



Gemeente
Amsterdam

Selectiebrochure Kavel 14-01, IJburg, Centrumeiland

Ruimte voor 7.500 m² woningen en voorzieningen



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Project en opgave	4
1.1 De locatie	4
1.2 Beschrijving van de opgave	4
1.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen	6
1.4 Erfpachtgrondwaarde	6
1.5 Duurzaamheid op basis van circulariteit	7
1.6 Kwaliteit	8
1.7 Programma	8
1.8 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding	9
2. Beschrijving selectieprocedure	10
2.1 Communicatie	10
2.2 Selectiecommissie en deskundige jury	11
2.3 Planning selectieprocedure	11
3. Voorselectie	13
3.1 Inschrijving voorselectie	13
3.2 Minimale eisen voorselectie	14
3.3 Selectiecriteria voorselectie	14
3.4 Beoordeling	16
4. Definitieve selectie	17
4.1 Inschrijving definitieve selectie	17
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	19
4.3 Gunningscriteria definitieve selectie	20
4.4 Beoordeling definitieve selectie	23
4.5 Gunning	24
4.6 Screening	24
4.7 Bezwaar	25
4.8 Planning ontwikkeltraject	25
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	27

Inleiding

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die het geplande programma op kavel 14-01 op IJ-burg, Centrumeiland met woningen en voorzieningen (zijnde niet-woonfuncties) in de plint (begane grond en eerste verdieping) kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren 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, 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 22 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 (DO) uit te werken. Indien dit DO 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 14-01 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 bouwkvael 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 selectie legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien aan hem gegund zal worden, de in de optieovereenkomst geboden optievergoeding aan de gemeente te betalen en verkrijgt 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 slaan 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

1.1 De locatie

IJburg is een stedelijke wijk die verrijst aan de oostkant van Amsterdam, uiteindelijk bestaand uit zes aan elkaar geschakelde eilanden. Terwijl IJburg 1 in Amsterdam haar voltooiing nadert, zijn de plannen voor de tweede fase van IJburg nog volop in ontwikkeling. Centrumeiland is het eerste eiland van IJburg 2^e fase. Op het nu nog braakliggende eiland gelegen in het IJmeer wordt een nieuwe stadswijk ontwikkeld.

Centrumeiland heeft een programma waarin zelfbouw de boventoon voert: 70% van het woonprogramma bestaat uit zelfbouwwoningen. De selectieprocedure voor de eerste zelfbouwkavels loopt momenteel. Naast zelfbouw is 20% van het woonprogramma voor sociale huur en 10% voor projectontwikkelaars bestemd. Eén van de aangewezen plekken voor projectontwikkeling is het westelijke deel van blok 14: kavel 14-01.

Bijna elk blok van Centrumeiland bestaat uit gemêleerd programma van diverse soorten zelfbouw: individueel, Samen in het Klein van 2, 3 of 4 woningen en CPO-bouwgroepen vanaf 4 woningen. Centrumeiland wordt gekenmerkt door een 'kleine korrel' van bouwblokken en heeft daarmee een ander stedenbouwkundig karakter dan het naastgelegen Haveneiland, dat contrasteert door haar lange zichtlijnen. Een stedelijk milieu betekent een dichte bebouwing, compacte openbare ruimte en voorzieningen. Centrumeiland heeft een gemiddelde dichtheid van 100 woningen per hectare. Compacte bebouwing is voorzien in blokken variërend van 40 tot 140 woningen met bouwhoogtes van overwegend 4 tot 5 lagen. In het stedenbouwkundig plan van Centrumeiland zijn de hoofdthema's: zelfbouw, rainproof, tijdelijkheid, bewegende stad en duurzaamheid (rainproof en energieneutraal eiland).

Ook blok 14 bestaat naast deze tender uit diverse soorten zelfbouw. Het blok is gelegen op de prominente zuidelijke hoek van het eiland. Voor al het verkeer dat komt vanaf de Oostelijke Ontsluiting IJburg (OOIJ) vormt blok 14 mede de entree van IJburg.

1.2 Beschrijving van de opgave

Na het uitgeven van de zelfbouwkavels in blok 10, 11 en 14, is de tender op kavel 14-01 de eerste projectmatige ontwikkeling die plaatsvindt op het tot nu toe nog onbebouwde eiland. Op kavel 14-01 heeft de gemeente een gebouw met koopwoningen met verhuurverplichting (appartementen) en voorzieningen, zijnde niet woonfuncties in de plint (begane grond en eerste verdieping) voor ogen. In de gunningscriteria is het hoge ambitieniveau ten aanzien van duurzaamheid vertaald naar een gunningscriterium op basis van circulariteit. Vanwege de locatie aan de entree van Centrumeiland is ook de architectonische kwaliteit een belangrijk onderdeel van deze tender.

Door het hoge percentage zelfbouw bestaat het woonprogramma op Centrumeiland overwegend uit koopwoningen. Deze tender richt zich daarom op het toevoegen van huurwoningen aan het aanbod aan woningen op IJburg. In totaal gaat het om minimaal 5700 m² bvo en maximaal 6750 m² bvo bestemd voor de woonfunctie. Het totaal aantal woningen dat gemaakt mag worden in dit blok is gemaximeerd op 60. Het minimaal aantal te realiseren woningen is 46. De gemeente vindt het belangrijk aanbod in Amsterdam toe te voegen in het middeldure segment. Daarom bestaat het woonprogramma (aantal woningen) op deze kavel voor minimaal 50% uit koopwoningen met verhuurverplichting middelduur (met een huur tussen 710,68 en 971,00 euro per maand). Het andere deel van het woonprogramma bestaat uit koopwoningen met verhuurverplichting in de vrije sector.

Middeldure huur

Koopwoningen met verhuurverplichting middelduur zijn woningen met een kale huur tussen 710,68 en 971,00 euro per maand. Het betreft een erfpachtrechtelijke bestemming voor koopwoningen, maar met een verhuurverplichting voor middeldure huur. Hiervoor gelden aanvullende bijzondere bepalingen.

