



**Gemeente
Amsterdam**

Selectiebrochure

Medeopdrachtgeverschap Kavel 07-01 Centrumeiland

Ruimte voor 6.000m² bvo, bestaande uit koopwoningen op basis van medeopdrachtgeverschap, inclusief parkeren, bergingen, gemeenschappelijke ruimten e.d.



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Project en opgave	4
1.1 De locatie.....	4
1.2 Beschrijving van de opgave.....	8
1.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen.....	10
1.4 Erfpachtgrondwaarde	11
1.5 Duurzaamheid	11
1.6 Kwaliteit	11
1.7 Programma.....	12
1.8 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding	12
2. Beschrijving selectieprocedure	13
2.1 Vragenronde.....	13
2.2 Aanleveren	13
2.3 Communicatie.....	15
2.5 Planning selectieprocedure	15
3. Selectieprocedure.....	16
3.1 In te leveren documenten	16
3.2 Minimale eisen.....	16
3.3 Gunningscriteria: medeopdrachtgeverschap, visie op de opgave en duurzaamheid.....	16
4. Beoordeling en vervolg	20
4.1 Gunning	20
4.2 Screening integriteit.....	20
4.3 Screening financieel en economische stabiliteit	21
4.4 Bezwaar	21
4.5 Planning ontwikkeltraject	21
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	23

Inleiding

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die het geplande programma op Kavel 07-01 op Centrumeiland IJburg met wonen en werken aan huis in medeopdrachtgeverschap kan ontwikkelen, financieren, realiseren en verkopen. De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van een openbare selectie (tender). Hiervoor is deze selectieprocedure opgezet.

De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden, de eisen die gesteld worden aan partijen die zich hebben ingeschreven voor deze selectie en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. De gemeente nodigt geschikte partijen, die voor deze locatie een plan hebben dat past binnen de voorwaarden, uit zich in te schrijven voor deze selectie. Op 23 augustus 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 (DO) uit te werken. Indien dit DO naar het oordeel van de gemeente past binnen het gestelde kader en verder voldoet aan de eisen die bij deze tender worden gegeven, zal de winnende inschrijver/ optienemer vervolgens in de gelegenheid worden gesteld het erfpachtrecht van de betreffende kavel te verkrijgen. Hij dient daartoe de gemeentelijke erfpachtaanbieding te accepteren, waardoor de erfpachtovereenkomst tussen hem en de gemeente tot stand komt. Pas dan heeft de optienemer met betrekking tot het Kavel 07-01 een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. Het winnen van de tender verschaft hem slechts een voorwaardelijke aanspraak daarop. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding mag de optienemer zich als ontwikkelaar van dit project beschouwen en verkrijgt hij het erfpachtrecht over de betreffende bouwka­vel via notariële vestiging.

Het tenderen van een optieovereenkomst is een werkwijze waarbij de optienemer zijn investeringsbeslissing kan splitsen om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te werken binnen de optieperiode. Een partij of combinatie van partijen die zich inschrijft voor de selectie legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien aan hem gegund zal worden, de in de optieovereenkomst vastgelegde 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 vastgestelde optievergoe­ding, die verschuldigd blijft en niet zal worden gerestitueerd c.q. kwijtgescholden.

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

1. Project en opgave

1.1 De locatie

Centrumeiland IJburg is een nieuwe stadswijk in Amsterdam gelegen in het IJmeer, een natuurgebied. IJburg bestaat uit zes aan elkaar geschakelde eilanden aan de oostkant van Amsterdam. Hier worden in totaal circa 18.000 woningen gebouwd voor zo'n 45.000 inwoners. De aanleg van de eilanden gebeurt in twee fasen. De ontwikkeling van de eerste fase is bijna voltooid. Met Centrumeiland is de start van de tweede fase van IJburg ingeluid. Dit vierde eiland van IJburg zal in de toekomst de schakel vormen tussen de eerste en tweede fase van IJburg. Het ligt aan de oostzijde van IJburg en grenst aan Haveneiland-Oost.

Het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland beschrijft de visie op het eiland als onderdeel van de archipel IJburg. Na voltooiing van de gehele archipel ontstaat er een IJburgbaai. Gezien op de schaal van heel IJburg vormt dit het geografische hart van IJburg. Momenteel bereidt de gemeente de plannen voor om te beginnen met het 'landmaken' van de volgende eilanden. Totdat het zand daadwerkelijk is opgespoten, is Centrumeiland nog het laatste eiland van IJburg. In de toekomst zal Centrumeiland centraal in de archipel liggen.



Stedenbouwkundige opzet Centrumeiland

Centrumeiland krijgt een stedelijk woonmilieu met een intiemer binnenmilieu. De bouwblokken verspringen ten opzichte van elkaar en variëren in grootte. Hierdoor ontstaan er pleinen, groene plekken en korte smalle straten. In plaats van projectmatige stadsblokken komt op Centrumeiland een groot aandeel aan zelf-

bouwwoningen, namelijk ca. 70%. Ca. 10% van de woningen bestaat uit projectontwikkelingen op enkele bijzondere locaties en ca. 20% uit sociale woningbouw. Kavels die worden uitgegeven aan een ontwikkelaar met als mede opdrachtgever een bouwgroep van particulieren, zoals gevraagd in deze tender, valt onder het door de gemeente uitgegeven aanbod aan zelfbouwkavels. In totaal gaat het om 1300 tot 1500 woningen die worden uitgegeven in 16 blokken. Daarnaast is er ruimte voor circa 27.000 m² sociaal maatschappelijke (waaronder een school) en commerciële voorzieningen (kleinschalige bedrijven/ kantoor en detailhandel).

Een stedelijk milieu betekent een dichte bebouwing, compacte openbare ruimte en reserveringen voor voorzieningen. Centrumeiland heeft een gemiddelde dichtheid van 100 woningen per hectare. Dit is hoog in relatie tot IJburg eerste fase en gezien de ligging ten opzichte van de rest van de stad. Een dergelijke dichtheid is meer gangbaar op een binnenstedelijke locatie. Compacte bebouwing is voorzien in blokken variërend van 40 tot 140 woningen met bouwhoogtes van overwegend 4 tot 5 lagen.

