



**Gemeente
Amsterdam**

Selectiebrochure

Medeopdrachtgeverschap Kavel 4-09

Centrumeiland

Ruimte voor 2.300 m² 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	7
1.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen	11
1.4 Erfpachtgrondwaarde	11
1.5 Duurzaamheid.....	11
1.6 Kwaliteit.....	12
1.7 Programma.....	12
1.8 Optieovereenkomst en vaste optievergoeding	12
2. Beschrijving selectieprocedure.....	14
2.1 Selectieprocedure.....	14
2.2 Communicatie	16
2.3 Selectiecommissie	16
2.4 Planning selectieprocedure	16
3. Selectieprocedure	18
3.1 In te leveren documenten.....	18
3.2 Minimale eisen.....	18
3.3 Gunningscriteria: Medeopdrachtgeverschap en Duurzaamheid.....	19
4. Beoordeling en vervolg	22
4.1 Gunning.....	22
4.2 Screening integriteit.....	22
4.3 Screening financieel en economische stabiliteit.....	23
4.4 Bezwaar.....	23
4.5 Planning ontwikkeltraject.....	23
5. Overige bepalingen en uitgangspunten.....	25

Inleiding

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die het geplande programma op Kavel 4-09 op Centrum-eiland 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 27 februari 2019 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 Kavel 4-09 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 bouwkegel via notariële vestiging.

Het tenderen van een optieovereenkomst is een werkwijze waarbij de optienemer zijn investeringsbeslissing kan splitsen om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te werken binnen de optieperiode. Een 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 erfpachttuitgifte 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 is het landmaken voor het volgende eiland, Strandeiland, in volle gang bezig. 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 intiem 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 zelfbouwwooningen, namelijk ca. 70%. Van de resterende ca. 30% bestaat ca. 10% van de woningen uit projectontwikkelingen op enkele bijzondere locaties en ca. 20% uit sociale woningbouw. Kavels die worden uitgegeven aan een pro-

fessionele partij met als medeopdrachtgevers de toekomstige bewoners, zoals gevraagd in deze tender, vallen onder het door de gemeente uitgegeven aanbod aan zelfbouwkwavels. In totaal gaat het op Centrumeiland 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 zijgen 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. De gemeente heeft Centrumeiland aangewezen als interferentiegebied, om te voorkomen dat er interferentie plaatsvindt met het collectieve WKO-systeem. 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).

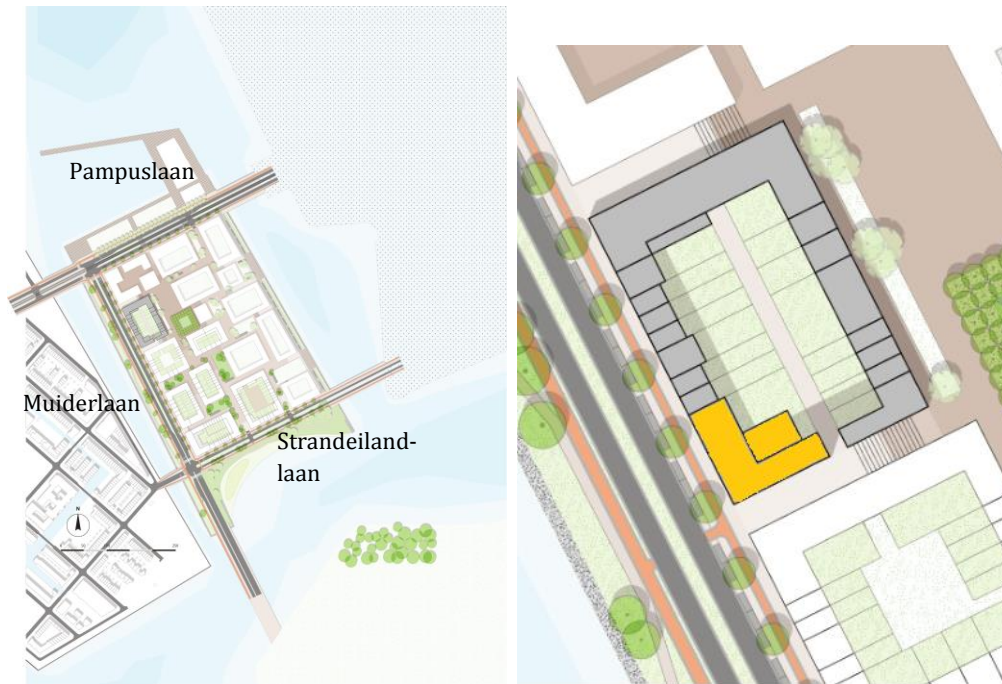
Bereikbaarheid

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 water-rand.

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 Strandeilandlaan 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. Tram 26 in rood. Busverbinding in blauw.



