

Selectie op kwaliteit, zeggenschap van medeopdrachtgevers en duurzaamheid
Kavel O, blok, 6, 8 en 9A in Sloterdijk-Centrum

Ruimte voor ca. 17.000 m² bvo, bestaande uit koopwoningen (gedeeltelijk) op basis van medeopdrachtgeverschap en voorzieningen



1 februari 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Project en opgave	6
2.1	De locatie	6
2.1.1	Stedenbouwkundig kader	6
2.2	Beschrijving van de opgave	8
2.2.1	Medeopdrachtgeverschap (MO) voor de blokken 6 en 9A	9
2.2.2	De O-kavel, blokken 6, 8 en 9A	11
2.2.3	Relevante (publiekrechtelijke) kaders	14
2.3	Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen	15
2.3.1	Grondwaarde	16
2.3.2	Programmaoverzicht	17
2.3.3	Selectiecriteria: kwaliteit, mate van zeggenschap en duurzaamheid	18
2.3.4	Optieovereenkomst en optievergoeding	19
3	Beschrijving selectieprocedure	20
3.1	Communicatie	21
3.2	Geldigheid inschrijving en herstelbaarheid	21
3.3	Selectiecommissie en deskundigen jury	21
3.4	Planning selectieprocedure	23
4	Voorselectie	25
4.1	Inschrijving	25
4.1.1	Vragenronde	25
4.1.2	Aanleveren	25
4.1.3	Onkostenvergoeding voorselectie	26
4.2	Minimale eisen voorselectie	26
4.3	Selectiecriteria Voorselectie	27
4.3.1	Visie op kwaliteit blok 8	27
4.3.2	Visie op Medeopdrachtgeverschap	28
4.3.3	Visie op duurzaamheid	29
4.4	Beoordeling	30
5	Definitieve selectie	32
5.1	Inschrijving	32
5.1.1	Vragenronde	32
5.1.2	Aanleveren	32
5.1.3	Presenteren van plannen	35
5.1.4	Onkostenvergoeding definitieve selectie	35
5.2	Minimale eisen definitieve selectie	35
5.3	Gunningscriteria	36
5.3.1	Kwaliteit in ontwerp blok 8	36
5.3.2	Mate van zeggenschap blok 6 en blok 9A	37
5.3.3	Duurzaamheid	38
5.4	Beoordeling	39
5.5	Gunning	40

5.6	Screening	40
5.6.1	Integriteit.....	40
5.6.2	Financieel en economische stabiliteit	41
5.7	Bezwaar	41
5.8	Planning ontwikkeltraject	42
6.	Overige bepalingen en uitgangspunten	44
7	Bijlagen.....	46

1 Inleiding

De gemeente Amsterdam brengt de komende jaren gefaseerd, en in blokken, kavel O van Sloterdijk-Centrum op de markt. Zij is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen de blokken 6, 8 en 9A van kavel O in Sloterdijk-Centrum met koopwoningen - waarvan een deel in medeopdrachtgeverschap - en voorzieningen kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren en/of verkopen. De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van een openbare selectie (tender). Hiervoor is een selectieprocedure opgezet.

De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden, de eisen die gesteld worden aan de inschrijvende partij en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. De gemeente nodigt geschikte partijen, die voor deze locatie een plan hebben dat past binnen de voorwaarden, uit om deel te nemen aan de selectieprocedure. Op 1 februari 2018 start de gemeente de tender.

De gemeente tendert voor de voorliggende opgave een zogenaamde optieovereenkomst. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver, tevens optienemer, gedurende de optieperiode waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (D.O.) uit te werken. Indien dit D.O. naar het oordeel van de gemeente past binnen het gestelde kader en verder voldoet aan de eisen die bij deze tender worden gegeven, zal de winnende inschrijver/ optienemer vervolgens in de gelegenheid worden gesteld het erfpachtrecht over de betreffende kavel te verkrijgen. Hij dient daartoe de gemeentelijke erfpachtaanbieding te accepteren, waardoor de erfpachtovereenkomst tussen hem en de gemeente tot stand komt. Pas dan heeft de optienemer met betrekking tot kavel O blok 6, 8 en 9A een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. Het winnen van de tender verschaft hem slechts een voorwaardelijke aanspraak daarop. Pas 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 selectieprocedure legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien aan hem gegund zal worden, de vaste 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 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 vaste 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.

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

2 Project en opgave

2.1 De locatie

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

Inmiddels wordt de verandering naar een gemengd werk- en woongebied al goed zichtbaar. Het gebied huisvest naast werkfuncties ook verblijfs- en recreatieve functies. Met de uitgifte van percelen voor woningbouw en voorzieningen zal het gebied de komende jaren verder transformeren. Voor blokken op kavel N en O (5 en 10) zijn al optieovereenkomsten gesloten voor een gevarieerd palet van woningen, waarmee marktpartijen en uiteindelijk de bewoners/gebruikers waar het uiteraard om gaat, bij gaan dragen aan een nieuw groen en hyperstedelijk woonmilieu. Daarnaast zijn via transformatie en tijdelijke initiatieven de eerste 500 bewoners al in 2017 verwelkomd in Sloterdijk.

2.1.1 Stedenbouwkundig kader

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

Transformatie

De woningbouw maakt deel uit van de transformatie van Sloterdijk-Centrum naar een gemengd woon-werkmilieu. De afgelopen jaren hebben in het gebied en de omgeving al succesvolle transformaties van kantoor naar andere functies plaatsgevonden. In de nabijheid van Sloterdijk-Centrum zijn aan de Haarlemmerweg recent kantoorgebouwen getransformeerd naar woningen. Inmiddels is er in Sloterdijk-Centrum zelf zo'n 80.000 m² bvo hotel door transformatie gerealiseerd. Daarnaast hebben voorzieningen als cultuur- en horecapaviljoen Bret, de uitbreiding van het Hout- en Meubileringscollege en een Spar-to-go een plek gevonden in het gebied. Aan de Barajasweg zijn medio 2017 240 woonstudio's opgeleverd in drie voormalige kantoorpanden. De komende jaren zal Sloterdijk-Centrum verder transformeren naar een

gemengd gebied met circa 50% woonprogramma en 50% kantoren, bedrijven en (commerciële en maatschappelijke) voorzieningen. Binnen het huidige bestemmingsplan Sloterdijk kunnen maximaal 2.000 woningen (of 100.000 m² bvo wonen) gerealiseerd worden. Binnen de Haven-Stad Ontwikkelstrategie en de daarvoor afgeronde Milieueffectrapportage (MER) Haven-Stad (zie Raadsbesluit nummer 1582, d.d. 21 december 2017) kan dit aantal voor Sloterdijk-Centrum verder worden opgehoogd tot circa 6.000-7.000 woningen.

Openbare ruimte

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

Uit te geven kavels

Er worden in Sloterdijk-Centrum meerdere nieuwbouwkavels ontwikkeld. Een groot deel van het programma op deze kavels bestaat uit woningbouw. Met de woningbouw worden in het gebied meerdere doelgroepen bediend, doordat de gemeente in de tenders gericht inzet op verschillende woningbouwsegmenten. Zo zal in het gebied uiteindelijk een divers aanbod ontstaan van koopwoningen, waaronder ruimte voor collectief- en medeopdrachtgeverschap en voor huurwoningen, waaronder sociale huurwoningen, studentenhuisvesting en huurwoningen die betaalbaar zijn voor middeninkomens. In onderhavige tender voor de blokken 6, 8 en 9A van kavel O is alleen sprake van koopwoningen waarvan een belangrijk deel te ontwikkelen in medeopdrachtgeverschap. In paragraaf 2.2.1 wordt nader op het principe van medeopdrachtgeverschap ingegaan.

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

De kavels N, O en J krijgen een verkavelingsstructuur die bestaat uit samengestelde bouwblokken met per blok een afwisseling van laagbouw (voornamelijk aan pocketparks) en combinaties met middelhoogbouw en hoogbouw langs de randen van de kavels. Ieder kavel be-

staat uit meerdere bouwblokken die worden doorkruist door tussenstraatjes met in het midden van de kavels 'pocket parks' als groene oases in de stedelijke omgeving.

De bouwblokken worden voor een belangrijk deel gekenmerkt door een zogenaamde loodsen- en lofts structuur: brede woonblokken die variabel in te richten zijn en levendigheid bieden op de begane grond aan de straten en pocketparks. Op een aantal gebouwen komt hoogbouw die ruimte biedt aan woningen met uitzicht op de haven, de Brettenzone en de binnenstad.

Kavel O wordt gefaseerd op de markt gebracht. Voor blok 5 en 10 is in de tweede helft van 2017 een optieovereenkomst voor bijna 30.000 m² wonen en voorzieningen getenderd welke heeft geleid tot (voorlopige) gunning op 22 januari jl. Voor blok 9b is met Eigen Haard een overeenkomst gesloten in december 2017 voor de realisatie van ca. 130 sociale huurwoningen en voorzieningen.

De onderhavige tender is de tweede grote tender van kavel O, bestaande uit de blokken 6, 8 en 9A, die aan professionele ontwikkelaars in medeopdrachtgeverschap worden aangeboden. Blok 7 wordt op een later moment op de markt gebracht.

