indicatieve planning te overleggen van zijn ontwerp en ontwikkeltraject aan de gemeente. Deze planning geeft invulling aan het traject en de benodigde mijlpalen na gunning met een uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding 18 maanden later.

De Optieovereenkomst wordt uiterlijk 12 februari 2018 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver. Tevens wordt een nota voor de het financiële optiebod + BTW toegezonden, welke binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota aan de gemeente voldaan moet worden.

De geselecteerde inschrijver werkt het door hem ingediende plan uit tot voorlopig ontwerp (V.O.) en definitief ontwerp (D.O.) met inachtneming van de bouwenvelop, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter accordering aan de gemeente aangeboden op de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst.

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbieding nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO. Daarmee is de erfpachtaanbieding compleet en deze zal aan de optienemer ter acceptatie worden toegestuurd.

## 6 Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht, derhalve is de ARW 2012 niet van toepassing.
- b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwenvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van de bouwenvelop.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde partij in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via Teneder.nl, tot 22 juni 2017. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via [www.tendered.nl](http://www.tendered.nl) alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere

informatie over de ontwikkelopgave aan individuele Inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met de bestuurlijke besluitvorming over de selectie.

- j. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/ opdrachtgever/ erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
- k. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de Optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibobformulier.
- l. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- m. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en i) wordt de inschrijver, en indien de inschrijver een combinaties is, de combinatie direct van deelname aan de tender uitgesloten.
- n. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de tender uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- o. Een natuurlijke persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze tender, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen voorselectie of minimale eisen definitieve selectie. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals onder paragraaf 3.2 beschreven. De betreffende inschrijver wordt dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender, als enige inschrijver én als participant in een combinatie.
- p. De geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.
- q. De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat informatie onjuist of onvolledig is. Mocht er sprake zijn van tegenstrijdigheden in de documenten dan prevaleert de selectiebrochure, vervolgens respectievelijk de bouwenvelop, de concept optieovereenkomst, de model erfpachtaanbieding en de overige documenten.

## 7 Bijlagen

1. Bouwenvelop kavel O, blok 5 en 10
2. Inschrijfformulier voorselectie
3. Inschrijfformulier definitieve selectie
4. Format risico-analyse
5. Format voor indiening overzicht programma
6. Formulier Bibob en vastgoedtransacties
7. Brochure Integriteit bij vastgoed & grondtransacties
8. De concept-optieovereenkomst
9. Model-erfpachtaanbieding AB2016, inclusief bijbehorende bijlagen met uitgiftetekening, terreinspecificatie en algemene bepalingen
10. Akoestisch onderzoek kavel O, d.d. 10 februari 2017
11. Verkennend Bodemonderzoek, d.d. 19 mei 2017
12. BLVC-kader Sloterdijk-Centrum, d.d. 12 april 2017
13. Verkenning ondergrondse obstakels, d.d. 8 mei 2017
14. Concept Turn-key aannemovereenkomst, juni 2017
15. Functioneel programma van Eisen Woonstichting De Key, d.d. 6 juni 2017
16. (Technisch) Programma van Eisen Woonstichting De Key
17. Coördinatentekening in .dgn