



Gemeente
Amsterdam

Selectie op circulair bouwen en optiebod Kavel 3D, Buiksloterham

Ruimte voor 6.200m² bvo, bestaande uit middeldure huurwoningen en werkfuncties



1 december 2017

Inleiding	3
1. Project en opgave	4
De locatie.....	4
Beschrijving van de opgave.....	4
Middeldure huurwoningen	5
Werkfuncties.....	5
Parkeren	6
Duurzaamheid en circulair bouwen.....	6
Overige aspecten.....	7
Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen.....	8
Erfpachtgrondwaarde	8
Ruimtelijke kwaliteit	9
Optieovereenkomst en geboden optievergoeding	10
2. Beschrijving selectieprocedure	11
Vragenronde.....	11
Aanleveren	12
Communicatie.....	13
Planning selectieprocedure	13
3. Beschrijving, minimale eisen en selectie- of gunningscriteria	14
In te leveren documenten	14
Minimale eisen.....	14
Gunningscriteria	14
Circulair bouwen (90 punten).....	14
Optievergoeding (10 punten)	16
4. Beoordeling en vervolg	17
Gunning	18
Screening	18
Screening Integriteit.....	18
Screening financieel en economische stabiliteit	18
Bezwaar.....	19
Planning ontwikkeltraject	19
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	21
6. Bijlagen	23

Inleiding

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die het geplande programma van kavel 3D Buiksloterham, bestaande uit middeldure huurwoningen, werkfuncties en parkeren, 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 deze selectieprocedure opgezet.

De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden, eisen die gesteld worden aan partijen die zich hebben ingeschreven voor deze selectie 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 zich in te schrijven voor deze selectie. Op 1 december 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 van 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 het kavel 3D een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. Het winnen van de tender verschaft hem slechts een voorwaardelijke aanspraak daarop. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding mag de optienemer zich als ontwikkelaar van dit project beschouwen en verkrijgt hij het erfpachtrecht over de betreffende bouwkavel 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 partij of combinatie van partijen die zich inschrijft voor de selectie legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien aan hem gegund zal worden, de in de optieovereenkomst vastgelegde geboden optievergoeding 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 de geboden optievergoeding, die 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.

1. Project en opgave

De locatie

Buisklosterham transformeert van bedrijventerrein naar een duurzaam en circulair gebied waar wonen en werken vanzelfsprekend naast elkaar plaatsvinden. Kavel 3D ligt aan de kruising van de Ridderspoorweg met de Klaprozenweg.



Beschrijving van de opgave

Er is een gemengd programma voorzien van maximaal 6.200 m² bvo exclusief parkeren, dit is binnen het vigerende bestemmingsplan het maximale toegestane aantal m² bvo. De hoofdfunctie is wonen, bestaande uit 100% middeldure huurwoningen, en de plint is in ieder geval bestemd voor werkfuncties. Vanwege de hoge geluidsbelasting is woningbouw in het bouwvolume op de hoek van de Klaprozenweg en Ridderspoorweg een lastige opgave maar niet onmogelijk. Hier wordt de vrijheid geboden om middeldure huurwoningen en werkfuncties te realiseren, met dien verstande dat de opgave is om minimaal 55% tot maximaal 85% van het bvo als middeldure huurwoning te realiseren. Met de combinatie van werkfuncties en de middeldure huurwoningen moet het gebouwencomplex een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de Klaprozenweg en Ridderspoorweg als levendige stadstraten. De hoge ambities voor duurzaamheid en circulariteit voor Buisklosterham komen terug in het selectiecriteria circulair bouwen. De inschrijver wordt uitgedaagd een circulaire en duurzame ontwikkeling op te zetten die past in het ambitieniveau van Buisklosterham en anderen zal inspireren.

In deze tender voor kavel 3D wordt een aantal specifieke (programmatische) randvoorwaarden gesteld die hieronder nader worden toegelicht. Ook worden partijen gewezen op enkele (publiekrechtelijke) kaders die van toepassing zijn in deze opgave.

Middeldure huurwoningen

Met het vaststellen van het "Actieplan meer Middeldure Huur" op 8 juni 2017 (bijlage 7b) zet de gemeente in op uitbreiding van het aanbod middeldure huurwoningen in de stad voor de periode 2017-2025. In deze tender dienen de woningen als middeldure huurwoning gerealiseerd te worden en voor ten minste 25 jaar na oplevering verhuurd te worden. Van de totale opgave van maximaal 6.200 m² bvo bestaat minimaal 55% tot maximaal 85% uit middeldure huurwoningen. De belangrijkste voorwaarden die de gemeente daarbij stelt zijn:

1. De maximale kale aanvangshuur van de woningen is €971,- en de gemiddelde kale huur van alle middeldure huurwoningen tezamen is € 850,- (NB. De minimale aanvangshuur voor middeldure huur (ondergrens) volgt de liberalisatiegrens (thans € 710,68);
2. Een middeldure huurwoning is in Buiksloterham in onderhavige tender minimaal 42m² go 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 gedurende 27 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht niet toegestaan. De gemeente is voornemens deze middeldure huurwoningen in de nog vast te stellen gewijzigde huisvestingsverordening op te nemen, waardoor deze middeldure huurwoningen dienen te worden toegewezen aan bepaalde doelgroepen, waaronder de doelgroep waarbij het huishoudensinkomen niet hoger is dan 1,5x modaal en waardoor bijvoorbeeld ook toewijzing aan doorstromers uit sociale huurwoningen mogelijk (verplicht) zal zijn;
5. Parkeerplaatsen die gerealiseerd worden ten behoeve van de (middeldure) woningen op basis van de parkeernorm mogen niet verplicht gekoppeld aan de middeldure huurwoning aangeboden worden tijdens de periode van verhuurverplichting.