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

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

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

2.2 Beschrijving van de opgave

In uitstraling, ontwerp en programma wil de gemeente dat de drie blokken (6, 8 en 9A) een aanvulling vormen op het geplande en het in ontwikkeling zijnde programma van kavel O en Sloterdijk-Centrum als geheel. Naast woonruimte voor bijvoorbeeld huurders en studenten is er behoefte aan koopwoningen waarmee een groep kopers (de "blijvers") voor langere tijd verbintenis aangaat met het gebied en met elkaar. De gemeente wil bij deze blokken daarom inzetten op het koopsegment, echter onder specifieke voorwaarden. Zo dienen inschrijvende partijen voor de blokken 6 en 9A bij deze tender te excelleren op medeopdrachtgeverschap van de (potentiële) kopers met een aanpak van medeopdrachtgeverschap. Blok 8 zal door zijn ligging op de kruising Arlandaweg met de Radarweg een markante positie in Sloterdijk-

Centrum innemen en daarom wordt voor dit blok ingezet op kwaliteit van het ontwerp. In dit blok zou de gemeente het interessant vinden als inschrijvende partijen haar (potentiële) kopers ook ruimte geeft voor zeggenschap in de ontwikkeling van de woningen. Ook zal bij deze tender duurzaamheid een rol spelen met naast (waterbergend) groen en energieprestatie van het gebouw, bijzondere aandacht voor duurzame mobiliteit.

In deze tender wordt een aantal specifieke (programmatische) randvoorwaarden gesteld die hieronder worden toegelicht. Daarna worden de blokken 6, 8 en 9A en de (ruimtelijke) samenhang tussen de blokken toegelicht. Tenslotte worden partijen gewezen op (publiekrechtelijke) kaders die van toepassing kunnen zijn in deze opgave.

2.2.1 Medeopdrachtgeverschap (MO) voor de blokken 6 en 9A

Voor de gemeente Amsterdam is verregaande zeggenschap voor de bewoners van belang, omdat dit de kwaliteit van de woningen verhoogt, leidt tot een grotere diversiteit van woningen en zorgt voor gemeenschappelijkheid, door het delen van ruimtes of het organiseren van gezamenlijke activiteiten op het niveau van het gebouw. Daarnaast zijn bewoners / zelfbouwers vaak sterk betrokken bij de inrichting en het gebruik/beheer van het gebied.

De gemeente Amsterdam maakt sinds 2016 een onderscheid tussen Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO, bouwgroepen waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn) en Mede Opdrachtgeverschap (MO, bouwgroepen waarbij professionals samen met toekomstige bewoners ontwikkelen). In de praktijk blijken er veel huishoudens te zijn die wel zeggenschap over de indeling van de woning en het ontwerp van het woongebouw wensen, maar niet voor de gehele ontwikkeling opdrachtgever willen zijn, zoals in een CPO project. Medeopdrachtgeverschap is voor deze groep huishoudens een mogelijkheid.

Voor de ontwikkeling van de blokken 6 en 9A is het principe van medeopdrachtgeverschap doorslaggevend. Een medeopdrachtgever is een natuurlijke persoon, die voor eigen bewoning met zeggenschap over de (toekomstige) eigen woning en (delen van) het wooncomplex, aan de ontwikkeling deelneemt. Deze zeggenschap is vastgelegd in de contracten, die de medeopdrachtgever sluit met de inschrijver. De inschrijver ontwikkelt niet voor, maar samen met de toekomstige bewoners als gelijkwaardige partners het project.

Het medeopdrachtgeverschap geeft de bewoners veel zeggenschap, die verder gaat dan alleen de indeling van de woning.

De zeggenschap van de toekomstige bewoners gaat bij medeopdrachtgeverschap duidelijk verder dan bij consumentgerichte projectontwikkeling. Bij consumentgerichte projectontwikkeling zijn de toekomstige bewoners geen (mede)opdrachtgevers. De toekomstige bewoners kunnen door keuze te maken uit een aantal opties, die de ontwikkelaar van het project aanbiedt, invloed uitoefenen op de (af)bouw van de woning. Bij medeopdrachtgeverschap wordt de keuzevrijheid van de toekomstige bewoners niet vooraf beperkt door de ontwikkelaar, omdat zij zelf samen met de professionele partij de ontwikkelaar zijn.

Bij medeopdrachtgeverschap is er ruimte voor zeggenschap en keuzevrijheid over de woning, de woonomgeving en het proces, zonder dat een individu of groep het hele bouwproces van-uit eigen beheer hoeft vorm te geven. Wel de lusten maar met een stuk minder lasten.

Essentieel is dat risico en zeggenschap verdeeld worden tussen de Inschrijver en de Medeopdrachtgevers. Het principe is dat de professionele ontwikkelaar en de particulieren een gelijkwaardige positie hebben, waarbij sturingsmogelijkheden en risico's worden gedeeld. Onder gelijkwaardigheid wordt verstaan dat deze partijen elkaar wederzijds zekerheden bieden: de professional biedt de particuliere deelnemers zekerheid over de prijs en het te beïnvloeden product – de particuliere deelnemers bieden zekerheid over de afname van het product.

Een aandachtspunt hierbij is dat groepsvorming in een zo vroeg mogelijk stadium van belang is om de zeggenschap in elke fase mogelijk te waarborgen, maar dat er ook altijd sprake zal zijn van latere instappers. Dat latere instappers zich zullen moeten conformeren aan reeds genomen (onomkeerbare) stappen is logisch, maar de inschrijver zal ook duidelijk moeten maken dat er ook later in het proces nog sprake is van zeggenschap.

Bij medeopdrachtgeverschap van de blokken 6 en 9A gaat het erom dat de inschrijver de medeopdrachtgevers in een zo vroeg mogelijk stadium zoveel mogelijk zeggenschap geeft, bijvoorbeeld over de keuze voor een architect, het ontwerp van het gebouw, de indeling van het gebouw, de plattegronden, de keuze en uitwerking van al dan niet parkeren etc. Dit binnen de minimale eisen, die de gemeente in onderhavige tender stelt.

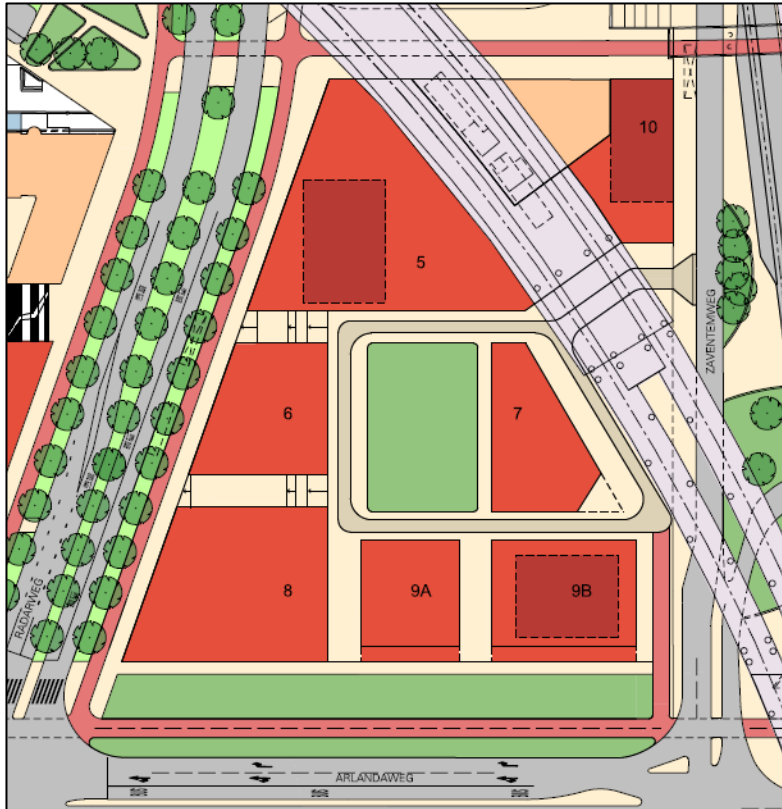
Om deelname van de medeopdrachtgevers in een zo vroeg mogelijke fase te borgen wil de gemeente bij de definitieve inschrijving voor onderhavige tender dat voor 25% van het aantal te ontwikkelen woningen van blok 6 en blok 9A een intentieovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten is. Deze intentieovereenkomst is een voorovereenkomst, die moet leiden tot een koop-aanneemovereenkomst.

In de optieovereenkomst zijn onder bepaling 3.4 drempelpercentages opgenomen om deelname van de medeopdrachtgevers te borgen, welke bindend zijn voor het kunnen uitoefenen van het optierecht. Het betreft de volgende percentages:

- * bij indienen definitieve inschrijving 25% van de medeopdrachtgevers gecommiteerd via een onvoorwaardelijke getekende intentieovereenkomst;
- * bij indienen VO 60% van de van de medeopdrachtgevers gecommiteerd via een onvoorwaardelijke getekende intentieovereenkomst;
- * bij indienen DO 80% van de medeopdrachtgevers gecommiteerd via een onvoorwaardelijk getekende koop- aanneemovereenkomst met uitzondering van het voorbehoud ten aanzien van (i) het verkrijgen van financiering en (ii) het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

2.2.2 De O-kavel, blokken 6, 8 en 9A

De blokken 6, 8 en 9A maken onderdeel uit van een cluster van 7 blokken binnen kavel O, waarvan deze drie blokken gecombineerd op de markt worden gebracht.



Afbeelding 1: Verkaveling van kavel O in 7 blokken met centraal tussen de blokken het pocketpark.