Ruimte voor voorzieningen wordt gereserveerd in de plinten. In het binnengebied is plek voor kleinschalige voorzieningen. Aan de Pampuslaan is ruimte voor grotere maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Een school komt centraal aan het plein te liggen in de autovrije zone. Deze zone loopt vanaf het plein naar de oostelijke kade. Het stedelijk karakter van de openbare ruimte is gericht op de fietser en voetganger. De auto is te gast in deze autoluwe wijk. Op Centrumeiland wordt bovendien in de stedenbouwkundige opzet extra aandacht gegeven aan de thema's Bewegende stad, Duurzaamheid en Tijdelijkheid.

Openbare ruimte

Bijzonder voor het eiland is het hoogteaccent, een terp van circa 5,50 meter boven NAP. Het centrale plein met daarop de school ligt op het hoogste punt. Vanaf het plein loopt het eiland af richting de oevers. Trappen en hellingen om de hoogteverschillen te overbruggen geven de openbare ruimte een eigen karakter.

Pleintjes vormen samen met het centrale plein de drager van de openbare ruimte en de groenstructuur. Op het centrale plein komt een bomencarré. Op de rest van het eiland zullen groene velden met voornamelijk gras en bomen komen, met eventueel vaste beplanting in de vorm van borders of heesters.



In de openbare ruimte worden de thema's voor Centrumeiland zichtbaar. Zo wordt bij de ruimtelijke inrichting geprobeerd Amsterdammers bewust en onbewust uit te nodigen tot bewegen. Centrumeiland wordt een proeftuin voor de bewegende stad. De hoogteverschillen die aanwezig zijn door de terp, de stedelijke dichtheid en het autoluwe karakter van het eiland dragen hier aan bij. De groenstructuur hangt nauw samen met het thema *rainproof*. Om het regenwater op te vangen en in te laten zijn is het van belang dat er op de lagere delen van het eiland voldoende groen aanwezig is.

Warmte-koudeopslag (WKO)

De gemeente Amsterdam heeft een concessie voor een collectief warmte-koudeopslagsysteem verleend. Eteck B.V. heeft deze concessie gewonnen en draagt zorg voor de aanleg van een WKO-systeem dat voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Begin 2018 is Eteck begonnen met de aanleg van het collectieve WKO-systeem, zodat deze gereed is op het moment van de oplevering van de eerste woningen. Omdat MO een vorm van zelfbouw is, geldt er geen aansluitplicht op het WKO-systeem. De gemeente voorziet echter niet in Stadswarmte of een gas-aansluiting. Het is bovendien niet toegestaan een eigen WKO-systeem aan te leggen. In het bouwbesluit zijn geen aanvullende eisen gesteld aan de woning, maar wel is er een aantal zaken waar u rekening mee dient te houden in het ontwerp om het systeem zo goed en energiezuinig mogelijk te laten functioneren, zoals lage temperatuursystemen, goede isolatie, luchtdicht bouwen en balansventilatie. Meer informatie hierover is op te vragen bij Eteck (zie kavelregels).

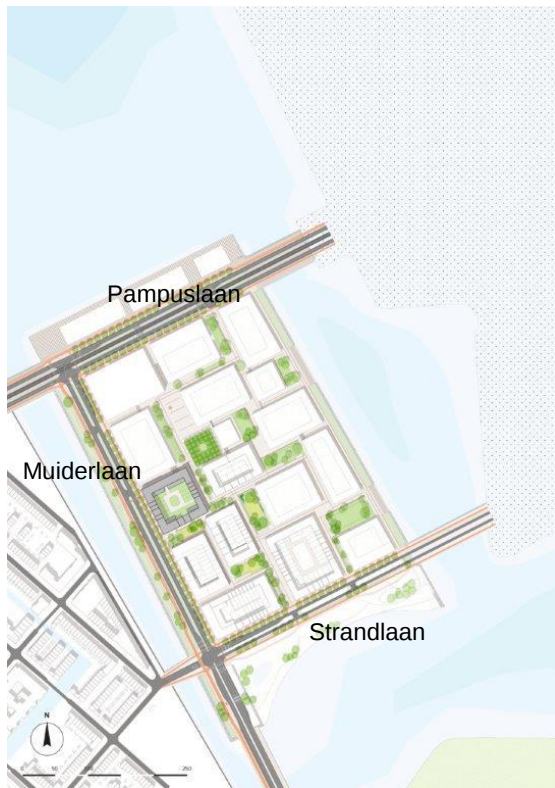
Bereikbaarheid

Centrumeiland is ontworpen als een autoluwe wijk, waar maximale ruimte wordt gegeven aan voetgangers en spelen wordt gestimuleerd. Auto's zijn ondergeschikt aan langzaam verkeer. Zowel de rijsnelheid als het aantal parkeerplaatsen op straat is lager dan op eilanden van de eerste fase van IJburg. De omgeving van de school is volledig autovrij. Zo ontstaat er een voetgangerszone van het plein, langs de school naar de oostelijke waterrand.

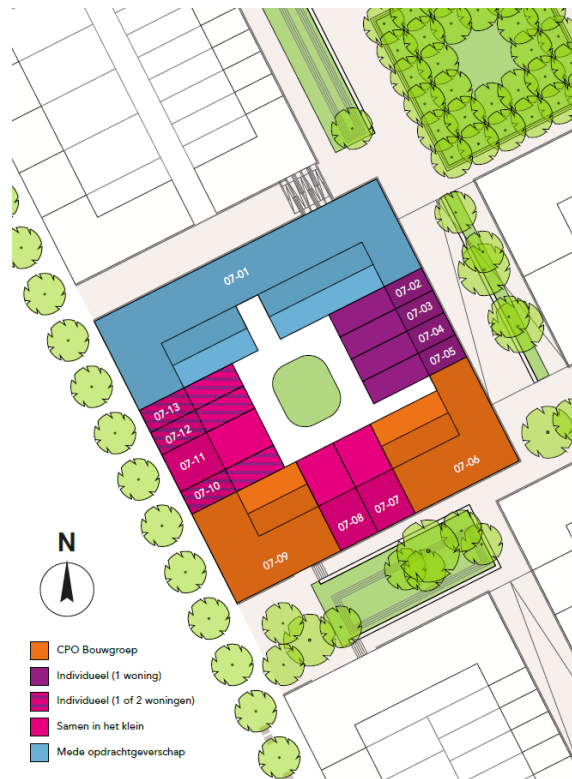
Er is minder ruimte voor de auto. Wel zijn alle blokken bereikbaar voor auto's en fietsers en toegankelijk voor kinderwagens en rolstoelen. De ontsluiting voor de auto bevindt zich aan de zuidzijde aan de Strandlaan en aan de noordzijde aan de Pampuslaan. Ruimtes waar de auto niet vanwege de ontsluiting van het eiland hoeft te komen, worden ingericht als voetgangersgebied.