Voor de voorwaarden wordt ook verwezen naar de model-erfpachtaanbieding. Bij discrepantie tussen de teksten, is de tekst uit de model-erfpachtaanbieding leidend.

Werkfuncties

Er dient minimaal 15% tot maximaal 45% van het bvo aan werkfuncties gerealiseerd te worden. Onder werkfuncties wordt verstaan alle niet-woonfuncties die binnen het vigerend bestemmingsplan zijn toegestaan. Kavel 3D heeft in het bestemmingsplan Buiksloterham een gemengde bestemming en biedt ruimte aan veel verschillende soorten niet-woonfuncties, te weten bedrijven, kantoren, consumentverzorgende dienstverlening, horeca I, III, IV en V, ontspanning en vermaak, maatschappelijke dienstverlening en creatieve functies. De bestemming horeca V wordt echter vanwege het nieuw vastgestelde overnachtingsbeleid nadrukkelijk uitgesloten.

Het bestemmingsplan Buiksloterham staat woonfuncties op de begane grond (in de plint) niet toe aan de Klapprozenweg en de Ridderspoorweg, hier zijn werkfuncties verplicht.

Het bouwvolume op de hoek is zeer geschikt voor een kantoorbestemming zoals een kantoorverzamelgebouw-achtige functie. Deze hoek heeft een hoge geluidsbelasting en door het ontbreken van een geluidsluwe zijde is woningbouw op de hoek een uitdaging. Maar woningbouw wordt, met uitzondering van de plint, niet uitgesloten indien voor de geluidsbelasting een goede en haalbare oplossing wordt gerealiseerd.

Parkeren

De parkeernorm is vastgelegd in het bestemmingsplan Buiksloterham en de 4e partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham; voor wonen, bedrijven en kantoren geldt een parkeernorm van 1 parkeerplek per 125 m² bvo en voor overige niet-woonfuncties geldt 1 parkeerplek per 100m² bvo. Het bestemmingsplan schrijft voor dat de parkeerbehoefte conform de parkeernorm op eigen terrein plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de gemeente de inschrijver niet verplicht tot het realiseren van een ondergrondse parkeeroplossing. Als de ontwikkelende partij dat wel wenst, dan is dat voor rekening en risico van die ontwikkelaar. De parkeerplekken zijn flexibel inzetbaar maar mogen niet verplicht gekoppeld aan de middeldure huurwoning aangeboden worden. Parkeren van (bak-)fietsen, scooter, brommers, cana's, etc. dienen eveneens op eigen terrein opgelost te worden door een goed bereik- en bruikbare fietsparkeervoorziening met voldoende ruimte te realiseren. De ontwikkelaar wordt uitgedaagd na te denken over het duurzame mobiliteitsconcept en ruimte te bieden op de kavel voor bijvoorbeeld een elektrisch autodeelconcept dit kan een plek krijgen in het selectiecriteria 'visie circulaire ontwikkeling kavel 3D'.

Overige aandachtspunten ten aanzien van parkeren zijn:

- Parkeren in de omgeving voor bezoekers is lastig aangezien er weinig parkeerplekken in de openbare ruimte beschikbaar zijn.
- Stadsdeel Noord en Verkeer & Openbare Ruimte zijn de invoering van een parkeerregime (betaald parkeren) in Buiksloterham aan het voorbereiden. Huurders, kopers en werknemers van de nieuwbouw krijgen geen parkeervergunning voor parkeren op straat, ongeacht of er beschikbaarheid van parkeerplaatsen is op eigen terrein.

Duurzaamheid en circulair bouwen

De ontwikkeling van het transformatiegebied Buiksloterham tot een circulaire en duurzame stadswijk gaat op een volledig nieuwe manier. We gaan veel leren door te doen. Een echte proeftuin dus. Om dit te realiseren hebben twintig partijen die actief zijn in het gebied op 5 maart 2015 afspraken met elkaar gemaakt en het manifest 'Circulair Buiksloterham' ondertekend. Dit was het startschot om samen te werken aan een zo duurzaam mogelijke ontwikkeling van het gebied.

Amsterdam Duurzaam

Met de Agenda Duurzaamheid, vastgesteld op 11 maart 2015, heeft de gemeenteraad van Amsterdam opnieuw bevestigd ambities te hebben op het gebied van duurzaamheid. Op het gebied van energie, circulaire economie, schone lucht en klimaatbestendigheid zijn stedelijke doelen gesteld. Voor de nieuwbouw is de ambitie dat in 2020 alle woningbouw en utiliteitsbouw energieneutraal gebouwd wordt. In de onderhavige selectieprocedure wordt duurzaamheid integraal geoperationaliseerd door middel van het selectiecriteria circulair bouwen die partijen bij de inschrijving neerleggen.

Waarom Buiksloterham?