Blok 6

Blok 6 is een woonblok van relatief bescheiden omvang in vergelijking met de omliggende blokken van kavel O en N. Daarom leent het zich goed om door middel van medeopdrachtgeverschap ontworpen en ontwikkeld te worden tot minimaal 20 en maximaal 45 woningen en een niet-woonprogramma in de plint aan de Radarweg. Aan weerszijden van het blok liggen twee openbare tussenstraten die de Radarweg en het pocketpark verbinden en die slechts voor langzaam verkeer toegankelijk worden gemaakt. Aan de oostzijde is zicht op het zogenaamde "pocketpark" wat voor intimiteit en rust zorgt. Dit in contrast met de westzijde waar het blok grenst aan de Radarweg; een belangrijke verkeersontsluiting van het (stations)gebied.

Binnen blok 6 dient minimaal 3.500 m² bvo wonen en maximaal 3.800 m² bvo wonen gerealiseerd te worden (exclusief autoparkeren).

Naast het woonprogramma dient er in blok 6 minimaal 300 m² bvo niet-woonprogramma te worden gerealiseerd in de plint langs de Radarweg. Het maximale bvo per vestiging bedraagt

300m² bvo. Dit maximum per vestiging komt voort uit het uitgangspunt om in deze gebouwen kleinschalige voorzieningen te realiseren met meerdere entrees en daardoor een levendige plint.

In het in werking getreden parkeerbeleid van Amsterdam (de Nota Parkeernormen Auto, d.d. 29 november 2017) is Sloterdijk-Centrum een zogenaamd "A" gebied, wat van toepassing is op gebieden die zeer goed ontsloten zijn met het openbaar vervoer. Parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden in een gebouwde parkeervoorziening op eigen terrein al dan niet gecombineerd met blok 8. Daarbij kan maximaal 1 parkeerplaats per woning gerealiseerd worden conform de Nota Parkeernormen Auto.

De gemeente verstrekt in Sloterdijk-Centrum geen parkeervergunning op straat. Inschrijvers op deze tender dienen hier potentiële kopers/ medeopdrachtgevers/ bewoners van de blokken 6, 8 en 9a in een vroegtijdig stadium nadrukkelijk op te wijzen.

Fietsparkeren dient eveneens in pandig op eigen terrein opgelost te worden door een goed bereik- en bruikbare fietsparkeervoorziening te realiseren (zie Bouwvelop, bijlage 5: bouwbrief 2015-130).

In de concept-optieovereenkomst en concept-erfpachtovereenkomst (zie bijlagen 10 en 11) zijn de bepalingen nader uitgewerkt voor de koopwoningen, voorzieningen en mogelijke parkeerplaatsen in blok 6.

Blok 8

Blok 8 is een stevig blok op de hoek van de Radarweg (westzijde van het blok) en de Arlandaweg (zuidzijde van het blok). In dit blok is ruimte voor maximaal 9.000m² bvo woonprogramma en dient tenminste 8.500 m² bvo wonen gerealiseerd te worden. Het blok wordt gezien de strategische ligging in het Sloterdijk-Centrum zeer gezichtsbepalend en zal als visitekaartje voor het gebied gaan fungeren. Ook langs dit blok lopen twee openbare tussenstraten tussen respectievelijk de Radarweg en de Arlandaweg en het pocketpark die slechts voor langzaam verkeer toegankelijk worden gemaakt. Aan de noord-oostzijde oriënteert ook dit blok zich op het luwe pocketpark.

Naast het woonprogramma dient er in blok 8 minimaal 1.000m² bvo aan niet-woonprogramma te worden gerealiseerd in de plint van de Radarweg en Arlandaweg. Het maximale metrage bvo per vestiging bedraagt eveneens 300m² bvo.

Parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden in een gebouwde parkeervoorziening op eigen terrein, al dan niet gecombineerd met blok 6. Daarbij kan maximaal 1 parkeerplaats per woning gerealiseerd worden.

In de model-erfpachtaanbieding (bijlage 11) staan de bepalingen uitgewerkt op basis waarvan de gemeente het eigendom van een eventuele parkeergarage onder de tussenstraat vastlegt. Deze zijn, evenals de randvoorwaarden uit de Bouwenvelop, leidend voor de uitwerking van een eventuele garage.

Ook voor blok 8 dient het fietsparkeren inpandig op eigen terrein opgelost te worden door een goed bereik- en bruikbare fietsparkeervoorziening te realiseren.

In de concept-optieovereenkomst en concept-erfpachtovereenkomst (zie bijlagen 10 en 11) zijn de bepalingen nader uitgewerkt voor de koopwoningen, voorzieningen en mogelijke parkeerplaatsen in blok 8.

Blok 9A

Dit blok is de kleinste van de drie blokken met ruimte voor minimaal 10 en maximaal 25 woningen. Het wordt net als blok 6 aangeboden voor medeopdrachtgeverschap. Ook dit blok heeft aan twee zijden openbare tussenstraten die slechts voor langzaam verkeer toegankelijk worden gemaakt. Aan de noordzijde is het blok gericht op het "pocketpark" wat voor intimiteit en rust zorgt. Aan de zuidzijde sluit het blok aan op de Arlandaweg. De zone direct aan de gevel wordt vergroend en krijgt een belangrijke verblijfsfunctie voor de fietser en de voetganger.

Binnen blok 9A dient minimaal 2.400 m² bvo en maximaal 2.600 m² bvo wonen gerealiseerd te worden (exclusief autoparkeren).

Naast het woonprogramma dient er in blok 9A minimaal 200 m² bvo niet-woonprogramma te worden gerealiseerd in de plint langs en met een entree aan de Arlandaweg.

Parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden in een gebouwde parkeervoorziening op eigen terrein. Daarbij kan maximaal 1 parkeerplaats per woning gerealiseerd worden. Fietsparkeren dient eveneens inpandig op eigen terrein opgelost te worden door een goed bereik- en bruikbare fietsparkeervoorziening te realiseren.

In de concept-optieovereenkomst en concept-erfpachtovereenkomst (zie bijlagen 10 en 11) zijn de bepalingen nader uitgewerkt voor de koopwoningen, voorzieningen en mogelijke parkeerplaatsen in blok 9A.

2.2.3 Relevante (publiekrechtelijke) kaders

Bestemmingsplan Sloterdijk

Het bestemmingsplan voor deze kavel is 'Sloterdijk' (NL.IMRO.0363.B1105BPGST-VGo2), vastgesteld op 3 juli 2013. Het bestemmingsplan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl

Het programma van kavel O past vooralsnog in de bestaande planologische kaders. In het bestemmingsplan zijn in de algemene gebruiksregels (artikel 19) maximale metrages en aantallen voor het plangebied opgenomen. Voor woningen geldt voor het gehele bestemmingsplan Sloterdijk een maximum van 100.000 m² bvo en/of maximaal 2.000 woningen. De verwachting is dat één van deze grenswaarden in de komende jaren wordt bereikt met de uitgifte en ontwikkeling van de overige kavels.

Op dit moment is de bovengrens van deze algemene gebruiksregel nog niet bereikt. De gemeente kan echter niet uitsluiten dat dit op het moment van aanvragen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nog steeds het geval is. Indien op dat moment de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan kan de optienemer met een afwijkingsprocedure alsnog tot een omgevingsvergunning komen. De gemeente zal meewerken aan een dergelijk afwijking als de overige kaders van het bestemmingplan worden gerespecteerd. De extra kosten, zoals die voor leges en onderzoeken, alsmede eventuele vertraging, zijn voor rekening en risico van de optienemer. De gemeente zal, uitsluitend en voor zover de vertraging door deze afwijkingsprocedure wordt veroorzaakt, de duur van de optieovereenkomst verlengen.

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

Milieueffectrapportage

Het gebied Sloterdijk Centrum maakt onderdeel uit van de ontwikkelstrategie Haven-Stad. In het kader van de ontwikkeling van Haven-Stad is een milieueffectrapportage (MER) opgesteld, mede omdat in dit gebied meer dan 2.000 woningen worden gebouwd en dat hierdoor belangrijke nadelige milieueffecten kunnen optreden. Met de MER wordt ook de toename van (woon)programma in Sloterdijk-Centrum onderbouwd. Op 21 december 2017 is de MER Haven-Stad door de Gemeenteraad aanvaard (nummer 1582). Dit heeft geen consequenties voor de voorliggende tender, tenzij met de drie blokken de maximale metrages en/of aantallen woningen conform artikel 19 uit het hierboven genoemde bestemmingsplan wordt overschreden. In dat geval zal de MER gebruikt kunnen worden bij de onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning.

Geluidsbelasting

Sloterdijk-Centrum kent geluidsbelasting van verschillende bronnen: bedrijven, de haven en trein/ metro - tram- en wegverkeer. In bijlage 12 is het verkennend akoestisch onderzoek d.d.

10 februari 2017 te vinden. Blijkens het onderzoek wordt op veel plaatsen de voorkeursgrenswaarde overschreden. Het ontwerp van de plattegronden en gevels zullen daardoor beïnvloed worden. In het onderzoek worden mogelijke oplossingen en technieken beschreven op basis van het [Amsterdamse Geluidbeleid 2016](#). Deze dienen ter inspiratie. De gekozen oplossingen worden beoordeeld op basis van het beleid en in de DO-fase voorgelegd aan het TAVGA, de Amsterdamse adviescommissie voor geluid bij hogere waarden.