Met het *Actieplan meer Middeldure Huur* (vastgesteld door de gemeente juni 2017) zet de gemeente in op uitbreiding van het aanbod middeldure huurwoningen in de stad voor de periode 2017 – 2025. Voor onderhavige tender gelden de volgende voorwaarden met betrekking tot de middeldure huurwoningen:

- De woningen moeten minimaal 40 m² gbo groot zijn (conform NEN 2580) en de gemiddelde woning-grootte is ten minste 55 m² gbo.
- De kale aanvangshuur loopt van minimaal 710,68 euro (liberalisatiegrens) tot maximaal 971,00 euro.
- De gemiddelde kale aanvangshuur van alle middeldure huurwoningen in het betreffende bouwblok is niet meer dan 850,00 euro per maand.
- De bedoeling is dat deze woningen gedurende een periode van ten minste 25 jaar na datum van eerste ingebruikname als huurwoning worden gebruikt. Dit betekent dat in de erfpachtaanbieding is vastgelegd dat de woningen voor het eerst 27 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht uitgepand mogen worden, omdat er een maximale bouwtijd geldt van twee jaar. De termijn van 27 jaar is opgenomen in de erfpachtaanbieding en kan niet worden verkort.
- Bij uitpand van de woningen na 27 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht is geen aanvullende canon verschuldigd.
- De huren zijn gedurende 25 jaar na eerste verhuring inflatievolgend op basis van de Consumenten Prijsindex (CPI alle huishoudens; reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft, prijspeil datum eerste verhuring).
- De gemeente is voornemens deze middeldure huurwoningen in de nog vast te stellen gewijzigde Huisvestingsverordening op te nemen, waardoor deze middeldure huurwoningen, ook na mutatie, 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 van woningcorporaties geregeld zal worden. Er is geen gekoppelde parkeervoorziening, dat wil zeggen dat huurders niet verplicht mogen worden een parkeerplaats af te nemen bij de huur van een woning.

Vrije sector huur

Het andere deel van het woonprogramma bestaat uit vrije sector huur, met een erfpachtrechtelijke bestemming voor koopwoningen met verhuurverplichting in de vrije sector.

- De bedoeling is dat de woning gedurende een periode van tenminste 15 jaar na datum van eerste ingebruikname als huurwoning wordt gebruikt. Dit betekent dat in de erfpachtaanbieding is vastgelegd dat de woningen voor het eerst 17 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht uitgepand mogen worden, omdat er een maximale bouwtijd geldt van twee jaar. De termijn van 17 jaar is opgenomen in de erfpachtaanbieding en kan niet worden verkort.
- Bij uitpand van de woningen na 17 jaar is geen aanvullende canon verschuldigd.
- De extra voorwaarden die gelden voor koopwoningen met verhuurverplichting in het middeldure segment zijn op de vrije sector koopwoningen met verhuurverplichting niet van toepassing. De ontwikkelende partij mag zelf een optimale verdeling wat betreft omvang en prijsstelling maken.

Voorzieningen begane grond en eerste verdieping

De plint (begane grond en eerste verdieping) van het gebouw bestaat voor een deel uit voorzieningen. Het voorzieningenprogramma kan bestaan uit (een combinatie van) maatschappelijke functies, dienstverlening, bedrijven en kleinschalige kantoren. In de erfpachtovereenkomst zullen de bestemmingen/ functies worden vastgelegd op basis van hetgeen waarmee de winnende inschrijver mee heeft ingeschreven. Het

kan gaan om één voorziening of een combinatie van voorzieningen. De voorzieningen mogen zowel op de begane grond (de plint) als op de eerste verdieping worden gerealiseerd (zie bouwvelop).

Parkeren

Parkeren wordt in pandig opgelost. De normen voor het aantal te realiseren parkeerplekken zijn opgenomen in de bouwvelop. Het aantal vierkante meters voor parkeren behoort tot het totale maximaal te realiseren bouwprogramma op het kavel. Voor de parkeerplaatsen geldt een aanbiedingsregeling, zie hiervoor de model-erfpachtaanbieding in bijlage 8.

Juridisch-planologische kaders

Op Centrumeiland geldt een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, die op 7 december 2017 onherroepelijk is geworden. Het uitwerkingsplan kunt u downloaden via www.ruimtelijkeplannen.nl.

(<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?tabFilter=JURIDISCH>).

De eisen voor de ontwikkeling worden verder ingeperkt door de bouwvelop, die als bijlage (bijlage 1) bij deze selectiebrochure is toegevoegd.

1.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met woningen en voorzieningen (niet-woonfuncties) op kavel 14-01, IJburg, Centrumeiland duurzaam kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren of verkopen. De opgave is ook om er een circulair en energieneutraal gebouw van te maken en er zal tevens geselecteerd worden op architectonische kwaliteit. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingegaan op 'circulariteit', 'architectonische kwaliteit' en 'het financiële bod op het optierecht'. Zoals te zien is in de opzet van het Inschrijfformulier (bijlage 2/3) 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 als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. De contactpersoon is de eerste inschrijver op het Inschrijvingsformulier (bijlage 2). 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.

1.4 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwkel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid erfpachtgrondwaarden voor koopwoningen met verhuurverplichting, voorzieningen en parkeerplaatsen. De geboden optievergoeding die de winnende inschrijver c.q. optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, is géén onderdeel 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 iedere inschrijver zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Koop met verhuurverplichting – vrije sector	€ 1.078	m² gbo
Koop met verhuurverplichting – middeldure huur	€ 936	m² gbo
Functies (maatschappelijk, dienstverlening, bedrijven, kleinschalige kantoren)	€ 229	m² bvo
Parkeren	€ 1825	Per parkeerplaats

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- 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, tot aan ontvangst erfpacht-aanbieding, met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie;
- M²: op basis van NEN2580 per bestemming te bepalen.

1.5 Duurzaamheid op basis van circulariteit

Met de Agenda Duurzaamheid, vastgesteld op 11 maart 2015, heeft de gemeenteraad van Amsterdam opnieuw bevestigd ambities te hebben op het gebied van duurzaamheid. Voor nieuwbouw is de ambitie dat in 2020 alle woningbouw en utiliteitsbouw energieneutraal gebouwd wordt. Het is tevens de ambitie dat 75 procent van het programma in de overeenkomsten die vanaf 1 januari 2015 met vastgoedontwikkelaars afgesloten worden, energieneutraal wordt ontwikkeld.