De regio Amsterdam leent zich uitstekend voor circulaire gebiedsontwikkeling omdat hier veel bewonersinitiatieven, zelfbouwprojecten, woningcorporaties, start-ups en kennisinstellingen zijn, die zich hier nu al mee bezig houden. Buiksloterham behoort tot de koplopers en staat genoemd in de agenda Duurzaamheid als voorbeeld project. 'In een circulaire stad komt alles samen wat we willen bereiken: minder vervuiling, minder afval en gebouwen die hun eigen energie produceren', aldus wethouder Duurzaamheid Abdeluheb Choho: 'Woningen en bedrijven in Buiksloterham gaan we zoveel mogelijk zelfvoorzienend maken, en door dat na jaren lang denken, nu gewoon te doen, gaan we ook veel leren. Alles wat we hier opsteken, kunnen we vervolgens weer gebruiken in andere delen van de stad. De Buiksloterham wordt een voorbeeld van de nieuwe stad, en hopelijk ook een voorbeeld voor andere steden om circulair te bouwen, wonen en werken.'

In Buiksloterham gebeurt al veel. Bij de keuze voor projectontwikkelaars in de duurzame tender uit 2009 werd door de gemeente niet gekeken naar de hoogste bidder, maar naar het duurzaamste plan. Zo is gebouw 'Patch22' met 30 meter één van de hoogste houten woongebouwen van Nederland (gemaakt van duurzaam geproduceerd hout) en produceert het alle energie die het nodig heeft zelf, onder meer met zonnepanelen. In juni 2014 werd De Ceuvel geopend. Op deze tijdelijke broedplaats worden afgedankte woonboten gebruikt als bedrijf/woning zodat er niet in de sterk vervuilde grond geheid of gegraven hoeft te worden. Ook zijn er in de Buiksloterham kavels beschikbaar voor collectieve en individuele zelfbouw. De huizen worden hier vaak energieneutraal gebouwd en maken gebruik van duurzame materialen, extra groen, waterberging en duurzame mobiliteitsoplossingen. De huidige ontwikkelingen op kavel 20 in Buiksloterham zijn hier voorbeelden van.

De opgave voor circulaire ontwikkeling kavel 3D

De inschrijver dient de circulaire en duurzame ambities van Buiksloterham te onderschrijven en dit mee te nemen bij de opzet en uitvoering van de ontwikkeling van de kavel. De gemeente zal bij de beoordeling van de inschrijvingen voor kavel 3D het gunningscriterium circulair bouwen voor 90% laten meewegen. Daarbinnen ligt het accent op de volgende sub thema's:

- Een visie op de circulaire ontwikkeling van kavel 3D;
- Grondstoffen en materialen;
- Flexibiliteit en aanpasbaarheid;
- Energie;
- Groen en water.

In hoofdstuk 3 wordt het selectiecriterium circulair bouwen nader toegelicht.

Overige aspecten

Kavel 3D ligt tegenover een basisschool voor speciaal onderwijs en grenst aan een belangrijke kruispunt Klaprozenweg/Ridderspoorweg (hoofdnetauto en fiets). In de bestaande openbare ruimte is geen werkruimte ten behoeve van de bouw beschikbaar. Door deze aspecten wordt de ontwikkelaar verplicht om een BLVC-plan op te stellen conform de eisen/aanwijzingen van de stadsdeelregisseur van het stadsdeel Noord (zie bijlage j (BLVC) van de kavelregels).

Relevante (publiekrechtelijke) kaders

Juridisch planologisch kader

Het juridisch planologisch kader binnen Buiksloterham dat van toepassing is op kavel 3D, bestaat uit de volgende bestemmingsplannen: Buiksloterham (vastgesteld 16 december 2009, onherroepelijk 18 november 2011), het zogenaamde moederplan, en de volgende herzieningen: 1^e partiële herziening Buiksloterham (onherroepelijk 31 januari 2013), waarin behalve een aantal specifieke regels en aanpassingen voor de herzieningskavels, een aantal algemene regels voor heel Buiksloterham zijn herzien en opgenomen; 2^e partiële herziening (vastgesteld 29 mei 2013) en 4^e partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham (vastgesteld 21 december 2016, onherroepelijk 27 september 2017). De bouw- en gebruiksregels, waar de aanvraag omgevingsvergunning aan getoetst wordt zijn te vinden in deze bestemmingsplannen en zijn te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bouwplan dient daarnaast uiteraard aan alle overige, voor de aanvraag relevante wet- en regelgeving te voldoen.

Geluidsbelasting

Ten behoeve van het bestemmingsplan Buiksloterham is in 2009, op grond van de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting voor de nieuw te realiseren woningen in het plangebied en voor welke woningen een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld (Akoestisch Onderzoek Bestemmingsplan Buiksloterham; Sigt –ruimte en milieu; 18 september 2009). In het bestemmingsplan Buiksloterham was de verbreding van de Klaprozenweg echter nog niet voorzien.