(Toekomstige) connecties openbaar vervoer



Ligging Blok 7-01 op Centrum-eiland (grijs)



Ligging Blok 7-01 binnen blok 7 (blauw)

Belangrijk bij dit uitgangspunt is goede bereikbaarheid met openbaar vervoer. Er is een reservering voor een halte voor de IJtram, tram 26, bij de ontsluiting op de Pampuslaan. De lijn zal doorgetrokken worden vanaf het Haveneiland afhankelijk van de voortgang van de ontwikkeling op het Middeneiland. Deze zal naar verwachting in 2023 gereed zijn. Tot die tijd is buslijn 66 (richting Zuidoost) met een halte op de Muiderlaan de enige OV-lijn. Op de Pampuslaan ligt de reservering voor een tweede hoogwaardige OV-lijn tussen Zuidoost en het Middeneiland. Daarnaast is het faciliteren van de fiets en de voetganger een belangrijk onderdeel van het plan.

Bedrijven en voorzieningen

Voor stedelijke of IJburgbrede voorzieningen is langs de Pampuslaan een aantal kavels gereserveerd. Met een centrale plek op IJburg, uitzicht op het water en de tramhalte voor de deur is dit een goede locatie voor maatschappelijke en commerciële programma's, waaronder winkels. Tevens zijn er verschillende buurtvoorzieningen gepland. Het gaat in ieder geval om een school, maar denk ook aan een kinderdagverblijf en lokale horeca. Hiervoor is plaats gereserveerd in de plinten. Het streven is om de buurtvoorzieningen zo snel mogelijk te realiseren, al dan niet in tijdelijke objecten. Het uiteindelijke programma zal stapsgewijs gerealiseerd worden.

Fasering Centrum-eiland

Centrum-eiland bestaat uit vier tranches, die elk weer bestaan uit 4 blokken met kavels. Volgens planning wordt er elk jaar één tranche uitgegeven. De eerste tranche is uitgegeven in de zuidwesthoek, en bestaat uit de blokken 11, 10, 14 en 15, samen goed voor circa 350 woningen. De ontwikkeling en uitgifte van tranche 2 start met blokken 7 en 8.

1.2 Beschrijving van de opgave

Kavel 07-01 ligt aan de noordwestelijke wand van een gesloten bouwblok, bouwblok 7. Op kavel 07-01 is een appartementencomplex bestaande uit minimaal 30 en maximaal 40 zelfbouwwoningen met de erfpachtrechtelijke bestemming 'appartementsrecht meergezins koopwoning' voorzien. Parkeren gebeurt inpandig. Het is niet mogelijk een parkeervergunning te verkrijgen. Het bouwblok is gelegen aan een gemeenschappelijk binnenterrein, welke gemeenschappelijk wordt uitgegeven aan alle erfpachters rondom het binnenterrein. Parkeren op het binnenterrein is niet toegestaan. De gemeente legt een basisinrichting aan. De erfpachters zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van het binnenterrein.

In de volgende afbeelding is kavel 07-01 in geel aangegeven, als onderdeel van blok 7. Het overige programma van blok 7 bestaat uit Individuele zelfbouw, Samen in het Klein (SIHK) en Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).



Medeopdrachtgeverschap (MO)

Naast de beproefde vormen van zelfbouw zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Individuele Zelfbouw, wordt er ook gewerkt aan andere vormen van zelfbouw. Zo loopt op kavel 10-09 in blok 10 een pilot voor een wooncoöperatie. Een andere relatief nieuwe vorm van zelfbouw is Medeopdrachtgeverschap (MO). Bij MO ontwikkelen professionele ontwikkelaars samen met toekomstige bewoners. In de praktijk is gebleken dat er veel huishoudens zijn die wel zeggenschap over de vormgeving en de indeling van hun appartementencomplex wensen, maar niet voor de gehele ontwikkeling opdrachtgever wensen te zijn, zoals het geval is bij een CPO-project.

Kavel 07-01 moet in medeopdrachtgeverschap worden ontwikkeld en gerealiseerd. Een medeopdrachtgever is een natuurlijk persoon die voor eigen bewoning met zeggenschap over de (toekomstige) woning en (delen van) het wooncomplex, aan de ontwikkeling deelneemt. Deze zeggenschap blijkt bijvoorbeeld uit de contracten die de medeopdrachtgever sluit met de inschrijver. De inschrijver biedt de toekomstige bewoners maatwerk door in medeopdracht van de medeopdrachtgevers het project te ontwikkelen. Medeopdrachtgeverschap is een vorm van medezeggenschap, waarbij de medezeggenschap verder gaat dan de indeling en af- en inbouw van de woning.

Van belang is dat medeopdrachtgeverschap verder gaat dan consumentgerichte projectontwikkeling. Bij consumentgerichte projectontwikkeling zijn de toekomstige bewoners geen medeopdrachtgever. De toekomstige bewoners kunnen door keuze te maken uit een aantal opties die het project aanbiedt, invloed uitoefenen op de (af)bouw van de eigen woning. Bij medeopdrachtgeverschap strekt de invloed verder dan

dit. Medeopdrachtgeverschap is een opdrachtgeverschap waarin zowel ruimte is voor zeggenschap en keuzevrijheid over de woning, het gebouw, de woonomgeving en het proces, zonder dat een individu of groep het hele bouwproces vanuit eigen beheer hoeft vorm te geven.