Centrumeiland kent extra hoge duurzaamheidsambities. Zo krijgt het eiland een collectieve WKO-installatie en wordt het eiland *rainproof* ingericht. Dit houdt in dat het regenwater vertraagd afgevoerd dient te worden in de zogenaamde wadi's (regenwaterbuffer) die op het eiland worden aangebracht. De eisen die gelden voor dit kavel zijn in de bouwvelop (bijlage 1) nader toegelicht. Onder andere vanwege de duurzame ambities op Centrumeiland is voor kavel 14-01 circulariteit een belangrijk selectie-/gunningscriterium. In opdracht van de gemeente hebben twee externe bureaus een Roadmap Circulaire Gronduitgifte (2017) geschreven. Met deze tender wordt aangesloten bij deze Roadmap. Dat betekent dat ontwikkelende partijen worden uitgedaagd verder te gaan dan de bestaande normen voor duurzaamheid (Bouwbesluit volgens Europese richtlijn is EPC (Energieprestatie coëfficiënt) 0,4, Amsterdamse beleid is EPC 0,15) middels de gunningscriteria waarin gevraagd wordt naar zowel een kwalitatieve visie op circulariteit als kwantitatieve gegevens middels o.a. een GPR (Gebouw)-score en MPG (Milieu Prestatie Gebouwen)-berekening. Met deze invulling van het criterium 'circulariteit' wordt in deze tender de nadruk gelegd op de levenscyclus en milieubelasting van de gebruikte materialen in het gebouw. Indien inschrijvers de optie gegund krijgen dienen zij een ontwerp (VO/DO) te maken dat voldoet aan de ingediende GPR-, MPG- en EPC-score. Bij de oplevering van het gebouw dient de ontwikkelende partij een certificeringsrapport te overhandigen.

Warmte-/koudeopslagsysteem (WKO) Centrumeiland

De gemeente Amsterdam heeft een concessieovereenkomst gesloten met Eteck Energiebedrijven B.V. voor de levering van warmte en koude voor het hele Centrumeiland via een grootschalige WKO. De gemeente is voornemens om een warmteplan in de eerste helft van 2018 vast te stellen, waardoor inschrijver/ontwikkelaar verplicht is om aan te sluiten op de WKO van voornoemde exploitant (welke contractueel gehouden is aan maximum tarieven voor aansluit- en leveringsvoorwaarden).

Het Bouwbesluit biedt op basis van het in het warmteplan opgenomen gelijkwaardigheids criterium de mogelijkheid voor de inschrijver/ontwikkelaar om met een gelijkwaardig alternatief te komen voor de energievoorziening. Het alternatief dient ten opzichte van de WKO, minimaal dezelfde prestaties te leveren op het gebied van energiezuinigheid en bescherming van het milieu. Er komt op het Centrumeiland geen aardgasnet en geen stadswarmte van Nuon. De toepassing van gesloten bodemplussen is niet toegestaan.

Voor alle informatie met betrekking tot de WKO kunt u contact opnemen met:

Eteck Energiebedrijven B.V.
e-mail: klantzaken@eteck.nl
telefoonnummer: 085-0218000

Milieubelasting toe te passen materialen

Partijen worden uitgedaagd de milieu-impact van de toe te passen materialen gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook de impact van onderhoud, vervangingen en bij einde levensduur van elementen/materialen de sloop en verdere verwerking van het materiaal. Deze milieu-impact kan uitgedrukt worden in de vorm van milieukosten. Het uitvoeren van een milieukostenberekening (MPG-berekening) is bij de nieuwbouw van Woningen (en enkele andere functies) een verplichting (artikel 5.9 van het bouwbesluit) bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning. In dit selectieproces worden inschrijvers gevraagd deze waarde met betrekking tot de woonfunctie tevens eerder aan te leveren gedurende het selectieproces.

1.6 Kwaliteit

Onder kwaliteit wordt 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.

Vanwege de ligging van het kavel aan de entree van Centrumeiland is architectonische kwaliteit een essentieel onderdeel van de beoogde ontwikkeling. Op Centrumeiland geldt het genoemde welstandsbeleid 'De Schoonheid van Amsterdam', onderdeel 'IJburg en de Oostelijke eilanden'. Omdat kavel 14-01 op een belangrijke zichtlocatie gelegen is, is om deze reden 'architectonische kwaliteit' opgenomen als één van de gunningscriteria in deze tender.

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden waar het ingediende ontwerp aan dient te voldoen en die in deze brochure worden benoemd, passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning is een positief oordeel van welstand een vereiste.

1.7 Programma

Op Kavel 14-01 wordt een bouwblok/appartementencomplex voorgeschreven, met een programma bestaande uit woonappartementen, voorzieningen (niet-woonfuncties op de begane grond en eerste verdieping) en parkeren. De kavel heeft de volgende kenmerken:

Kenmerken kavel 14-01

Uitgeefbaar terrein 2335 m²
Bebouwbaar oppervlak circa 1903 m²

	Minimaal	Maximaal
Totaal programma	6700 m ² bvo	7500 m ² bvo
Woonprogramma	5700 m ² bvo	6750 m ² bvo
Aantal woningen	46 woningen	60 woningen
Voorzieningen (BG en eerste verdieping)	750 m ² bvo	1000 m ² bvo
Parkeren	Zie normen bouwenvelop	

1.8 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding

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 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 18 maanden (lopende vanaf het in vervulling gaan van de hiervoor genoemde opschortende voorwaarde) de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een DO uit te werken dat door de gemeente zal worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het DO 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. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het DO overeenkomt met de winnende inschrijving.

Na accordering van het DO 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 kiest er in deze selectie voor om met een voorselectie (zie Hoofdstuk 3.) en een definitieve selectie (zie Hoofdstuk 4.) te werken. Met deze selectiemethode beoogt de gemeente het aantal inschrijvers dat tijd en geld investeert in het maken van een ontwerp te beperken tot maximaal drie. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling. Op 22 december 2017 start de tender en staan alle documenten op www.tenderned.nl.

De selectieprocedure, althans het voorselectie deel, betreft een meervoudige, openbare inschrijving. Bij de definitieve selectie zal uit de groep van voorgeselecteerde inschrijvers (maximaal 3) een winnaar worden aangewezen.