Voor de verbreding van de Klaprozenweg is op 29 mei 2013 een apart bestemmingsplan vastgesteld, 'Verbreding Klaprozenweg'. Zie ook voor dit bestemmingsplan www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor dit bestemmingsplan zijn de consequenties van de verbreding voor de (toekomstige) woningen langs dit traject onderzocht (Akoestisch onderzoek Verbreding Klaprozenweg Amsterdam Noord; 1 juni 2012). Naar aanleiding hiervan is in de 2^e partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham' (vastgesteld 29 mei 2013) voor een aantal gevelvlakken langs de Klaprozenweg een dove gevel of een geluidswerend vlies verplicht gesteld. Eén van de gevelvlakken komt overeen met de gevel van kavel 3D langs de Klaprozenweg. Aan de Ridderspoorweg is een hogere grenswaarde vastgesteld van 60 dB voor maximaal 21 woningen en aan de Monnikskapstraat een grenswaarde van 55 dB voor maximaal 5 woningen. Indien door geluidsmaatregelen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde zijn meer woningen mogelijk. Zie ook bijlage e van de kavelregels.

Voor de uitwerking van dove gevels, een geluidwerend vlies en/of hogere waarden is het 'Amsterdams Geluidbeleid 2016' van toepassing. In dit beleid wordt aangegeven op welke wijze bij de ontwikkeling van woningen en andere geluidgevoelige objecten op locaties met een hoge(re) geluidbelasting een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met middeldure huurwoningen, werkfuncties en parkeren in kavel 3D kan ontwikkelen, financieren, realiseren, exploiteren en/of verkopen. De opgave is ook om er een duurzaam en circulair gebouw van te maken. Hiervoor is een selectieprocedure opgezet waarbij bij de gunning wordt ingegaan op het selectie criterium circulair bouwen en op het bod op het optie-recht. 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 daarin participerende partijen het Inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. 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 te wijzigen.

Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouw-kavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid erfpachtgrondwaarden voor middeldure huurwoningen, werkfuncties, sociaal maatschappelijke voorzieningen en parkeerplaatsen. De geboden optievergoeding die de winnende inschrijver c.q. optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert ieder inschrijver zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde exclusief BTW	Eenheid	Afkoop-verplichting
Middeldure huurwoningen	€ 2.107,-	m ² go	Nee
Kantoor (niet als plintfunctie)	€ 1.151,-	m ² bvo	Ja
Commerciële functies in de plint	€ 1.176,-	m ² bvo	Ja
Sociaal maatschappelijke functies	Residueel met als ondergrens de vaste prijs €185,-	m ² bvo	Ja, tenzij de vaste prijs geldt (naar oordeel gemeente)
Parkeren op maaiveld ongebouwd	€ 20.425,-	Per parkeerplek	Ja, maar niet voor parkeerplaatsen behorende bij de woonfuncties
Parkeren bebouwd half open gevel	€ 10.687,-	Per parkeerplek	Ja, maar niet voor parkeerplaatsen behorende bij de woonfuncties
Parkeren bebouwd gesloten gevel	€5.512,=	Per parkeerplek	Ja, maar niet voor parkeerplaatsen behorende bij de woonfuncties (met uitzondering parkeren ten behoeve van wonen)
Parkeren – half verdiept / verdiept	€ 1.825,=	Per parkeerplek	Ja, maar niet voor parkeerplaatsen behorende bij de woonfuncties

Uitgangspunten behorend bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- 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;
- m²: op basis van NEN2580 per bestemming te bepalen;
- Onder sociaal-maatschappelijke voorzieningen wordt onder meer verstaan, openbare overheidsvoorziening, onderwijsvoorziening, welzijnsvoorziening, zorgvoorziening, medische voorziening, religieuze voorziening of culturele voorziening. Afzonderlijke kantoorruimtes die bedoeld zijn voor bijvoorbeeld huisvesting van de directie of het bestuur zijn hierbij uitgesloten. Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Voor de voorwaarden van het te verkrijgen erfpachtrecht wordt verwezen naar de bijgevoegde Model Erfpachtaanbieding.

Ruimtelijke kwaliteit

Onder kwaliteit verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. De gemeente Amsterdam werkt met een vastgesteld welstandsbeleid (De Schoonheid van Amsterdam), waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus). Daarnaast zijn afhankelijk van de locatie bestaande kwaliteiten c.q. cultuurhistorie en erfgoed vastgelegd, voortkomend uit de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening. Binnen dit kader kunnen in uitzonderlijke gevallen uitzonderingen worden gemaakt in het geval dat er de wens is om tot kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan in De Schoonheid van

Amsterdam nu is bepaald. Meer informatie over hierover is te vinden via:

<https://www.amsterdam.nl/welstandsnota/>

Om voldoende samenhangende kwaliteit te waarborgen in de bouwplannen, is voor Buiksloterham een supervisor aangesteld. De supervisor adviseert voornamelijk over het gebouw en de inrichting van het terrein in de context van het totale plangebied, ten opzichte van andere omliggende gebouwen en de openbare ruimte. Het advies van de supervisor gaat tot en met het definitief ontwerp, het zogenaamde eindadvies. De architect/ontwikkelaar kan eventuele punten uit dit advies verwerken in de aanvraag omgevingsvergunning. Op basis van deze aanvraag beoordeelt de Commissie Ruimtelijke kwaliteit het ontwerp en krijgt daarbij het supervisieadvies op het definitief ontwerp geleverd. Indien gewenst kan de supervisor mee naar de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voor een toelichting. Zie voor meer informatie bijlage a van de kavelregels.