Essentieel is dat risico en zeggenschap verdeeld worden tussen de inschrijver en de medeopdrachtgevers. Het principe is dat de professionele ontwikkelaar en de toekomstige bewoners 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 medeopdrachtgevers bijvoorbeeld zekerheid over de prijs en het te beïnvloeden product – de medeopdrachtgevers 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 vorm te geven, 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 welke zeggenschap later in het proces mogelijk blijft. Bij medeopdrachtgeverschap gaat het erom dat de inschrijver de toekomstige bewoners/ 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 of autodelen etc. Dit binnen de eisen die de gemeente in onderhavige tender stelt.

Zelfbewoning

Met zelfbouw, waaronder MO, wil de gemeente stimuleren dat particulieren –individueel of collectief– zelf hun woning kunnen (laten) bouwen en dat zij binnen hun wensen, financiële mogelijkheden en de kavelregels zelf bepalen hoe hun woning er uit komt te zien. De gemeente vindt het daarom belangrijk dat zelfbouw kavels in principe ook alleen door zelfbouwers kunnen worden afgenomen en alleen voor zelfbewoning worden gebruikt.

De verplichting tot zelfbewoning geldt gedurende de termijn van 5 jaar na ingangsdatum van erfpachtrecht. In de model-erfpacht aanbidding zijn hiervoor specifieke regels opgenomen, waaronder eventuele ontheffingsmogelijkheden.

Tussentijdse overeenkomsten

Om deelname van toekomstig bewoners/ medeopdrachtgevers in een zo vroeg mogelijke fase te borgen wil de gemeente bij de inschrijving voor onderhavige tender dat voor ten minste 8 woningen een intentieovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten wordt. Deze intentieovereenkomst is een voorovereenkomst die moet leiden tot een koop-aanneemovereenkomst.

In de optieovereenkomst die met deze selectiebrochure getenderd wordt, zijn drempelpercentages opgenomen om deelname van de medeopdrachtgevers te borgen. Het betreft de volgende percentages:

- Bij indienen inschrijving dienen minimaal 8 van de medeopdrachtgevers gecommitteerd te zijn middels een onvoorwaardelijke getekende intentieovereenkomst;
- Bij indienen Voorlopig Ontwerp (VO) dient ten minste 60% van de van de medeopdrachtgevers gecommitteerd te zijn middels een onvoorwaardelijke getekende intentieovereenkomst;
- Bij indienen Definitief Ontwerp (DO) dient ten minste 80% van de medeopdrachtgevers gecommitteerd te zijn via een onvoorwaardelijk getekende koop- aanneemovereenkomst met uitzondering van het voorbehoud ten aanzien van het verkrijgen van financiering en het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Binnenterrein

Blok 7 beschikt over een gemeenschappelijk binnenterrein, waarin alle erfpachters van de omliggende kavels een aandeel krijgen toebedeeld. De tuin is alleen toegankelijk voor bewoners. Via deze gemeenschappelijke tuin kunnen de bewoners met fiets en auto hun privétuin bereiken. Op het gemeenschappelijk-

ke binnenterrein met de bestemming tuin komen geen parkeerplaatsen. Parkeren vindt uitsluitend plaats op ieders privéterrein en niet in de gemeenschappelijke tuin. De gemeente legt voor haar rekening een basisinrichting aan van de gemeenschappelijke binnentuin. In de kavelregels vindt u hierover meer informatie. De gemeente zorgt ervoor dat deze basisinrichting gereed is op het moment dat de eerste kavel bewoond wordt. De erfpachters zijn vervolgens gezamenlijk verantwoordelijk voor de (aanvullende) inrichting, het beheer en het onderhoud van het gemeenschappelijk binnenterrein binnen de privaatrechtelijke kaders van de erfpachtovereenkomst. De kosten voor eventueel aanvullende inrichting, beheer en onderhoud van het binnenterrein komen voor rekening van de erfpachters.

Overige voorzieningen en werken aan huis

Voor de bestemming Wonen geldt dat maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak van de woning gebruikt mag worden voor praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis. Zie hiervoor het ontwerp Uitwerkingsplan Centrumeiland Tranche 2, in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl

Juridisch-planologische kaders

Belangrijk aandachtspunt bij dit blok op Centrumeiland is dat het publiekrechtelijk kader nog niet volledig gereed is. Op dit moment geldt een voor het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht, welke per tranche (vier in totaal) wordt uitgewerkt, in te zien www.ruimtelijkeplannen.nl. Voordat er omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd, dient de gemeente eerst het uitwerkingsplan tranche 2 vast te stellen. Naar verwachting is het uitwerkingsplan in januari 2019 in werking getreden. U zult door de gemeente op de hoogte worden gehouden van de voortgang.

Het uitwerkingsplan dient nog een publiekrechtelijke procedure te volgen als gevolg waarvan wijzigingen kunnen optreden in het publiekrechtelijke kader. Voor zover eventuele wijziging van het publiekrechtelijke kader leidt tot strijdigheid met één of meerdere kavelregels, treedt het publiekrechtelijke kader in de plaats van de betreffende kavelregels. De kavelregels die het publiekrechtelijk kader nader inperken leveren geen strijdigheid met het publiekrechtelijk kader op en behouden derhalve hun werking. Voorgaande kan mogelijk leiden tot een aanpassing van een eventueel reeds opgesteld ontwerp. Eventuele kosten die hiervan het gevolg zijn komen geheel voor rekening van de inschrijver. Het uitwerkingsplan voor tranche 1 (blokken 10, 11, 14 en 15) van Centrumeiland is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vrijstelling artikel 1.12a Bouwbesluit 2012, “woonfunctie voor particulier eigendom”

Voor het plan Houthaven 5d en 5e (eveneens Medeopdrachtgeverschap) te Amsterdam is door de Omgevingsdienst in het verleden onder voorwaarden een positieve beoordeling gegeven op het plan om dit project gedeeltelijk (achter de voordeuren) op het lagere toetsingsniveau “woonfunctie voor particulier eigendom” van het Bouwbesluit 2012 (artikel 1.12a Bouwbesluit 2012) uit te mogen voeren.