Elke partij die zich voor deze selectie inschrijft, conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in deze selectiebrochure inclusief bijlagen. De volgende documenten maken als bijlagen integraal deel uit van deze selectiebrochure:

1. Bouwenvelop kavel 14-01 Centrumeiland d.d. december 2017;
2. Inschrijfformulier Voorselectie;
3. Inschrijfformulier Definitieve selectie;
4. Format formulier projectinformatie referentieprojecten;
5. Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties;
6. Integriteit bij vastgoed- & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters;
7. Optieovereenkomst kavel 14-01IJburg Centrumeiland, inclusief bijlagen;
8. Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie:
 - a. Terreinspecificatie en nadere informatie;
 - b. Tekening nummer 2017-372 van 26 oktober 2017;
 - c. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
 - d. Nulmeting Bodemonderzoek;
 - e. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht;
9. Verdere relevante documenten (geen onderdeel optieovereenkomst):
 - a. Roadmap Circulaire Gronduitgifte;
 - b. Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland;
10. Indien van toepassing: Nota van Inlichtingen in voorselectie- en definitieve selectieronde.

2.1 Communicatie

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. 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 Hoofdstuk 3. Voorselectie en Hoofdstuk 4. Definitieve selectie beschreven.

2.2 Selectiecommissie en deskundige jury

De beoordeling in de voorselectie en definitieve selectie met uitzondering van de criteria 'circulariteit' en 'architectonische kwaliteit' geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit:

- Projectmanager, gemeente Amsterdam
- Projectleider Grondzaken, gemeente Amsterdam

De beoordeling van de gunningscriteria 'circulariteit' en 'architectonische kwaliteit' geschiedt in de voorselectie en definitieve selectie door de (deels externe) deskundigen jury.

Voor het gunningscriterium 'circulariteit' bestaat de deskundige jury uit:

- Planoloog, gemeente Amsterdam
- Twee adviseurs duurzaamheid en circulaire economie, extern

Voor het gunningscriterium 'architectonische kwaliteit' bestaat de deskundige jury uit:

- Hoofdontwerper, gemeente Amsterdam
- Senior stedenbouwkundige, gemeente Amsterdam
- Architect, extern

De selectiecommissie die het gunningscriterium 'optievergoeding' in de definitieve selectie beoordeelt en verantwoordelijk is voor de eindrapportage in beide selectieronden, neemt de beoordeling van de externe deskundigen jury's op de gunningscriteria 'circulariteit' en 'architectonische kwaliteit' 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.

2.3 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
22 december 2017	Start voorselectie
26 januari 2018, 12.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
16 februari 2018	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (NvI)
23 maart 2018, 12.00 uur	Sluiting, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
13 april 2018	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
13 april 2018	Start definitieve selectie
26 april 2018, 12.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
18 mei 2018	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (NvI)

14 juni 2018, 12.00 uur	Sluiting, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
18 juni 2018 tot 22 juni 2018 (datum wordt nog bevestigd)	Presentatie inschrijvers
14 juni 2018	Screening Bibob
13 juli 2018	(voorlopige) Gunning en totstandkoming optie-overeenkomst 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
3 augustus 2018	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en onmiddellijk werkende optieovereenkomst door vervulling van de opschortende voorwaarde

3. Voorselectie

3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: (visie op) 'circulariteit' en 'architectonische kwaliteit'. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, uitwerkingsplan en bouwenvelop zijn bepalend. Maximaal drie inschrijvers die het hoogste scoren op de visie voor deze ontwikkellocatie worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Vragenronde

De gemeente stelt de inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot en met 26 januari 2018, 12.00 uur 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 16 februari 2018 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 16 februari 2018 tot en met 23 maart 2018, 12.00 uur. Op de laatstgenoemde 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 voor de voorselectie de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier Voorselectie
Zie bijlage 2. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.
2. Visie op circulair bouwen
Maximaal vier pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt) en *optioneel* ondersteund door maximaal vier pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt) foto's en inspiratiebeelden*.
3. Visie op architectonische kwaliteit
Maximaal vier pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt) en *optioneel* ondersteund door maximaal vier pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt) foto's en inspiratiebeelden*.
4. Optioneel: Formulier projectinformatie referentieprojecten (max 4x)
Het formulier projectinformatie referentieprojecten mag maximaal vier maal worden ingeleverd: twee maal voor het criterium 'circulariteit' en twee maal voor het criterium 'architectonische kwaliteit' (zie bijlage 4). De referentieprojecten zijn eigen projecten van de inschrijvende combinatie of één van de combinanten. Aangetoond dient te worden wat het aandeel van inschrijvende partijen was in het project. Een groter aandeel in het referentieproject wordt positiever beoordeeld.

* De inspiratiebeelden zijn optioneel en kunnen ook projecten van elders/andere partijen betreffen die niet behoren tot de inschrijver. De beelden dienen ter illustratie/voorbeeld van de visie. Visuele impressies van het te ontwikkelen gebouw zijn in de voorselectie niet toegestaan, evenals andere producten zoals maquettes en presentaties, en zullen dan ook niet worden beoordeeld/bekeken.

De gemeente kan vragen stellen naar aanleiding van de hiervoor gevraagde ingediende informatie. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door 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 formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld, met uitzondering van de geel gearceerde delen op de formulieren projectinformatie referentieprojecten (bijlage 4). Het Inschrijfformulier (bijlage 2) dient tevens 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 25 maart 2018 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf 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 (met uitzondering van het/het formulier(en) projectinformatie referentieprojecten, bijlage 4) of in geval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

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 maximaal drie inschrijvers die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving hebben, worden uitgenodigd deel te nemen aan de definitieve selectie.

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.2 Minimale eisen voorselectie

Voor een geldige inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier Voorselectie (bijlage 2) alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 3.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

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

- Realisatie van een programma passend binnen de opgave en de bouwvelop voor kavel 14-01, IJburg, Centrumeiland.
- Een minimale bieding op de optie van € 1,-.

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 onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven.

3.3 Selectiecriteria voorselectie

In de voorselectie wordt op twee criteria een visie gevraagd. Dit zijn: 'circulariteit' en 'architectonische kwaliteit', welke hierna worden toegelicht.