Spoorwegwet

Voor bouwen in de zogenaamde “kernzone” van het spoor dient Prorail als bevoegd gezag op basis van de Spoorwegwet een vergunning af te geven, welke door de ontwikkelende partij voorafgaand aan vergunningplichtige werkzaamheden dient te worden aangevraagd. In enkele gevallen/ voor enkele werkzaamheden volstaat een melding.

Prorail kan vanuit haar rol als bevoegd gezag nadere eisen stellen aan het bouwen nabij het spoor. Voor eventuele beperkingen in de ontwikkeling en realisatie die voortvloeien uit de wettelijke taken van Prorail kan de gemeente niet aansprakelijk gehouden worden door de ontwikkelaar. Wijzigingen bij de ontwikkeling en realisatie van het plan zijn altijd voor eigen rekening en risico voor de ontwikkelaar.

Supervisie en Welstand

Per 1 januari 2017 heeft Commissie voor Welstand en Monumenten (CWM) van Amsterdam een nieuwe naam: de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK voert regie over de ruimtelijke kwaliteit van de stad en adviseert hierover het gemeentebestuur in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. De CRK beoordeelt alle bouwplannen voor Sloterdijk mede op basis van de geactualiseerde Welstandsnota ‘De Schoonheid van Amsterdam, 2016’. In de bouwenvelop zijn de voor deze tender geldende welstandscriteria aangegeven.

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

De werkwijze voor supervisie is vastgelegd in de supervisieprocedure (zie bijlage 4 van de bouwenvelop).

2.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met koopwoningen (gedeeltelijk op basis medeopdrachtgeverschap) en voorzieningen in kavel O, blok 6, 8 en 9A kan ontwikkelen, financieren, realiseren, exploiteren en/of verkopen. Voor deze opgave van de drie blokken tezamen tendert de gemeente één optierecht waarbij, conform de bepalingen uit het

optiecontract, de optienemer voor de erfpachttuitgifte van de drie blokken tezamen twee of drie erfpachtaanbiedingen ter acceptatie krijgt. De optienemer dient de gehele opgave voor alle drie blokken uit te werken. Een gedeeltelijke ontwikkeling van één of twee blokken of afname van de grond voor één of 2 blokken is niet mogelijk.

Voor het selecteren van een optienemer voor deze opgave is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij bij de gunning wordt ingegaan op kwaliteit van het ontwerp van blok 8, mate van zeggenschap voor de blokken 6 en 9A en duurzaamheidsmaatregelen voor alle drie blokken tezamen. Voor het verkrijgen van het optierecht dienen partijen bij de definitieve inschrijving zich akkoord te verklaren voor het betalen van een vaste optievergoeding ad € 625.000,-.

Zoals te zien is in de opzet van het inschrijfformulier (bijlage 2) is het mogelijk dat meerdere partijen gezamenlijk als combinatie inschrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van de partijen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om alle overige partijen rechtsgeldig te vertegenwoordigen. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van de combinatie en de onderlinge verhoudingen met betrekking tot de volmacht en vertegenwoordiging te wijzigen.

2.3.1 Grondwaarde

De (totale) grondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwkaavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid grondwaarde voor koopwoningen, voorzieningen en eventueel parkeerplaatsen. De vaste optievergoeding ad € 625.000,- die de optienemer in het kader van de onderhavige tender dient te betalen maakt géén onderdeel uit van deze grondwaarde en wordt hiermee niet verrekend, dan wel met de op basis van de grondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste grondwaarden.

Bestemming	Grondwaarde exclusief BTW	Eenheid
WONEN		
Koopwoning blok 6 (> 40m ² GBO)	€ 1.087,-	m ² gbo
Koopwoning blok 8 (> 40m ² GBO)	€ 970,-	m ² gbo
Koopwoning blok 9A (> 40m ² GBO)	€ 1.090,-	m ² gbo
OVERIG		
Voorzieningen	€ 1.042,-	m ² bvo
Parkeren (uitsluitend ten behoeve van wonen)	€ 1.825,-	Per parkeerplaats

Uitgangspunten behorend bij bovengenoemde grondwaarden:

- Bovengenoemde grondwaarden zijn op basis van eeuwigdurende erfpacht onder de Algemene Bepalingen 2016, prijspeil 2018, exclusief BTW;
- De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de index Consumentenprijs Index van het CBS inkomen huishoudens laag, 2018=100, voor het eerst per 1 januari 2019, met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie;
- m²: op basis van NEN2580 per bestemming te bepalen;
- indien bij de toepassing van een WKO systeem de vestiging van een opstalrecht gewenst is, dan brengt de gemeente hiervoor een aanvullende grondwaarde in rekening.

2.3.2 Programmaoverzicht

Het programma wat binnen deze opgave gerealiseerd kan worden, zoals toegelicht in paragraaf 2.2.2, staat hieronder weergegeven.

	Blok 6 20-45 woningen min 40m gbo groot	Blok 8 70-105 woningen min 40 m2 gbo groot	9A 10-25 woningen min 40 m2 gbo groot
Woningbouw			
Vrije sector koopwoningen (medeopdrachtgeverschap)	Min. 3.500 m ² - max. 3.800 m ² bvo		Min 2.400 m ² en max. 2.600 m ² bvo
Vrije sector koopwoningen		Min 8.500 m ² en max. 9.000 m ² bvo	
Parkeren (stallingsgarage voor bewoners)	Circa 60 plekken mogelijk		Nntb
Voorzieningen			
Commerciële plintvoorzieningen (maximaal 300m2 bvo per vestiging)	Min. 300 m ² bvo	Min. 1.000 m ² bvo	Min. 200 m ² bvo

2.3.3 Selectiecriteria: kwaliteit, mate van zeggenschap en duurzaamheid

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

Kwaliteit Ontwerp

Kavel O is één van de eerste woningbouwontwikkelingen op Sloterdijk. De gemeente wil hiermee de toon zetten en op deze locatie een hoge kwaliteit in ontwerp realiseren. Voor de blokken 6 en 9A (medeopdrachtgeverschap) wordt dit echter niet als selectie criterium opgenomen, omdat medeopdrachtgevers juist zeggenschap moeten hebben over de (toekomstige) eigen woning en (delen van) het wooncomplex. Dit laat onverlet dat ook voor de blokken 6 en 9A kwaliteit van het ontwerp van belang is en in ieder geval wordt geborgd door Supervisie en Welstand (zie paragraaf 2.2.3). De kwaliteit is echter in onderhavige tender alleen een selectie criterium voor blok 8 en weegt voor 40% mee bij de voorselectie en voor 40% mee bij de definitieve selectie.

Mate van zeggenschap

Om tot een optimaal aanbod te komen van koopwoningen in medeopdrachtgeverschap wordt de mate van zeggenschap als selectie criterium gehanteerd in onderhavige tender voor de blokken 6 en 9A.

Voor de ontwikkeling van de blokken 6 en 9A beoordeelt de gemeente de door de inschrijver ingediende documenten en presentaties daarom inhoudelijk aan de hand van:

1. de mate van zeggenschap en ruimte voor eigen woonwensen van de toekomstige bewoners/medeopdrachtgevers over de toekomstige woning en de woongebouwen gedurende het ontwikkel- en bouwproces en de mate waarin de inschrijver de uitoefening van zeggenschap kan garanderen (Medeopdrachtgeverschap).
2. De mate waarin duidelijk wordt hoe de risico's verdeeld worden tussen de inschrijver en de toekomstige bewoners/medeopdrachtgevers (Risicodossier)
3. De mate van zekerheid dat de Blokken 6 en 9A daadwerkelijk ontwikkeld gaan worden volgens plan en planning (Haalbaarheid en Organisatie)

De mate van zeggenschap weegt voor de blokken 6 en 9A mee en wel voor 40% bij de voorselectie en voor 40% bij de definitieve selectie

Duurzaamheid

De gemeente heeft haar ambities op gebied van duurzaamheid vastgelegd in de Agenda Duurzaamheid (<https://www.amsterdam.nl/gemeente/volg-beleid/agenda-duurzaamheid>).

In de bouwenvelop zijn de uitgangspunten geformuleerd waaraan de inschrijving in ieder geval moet voldoen. In de voorselectie wordt de inschrijver gevraagd zijn visie/ambitie te formuleren voor duurzaamheid op het gebied van energie neutraal bouwen (EPC van 0,15 tot 0,0), groene daken en gevels (inclusief waterberging) en duurzame mobiliteit. De gemeente roept inschrijvers op de diverse onderdelen binnen duurzaamheid een plek te geven, waarbij de

inschrijver wordt uitgedaagd om in de visie extra aandacht te besteden aan duurzame mobiliteit. Bij de definitieve selectie zal de kandidaten gevraagd worden hun visie te vertalen naar concrete ambities en maatregelen. Het criterium duurzaamheid telt voor 20% mee bij de selectie, bij zowel de voor- als de definitieve selectie.

2.3.4 Optieovereenkomst en 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 en Ontwikkeling van de Gemeente Amsterdam het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contractstuk uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de optienemer niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

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

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vaste optievergoeding ad € 625.000,- verkrijgt de optienemer voor een optieperiode van 18 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een definitief ontwerp (hierna D.O.) uit te werken dat door de gemeente zal worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het D.O. inhoudelijk binnen de gestelde kaders, eisen en voorwaarden van de tender(stukken) is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd.