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze brochure worden benoemd passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid. Als daar een uitzondering op wordt gemaakt, dan is dit expliciet benoemd. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning is een positief oordeel van welstand het uitgangspunt.

Optieovereenkomst en geboden optievergoeding

Met het winnen van de selectie 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 Hoofdstuk 4 onder 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 de geboden optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optieperiode van 16 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectie ingediende inschrijving, een 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 en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst alsmede het dan geldende gemeentelijke erfpachtbeleid. De optieovereenkomst komt onder meer te vervallen als binnen de optieperiode de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

2. Beschrijving selectieprocedure

De gemeente vraagt van alle partijen die zich voor de onderhavige selectie inschrijven, en die zich daarmee conformeren aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in de tenderstukken, waaronder de onderhavige selectiebrochure (inclusief bijlagen), om (1) invulling te geven aan het selectie criterium circulair bouwen en (2) een bieding te doen op de optie. De gemeente kiest er in deze tender voor om niet met een voorselectie te werken. Met deze directe selectiemethode beoogt de gemeente snel uitsluitel te geven aan de inschrijvers. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling. Voor het deelnemen aan de tender krijgen inschrijvers geen onkostenvergoeding.

Op 1 december 2017 start de tender en staan alle documenten op www.tenderned.nl. De selectieprocedure, betreft een meervoudige, openbare inschrijving. De volgende documenten maken als bijlage integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

1. Kavelregels kavel 3D inclusief bijbehorende bijlagen:
 - a. Welstand en procedure
 - b. Coördinatentekening
 - c. Maaiveldhoogtekaart
 - d. Circulair Buiksloterham
 - e. Geluid
 - f. Bodem en milieu
 - g. Situatie ondergrond
 - h. Kabel, leidingen en nutsvoorzieningen
 - i. Definitie bestemming werken
 - j. BLVC
 - k. Bestaande situatie
 - l. 3D weergave
2. Inschrijfformulier selectieprocedure
3. Bibobformulier en vastgoedtransacties
4. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
5. De optieovereenkomst
6. Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie.
7. (links naar) andere relevante documenten
 - a. Bestemmingsplan Buiksloterham 2009, 1^e, 2^e 3^e en 4^e Partiële Herziening Bestemmingsplan Buiksloterham
 - b. Actieplan meer Middeldure Huur

Vragenronde

De gemeente stelt inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot 12 januari 2017 vóór 18.00uur door contact op te nemen met het Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, uitsluitend via TenderNed. Alle, via TenderNed binnen gekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 26 januari 2017 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven is mogelijk tot uiterlijk 16 maart 2018 vóór 12.00uur. 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.tenderned.nl. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver de volgende informatie aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Inschrijfformulier selectieprocedure (incl. financieel optiebod en EPC-score)
2. Selectie criterium circulair bouwen:
 - a. Visie circulaire ontwikkeling kavel 3D: maximaal 2 x A4, enkelzijdig, lettertype Arial, 10pt
 - b. Grondstoffen & Materialen: maximaal 1 x A4, enkelzijdig, lettertype Arial, 10pt
 - c. Flexibiliteit & Aanpasbaarheid : maximaal 1 x A4, enkelzijdig, lettertype Arial, 10pt
 - d. Energie: EPC-score in het inschrijfformulier en toelichting maximaal 1 x A4, enkelzijdig, lettertype Arial, 10pt
 - e. Groen & water: maximaal 1 x A4, enkelzijdig, lettertype Arial, 10pt
3. Volledig* ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen.

* In vraag 8 en 9 van het formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties wordt gevraagd naar de financiering van de vastgoedtransactie en het gebruik van het vastgoed. Indien de financiering of gebruik(er)/belegger nu reeds bekend is kunt u dat hier aangeven. Indien de financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient u in hier ieder geval aan te geven op welke manier u zal gaan financieren en voor zover mogelijk dit met bewijsstukken te onderbouwen. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger. Wanneer bij de inschrijving de financiering of de eindgebruiker/belegger nog niet bekend is, dient de definitieve toets uiterlijk plaats te vinden met het indienen concept DO, zijnde 7 juni 2019, of zo veel eerder als mogelijk.

Indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die daarin participeren zowel het Inschrijfformulier als het Bibobformulier te hebben ingevuld en rechtsgeldig te hebben ondertekend.

Het ingevulde Inschrijfformulier, Bibobformulier en/of de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 21 maart 2018 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen twee werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier of één van de bijlagen of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. De mogelijkheid tot herstel als voornoemd geldt nadrukkelijk niet voor het door de inschrijver geboden optievergoeding en de het criterium circulair bouwen. Deze zijn bij indiening op 16 maart 2018 definitief en onherroepelijk. Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's, worden beoordeeld

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De inschrijver die in combinatie van de geboden optievergoeding met het criterium circulair bouwen naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving heeft gedaan, is in principe de winnaar van de tender en aan wie de optie wordt gegund.

Communicatie

Nadat de 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. 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 Vragenronde zoals eerder in deze selectiebrochure is beschreven.

Selectiecommissie en deskundige jury

De beoordeling geschiedt door een selectiecommissie met uitzondering van het gunningscriterium circulair bouwen. De selectiecommissie bestaat uit:

- De projectmanager Buiksloterham
- De projectleider Grond & Ontwikkeling
- De secretaris (assistent projectmanager Buiksloterham)

De beoordeling van het gunningscriterium circulair bouwen wordt gedaan door de deskundige jury. De deskundige jury bestaat uit minimaal drie personen, te weten minimaal twee experts op gebied van circulair bouwen en een stedenbouwkundige. De jury wordt ondersteund door een secretaris.