A. Circulariteit (50 punten)

Nr. Indieningsvereiste	Onderdeel	Punten
2.	Visie op circulariteit	40
4. (optioneel)	Referentieprojecten circulariteit	10

B. Architectonische kwaliteit (50 punten)

Nr. Indieningsvereiste	Onderdeel	Punten
3.	Visie op architectonische kwaliteit	40
4. (optioneel)	Referentieprojecten archit. kwaliteit	10

Totaal (100 punten)

1. Visie op circulariteit (40 punten):

Inschrijvers wordt gevraagd een visie te geven op het circulair ontwikkelen van deze kavel. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende deelonderwerpen:

- (1) Algemene visie op circulariteit en circulair bouwen: meer punten kunnen worden verdiend naarmate concreet wordt gemaakt hoe een gebouw zo circulair mogelijk gemaakt kan worden en welke maatregelen passen bij circulariteit. Er spreekt ambitie uit de visie. Duidelijk gemaakt dient te worden hoe de ambities ook haalbaar zijn.
- (2) Materialen: partijen benoemen welke materialen zij willen toepassen in het ontwerp en waarom deze circulair zijn. Ze benoemen ook welk percentage van de gebruikte materialen hernieuwbaar is en welk percentage recyclebaar. Meer punten kunnen worden verdiend naarmate aannemelijke kan worden gemaakt wat de herkomst is van materialen en of deze daadwerkelijk circulair zijn. Hoe hoger de percentages hernieuwbare en recyclebare materialen, hoe beter dit gewaardeerd wordt.

2. Optioneel: Referentieprojecten ten aanzien van circulariteit (maximaal 2) (10 punten, max 5 punten per project):

Inschrijvers hebben ruimte om referentieprojecten op het gebied van circulariteit te benoemen. Dit doen zij op het bijgeleverde formulier projectinformatie referentieprojecten (zie bijlage 4).

3. Visie op architectonische kwaliteit (40 punten):

Inschrijvers wordt gevraagd om een visie op de architectonische kwaliteit van dit project. Onderbouwd dient te worden op welke wijze de visie voor het gebouw past in hetgeen omschreven wordt in bouw-envelop. In de visie die inschrijvers indienen, dienen zij in te gaan op:

- (1) Gebouw geeft vorm aan de entree van IJburg: hoge kwaliteit van architectuur, stedelijke uitstraling, uitnodigende entree en duurzame materialisering.
- (2) In de volumes is zowel het sterk stedelijke als het gedifferentieerde karakter van het eiland herkenbaar.
- (3) Essentieel is een heldere relatie en goede aansluiting tussen de ruimte(s) voor niet-woonfunctie(s) in de plint en de openbare ruimte door openheid richting de straat en transparan-

tie in de gevel, zodanig dat de functie(s) ruimtelijk en programmatisch bijdraagt aan de levendigheid van de wijk. Ditzelfde geldt voor de hoofdentree van het gebouw, deze is duidelijk zichtbaar, nodigt uit en voorziet in een soepele overgang van openbare ruimte naar gebouw.

- (4) Gevel aan de binnenkant van het blok en de inrichting van het onbebouwde deel van de kavel dragen bij aan de woonkwaliteit binnenin blok 14.
- (5) Vereiste duurzaamheidsvoorzieningen en overige technische installaties worden goed en kwalitatief geïntegreerd in de architectuur en zijn niet zichtbaar vanuit de omgeving.

4. Optioneel: Referentieprojecten ten aanzien van architectonische kwaliteit (maximaal 2) (10 punten, max 5 punten per project):

Inschrijvers hebben ruimte om referentieprojecten op het gebied van architectonische kwaliteit te benoemen. Dit doen zij op het bijgeleverde referentieformulier (zie bijlage 4).

3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie samen met de deskundigen jury's maximaal drie inschrijvers voorselecteren, die doorgaan naar de definitieve selectie ronde. De overige niet voorgeselecteerde inschrijvingen komen te vervallen.

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

Selectiecriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Visie op circulariteit	40 punten
Referentieprojecten circulariteit	10 punten
Visie op architectonische kwaliteit	40 punten
Referentieprojecten architectonische kwaliteit	10 punten
Totaal te behalen maximale score (per inschrijver)	100 punten

Voor de visie op circulariteit en de visie op architectonische kwaliteit is beide maximaal 40 punten te verdienen. De beste visie krijgt 40 punten, de daaropvolgend beste krijgen 30, 20 en 10 punten. De rest krijgt 0 punten. De scores voor beide visies worden bij elkaar opgeteld. Ingeval meerdere partijen eindigen met dezelfde eindscore geeft het onderdeel circulariteit de doorslag.

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver met de hoogste totaalscore. De gunningscriteria zijn 'circulariteit', 'architectonische kwaliteit' en 'de geboden optievergoeding'.

Vragenronde

De gemeente stelt de voorgeselecteerde inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot en met 26 april 2018, 12.00 uur 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 18 mei 2018 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 18 mei 2018 tot en met 14 juni 2018, 12.00 uur. Op de laatstgenoemde 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 voorgeselecteerde inschrijver de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier Definitieve selectieprocedure (incl. optievergoeding)
Zie bijlage 3. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.
2. GPR Gebouw-score, inclusief onderbouwing/berekening
Bestaande uit:
 - (1) Een GPR -score
 - (2) Een GPR-berekeningDe MPG-score en de EPC-score zijn onderdeel van de GPR. Deze worden apart aangeleverd. In de GPR dient het gehele gebouw te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van het GPR Gebouw - pakket Woningbouw.
3. MPG-score (Milieu Prestatie Gebouwen), inclusief onderbouwing/berekening
Bestaande uit:
 - (1) Een MPG-score
 - (2) Een MPG-berekeningIn de MPG dient het gehele gebouw te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van het GPR Gebouw - pakket Woningbouw.
4. Ontwerp EPC-score, inclusief EPC-berekening
Bestaande uit:
 - (1) Een EPC-score
 - (2) Een EPC-berekeningAan de EPC-score worden niet apart punten toegekend in de beoordeling. De puntentoekenning van de EPC is verwerkt in het gunningscriterium GPR-score. De EPC-berekening wordt apart gevraagd, ter onderbouwing van de ingevoerde EPC-score in de GPR-score.