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

3 Beschrijving selectieprocedure

Iedere gegadigde die zich voor de onderhavige selectieprocedure inschrijft, conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in onderhavige selectiebrochure (inclusief bijlagen). Hij dient in het kader van de inschrijving (1) een schetsontwerp voor blok 8 in te dienen (2) de mate van zeggenschap voor de blokken 6 en 9A aan te duiden (3) en de duurzaamheidsambities neer te leggen voor de 3 blokken als geheel. De gemeente kiest er in deze selectie voor om met een voorselectie en een definitieve selectie te werken. Met deze selectiemethode beoogt de gemeente het aantal voorgeselecteerde inschrijvers dat tijd en geld investeert in het maken van een ontwerp en een plan van aanpak in de definitieve selectie te beperken tot (maximaal) vier. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling.

Op 1 februari 2018 start de tender en staan alle documenten op www.tenderned.nl.

De selectieprocedure, althans het voorselectie deel, betreft een meervoudige, openbare inschrijving. De definitieve sectie is onderhands, met een groep van maximaal vier voorgeselecteerde inschrijvers. De volgende documenten maken integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

1. Bouwenvelop kavel O, blok 6, 8 en 9A Sloterdijk-Centrum, d.d. 1 februari 2018
2. Inschrijfformulier Voorselectie
3. Inschrijfformulier Definitieve selectie
4. Format Matrix mate van zeggenschap
5. Format Risicodossier
6. Format voor indiening overzicht programma, blok 8
7. Format voor indicatie programma, blok 6 en 9A
8. Formulier Bibob en vastgoedtransacties
9. Brochure Integriteit bij vastgoed & grondtransacties
10. Concept-optieovereenkomst
11. Model-erfpachtaanbieding AB2016,
inclusief bijbehorende bijlagen met drie uitgiftetekeningen, terreinspecificatie
en algemene bepalingen
12. Akoestisch onderzoek kavel O, d.d. 10 februari 2017
13. Verkennend Bodemonderzoek, d.d. 19 mei 2017
14. BLVC-kader Sloterdijk-Centrum, d.d. 3 januari 2018
15. Verkenning ondergrondse obstakels, d.d. 8 mei 2017

16. Beschikbare gegevens gestuurde boring Nuon Stadswarmte Arlandaweg, d.d. 1 februari 2018

3.1 Communicatie

Communicatie over deze tender kavel O bouwblok 6, 8 en 9A dient te allen tijde plaats te vinden in overleg met de gemeente. In wederzijds overleg worden communicatiemomenten gedurende de tender en na gunning bepaald en de woordvoering gecoördineerd. Nadat de definitieve selectie heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. De inhoud van de inschrijvingen zal niet door de gemeente bekend worden gemaakt, ook niet aan de overige inschrijvers. Over de uitslag en overige onderdelen van de tender zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de vragenrondes zoals hierna in paragraaf 4.1.1 Voorselectie en paragraaf 5.1.1 Definitieve selectie beschreven.

3.2 Geldigheid inschrijving en herstelmogelijkheid

De ingevulde formulieren en bijlagen bij voor- en definitieve selectie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier te beoordelen op volledigheid. Zo dienen het inschrijf- en eventuele andere voorbedrukte 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 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 van de voorselectie dan wel de definitieve selectie, het ontbreken van het inschrijfformulier of één van de bijlagen, of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed.

3.3 Selectiecommissie en deskundigen jury

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

- de projectleider van het programma Zelfbouw;
- de projectleider grondzaken van het gebied Sloterdijk-Centrum;
- de stedenbouwkundige van het gebied Sloterdijk-Centrum;

- een adviseur op het gebied van Duurzaamheid;
- de voorzitter van de deskundigenjury (projectmanager Sloterdijk-Centrum);
- de secretaris (projectmanager Sloterdijk-Centrum).

De deskundigen jury neemt uitsluitend in de definitieve selectie de beoordeling van de gunningscriteria kwaliteit (middels een schetsontwerp), mate van zeggenschap en duurzaamheid voor haar rekening.

Deze jury zal bestaan uit:

- de supervisor Sloterdijk-Centrum;
- de supervisor Groen Sloterdijk Centrum;
- de senior stedenbouwkundige van het gebied Sloterdijk-Centrum;
- een adviseur op het gebied van Duurzaamheid;
- een adviseur Zelfbouw;
- de projectmanager Sloterdijk-Centrum (voorzitter jury).

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

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

3.4 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
1 februari 2018	Start voorselectie
19 februari 2018, vóór 18.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen, vragen indienen via TenderNed
6 maart 2018	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), volgt op TenderNed
22 maart 2018, vóór 18.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie via TenderNed
27 maart 2018	Selectiecommissie controleert volledigheid inschrijving (formulieren, bijlagen, handtekeningen)
3 april 2018	Gelegenheid tot herstel fouten gebrek (binnen 5 werkdagen)
19 april 2018	Check op de minimale eisen en beoordeling op selectiecriteria
20 april 2018	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
23 april 2018	Start definitieve selectie
14 mei 2018, vóór 18.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen, vragen indienen via TenderNed
28 mei 2018	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen) via TenderNed
3 september 2018, vóór 18.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
6 september 2018	Selectiecommissie checkt volledigheid inschrijving (formulieren, bijlagen, handtekeningen)
13 september 2018	Gelegenheid tot herstel fouten van gebrek (binnen 5 dagen)
8 – 12 oktober 2018	Presentatie inschrijvers
	Screening partij Bibob
29 oktober 2018	(voorlopige) gunning door schriftelijk informeren van de maximaal vier voorgeselecteerde inschrijvers en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar bin-

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

4 Voorselectie

4.1 Inschrijving

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

4.1.1 Vragenronde

De gemeente stelt partijen in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot 19 februari 2018 vóór 18.00 uur door contact op te nemen met het Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, uitsluitend via TenderNed. Alle, via TenderNed binnen gekomen vragen, worden op een later moment tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 6 maart 2018 voor iedereen te raadplegen via www.TenderNed.nl.

4.1.2 Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk tot uiterlijk 22 maart 2018 vóór 18.00 uur. Op voornoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.TenderNed.nl. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver voor de voorselectie één visiedocument bevattende de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, ingevuld en rechtsgeldig ondertekend
2. Referentieprojecten (beeld en tekst) ter onderbouwing ervaring - maximaal twee enkelzijdige pagina's A4 of één enkelzijdige pagina A3
3. Visie op kwaliteit - maximaal vier enkelzijdige pagina's op A4 of twee enkelzijdige pagina's op A3 en ondersteund door illustraties (foto's en referentiebeelden) - maximaal vier enkelzijdige pagina's op A4 of twee enkelzijdige pagina's op A3
4. Visie op medeopdrachtgeverschap en een organisatieopzet - maximaal vier enkelzijdige pagina's op A4 of twee enkelzijdige pagina's op A3
5. Ingevuld format risicodossier medeopdrachtgeverschap (bijlage 5)
6. Visie op duurzaamheid (EPC, groen en duurzame mobiliteit) – maximaal vier enkelzijdige pagina's op A4 of 2 enkelzijdige pagina's op A3
7. Bewijs inschrijving van het bedrijf(s-onderdeel) waarmee wordt ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (niet meer dan drie maanden oud)

Het verplichte lettertype is arial 10 pt. of groter.

Het visiedocument met de referentieprojecten bestaat dus uit maximaal 14 pagina's enkelzijdig A4 formaat of zeven pagina's enkelzijdig A3 formaat, aangevuld met het inschrijfformulier, het format risicodossier en het Bewijs van inschrijving van de Kamer van Koophandel. Op elke pagina van het visiedocument moet in een voetnoot zijn aangegeven op welke van de hierboven genoemde punten de pagina betrekking heeft. Dit om een eenduidige toetsing van de inzendingen op volledigheid door de gemeente te vergemakkelijken.

Het ingevulde inschrijfformulier, en/of de 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 het ingeleverde formulier en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het inschrijfformulier 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 27 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 en tijdstip voor de voorselectie, het ontbreken van het inschrijfformulier of één van de bijlagen of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De maximaal vier inschrijvers die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving hebben, worden uitgenodigd deel te nemen aan de definitieve selectie.

4.1.3 Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie krijgt u geen onkostenvergoeding.

4.2 Minimale eisen voorselectie

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

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

- Realisatie van een programma passend binnen de onderhavige selectiebrochure inclusief bijlagen en de bouwenvelop;
- De vaste optievergoeding ad € 625.000,- (excl. BTW).

Naast bovengenoemde minimale eisen dient de inschrijver aan te tonen dat zij ervaring heeft met gelijkwaardige projecten vanuit een risicodragende rol. De inschrijver dient daarom bij de voorselectie referentieprojecten weer te geven waaruit blijkt dat zij:

- ervaring heeft met het organiseren van medeopdrachtgeverschap (> 20 woningen in één project); én
- ervaring heeft met bouwen van een stedelijk woonblok (> 50 woningen in één project).

Van elk van beide type ervaringen dient er tenminste één referentieproject weergegeven te worden. Het totale aantal referentieprojecten dient in maximaal twee enkelzijdige pagina's op A4 formaat (of één enkelzijdige pagina op A3 formaat) te worden aangegeven.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze minimale eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, dan zal deze inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals hiervoor onder paragraaf 4.1.2 beschreven.