Indien u daarvoor in onderhavige tender ook in aanmerking wenst te komen dient u daartoe zelf een aanvraag bij het bevoegd gezag in te dienen teneinde hierover uitsluitsel te verkrijgen.

1.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met de bestemmingen wonen met (optioneel) parkeren en eventueel werken aan huis (max. 50% van het bruto vloeroppervlak van de woning) op kavel 07-01 op Centrumeiland in medeopdrachtgeverschap kan ontwikkelen, financieren, realiseren en verkopen. De opgave is ook om er een duurzaam gebouw van te maken. Hiervoor is een selectieprocedure opgezet waarbij bij de gunning wordt geselecteerd op duurzaamheid (30%) en medeopdrachtgeverschap (70%). Zoals te zien is in de opzet van het Inschrijfformulier (bijlage 2) is het mogelijk dat meerdere partijen gezamenlijk als combinatie inschrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het Inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen.

1.4 Erfpachtgrondwaarde

De totale erfpachtgrondwaarde voor kavel 07-01 is € 3.419.195,00 exclusief BTW. De erfpachtgrondwaarde is op basis van eeuwigdurende erfpacht, te indexeren met prijspeil 2018.

De vaste waarde voor de optie is € 81.750,00 exclusief BTW. Deze vaste optievergoeding die de winnende inschrijver c.q. optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt hiermee niet verrekend dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert ieder inschrijver zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden.

1.5 Duurzaamheid

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

Aangescherpte EPC-norm van ten minste 0,2 voor nieuwbouw van woningen in heel Amsterdam

In november 2017 heeft de gemeente Amsterdam bij het Rijk een aanmelding gedaan op grond van de Crisis- en herstelwet voor een aangescherpte Energieprestatie norm (EPC) voor de nieuwbouw van woningen (0,2 i.p.v. 0,4 uit Bouwbesluit). Met deze aangescherpte EPC-norm loopt Amsterdam voorop en geeft zij het goede voorbeeld op het gebied van energieneutraal bouwen. Deze normen gaan landelijk (pas) gelden vanaf begin 2020 (BENG, Bijna Energieneutrale Gebouwen). N.a.v. deze aanmelding heeft Minister Ollongren van Binnenlandse zaken op 19 maart 2018 een ontwerp besluit bekend gemaakt tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (zeventiende tranche). Naar verwachting treedt het besluit en dus de aangescherpte EPC norm medio zomer 2018 in werking. U dient hier bij het ontwerp van het appartementencomplex rekening mee te houden.

Tegelijkertijd wordt de markt uitgedaagd om uit zichzelf op dit vlak beter te presteren. Ontwikkellende partijen worden gestimuleerd doordat de gemeente voor minimaal 30 procent duurzaamheid mee laat wegen als criterium bij de selectie van ontwikkelplannen en ontwikkelende partijen. Dat geldt dus ook in de onderhavige selectieprocedure waarbij duurzaamheid geoperationaliseerd wordt door middel van de EPC-waarde die partijen bij de inschrijving neerleggen. Daarnaast wordt met de Agenda Duurzaamheid ingezet op de controle van de afgesproken energieprestaties bij oplevering d.m.v. het beoordelen van EPC-rapporten en steekproefsgewijze controle op de bouwplaats.

Voor Centrumeiland gelden specifieke duurzaamheidsdoelstellingen. Deze hebben betrekking op twee thema's: Energieneutraal en Rainproof. Energieneutraal houdt in dat alle energie benodigd voor de collectieve warmte-koudeopslag hernieuwbaar en binnen Nederland wordt opgewekt. Rainproof heeft betrekking op het verwerken en benutten van regenwater (zie ook: rainproof.nl). Beide thema's worden ook beschreven in de kavelregels (Bijlage 1).

1.6 Kwaliteit

Onder kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. De gemeente Amsterdam werkt met een vastgesteld welstandsbeleid (De Schoonheid van Amsterdam, 2016), waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus). De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze brochure worden benoemd passen binnen het vastgestelde

welstands- en erfgoedbeleid. Er dient door de inschrijver een positief welstandsoordeel te worden verkregen. Kwaliteit wordt verder geborgd met de randvoorwaarden in de kavelregels. Deze worden privaatrechtelijk getoetst alvorens deze publiekrechtelijk worden getoetst bij het aanvragen van de omgevingsvergunning.

1.7 Programma

Voor de ontwikkeling gelden de volgende eisen ten aanzien van het programma (zie ook de kavelregels in bijlage 1):

Onderdeel	Grootte/aantal
Kavelgrootte	1.752 m2
Maximaal m2 bvo (inclusief parkeren, bergingen en gemeenschappelijke ruimten)	6.000 m2 bvo
Aantal vrije sector koopwoningen	Minimaal 30 Maximaal 40

De maximale bvo wordt berekend conform de norm NEN 2580. Werken aan huis is toegestaan voor maximaal 50% van het bvo per woning. Hiervoor geldt de grondprijs voor de bestemming 'wonen'.

1.8 Optieovereenkomst en vaste optievergoeding

Met het winnen van de selectie komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Directeur Grond & Ontwikkeling het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contractstuk hoofdzakelijk ceremonieel van karakter. De optienemer is niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4. onder Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vaste optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optieperiode van **22 maanden** de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectie ingediende inschrijving, een DO uit te werken dat door de gemeente zal worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de tender(stukken) is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd.

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

2. Beschrijving selectieprocedure

De gemeente vraagt van alle partijen die zich voor de onderhavige selectie inschrijven, en die zich daarmee conformeren aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in de tenderstukken, waaronder de onderhavige selectiebrochure, om een Plan van aanpak Medeopdrachtgeverschap en een EPC-score. De gemeente kiest er in deze tender voor om niet met een voorselectie te werken. Met deze directe selectiemethode beoogt de gemeente snel uitsluitel te geven aan de inschrijvers. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling. Voor deelneming aan deze tender krijgen inschrijvers geen onkostenvergoeding.