In de EPC-berekening mag alleen binnen de eigen kavel opgewekte duurzame elektriciteit (zonnepanelen) worden meegenomen.

In de EPC dient het gehele gebouw te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van EPC NEN 7120 Woningbouw.

5. Toelichting op Circulariteit

Maximaal 8 pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt). Het is toegestaan om daarbij afbeeldingen te gebruiken, mits het maximum van 8 pagina's niet wordt overschreden. De toelichting is een uitwerking van de visie op circulariteit uit de voorselectie.

6. Schetsontwerp en toelichting in woord en beeld

Het schetsontwerp en de toelichtingen dienen ingediend te worden op A3-formaat, bestaande uit maximaal 20 pagina's bij enkelzijdig of 10 pagina's bij dubbelzijdig. Het schetsontwerp dient een uitwerking te zijn van de visies op circulariteit en architectonische kwaliteit zoals deze is aangeleverd in de voorselectie. Tevens wordt duidelijk aangegeven hoe wordt voldaan aan de randvoorwaarden in de bouwvelop.

Dit schetsontwerp bestaat ten minste uit de volgende informatie:

- a. Plattegronden, dwarsdoorsneden en gevelaanzichten.
- b. Impressies vanuit 3 standpunten (Wim Noordhoekade, Strandlaan en vanuit het binnenterrein van blok 14) vanaf straatniveau en 1 aerial (aanzicht van bovenaf), die een goede indruk geven van het beoogde kwaliteitsniveau van het gebouw
- c. De toelichting op het schetsontwerp:
 - i. Benoemt vijf cruciale hoofdpunten of karakteristieken van het ontwerp.
 - ii. Beschrijft de ontwerp kwaliteit aan de hand van de opgaven en ambities uit de bouwvelop.
 - iii. Beschrijft het architectonisch beeld en visie met materialenlijst, kleurgebruik, beeldkwaliteit en veroudering.
 - iv. Toont het programma in een tabel met m² bvo/gbo en aantallen.
 - v. Geeft onderbouwing voor het woon- en voorzieningen programma en het parkeren.

Andere producten zoals maquettes en PowerPoint-presentaties zijn niet toegestaan en zullen niet worden beoordeeld/bekeken.

7. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties inclusief gevraagde bijlagen:

In vraag 8 en 9 van het formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties (bijlage 5) 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 13 maanden na ingaan optieperiode, of zo veel eerder als mogelijk. Indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle gegadigden die daarin participeren zowel het Inschrijfformulier als het Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties te hebben ingevuld en rechtsgeldig te hebben ondertekend;

Het ingevulde Inschrijfformulier, Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties 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 (Inschrijfformulier definitieve selectie en Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties) en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de ge-

vraagde informatie. Zo dienen de beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorge-drukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij geconstateerde onvolledig-heid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende in-schrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 16 juni 2018 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het 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 redenen 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 nadrukke-lijk niet voor het door de inschrijver gemelde geboden optievergoeding en de GPR-, EPC- en MPG-score. Deze zijn bij indiening op (uiterlijk) 14 juni 2018 definitief en onherroepelijk en worden ook verwerkt in de optieovereenkomst.

Voor de stukken genoemd onder paragraaf 4, Aanleveren geldt dat deze een nadere uitwerking zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat voorgaande niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve se-lectie. Hiervoor is het hiervoor genoemde herstel niet mogelijk.

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 voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De voorgeselecteerde inschrijver die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving voor de definitieve selectie heeft gedaan, is in principe de winnaar van de tender en aan wie de optie wordt gegund.

Presenteren van plannen

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats tussen 18 juni 2018 en 22 juni 2018. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

Onkostenvergoeding definitieve selectie

De voorgeselecteerde inschrijvers die in de definitieve selectie een geldige inschrijving hebben ingediend en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van € 8.000,00. Voorwaarde is dat zij tijdig en, zo nodig na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben ingediend.

4.2 Minimale eisen definitieve selectie

- a) Voor een geldige inschrijving dient het volgende tijdig te worden ingeleverd:
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier Definitieve Selectie (bijlage 3) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties inclusief gevraagde bijlagen; Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende gegadigden die het Inschrijfformulier hebben ingevuld en rechtsgeldig heb-

ben ondertekend, eveneens het Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen (bijlage 5).

Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie.

Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 4.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure.

- b) Met het invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier Definitieve Selectie en Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eis te zullen voldoen:
- Realisatie van een programma passend binnen de opgave en de bouwvelop voor kavel 14-01, IJburg, Centrumeiland;
 - Een optievergoeding van ten minste €1,-.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door daaraan voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 4.1 Aanleveren beschreven.

4.3 Gunningscriteria definitieve selectie

De gunning van de optie vindt plaats aan de hand van drie criteria: 'circulariteit', 'architectonische kwaliteit' en 'optievergoeding'. De criteria worden hieronder toegelicht. Voorwaarde is dat de criteria 'circulariteit' en 'architectonische kwaliteit' een uitwerking zijn van hetgeen is ingediend in de voorselectie.

A. Circulariteit (40 punten)		
Nr. Indieningsvereiste	Onderdeel	Punten
2.	GPR-score	15
3.	MPG-score	15
5.	Toelichting Circulariteit *	10
B. Architectonische kwaliteit (40 punten)		
Nr. Indieningsvereiste	Onderdeel	Punten
6.	Schetsontwerp en toelichting	40
	a. Plattegronden	
	b. Impressies	
	c. Toelichting schetsontwerp	
C. Optievergoeding (20 punten)		
Nr. Indieningsvereiste	Onderdeel	Punten
1.	Optievergoeding	20
Totaal (100 punten)		

A. Circulariteit (totaal 40 punten)

In de definitieve selectie worden punten gegeven voor een GPR-score, waarvan het onderdeel MPG-score ook apart extra wordt gescoord. Daarnaast kunnen de voorgeselecteerde inschrijvers punten verdienen met de Toelichting op Circulariteit.