4.3 Selectiecriteria Voorselectie

4.3.1 Visie op kwaliteit blok 8

(maximaal 40 punten van de in totaal 100 punten)

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

Architectonische kwaliteit (maximaal 20 punten)

Met het aspect architectonische kwaliteit wordt bedoeld de wijze waarop het ontwerp voor blok 8 vorm geeft aan de visie voor Sloterdijk Centrum zoals beschreven in de bouwenvelop. Het bouwblok dient in de vormgeving en de programmering bij te dragen aan een levendig en aantrekkelijk woon- werkmilieu. Enerzijds dient een duidelijke samenhang te ontstaan met de andere te realiseren bouwblokken binnen de N- en O-kavel. Anderzijds kan het gebouw een eigen signatuur krijgen waardoor het zich onderscheidt als prominent hoekblok.

Plint (maximaal 10 punten)

De uitwerking van de plint is van groot belang voor het realiseren van het gewenste milieu. Hierbij gaat het om een toekomstbestendig ontwerp waarbij de ruimtes op lange termijn en voor verschillende programma's bruikbaar en aantrekkelijk zijn. Verdiepingshoogte, transparantie, bouwstructuur, positionering entrees en aansluitingen met het omliggende maaiveld zijn hierbij relevante aspecten.

Groenconcept (maximaal 10 punten)

Voor alle nieuwe blokken in Sloterdijk-Centrum geldt dat vergroening onderdeel moet zijn van het gebouwconcept. In de bouwvelop zijn enkele toepassingsmogelijkheden beschreven voor groen op of aan het gebouw. Voor blok 8 wordt ingezet op een sterk en eenduidig groenconcept, dat ook op de lange termijn een sterk beeld borgt en dat niet volledig afhankelijk is van een intensief beheerconcept.

4.3.2 Visie op Medeopdrachtgeverschap
(maximaal 40 punten van de in totaal 100 punten)

Visie optimale zeggenschap en risico's (Medeopdrachtgeverschap en Risicodossier, maximaal 30 punten)

In dit document geeft de inschrijver beargumenteerd aan wat zijn visie is op medeopdrachtgeverschap en op welke wijze de inschrijver in de optieperiode en de daarop volgende ontwikkel- en bouwperiode de projectdoelstelling Medeopdrachtgeverschap gaat verwezenlijken. Ook dient de inschrijver in te gaan op hoe klantvriendelijk het proces zal zijn voor de medeopdrachtgevers (waarop krijgt de koper invloed en op welke punten wordt deze ontzorgd bij het ontwikkel- en bouwproces?). Inschrijver dient daarnaast een risicodossier bij te voegen. Inschrijver dient hiervoor het Format Risicodossier (bijlage 5) te gebruiken.

De inschrijver dient in het risicodossier:

- de (externe) risico's te identificeren en te prioriteren (de grootste/belangrijkste eerst);
- aan te geven waarom het een risico is;
- de beheersmaatregelen te benoemen.

Organisatiemodel van inschrijver (Haalbaarheid en Organisatie, maximaal 10 punten)

Inschrijver dient in/ met een organogram aan te geven hoe de projectorganisatie van de blokken 6 en 9a zich verhoudt tot de projectorganisatie voor blok 8 (bijvoorbeeld een aparte projectorganisatie per blok, of gedeeld en/of welke externe partijen hierbij betrokken zijn) en hoe de communicatiestromen tussen inschrijver en medeopdrachtgevers worden vormgegeven en uitgevoerd. In het organisatiemodel wordt ook inzichtelijk gemaakt op welke wijze de medeopdrachtgevers zeggenschap hebben over de indeling en vormgeving van het gebouw en de eigen woning. De inschrijver mag het organogram toelichten met tekst.

4.3.3 Visie op duurzaamheid (maximaal 20 punten van de in totaal 100 punten)

De inschrijver wordt gevraagd om anticiperend op de definitieve selectie waarin duurzaamheid terugkomt als selectie criterium, zijn visie/ambitie op het gebied van duurzaamheid te beschrijven. In de bouwenvelop zijn de uitgangspunten geformuleerd waaraan de inschrijving in ieder geval moet voldoen. Bij de beoordeling van dit onderdeel zal in het bijzonder gekeken worden naar de mate waarin een brede en onderscheidende invulling gegeven wordt aan dit selectie criterium. De gemeente roept inschrijvers op de diverse onderdelen binnen duurzaamheid een plek te geven, waarbij de inschrijver wordt uitgedaagd om in de visie extra aandacht te besteden aan duurzame mobiliteit. Bij de definitieve selectie zal de kandidaten gevraagd worden hun visie op duurzaamheid te vertalen naar concrete ambities en maatregelen.

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

- de maatregelen waarmee u verwacht te kunnen voldoen aan de randvoorwaarden voor een "waterneutrale bouwenvelop" (zie randvoorwaarden paragraaf 3.9 van de bouwenvelop);
- De toepassing van hoge kwaliteit groene gevels en daken op een dusdanige wijze dat het volgens u een zo groot mogelijk positief effect heeft op de beleving van passanten en de leef- en gebruikskwaliteit voor toekomstige gebruikers en bewoners van het gebouw. De visie dient ook in te gaan hoe dit groen beheerd kan worden voor de toekomstige bewoners en hoeveel het beheer de toekomstige bewoners kost.
- De wijze waarop de energieprestatie van het gebouw vertaald is in een EPC van 0,15 tot 0,0.
- Een beschrijving van de visie op duurzame mobiliteit. De mogelijke maatregelen die u verwacht te kunnen introduceren met specifieke aandacht voor concepten van deel-mobiliteit (het delen van privé auto's, (elektrische) deelauto's – en fietsen etc).

Punten worden toegekend op basis van de hoogte van de ambitie van de inschrijver ten aanzien van de specifieke invulling van duurzaamheid door groen, water, EPC en duurzame mobiliteit. De mate waarin de neergelegde ambitie haalbaar en realiseerbaar is, wordt eveneens meegewogen bij de toekenning van punten.

Het verplichte lettertype voor alle door de inschrijver op te stellen en aan te leveren stukken is Arial, 10 pt of groter.

4.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal vier inschrijvers selecteren, die door- gaan naar de definitieve selectie ronde. Indien meer dan vier inschrijvers zich geldig hebben ingeschreven voor de voorselectie, zal er worden geselecteerd op basis van puntentoekening conform de volgende tabel:

Selectiecriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per individuele inschrijver
Blok 8	
Visie op kwaliteit	
Architectonische kwaliteit	20
Plint	10
Groenconcept	10
Blokken 6 en 9A	
Visie op medeopdrachtgeverschap	
Visie optimale zeggenschap en risicodossier	30
Organisatiemodel	10
Blokken 6, 8 en 9A	
Visie op duurzaamheid	20
Totaal te behalen maximale score per individuele inschrijver	100 punten

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

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

Per criterium kan er maar één inschrijver het maximale aantal punten ontvangen.

Indien de totaalscore van twee of meer partijen gelijk zijn, en het maximale aantal van vier voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan wordt dit ter loting voorgelegd aan een notaris. Het lot zal dan bepalen welke partij(en) met een gelijke totaalscore aan de groep van maximaal 4 voorgeselecteerden zal (zullen) worden toegevoegd.

De maximaal vier voorgeselecteerde inschrijvers ontvangen een schriftelijke reactie op hun ingediende visie, met een toelichting op hun score. Zo weten zij waar ze goed op scoren en waar eventueel verbetering of bijsturing nodig is. Alle overige inschrijvers ontvangen een korte schriftelijke toelichting op de beoordeling van hun eigen inschrijving. Zij worden geïnfor-

meer over de uitslag en hun score in relatie tot de hoogst behaalde scores. Er worden geen inschrijvers bij naam genoemd. Over de uitslag wordt niet gecorrespondeerd.

5 Definitieve selectie

5.1 Inschrijving

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver met de beste inschrijving. De selectiecriteria zijn kwaliteit van het schetsontwerp, mate van zeggenschap en maatregelen duurzaamheid.

5.1.1 Vragenronde

De gemeente stelt partijen in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot 14 mei 2018 vóór 18.00 uur door contact op te nemen met het Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, uitsluitend via TenderNed. Alle, via TenderNed binnen gekomen vragen, worden op een later moment tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 28 mei 2018 voor iedereen te raadplegen via www.TenderNed.nl.