Op 23 augustus 2018 start de tender en staan alle documenten op www.tenderned.nl. De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving.

De volgende documenten maken als bijlage integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

1. Kavelregels Blok 07-01
2. Inschrijfformulier selectieprocedure
3. Matrix zeggenschap
4. Formulier risicoanalyse medeopdrachtgeverschap
5. Bibobformulier voor vastgoedtransacties
6. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
7. Model-optieovereenkomst, incl. bijlagen
 - a. Terreinspecificatie en nadere informatie;
 - b. Tekening 2018-104, d.d. 20 augustus 2018;
 - c. Tekening 2018-117, d.d. 25 juni 2018 (gemeenschappelijke binnentuin)
 - d. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
 - e. Nulmeting Bodemonderzoek, d.d. 10 januari 2017;
 - f. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht;
8. Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie.
9. Stedenbouwkundigplan Centrumeiland, 2016
10. Indicatieve planning ontwerp en ontwikkeltraject
11. Productenlijst VO/DO
12. Indien van toepassing: nota van toelichting

2.1 Vragenronde

De gemeente stelt inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van schriftelijke vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot 14 september 2018 door contact op te nemen met de Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, uitsluitend via TenderNed. Alle, via TenderNed binnen gekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 11 oktober 2018 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

2.2 Aanleveren

Inschrijven is mogelijk vanaf 11 oktober 2018 en tot uiterlijk 8 november 2018, 18.00u. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. In-

schrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver de volgende informatie aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Inschrijfformulier selectieprocedure; inclusief EPC-score;
2. Plan van Aanpak Medeopdrachtgeverschap, inclusief visie en een organisatieopzet - maximaal 6 pagina's A4 enkelzijdig (lettertype Arial pt 10) inclusief foto's en afbeeldingen;
3. Ingevulde matrix zeggenschap - maximaal 2 pagina's A4 enkelzijdig (lettertype Arial pt 10);
4. Visie op groepsvorming en haalbaarheid, maximaal 2 pagina's A4 enkelzijdig (lettertype Arial pt 10) incl. foto's en afbeeldingen;
5. Ingevuld formulier risicoanalyse medeopdrachtgeverschap - maximaal 2 pagina's A4 enkelzijdig (lettertype Arial pt 10);
6. Afschriften van een onvoorwaardelijke getekende intentieovereenkomst voor tenminste 8 woningen tussen inschrijver en medeopdrachtgevers – A4-formaat enkelzijdig, gescand in PDF-formaat;
7. Blanco format voor de overige intentieovereenkomsten die nog gesloten dienen te worden en die gehanteerd worden door Inschrijver – A4-formaat enkelzijdig;
8. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen.

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

Het ingevulde Inschrijfformulier, Bibobformulier en/of de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren (Inschrijfformulier en Bibobformulier) en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 15 november 2018 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend – ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier of één van de bijlagen of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. De mogelijkheid tot herstel als voornoemd geldt nadrukkelijk niet voor de door de inschrijver ingediende EPC-score. Deze is bij indiening op 8 november 2018 definitief en onherroepelijk.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De inschrijver die in combinatie van de vastgestelde optievergoeding met de EPC-score en Plan van aanpak Medeopdrachtgeverschap (en bijlagen) naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving heeft gedaan, is in principe de winnaar van de tender en aan wie de optie wordt gegund.

Presenteren van de plannen

De drie inschrijvingen die bij de beoordeling van de schriftelijke stukken het hoogst hebben gescoord krijgen de mogelijkheid om de inschrijving mondeling toe te lichten. Voor deze presentatie worden geen punten toegekend aan het ingediende plan en deze weegt ook niet mee in de beoordeling van de selectiecommissie. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren.

2.3 Communicatie

Nadat de selectie heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Over de uitslag en overige onderdelen van de tender zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Vragenronde zoals eerder in deze selectiebrochure is beschreven.

2.4 Selectiecommissie

De beoordeling geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit:

- (assistent-)Projectmanager Centrumeiland, gemeente Amsterdam
- Projectleider Grondzaken, gemeente Amsterdam
- Lid Team Zelfbouw, gemeente Amsterdam
- Lid projectteam Centrumeiland

2.5 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
donderdag 23 augustus 2018	Start tender
vrijdag 14 september 2018, 18.00u	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
donderdag 11 oktober 2018	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nvl), inschrijven mogelijk
donderdag 8 november 2018, 18.00u	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving selectie
donderdag 15 november 2018	Selectiecommissie checkt volledigheid inschrijving (formulieren, bijlagen, handtekeningen)
donderdag 22 november 2018	Uiterlijke gelegenheid tot herstel fouten van gebrek (binnen 5 dagen)
donderdag 13 december 2018	Uitnodiging presentaties van 3 hoogst scorende inschrijvers
	Screening Bibob
woensdag 9 januari 2019	Presentatie 3 hoogst scorende inschrijvers
donderdag 17 januari 2019	(Voorlopige) Gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
Donderdag 7 februari 2019	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en onmiddellijk werkende optieovereenkomst door vervulling van de opschortende voorwaarde

3. Selectieprocedure

3.1 In te leveren documenten

Voor een ontvankelijke inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier (bijlage 2), de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in Hoofdstuk 2. onder Aanleveren en het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bibobformulier (bijlage 5), met alle vereiste bijlagen te worden ingeleverd.

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

3.2 Minimale eisen

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

- In medeopdrachtgeverschap ontwikkelen en realiseren van een programma passend binnen de opga-ve en kavelregels voor Kavel 07-01, Centrumeiland
- Betaling van de vaste optievergoeding van € €81.750,00 exclusief BTW
- De (totale) erfpachtgrondwaarde van € 3.419.195,00 exclusief BTW
- Afschriften van een getekende intentieovereenkomst conform paragraaf 2.2, waarmee aangetoond wordt dat de drempel van minimaal 8 medeopdrachtgevers gehaald is.