- GPR-score (15 punten)

De voorgeselecteerde inschrijver dient een GPR-score in (1 tot 10), op basis van een onderbouwing. De hoogste score verdient 15 punten. De rest krijgt punten naar verhouding, waarbij geldt dat punten worden toegekend vanaf een gemiddelde score van 8 of hoger volgens de berekening:

Punten = $15 * (\text{ingediende waarde GPR} - 8) / (\text{hoogst ingediende waarde GPR} - 8)$. De punten worden afgerond naar hele cijfers.

Voor twee van de vijf subonderdelen van de GPR-score gelden de volgende minimumscores voordat punten verdiend kunnen worden:

- o Onderdeel Energie: tenminste 8 of hoger en EPC-waarde: 0,15, of lager.
- o Onderdeel Milieu: tenminste 8 of hoger, voor MPG-waarde geldt geen minimum of maximum.

Voorbeeldberekening: inschrijver A heeft een score van 9,0 en is daarmee hoogste inschrijver. Inschrijver B heeft een score van 8,5.

$$\text{Score inschrijver A} = 15 * (9,0 - 8) / (9,0 - 8) = 15$$

$$\text{Score Inschrijver B} = 15 * (8,5 - 8) / (9,0 - 8) = 7,5$$

Onderdeel van de GPR-score is een EPC-score. Voor de beoordeling van de ontwerp EPC-berekening dienen alle inschrijvers in de EPC-berekening te kiezen voor een aansluiting op de WKO van Eteck Energiebedrijven B.V. Hiervoor dient de inschrijver de volgende waarden op te nemen in de EPC-berekening:

Onderdeel Verwarming- en warmtapwatersysteem:

- Laagtemperatuur vloerverwarming;
- Selecteer het toe te passen type warmtepomp (uitgangspunt is een combi warmtepomp van het fabricaat Itho Daalderop);
- Bron warmtepomp: grondwater;
- Ontwerpaanvoertemperatuur cv-systeem 35 – 40°C;
- Type bijverwarming: elektrisch element;
- Regeneratie, type collectieve bron: doublettype.

Koeling:

- Type opwekker: koudeopslag/bodemkoeling (zonder inzet koelmachine);
- Koeltransport: water;
- HT-koeling.

Voor de inschrijving en beoordeling in het kader van onderhavige selectieprocedure moet de inschrijver uitgaan van aansluiting op de WKO van Eteck en hierboven genoemde gegevens gebruiken voor de aan te leveren EPC-berekening die onderdeel is van de GPR-score. Na gunning en totstandkoming van de optieovereenkomst, mag de optienemer/ontwikkelaar kiezen voor een alternatieve energievoorziening in plaats van aan te sluiten op de voornoemde WKO van Eteck. Dit kan echter alleen indien de optienemer/ontwikkelaar in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voldoet aan het gelijkwaardigheidsbeginsel zoals dit is opgenomen in het door de gemeente vast te stellen warmteplan. Dit betekent kortweg dat de alternatieve energievoorziening minimaal gelijkwaardig moet zijn aan de WKO van Eteck op het gebied van energiezuinigheid en bescherming van het milieu.

De afzonderlijk ingediende MPG-score en EPC-score dienen beide overeen te komen met de MPG-score en EPC-score die in de GPR-score worden gebruikt.

- MPG-score (15 punten)

De voorgeselecteerde inschrijver dient een milieukostenberekening (MPG-berekening) bij het schetsontwerp/ de GPR-score aan te leveren, waarin op basis van het ontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, uitgedrukt in euro's per m² bvo per jaar, van de ontwikkeling zijn. De MPG-berekening moet gemaakt worden door een deskundige, en gebaseerd zijn op de vigerende c.q. meest recente versie van de nationale Milieu Database (NMD). Via GPR is software beschikbaar om deze berekeningen uit te voeren.

Gemeente vraagt om een MPG-berekening zonder de invoer van zon PV-panelen (deze beïnvloeden de MPG-score negatief en de EPC-score positief, waardoor partijen niet maximaal uitgedaagd worden om op beide onderdelen goed te scoren). De MPG-score zonder zon PV-panelen wordt gebruikt voor het toekennen van de punten. Bij de EPC-berekening is het wel toegestaan de zon PV-panelen in te voeren.

De inschrijving met de laagste MPG-score krijgt het maximaal aantal punten. De rest van de inschrijvers krijgt punten naar verhouding volgens de volgende berekening:

Punten = 15 * (laagst ingediende waarde MPG / ingediende waarde MPG). De punten worden afgerond naar hele cijfers.

Voorbeeldberekening: inschrijver A heeft een score van 0,5 en is daarmee hoogste inschrijver. Inschrijver B heeft een score van 0,6.

$$\text{Score inschrijver A} = 15 * (0,5 / 0,5) = 15$$

$$\text{Score Inschrijver B} = 15 * (0,5 / 0,6) = 12,5$$

- Toelichting op circulair bouwen (10 punten)

Ter aanvulling op en onderbouwing van de kwantitatieve scores en het schetsontwerp dient de voorgeselecteerde inschrijver een toelichting te geven op circulair bouwen. In de Toelichting op circulair bouwen geven de inschrijvers ten minste de volgende elementen aan:

- (1) Beschrijving van de gekozen concrete maatregelen en hoe deze bijdragen aan het behalen van de beschreven ambitie in de visie op Circulariteit uit de voorselectie;
- (2) Toelichting op welke wijze het onderdeel Circulariteit integraal deel uitmaakt van het schetsontwerp en de daarin gemaakte keuzes en maatregelen;
- (3) Toelichting op de ingediende GPR-, MPG- en EPC-berekening. Er wordt helder onderbouwd welke keuzes worden gemaakt en hoe deze zich vertalen in de ingevoerde input en scores;
- (4) Beschrijving van de wijze waarop de ingediende GPR-, MPG- en EPC-berekeningen en bijbehorende specificaties in lijn liggen met de (in de voorselectie aangeleverde) visie op Circulariteit en het (in de definitieve selectie aangeleverde) schetsontwerp;
- (5) Beschrijving van de wijze waarop het gebouw flexibel/demontabel wordt gemaakt en welke slimme constructies en maatregelen worden toegepast?
- (6) Beschrijving van de materialisering: welke materialen worden gebruikt en in hoeverre zijn deze realistisch, recyclebaar en/of herbruikbaar? Hoe hoger de percentages hernieuwbare en recyclebare materialen, hoe beter.