De selectiecommissie neemt de beoordeling van de deskundige jury op de gunningscriterium circulair bouwen over in haar (eind) rapportage.

De door de gemeente ingestelde selectiecommissie en deskundige jury beoordelen de inschrijvingen op de aan hun toegewezen gunningscriteria en hebben het recht op dit onderdeel nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten.

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
1 december 2017	Start selectieprocedure en publicatie stukken op www.tenderned.nl
12 januari 2018 vóór 18.00uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
26 januari 2018	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (NvI), inschrijven mogelijk
16 maart 2018 om 12.00uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving selectie
21 maart 2018	Selectiecommissie checkt volledigheid inschrijving(formulieren, bijlagen, handtekeningen)
21 maart 2018	Gelegenheid tot herstel fouten van ondergeschikte aard (binnen 48 uur)
	Screening Bibob
26 april 2018	(voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
18 mei 2018	einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en onmiddellijk werkende optieovereenkomst door vervulling van de opschortende voorwaarde

3. Beschrijving, minimale eisen en selectie- of gunningscriteria

In te leveren documenten

Voor een ontvankelijke inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier (bijlage 2, de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in Hoofdstuk 2 onder 'Aanleveren' en het volledig (zie opmerking pag. 12, onder 'Aanleveren', punt 3) ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bibobformulier (bijlage 3), met alle vereiste bijlagen te worden ingeleverd.

Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in hoofdstuk 2 onder 'Aanleveren' beschreven, zal een inschrijver die geen ontvankelijke inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Minimale eisen

Met het invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier en Bibobformulier verklaart de inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende minimale eisen te zullen voldoen:

- Realisatie van een programma passend binnen de opgave en de kavelregels voor kavel 3D
- Het uitbrengen van een bod op het optierecht

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in Hoofdstuk 2 onder 'Aanleveren' beschreven.

Gunningscriteria

De gemeente selecteert voor kavel 3D op het thema circulair bouwen (90 punten) en optievergoeding (10 punten). Het gunningscriterium circulair bouwen staat in deze paragraaf toegelicht.

Circulair bouwen (90 punten)

Visie circulaire ontwikkeling kavel 3D (25 punten)

De inschrijver wordt gevraagd naar een visie op de circulaire ontwikkeling van kavel 3D. Gevraagd wordt minimaal de 4 subthema's uit deze selectie (grondstoffen en materialen, flexibiliteit & aanpasbaarheid, energie en groen & water) een plek te geven en concreet te maken. Andere elementen in de visie kunnen bijvoorbeeld zijn het in de praktijk brengen van de transitie van bezit naar gebruik, het duurzame mobiliteitsconcept, het betrekken van toekomstige gebruikers en bewoners bij de circulaire elementen, etc. Daarnaast moet in de visie het beoogd toekomstig programma op de kavel worden toegelicht, waaronder het totaal aantal te realiseren m² bvo, het % middeldure huurwoningen, % werkfuncties, ideeën over de invulling van de werkfuncties, woninggrootte, etc.

De inschrijver moet aangeven hoe de onderdelen uit de visie een plek krijgen in de ontwikkeling en hoe de inschrijver dit inzichtelijk maakt voor de gemeente in de diverse ontwikkelfases (VO, DO, bouw en oplevering).

Grondstoffen & Materialen (15 punten)

De ontwikkeling op kavel 3D dient een voorbeeld te zijn op het gebied van circulair en duurzaam materiaalgebruik. Een icoon dat als inspiratiebron geldt voor andere ontwikkelingen. De inschrijver wordt gevraagd een kwantitatieve doelstelling op te geven voor de toepassing van:

- het percentage hernieuwbaar materiaal met minimale milieubelasting;
- het percentage gerecycled materiaal.

De inschrijver moet aangeven op welke wijze of met welk instrument het grondstoffen en materiaalgebruik inclusief de doelstellingen aan de gemeente inzichtelijk gemaakt wordt bij de selectie en ook bij de verschillende fases van de ontwikkeling (VO, DO, bouw en oplevering).

Flexibiliteit & Aanpasbaarheid (15 punten)

Het gebouwontwerp op kavel 3D dient flexibiliteit en aanpasbaarheid als basiskenmerken te hebben. Het gebouw dient zo vorm gegeven te worden dat het verschillende toekomstige functies kan faciliteren en infrastructuren aanpasbaar zijn aan toekomstige verschuivingen en transities. Door slim ontwerp, scheiding van drager en inbouw, toepassing van prefab onderdelen, slimme verbindingen van constructieonderdelen en innovaties in de bouwwijze kunnen de circulaire en duurzaamheidsmaatregelen geïntegreerd worden in het ontwerp en de realisatie van het gebouw. Ook dient het gebouw rekening te houden met de stedelijke omgeving. Denk daarbij ook aan het ontwerp en de invulling van de plint. Verder dient conform de kavelregels het parkeren van (elektrische) auto's, (bak-)fietsen, scooter, brommers, cana's, etc. op de eigen kavel ingepast te worden.