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

3.3 Gunningscriteria: Medeopdrachtgeverschap en Duurzaamheid

In de selectie van een partij hanteert de gemeente Amsterdam twee (hoofd)gunningscriteria: (A) Medeopdrachtgeverschap en (B) Duurzaamheid. Beide gunningscriteria zijn verder uitgewerkt:

A. Medeopdrachtgeverschap (70%)

Het gunningscriterium Medeopdrachtgeverschap wordt beoordeeld aan de hand van de volgende onderwerpen:

- De mate van zeggenschap en ruimte voor eigen woonwensen van de toekomstige bewoners/medeopdrachtgevers over de toekomstige woning en het appartementencomplex (inclusief gemeenschappelijke ruimten, parkeren, bergingen e.d.) gedurende het ontwikkel- en bouwproces en de mate waarin de inschrijver de uitoefening van zeggenschap kan garanderen (Medeopdrachtgeverschap).
- De mate van zekerheid dat daadwerkelijk ontwikkeld gaat worden volgens plan en planning (Haalbaarheid en Organisatie).
- De mate waarin duidelijk wordt hoe de risico's verdeeld worden tussen de inschrijver en de toekomstige bewoners/medeopdrachtgevers (Risicodossier).

Hiertoe dient de inschrijver de volgende producten aan te leveren:

1. Plan van aanpak Medeopdrachtgeverschap

In dit onderdeel geeft de inschrijver weer hoe het medeopdrachtgeverschap eruit gaat zien gedurende de optieperiode en de daaropvolgende ontwikkel- en bouwperiode. Aangegeven dient te worden op welke concrete momenten in het proces welke invloed de medeopdrachtgever krijgt op welke onderdelen en op welke wijze de zeggenschap is vormgegeven door deze in verschillende concrete stappen te benoemen. Inzichtelijk dient te worden gemaakt per stap op welke wijze de medeopdrachtgevers zeggenschap hebben over de indeling en vormgeving van het gebouw en de eigen woning. Tevens dient te worden aangegeven hoe klantvriendelijk het proces is en op welke punten de medeopdrachtgevers worden ontzorgd.

Als bijlage dient de Matrix Zeggenschap te worden bijgeleverd. De hierin aangegeven zeggenschap dient in de beschreven stappen te zijn onderbouwd. De Matrix Zeggenschap dient ook te worden bijgevoegd als bijlage gevoegd te worden bij de uiteindelijke koop- en aanneemovereenkomst.

Gebruik Matrix

- De kruisjes in de matrix worden alleen gewaardeerd als meerwaarde als deze zijn voorzien van een onderbouwing, waarbij van belang is hoe concreet de aanpak beschreven wordt, of hoe 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 medeopdrachtgevers architectuur, gebouwopzet en budget/kwaliteit; deze worden meegenomen 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 de inschrijver afschriften van de onvoorwaardelijke getekende intentieovereenkomsten voor minimaal 8 van de te realiseren woningen te overleggen evenals het blanco format dat de 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 risicoverdeling tussen partijen is geregeld. De intentieovereenkomst moet in lijn zijn met de matrix en het plan van aanpak.

Indien de intentieovereenkomst aantoonbaar en naar het oordeel van de gemeente op hoofdlijnen niet overeenstemt met het plan van aanpak en de matrix, wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. De mogelijkheid tot herstel, zoals bedoeld in paragraaf 2.2 geldt hier nadelig niet.

2. Visie op groepsvorming en haalbaarheid

In dit onderdeel beschrijft de inschrijver onder andere de organisatie door middel van een organogram met toelichting. Tevens komt aan bod hoe de communicatiestromen en vertegenwoordiging van de groep medeopdrachtgevers is/zijn vormgegeven. Ook dient beschreven te worden op welke wijze groepsvorming plaatsvindt: hoe worden nieuwe leden geworven en de mate waarin er sprake is van een groep als gesprekspartner. Daarnaast geeft de inschrijver aan hoe ontwikkeld gaat worden volgens plan en planning. Ook gaat de inschrijver in op hoe medeopdrachtgeverschap tot nog toe is vormgegeven.

3. Risicodossier

Tevens dient de inschrijver een risicoanalyse bij te voegen. Hierbij dient hij het format te gebruiken (bijlage 4). In de Risicoanalyse komen de volgende onderdelen aan bod:

- De geprioriteerde externe risico's (de grootste / belangrijkste eerst) en de onderbouwing dat het een risico is.
- Per benoemd risico een effectieve beheersmaatregel te treffen door de inschrijver zelf.

De selectiecommissie beoordeelt de relevantie en prioritering van de risico's en de effectiviteit van de beheersmaatregelen op basis van prestatie-informatie. Met verifieerbare prestatie-informatie wordt bedoeld: het concreet noemen van prestaties die de inschrijver gaat leveren en die is onderbouwd met verifieerbare feiten.

Wijze beoordeling

Onderdeel	Maximaal aantal punten
1. Zeggenschap	25
2. Groepsvorming en haalbaarheid	25
3. Risicodossier	20

Bij maximaal 25 te behalen punten is de verdeling: De hoogst beoordeelde inschrijver (nr.1) krijgt 25 punten; vervolgens nr. 2: 19 punten, nr. 3: 13 punten, nr. 4: 7 punten, nr. 5: 1 punt, nr. 6 en verder: 0 punten.

Bij maximaal 20 te behalen punten is de verdeling: De hoogst beoordeelde inschrijver (nr.1) krijgt 20 punten; vervolgens nr. 2: 15 punten, nr. 3: 10 punten, nr. 4: 5 punten, nr. 6 en verder: 0 punten.

Indien naar oordeel van de selectiecommissie het criterium zeggenschap van de medeopdrachtgever-schap bij geen enkele inschrijver voldoende wordt gewaarborgd, dan behoudt de gemeente Amsterdam zich het recht om het project aan geen partij te gunnen.

B. Duurzaamheid (30%)

Duurzaamheid wordt in deze selectie toegespitst op de ambitie om energieneutraal te bouwen. Hoe energieneutraal wordt het plan? In deze selectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de geldende norm en bepalingwijze. Er is daarom gekozen om 'energie-neutraal bouwen' te operationaliseren met behulp van de EPC.