Partijen geven ook aan of zij een materialenpaspoort maken. In dat geval dient deze te worden aangeleverd bij de oplevering van het gebouw.

B. Architectonische kwaliteit (40 punten)

Voor het beoordelen van de architectonische kwaliteit dienen de voorgeselecteerde inschrijvers een schetsontwerp in. Tijdens de selectieprocedure worden plannen beoordeeld door een deskundige jury, voorzien van een waardering en een eerste beoordeling of plannen voldoen aan criteria in het betreffende Welstandskader/bestemmingsplan/uitwerkingsplan. De criteria waaraan het ontwerp getoetst wordt zijn:

- (1) Gebouw geeft vorm aan de entree van IJburg: hoge kwaliteit van architectuur, stedelijke uitstraling, uitnodigende entree en duurzame materialisering.
- (2) In de volumes is zowel het sterk stedelijke als het gedifferentieerde karakter van het eiland herkenbaar.
- (3) Essentieel is een heldere relatie en goede aansluiting tussen de ruimte(s) voor niet-woonfunctie(s) in de plint en de openbare ruimte door openheid richting de straat en transparantie in de gevel, zodanig dat de functie(s) ruimtelijk en programmatisch bijdraagt aan de levendigheid van de wijk. Ditzelfde geldt voor de hoofdentree van het gebouw, deze is duidelijk zichtbaar, nodigt uit en voorziet in een soepele overgang van openbare ruimte naar gebouw.
- (4) Gevel aan de binnenkant van het blok en de inrichting van het onbebouwde deel van de kavel dragen bij aan de woonkwaliteit binnenin blok 14.
- (5) Vereiste duurzaamheidsvoorzieningen en overige technische installaties worden goed en kwalitatief geïntegreerd in de architectuur en zijn niet zichtbaar vanuit de omgeving.

Het ontwerp dient een uitwerking te zijn van de visie op architectonische kwaliteit zoals deze is aangeleverd in de voorselectie. Indien de gemaakte keuzes ten aanzien van de visie en het uiteindelijke schetsontwerp onvoldoende worden toegelicht kan de jury hiervoor punten aftrekken.

C. Geboden optievergoeding (20 punten)

Voor een bieding op de optie voor kavel 14-01 wordt een drempelbedrag gehanteerd van €1,-. Over de optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de tender is dat 21 procent. Biedingen lager dan dit drempelbedrag worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

De selectiecommissie berekent de punten van de voorgeselecteerde inschrijver op het criterium geboden optievergoeding. Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel optiebod is 20 punten. De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule: Punten (afgerond op hele getallen) = $20 \times (\text{te beoordelen bod} / \text{hoogste uitgebrachte bod})$.

Voorbeeldberekening: inschrijver A doet een optiebieding van 100 euro en is daarmee hoogste inschrijver. Inschrijver B doet een optiebieding van 75 euro.

$$\text{Score inschrijver A} = 20 \times (100 / 100) = 20$$

$$\text{Score Inschrijver B} = 20 \times (75 / 100) = 15$$

4.4 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie en de (deels) externe deskundigen 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.

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de drie gunningscriteria 'circulariteit', 'architectonische kwaliteit' en 'geboden optievergoeding' op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Circulariteit:	40 punten
- GPR-score	15 punten
- MPG-score	15 punten
- Toelichting op circulariteit	10 punten
Architectonische kwaliteit	40 punten
Geboden optievergoeding	20 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

4.5 Gunning

De punten die een voorgeselecteerde inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen zijn totaalscore. Degene met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de definitieve selectie. Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald met het gunningscriterium 'circulariteit'. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score dan geeft het gunningscriterium 'architectonische kwaliteit' de doorslag. Als de hoogste totaalscore op dat moment opnieuw voor twee of meerdere inschrijvers gelijk is, dan wordt de notaris gevraagd om uit die groep de winnaar door middel van loting aan te wijzen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 13 juli 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 4.7 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

4.6 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 - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het Inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld onder kop "Aanleveren" punt 5. 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 Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties, 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 (optioneel) en geboden optievergoeding, in verband met de bezwaartermijn).

Naast de screening voorafgaand aan de optieovereenkomst, is in de optieovereenkomst en de erfpacht-aanbieding 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.

Financieel en economische stabiliteit

Een screening op financieel economische stabiliteit kan deel uitmaken van de selectieprocedure. Na de uiterste inleverdatum van de inschrijvingen voor de definitieve selectie kan de gemeente de voorgeselecteerde 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 voorgeselecteerde inschrijver (alsnog) uit te sluiten van gunning of aanvullende voorwaarden te stellen.

4.7 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 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 vervaltijd. 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.

4.8 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is hieronder opgenomen. Deze planning geeft een het traject weer na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 18

maanden later. De onderstaande planning is onder voorbehoud van eventuele binnengekomen bezwaren binnen de bezwaartermijn, waardoor de gunning kan vertragen.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 3 augustus 2018 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt een nota voor de ter hoogte van de geboden optievergoeding + BTW toegezonden die binnen 30 dagen na dagtekening van de optieovereenkomst aan de gemeente voldaan moet worden.

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

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 definitief geselecteerde tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd.

Activiteit	Datum
Indienen VO	8 maanden na optieovereenkomst (uiterlijk 3 april 2019)
Indienen DO	12 maanden na optie overeenkomst (uiterlijk 3 augustus 2020)
Acceptatie erfpachtaanbieding	Uiterlijk 3 februari 2020, 4 weken voor ingang erfpachtrecht
Bouwperiode	24 maanden vanaf ingang erfpachtrecht, start bouw binnen 6 maanden

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 bouwvelop. 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 bouwvelop.
- 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 anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via het e-mailadres selectiesijburg.oga@amsterdam.nl, tot 19 januari 2018. 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 gemeente is gerechtigd de planning zoals benoemd in 2.3 aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de tender nodig acht. Indien voorgaande aan de orde is, zal de Gemeente daarover berichten via Tender Ned.
- l. 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 Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties.

- m. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- n. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en l) wordt de inschrijver direct van deelname aan de tender uitgesloten.
- o. 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.
- p. 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 paragraaf 3.1 of 4,1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender.
- q. De definitief 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 niet eerder worden gehonoreerd dan na tien jaar ingangsdatum erfpachtrecht.