De inschrijver wordt gevraagd om voor dit subcriterium een korte visie en globale aanpak op papier te zetten. Hierin moet verwerkt staan hoe de invulling van het subcriterium flexibiliteit en aanpasbaarheid in de ontwikkeling een plek krijgt.

De inschrijver moet hierbij ook aangeven op welke wijze de invulling van flexibiliteit en aanpasbaarheid aan de gemeente zo mogelijk kwantitatief gemaakt wordt bij de verschillende fases van de ontwikkeling (VO, DO, bouw en oplevering).

Energie (20 punten)

Amsterdam heeft als doel om in Buiksloterham energieneutrale of energieleverende nieuwbouw te realiseren. Dat betekent dat alle energie voor het verwarmen en koelen van het gebouw, voor het verwarmen van water en voor de ventilatie en verlichting wordt bespaard en dat de benodigde energie (of meer) zelf duurzaam wordt opgewekt. Duurzaam opwekken betekent zonder CO₂-uitstoot, dus zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. De energiemaatregelen dienen in het ontwerp geïntegreerd te worden.

Toekenning van punten voor dit onderdeel vindt plaats vanaf $EPC \leq 0,15$. De indiener met de beste score (laagste EPC) krijgt het maximale aantal punten. De opvolgende inschrijvers krijgen hiervan een percentage van de punten afhankelijk van de prestatie.

Voorbeeldberekening:

Inschrijver A: EPC -0,05
Inschrijver B: EPC 0,10
Inschrijver C: EPC 0,05

Meeste punten krijgt inschrijver A: 20 punten

Verskil tussen EPC 0,15 en laagste EPC van -0,05 is 0,20
Verskil tussen EPC 0,15 en inschrijver B met EPC 0,10 is 0,05
Punten inschrijver B: $(0,05/0,20) * 20$ punten = 5,0

Verskil tussen EPC 0,15 en inschrijver C met EPC 0,05 is 0,10
Punten inschrijver C: $(0,10/0,20) * 20$ punten = 10

De inschrijver wordt gevraagd op het inschrijfformulier aan te geven welke EPC behaald gaat worden. In de toelichting op het thema 'energie' dient de inschrijver aan te geven hoe het energieconcept eruit ziet en met welke maatregelen de aangegeven EPC wordt bereikt. Daarbij dient de EPC, die onder andere bij het D.O. aangeleverd wordt, te voldoen aan de eisen van de NEN 7120. De toepassing van de EMG (NEN 7125) - onderdeel duurzame energieopwekking op afstand – is uitgesloten. Uitgangspunt in de berekening van de EPC is dat de duurzame energie in principe op eigen locatie/perceel wordt opgewekt. Toepassen van biomassa voor duurzame energieopwekking wordt niet toegestaan. Deze zelfde voorwaarden staan ook opgenomen in de kavelregels.

Groen & water (15 punten)

Doel is een groen en regenbestendig ontwerp met duurzame uitstraling dat bijdraagt aan een prettig stedelijk klimaat (tegengaan hittestress of droogte) en de lokale biodiversiteit stimuleert. De maatregelen die leiden tot meer groen en/of waterberging moeten in het ontwerp geïntegreerd worden. Ook wordt aandacht gevraagd voor de lokale biodiversiteit (denk aan soort planten, opbouw pakket, nestplaatsen voor vogels).

Gevraagd wordt om een beschrijving die:

- duidelijk maakt, hoe het subcriterium groen en water een plek krijgt in het ontwerp, de aanpak en de uitvoering. Daarbij in ieder geval aangeven:
 - het aantal m² groen dak of groene gevel dat op de kavel gerealiseerd wordt (van tenminste 10 cm opbouw-pakket sedum of vergelijkbaar);
 - de hoeveelheid hemelwater opslagcapaciteit (in m³) die gerealiseerd wordt;
 - of en op welke wijze hergebruik van water¹⁾ een plek krijgt.

1) Hergebruik van hemelwater of grijs water als huishoudwater draagt bij aan de circulariteit van Buiksloterham. De ambitie in Buiksloterham is dat 20% van de nieuwbouw (woningbouw en utiliteit) water hergebruikt via een grijswatersysteem.

De ontwikkelaar mag zelf bepalen met welke technische maatregelen hij zorgt voor het vertragen en bergen van het hemelwater. Het platform Amsterdam Rainproof (www.rainproof.nl) geeft een toelichting en reikt verscheidene voorbeelden aan.

De inschrijver moet ook aangeven op welke wijze de invulling van groen en water aan de gemeente zo mogelijk kwantitatief gemaakt wordt bij de selectie en ook bij de verschillende fases van de ontwikkeling (VO, DO, bouw en oplevering).

Optievergoeding (10 punten)

Elke partij dient een bod uit te brengen op het optierecht om een erfpachtovereenkomst aan te gaan. Het financiële bod dient te worden ingevuld op het Inschrijfformulier onder optievergoeding. Over de geboden optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de tender is dat 21 procent.

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



4. Beoordeling en vervolg

De gemeente beoordeelt de inschrijvingen en heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. De gemeente controleert de volledigheid van de inschrijvingen op de wijze als beschreven in Hoofdstuk 2 onder 'Aanleveren' en waardeert de inschrijvingen op basis van de gunningscriteria.

Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de twee gunningscriteria circulair bouwen en de hoogte van de geboden optievergoeding op basis van puntentoekening conform het volgende tabel

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per (sub)criterium
Circulair bouwen	
Visie Circulaire ontwikkeling kavel 3D	25
Grondstof & Materiaalgebruik <ul style="list-style-type: none">- doelstelling met percentage hernieuwbaar materiaal met een minimale milieubelasting- doelstelling met percentage gerecycled materiaal	15
Flexibiliteit en aanpasbaarheid Visie, aanpak en borging	15
Energie <ul style="list-style-type: none">- EPC-score- Toelichting	20
Groen en water <ul style="list-style-type: none">- ontwerp, aanpak en uitvoering (incl kwaliteit biodiversiteit)- hoeveelheid groen (m2)- hoeveelheid wateropslagcapaciteit (m3)- Hergebruik water	15
Geboden optievergoeding	10
Totaal	100

Gunning

De punten die een inschrijver scoort op de bieding op de optie en op het gunningscriterium circulair bouwen worden gewogen en vervolgens bij elkaar opgesteld en vormen dan de totaalscore. Degene met de hoogste totaalscore is de winnaar van de selectie. Indien de hoogste totaalscore voor twee of meerdere inschrijvers gelijk is, wordt uiterlijk 20 april 2018 gevraagd of de betreffende inschrijvers de bieding op de optie willen verhogen. Inschrijvers hebben tot 23 april 2018 vóór 12.00uur, de tijd om al dan niet de bieding op de optie te verhogen. Vervolgens wordt opnieuw de totaalscore berekend voor de inschrijvers met een gelijke score. Als de hoogste totaalscore op dat moment opnieuw voor twee of meerdere partijen gelijk is, dan wordt een notaris gevraagd om uit die groep de winnaar door middel van loting aan te wijzen

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan de Directeur Grond en Ontwikkeling en doet daarbij een advies voor gunning. Op 26 april 2018 worden de inschrijvers geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie Hoofdstuk 4 onder Bezwwaar) vooralsnog een voorlopige status.

Screening

Screening 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 integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-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 (zie opmerking pag. 12, onder 'Aanleveren', punt 3) ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier 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 Bibobformulier, 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 Hoofdstuk 1 onder Optieovereenkomst en geboden optievergoeding, 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.

Screening 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.

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 gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de civiele rechtbank te Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervalt termijn. Indien een inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, 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.

Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is op de volgende pagina opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding 16 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 18 mei 2018 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt een nota ter hoogte van de geboden optievergoeding+ BTW toegezonden, die binnen 30 dagen na dagtekening van de optieovereenkomst 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 kavelregels, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het V.O. en D.O. wordt ter toetsing aangeboden binnen de 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 D.O. Daarmee is de erfpachtaanbieding compleet en deze zal aan de geselecteerde inschrijver tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd.

Architectonisch beeld speelt bij de selectie geen rol. Direct na selectie (in plaats van pas bij conceptaanvraag omgevingsvergunning) wordt een regulier traject gestart ten aanzien van sturing, borging/toetsing aan vastgesteld beleid. Hierbij wordt het architectonisch visie document beoordeeld. Dit document met daarin geformuleerd de gepresenteerde kwaliteiten, wordt de ondersteunende leidraad bij eventuele supervisie en welstandsbehandelingen bij concept en omgevingsaanvraag.

Stappen	Planning
Optieperiode	26 april 2018 t/m 30 augustus 2019 (16 maanden)
Uitwerken bouwplan	26 april 2018 t/m 30 augustus 2019 (16 maanden)
Screening vraag 8 formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties (zie opmerking pag. 12, onder 'Aanleveren', punt 3)	Uiterlijk 7 juni 2019
Indienen concept definitief ontwerp	Uiterlijk 7 juni 2019 (12 weken voor het aflopen van de optieovereenkomst)
Goedgekeurd definitief ontwerp	Uiterlijk 5 juli 2019 (8 weken voor het aflopen van de optieovereenkomst)
Indienen omgevingsvergunning	Na goedgekeurd definitief ontwerp
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 2 augustus 2019 (4 weken voor aflopen Optieperiode)
Acceptatie erfpachtaanbieding	Uiterlijk 30 augustus 2019 (maximaal 16 maanden na sluiten Optieovereenkomst)

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- 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 kavelregels. 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 kavelregels.
- 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 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 Tendersnet tot 12 januari 2018 vóór 18.00uur. 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.tenderned.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 het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- 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 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 l) wordt de inschrijver, 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 natuurlijk 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. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals onder Hoofdstuk 2. onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender.
- 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. Derhalve zal een verzoek tot gebruiks- of bestemmingswijziging voor de middeldure huurwoningen niet eerder worden gehonoreerd dan na 27 jaar ingangsdatum erfpachtrecht.

6. Bijlagen

1. Kavelregels kavel 3D inclusief bijlagen
2. Inschrijfformulier selectieprocedure
3. Bibobformulier en vastgoedtransacties
4. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
5. De optieovereenkomst
6. Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie.
7. (links naar) andere relevante documenten
 - a. Bestemmingsplan Buiksloterham 2009, 1e, 2e 3e en 4e Partiële Herziening Bestemmingsplan Buiksloterham
 - b. Actieplan meer Middeldure Huur