5.1.2 Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk tot uiterlijk 3 september 2018 vóór 18.00 uur. Op voornoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.TenderNed.nl. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver voor de definitieve selectie de volgende informatie aan te leveren:

1. **Volledig en correct ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Inschrijfformulier Definitieve selectie (bijlage 3), alsmede een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier (bijlage 8), inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle gegadigden die daarin participeren zowel het Inschrijfformulier als het Bibobformulier te hebben ingevuld en rechtsgeldig te hebben ondertekend;**
2. **Voor het gunningscriterium kwaliteit, een schetsontwerp voor blok 8 bestaande uit:**
 - A. architectonische visie driedimensionaal verbeeld, bijvoorbeeld in renderingen - maximaal vier enkelzijdige pagina's op A3 formaat;
 - B. toelichting schetsontwerp: de beschrijving van het architectonisch beeld en visie, eventueel voorzien van referentieprojecten met inzicht in materialen, kleurgebruik, beeldkwaliteit. In deze toelichting benoemt de inschrijver de vijf cruciale hoofdpunten of karakteristieken van het ontwerp. In het geval dat dit ontwerp verder wordt uitgewerkt dan zullen deze vijf hoofdpunten bindend zijn bij de ver-

dere uitwerking. Afwijken hiervan kan alleen plaats vinden na goedkeuring van de uitschrijver van deze tender – maximaal vier enkelzijdige pagina's op A3 formaat;

- C. programmatabel: oppervlaktes per woningtype in zowel m² bvo als m² gbo per blok (conform format zie bijlage 6), inclusief een beschrijving van de programmatische kwaliteit van het woonprogramma en niet-woonprogramma – maximaal twee enkelzijdige pagina's op A3 formaat;
- D. een plankaart van de begane grond met indicatie functies, publieksentrees en aansluiting op maaiveld - maximaal twee enkelzijdige pagina's op A3 formaat;
- E. plattegronden van enkele typische verdiepingen - maximaal vier enkelzijdige pagina's op A3 formaat. In het geval een ondergrondse bouwlaag in het plan wordt opgenomen ten behoeve van parkeren, bergingen of fietsenstalling dan moet hiervan een plattegrond worden toegevoegd;
- F. gevels - maximaal vier enkelzijdige pagina's op A3 formaat;
- G. doorsnedes Oost/West en Noord/Zuid inclusief de aangrenzende openbare ruimte - maximaal twee enkelzijdige pagina's op A3 formaat.

3. Voor het gunningscriterium mate van zeggenschap voor de blokken 6 en 9A:

- A. Plan van aanpak medeopdrachtgeverschap - maximaal zes enkelzijdige pagina's op A4 formaat;
- B. De ingevulde matrix mate van zeggenschap, zie bijlage 4;
- C. Een uitwerking dan wel herziening van het risicodossier aangeleverd bij de voorselectie, maximaal 2 enkelzijdige pagina's op A4 formaat;
- D. Afschriften van onvoorwaardelijke getekende intentieovereenkomst voor 25% van het aantal te realiseren woningen in de blokken 6 en 9A tussen Inschrijver en Medeopdrachtgever op A4 formaat
en één blanco format dat voor de overige intentieovereenkomsten die nog gesloten dienen te worden en die gehanteerd wordt door Inschrijver eveneens op A4;
- E. De terugkoppeling van de werkzaamheden voor medeopdrachtgeverschap, maximaal twee enkelzijdige pagina's op A4 formaat;
- F. Programmatabel: een indicatie van het programma, (conform format bijlage 7).

4. Voor het gunningscriterium duurzaamheid:

- A. energieprestatie: een EPC berekening om tot een EPC van 0,15 tot 0,0 te komen door uitdraai van EPC berekening met kwaliteitsverklaringen. Tevens de concrete maatregelen beschrijven. Naast de uitdraai EPC berekening maximaal twee enkelzijdige pagina's op A4 formaat.

- B. groen en waterbergende capaciteit groen: uitwerking visie en berekening oppervlaktes t.a.v. de ambities voor groen en aantal m³ waterberging - maximaal vijf enkelzijdige pagina's op A4 formaat
- C. mobiliteit: de uitwerking en toepassing van de maatregelen die voortkomen uit de visie met specifieke aandacht voor concepten van duurzame mobiliteit (het delen van privé auto's, deelauto's – en fietsen etc) maximaal drie pagina's A4.

Het verplichte lettertype voor alle door de voorgeselecteerde inschrijver op te stellen en aan te leveren stukken is Arial, 10 pt of groter.

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

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 de 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 3 september 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 reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum en tijdstip voor de definitieve selectie, het ontbreken van het inschrijfformulier of één van de bijlagen, of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

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.

5.1.3 Presenteren van plannen

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

5.1.4 Onkostenvergoeding definitieve selectie

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

5.2 Minimale eisen definitieve selectie

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

1. Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier Definitieve Selectie (bijlage 3);
2. Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier (bijlage 8) inclusief gevraagde bijlagen. Indien een combinatie van partijen zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibobformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen;
3. Afschriften van onvoorwaardelijke getekende intentieovereenkomsten conform 5.1.2, onder 3D, waarmee aangetoond wordt dat de drempel van deelname van 25% mede-opdrachtgeverschap gehaald is.

Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 5.1.2 beschreven, zal een voorgeselecteerde inschrijver die in het kader van de definitieve selectie geen ontvankelijke inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

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

- Realisatie van een programma passend binnen de opgave en de Bouwenvelop voor kavel O blok 6, 8 en 9a in Sloterdijk-Centrum;
- Betaling van de vaste optievergoeding van € 625.000,- (excl. BTW).

5.3 Gunningscriteria

5.3.1 Kwaliteit in ontwerp blok 8 (maximaal 40 punten)

A. De wijze waarop de door de inschrijver gestelde ambitie om een levendig en aantrekkelijk woon- werkmilieu te realiseren, wordt vormgegeven in hoogwaardige architectuur met bijzondere aandacht voor (maximaal 20 punten):

- de wijze waarop blok 8 een eigen signatuur krijgt als prominent woongebouw op een bijzondere hoek in Sloterdijk-Centrum, waarbij maatregelen ter voorkoming van windhinder op een vanzelfsprekende manier zijn geïntegreerd in het ontwerp;
- de wijze waarop blok 8 tegelijkertijd samenhangend onderdeel vormt met het stedenbouwkundig plan voor het gebied en aansluiting vindt met de te realiseren bouwblokken van kavel N en O en specifiek de aangrenzende blokken 6 en 9A van kavel O.

B. De wijze waarop een hoogwaardige flexibel te gebruiken plint wordt vormgegeven (maximaal 10 punten)

De gemeente streeft in Sloterdijk-Centrum naar levendigheid en een zekere kleinschaligheid in de plinten van de nieuwbouw blokken 6, 8 en 9A. Met name bij de plinten die grenzen aan en zich oriënteren op de Radarweg en Arlandaweg. Bepalend hiervoor is een maatvoering die een flexibel gebruik bij oplevering, maar ook veranderingen op langere termijn, mogelijk houdt. Bij maatvoering gaat het niet alleen om een minimale verdiepingshoogte van de begane grond, (zie bouwvelop) maar ook om beukbreedte, diepte en grootte van de verschillende ruimtes. Een goede architectonische vormgeving van de plinten en bijvoorbeeld het aantal entrees dat wordt opgenomen is eveneens van groot belang voor het creëren van een hoogwaardige open en uitnodigende uitstraling van deze plinten. Flexibiliteit en veranderbaarheid van de begane grond maken het gebruik toekomstbestendig.

C. De wijze van uitwerking van een buitengewoon groenontwerp (maximaal 10 punten)

Het vergroenen van het gebied is een belangrijk uitgangspunt in Sloterdijk-Centrum. In alle tenders is het integreren van groen in de nieuwbouw op en aan de gevels van de nieuwe gebouwen een uitgangspunt. De blokken 6, 8 en 9A liggen op een prominente plek in Sloterdijk-Centrum, waarvan de blokken langs de Arlandaweg een groene verblijfsruimte krijgen. Blok 8 op de hoek van Radarweg en Arlandaweg markeert de entree van Sloterdijk-Centrum vanaf de Haarlemmerweg. Dit vraagt om een bijzonder gebouwoontwerp en biedt kansen voor een bijzondere groeninvulling, op het dak en op de gevels. In de omgeving worden meerdere woontorens gerealiseerd die ook zicht hebben op de blokken 6,8 en 9A. Een zorgvuldig ontworpen groen daklandschap op deze blokken versterkt het algehele groene karakter en draagt bij aan de biodiversiteit in dit gebied.

5.3.2 Mate van zeggenschap blok 6 en blok 9A (maximaal 40 punten)

Plan van Aanpak zeggenschap (maximaal 30 punten)

In het Plan van Aanpak dient de Visie optimale zeggenschap verder uitgewerkt te worden in concrete stappen en momenten waaruit blijkt welke zeggenschap de bewoners/medeopdrachtgevers hebben over welke onderwerpen. Ook dient de inschrijver in te gaan op hoe klantvriendelijk het proces zal zijn voor bewoners (waarop krijgt de koper invloed en op welke punten wordt deze ontzorgd). Dit wordt gevisualiseerd via de matrix, die als bijlage bij het Plan van Aanpak gevoegd moet worden. In het Plan van Aanpak dient ingegaan te worden op de projectdoelstellingen 1, 2 en 3 (zie paragraaf 2.3.3). Bij het Plan van Aanpak dient een matrix (bijlage 4) gevoegd te worden waaruit de mate van zeggenschap van de medeopdrachtgevers blijkt. Het Plan van Aanpak dient door de inschrijver uiteindelijk als bijlage gevoegd te worden bij de uiteindelijke koop- aanneemovereenkomst.

Gebruik en beoordeling van de matrix

- de kruisjes in de matrix worden alleen gewaardeerd als meerwaarde als deze voorzien zijn van een onderbouwing, waarbij van belang is hoe concreet de aanpak beschreven wordt, of deze overtuigend is en of de rol van de ontwikkelaar en de zeggenschap van de Medeopdrachtgever voldoende duidelijk omschreven zijn. Voorbeeld: als bij 'ambities formuleren' de kolom collectieve besluiten wordt aangekruist zou de inschrijver als onderbouwing kunnen geven: "*in xx (aantal) bijeenkomsten bepalen we met de medeopdrachtgevers architectuur, gebouwopzet en budget/kwaliteit, dit wordt opgenomen in de opdrachtformulering van de architect*";
- de matrix en het Plan van aanpak (en uiteraard de intentieovereenkomst met de Medeopdrachtgevers) moeten met elkaar in overeenstemming zijn;
- op onderdelen mogen meerdere vakjes aangekruist worden.