EPC-score

Door invullen van een EPC-score in bijlage 1 *Inschrijfformulier incl. EPC-score* geeft u aan hoe energie-zuinig de woningen zullen zijn. Gevraagd wordt om bij de inschrijving een gemiddelde te realiseren EPC-score van de bouwbesluitfunctie wonen van het bouwplan te voegen, volgens NEN 7120.

De winnende inschrijver is verantwoordelijk om bij het definitieve bouwplan de gemiddelde berekening op transparante wijze uit te voeren en te voldoen aan de eisen van de NEN 7120. Bij de beoordeling van het definitief ontwerp (aanvraag definitieve Omgevingsvergunning kavel 07-01) dient de EPC berekening, conform NEN 7120 te worden meegeleverd zodat de gemeente kan toetsen of het plan voldoet aan de opgegeven waarde bij inschrijving. **Indien het plan niet voldoet, wordt het DO afgekeurd.**

Wijze beoordeling

Hoe lager de EPC score, hoe energiezuiniger de woningen en des te hoger de score op dit onderdeel. Er worden alleen punten toegekend als de EPC-score voor de bouwbesluitfunctie wonen lager of gelijk is aan 0,20. Vervolgens krijgt de laagste EPC-score het maximale aantal punten (30 punten). De overige EPC-scores worden ten opzichte van deze laagste score beoordeeld, door middel van de relatieve beoordeling, volgens de onderstaande berekening:

Punten = (0,20 minus (te beoordelen EPC-score)) / (0,20 minus (laagst ingediende EPC-score)) * 30
Het aantal punten wordt afgerond naar gehele cijfers.

Rekenvoorbeeld

Inschrijver A dient een EPC-score van 0,01 in. Inschrijver B dient een EPC-score van 0,05 in. Inschrijver C dient een EPC-score van -0,10 in en heeft hiermee de laagste EPC-score.

$$\text{Punten inschrijver A} = (0,20 - 0,01) / (0,20 - - 0,10) * 30 = 19$$

$$\text{Punten inschrijver B} = (0,20 - 0,05) / (0,20 - - 0,10) * 30 = 15$$

$$\text{Punten inschrijver C} = (0,20 - - 0,10) / (0,20 - - 0,10) * 30 = 30$$

4. Beoordeling en vervolg

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

Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de twee gunningscriteria: 'medeopdrachtgeverschap' en 'duurzaamheid'. Deze twee criteria worden verschillend gewogen in de berekening van de totaalscore.

Wegingsfactor

- Medeopdrachtgeverschap 70%
- Duurzaamheid 30%

De drie geldige inschrijvingen met de hoogste score worden uitgenodigd voor het geven van een presentatie. Voorafgaand aan de presentatie wordt de score niet bekend gemaakt. De score wordt bekend gemaakt bij de gunning.

4.1 Gunning

De punten die een inschrijver scoort op gunningscriteria worden gewogen en vervolgens bij elkaar opgeteld en vormen dan de totaalscore. Indien de hoogste totaalscore voor twee of meerdere inschrijvers gelijk is, geeft de score op het onderdeel Medeopdrachtgeverschap de doorslag. Indien ook deze scores gelijk zijn, dan geeft het criterium 'duurzaamheid' de doorslag. Een loting door de notaris geeft uitsluitsel indien ook op het criterium 'duurzaamheid' gelijke scores zijn behaald. De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. Grond en Ontwikkeling doet daarbij een advies voor gunning. Op 17 januari 2019 worden de inschrijvers geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie Hoofdstuk 4. onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

4.2 Screening integriteit

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

Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en zal er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. In principe heeft de gemeente vóór de datum van (voorlopige) gunning al de resultaten van de integriteitsscreening binnen, waaronder dus ook die van de winnende inschrijver. Mocht dit niet het geval zijn, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin

de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een negatieve integriteitsscreening (naast de eerder gemelde opschortende voorwaarde als bedoeld in Hoofdstuk 1 onder Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding, in verband met de bezwaartermijn).

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

4.3 Screening financieel en economische stabiliteit

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

4.4 Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen het (voorlopige) gunningsbesluit van de Directeur Grond en Ontwikkeling; de wijze waarop de gemeente in het kader van de selectieprocedure heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de selectie per brief aan hem bekend wordt gemaakt, een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de civiele rechtbank te Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam.

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

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

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

4.5 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is als bijlage 11 opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding binnen de optietermijn van 22 maanden.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 17 februari 2019 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt een nota voor de ter hoogte van vastgestelde optievergoeding + BTW toegezonden die binnen 30 dagen na dagtekening van de optieovereenkomst aan de gemeente voldaan moet worden.

De geselecteerde inschrijver werkt het door hem ingediende plan uit tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van de kavelregels, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter toetsing aangeboden binnen de termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst. De producten die bij het VO en DO ingediend moeten worden, worden genoemd in bijlage 12. De inschrijver informeert de gemeente ten minste een maal per twee maanden over de voortgang.

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 geselecteerde inschrijver tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd.

Activiteit	Datum
Indienen VO	Uiterlijk 8 maanden na totstandkoming optie overeenkomst (uiterlijk 7 oktober 2019)
Indienen DO	Uiterlijk 14 maanden na totstandkoming optie overeenkomst (uiterlijk 7 april 2020)
Verkrijgen omgevingsvergunning	Uiterlijk vóór einde optietermijn (uiterlijk 7 december 2020)
Bouwperiode	24 maanden vanaf ingang erfpachtrecht, start bouw binnen 6 maanden

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht
- b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de kavelregels. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van de kavelregels.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt, dit met uitzondering van communicatie ten behoeve van de werving van Medeopdrachtgevers.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via het e-mailadres zelfbouwcentrum@amsterdam.nl, tot 14 september 2018 . Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele Inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- j. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
- k. De 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 Bibob-formulier.
- l. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.

- m. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en l) wordt de inschrijver direct van deelname aan de tender uitgesloten.
- n. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de tender uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- o. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze tender, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder Hoofdstuk 2. onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender.
- p. De geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende Inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers. Derhalve zal een verzoek tot gebruiks- of bestemmingswijziging niet eerder worden gehonoreerd dan na tien jaar ingangsdatum erfpachtrecht.