Daarnaast dient Inschrijver bij het Plan van Aanpak afschriften van onvoorwaardelijke getekende intentieovereenkomsten voor 25% van het aantal te realiseren woningen in de blokken 6 en 9A tussen te overleggen alsmede het blanco format dat Inschrijver voor de nog te sluiten intentieovereenkomsten hanteert. Uit de intentieovereenkomst moet blijken welke rechten en plichten de Inschrijver en de Medeopdrachtgevers hebben en hoe de risico-verdeling tussen partijen is geregeld. De intentieovereenkomst moet in lijn zijn met de matrix en het Plan van Aanpak.

Als de intentieovereenkomst aantoonbaar, en naar het oordeel van de Gemeente op hoofdlijnen niet overeenstemt met het Plan van Aanpak en de matrix, wordt de voorgeselecteerde Inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. De mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 5.1.2. geldt hier uitdrukkelijk niet.

Zeggenschap en resultaat van medeopdrachtgevers op de definitieve inschrijving (maximaal 10 punten)

Minimaal 25% van de woningen dient bij de definitieve inschrijving op deze tender toebedeeld te zijn aan medeopdrachtgevers op basis van gesloten intentieovereenkomsten. Dit impliceert dat een aantal medeopdrachtgevers betrokken is bij de totstandkoming van de definitieve inschrijving. De informatieverstrekking aan (potentiële) medeopdrachtgevers tot dusver kan inzichtelijk worden gemaakt door links naar websites, facebookpagina's et cetera te tonen. Ook ziet de gemeente graag een terugkoppeling terug van zeggenschap die de reeds gecontracteerde medeopdrachtgevers hebben gehad op de ontwikkeling tot nu toe en de definitieve inschrijving. Denk hierbij aan een verslag van een bijeenkomst, een collage/ moodboard, de uitslag van een enquête etc. Hoe groter de invloed tot dusver, hoe hoger de score op dit onderdeel.

5.3.3 Duurzaamheid
(maximaal 20 punten)

De Gemeente roept de kandidaten op de ambities uit de visie concreet en zo mogelijk kwantitatief te maken en daarbij aan te geven hoe de ambitie vertaald wordt in concrete maatregelen, effecten voor kosten bewoners/ gebruikers, om daarmee ook zicht te geven op de haalbaarheid van de gestelde ambities.

A Groen en watervertragend groen

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

- voor welke beplanting u kiest (type en een indicatie van plantenrassen) en waarom;
- om hoeveel beplanting gevel, dak en eventueel binnentuin het gaat (in m²) en wat de afmetingen (dikte) van het substraat pakket op deze plekken zijn;
- welke effect (debiet m³) het groen heeft op het vasthouden en afvoeren van regenwater (conform de Waterneutrale Bouwvelop gaat het om een minimale waterberging van 60mm hemelwater voor 24 uur vasthouden en een maximaal debiet van 0,9 mm/uur oftewel 2,5 l/s/ha.) Voorgeselecteerde inschrijvers dienen aan te geven hoeveel m³ geborgd kan worden;
- hoe het groen beheerd zal gaan worden en wat de maandelijkse beheerlasten zullen zijn voor de gebruikers van de gebouwen.

B. Energieprestatie

Gevraagd wordt op het inschrijfformulier aan te geven of u een EPC-norm van 0,15 tot 0,0 toepast in uw plan. U dient dit te onderbouwen met de een beschrijving van de maatregelen. Daarnaast dient u op basis van een uitdraai van de EPC-berekeningen tevens in de beschrijving aan te geven hoe u deze EPC waarde verwacht te kunnen halen in het plan. De voorgese-

lecteerde inschrijver is verantwoordelijk de gemiddelde berekening op transparante wijze uit te voeren en te voldoen aan de eisen van de NEN 7120 en NEN 7125. Duurzame energie opwekking dient op de in erfpacht uit te geven kavel te worden gerealiseerd. Voor de keuze van duurzame maatregelen zijn de onderstaande uitgangspunten van toepassing:

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

C. Duurzame mobiliteit

In het Plan van Aanpak dient de visie verder uitgewerkt te worden in concrete maatregelen waarbij, daar waar zinvol geacht, onderscheid in de maatregelen wordt gemaakt richting vrije sector woningen en commerciële plintvoorzieningen.

Bij de uitwerking van de maatregelen dient naast de selectie van relevante inhoudelijke maatregelen ook aandacht te zijn voor de bekostiging van de maatregelen (beantwoording van de vraag wie de gemaakte kosten (investering / exploitatie) uiteindelijk betaalt) en het beheer.

Verder dient er ook aandacht te zijn voor zowel flexibiliteit in de maatregelen (over 10 jaar dienen zich waarschijnlijk andere mobiliteitsdiensten aan dan nu voorzien), als doorwerking van de afspraken rond maatregelen (hoe blijven de maatregelen overeind als mensen verhuizen, er nieuwe uitbaters van commercieel vastgoed komen etc.).

5.4 Beoordeling

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

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de drie gunningscriteria kwaliteit in het ontwerp, mate van zeggenschap en duurzaamheid op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Selectiecriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per individuele voorgeselecteerde inschrijver
Blok 8	
Kwaliteit in het ontwerp	
Hoogwaardige architectuur	20
Vormgeving plint	10
Uitwerking en toepassing groen	10
Blokken 6 en 9A	
Mate van zeggenschap	
Plan van aanpak (incl. matrix en intentieovereenkomst)	30
Resultaat medeopdrachtgeverschap tot dusver	10
Voor het geheel	
Duurzaamheid	20
Totaal te behalen maximale score per individuele voorgeselecteerde inschrijver	100 punten

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

5.5 Gunning

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

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

Op basis van het selectierapport, dat door de selectiecommissie wordt opgesteld in samenwerking met de deskundigenjury, adviseert de selectiecommissie de Directeur Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam ter zake het te nemen gunningsbesluit. Op basis van dit advies neemt de Directeur Grond en Ontwikkeling het gunningsbesluit. Op 29 oktober 2018 worden de inschrijvers geïnformeerd over de gunning. Hierbij wordt ook de rapportage van de selectiecommissie meegestuurd. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 5.7) vooralsnog een voorlopige status.

5.6 Screening

5.6.1 Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeentebblad 2016 nr. 14334) en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar

bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende 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 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 artikel 12 van de Optieovereenkomst, in verband met de bezwaartermijn).

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

5.6.2 Financieel en economische stabiliteit

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

5.7 Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen het (voorlopige) gunningsbesluit van de Directeur Grond en Ontwikkeling; de wijze waarop de gemeente in het kader van de selectieprocedure heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de selectie per brief aan

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

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

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

5.8 Planning ontwikkeltraject

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

De Optieovereenkomst wordt uiterlijk 19 november 2018 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver. Tevens wordt een nota voor betaling van de eerste 50% van de vaste optievergoeding zijnde € 312.500,- + BTW toegezonden, welke binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota aan de gemeente voldaan moet worden.

De tweede en tevens laatste 50% van de vaste optievergoeding ad € 312.500 + BTW wordt 3 maanden nadat de optieovereenkomst tot stand is gekomen toegestuurd welke eveneens binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota 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 de bouwenvelop, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter accordering aan de gemeente aangeboden op de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst.

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

6. 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 bouwenvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van de bouwenvelop.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde 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 TenderNed. 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 informa-

- tie 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 definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende Inschrijfformulier en Bibobformulier.
 - l. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
 - m. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en 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 paragraaf 4.1.2 of 5.1.2 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender.
 - p. 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 10 jaar ingangsdatum erfpachtrecht.
 - q. De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat informatie onjuist of onvolledig is. Mocht er sprake zijn van tegenstrijdigheden in de documenten dan prevaleert de selectiebrochure, vervolgens respectievelijk de bouwvelop, de concept optieovereenkomst, de model erfpachtaanbieding en de overige documenten.

7 Bijlagen

1. Bouwenvelop kavel O, blok 6, 8 en 9A Sloterdijk-Centrum, d.d. 1 februari 2018
2. Inschrijfformulier Voorselectie
3. Inschrijfformulier Definitieve selectie
4. Format Matrix mate van zeggenschap
5. Format Risicodossier
6. Format voor indiening overzicht programma, blok 8
7. Format voor indicatie programma, blok 6 en 9A
8. Formulier Bibob en vastgoedtransacties
9. Brochure Integriteit bij vastgoed & grondtransacties
10. Concept-optieovereenkomst
11. Model-erfpachtaanbieding AB2016,
inclusief bijbehorende bijlagen met drie uitgiftetekeningen, terreinspecificatie
en algemene bepalingen
12. Akoestisch onderzoek kavel O, d.d. 10 februari 2017
13. Verkennend Bodemonderzoek, d.d. 19 mei 2017
14. BLVC-kader Sloterdijk-Centrum, d.d. 3 januari 2018
15. Verkenning ondergrondse obstakels, d.d. 8 mei 2017
16. Beschikbare gegevens gestuurde boring Nuon Stadswarmte Arlandaweg,
d.d. 1 februari 2018