Ligging Blok 4 op Centrum-eiland (grijs en oranje) Ligging Kavel 4-09 binnen blok 4 (oranje)

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 Midden-eiland. 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 Midden-eiland. 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

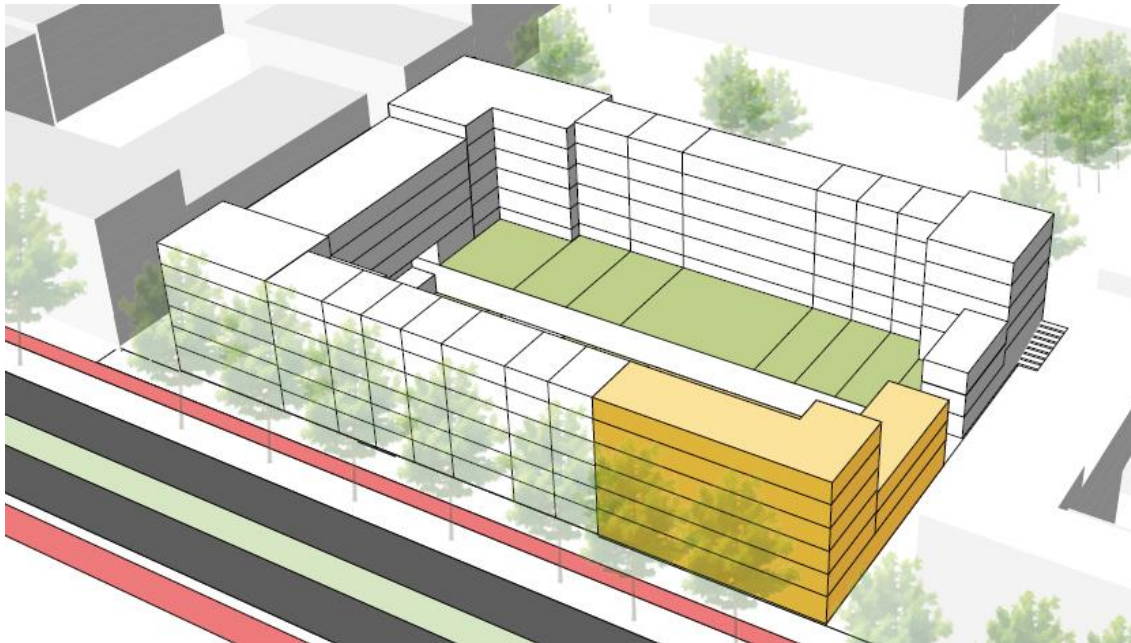
Centrum-eiland bestaat uit vier tranches, die elk weer bestaan uit 4 blokken met kavels. Volgens planning wordt er elk jaar één tranche uitgegeven. De eerste tranche is uitgegeven in de zuidwesthoek, en bestaat uit de blokken 11, 10, 14 en 15, samen goed voor circa 350 woningen. De ontwikkeling en uitgifte van tranche 2 is gestart met de blokken 7 en 8 en wordt nu vervolgd met blok 4. Blok 1 zal in 2019 als tender op de markt gebracht worden.

1.2 Beschrijving van de opgave

Kavel 4-09 ligt aan de zuidoostelijke wand van een gesloten bouwblok, bouwblok 4. Het blok is gelegen aan het centrale plein van Centrum-eiland. Op kavel 4-09 is een appartementencomplex bestaande uit minimaal 10 en maximaal 14 zelfbouwoningen met de erfpachtrechtelijke bestemming 'appartementenrecht meergezinskoopwoning' voorzien. In het stedenbouwkundig plan is bepaald dat parkeren voor bewoners op eigen kavel gebeurt. Voor deze kavel geldt dat parkeren in pandig dient te worden opgelost. Er is geen minimale parkeer-

norm voor bewoners op eigen terrein. Let op: parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend. Het bouwblok is gelegen aan een gemeenschappelijke binnenstraat, welke gemeenschappelijk wordt uitgegeven aan alle erfpachters van blok 4. Parkeren op de binnenstraat 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 4-09 in geel aangegeven, als onderdeel van blok 4. Het overige programma van blok 4 bestaat uit Individuele zelfbouw, Samen in het Klein (SIHK) en Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).



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 ontwikkelende partijen samen met de toekomstige bewoners (de “medeopdrachtgevers”). In de praktijk is namelijk 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 4-09 moet in medeopdrachtgeverschap worden ontwikkeld en gerealiseerd. Een medeopdrachtgever is een toekomstige bewoner, zijnde een natuurlijk persoon, die 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. Medeopdrachtgevers mogen zich voor kavel 4-09 alleen aansluiten bij een professionele partij als ① de medeopdrachtgever met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst heeft gesloten voor een gemeentelijk zelfbouwkavel voor Individuele Zelfbouw of Samen in het Klein waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming in de periode vanaf 8 juni 2013 openstelde dan wel ② niet eerder een erfpachtrecht of een appartementsrecht op een gemeentelijke zelfbouwkavel voor bouwgroepen of medeopdrachtgevers in die periode op zijn/haar naam is gevestigd.

Bij medeopdrachtgeverschap gaat het erom dat de inschrijver de toekomstige bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium zoveel mogelijk concrete zeggenschap geeft, bijvoorbeeld over het proces, de betrokken partijen, het ontwerp van het gebouw, de uitstraling van de gevel, de indeling van het gebouw waaronder eventuele gemeenschappelijke ruimtes, 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. Van belang is dat medeopdrachtgeverschap verder gaat dan casco-zelfbouw en consumentgerichte projectontwikkeling. Bij consumentgerichte projectontwikkeling kunnen de toekomstige bewoners invloed uitoefenen op de (af)bouw van hun eigen woning, maar zijn zij geen medeopdrachtgevers. Bij medeopdrachtgeverschap strekt de invloed verder dan dit. Bij medeopdrachtgeverschap gaat het om zeggenschap en keuzevrijheid over de woning, het gebouw, de woonomgeving én het proces, zonder dat een individu of groep het hele bouwproces vanuit eigen beheer hoeft vorm te geven.

Essentieel bij medeopdrachtgeverschap is dat risico en zeggenschap verdeeld worden tussen de inschrijver en de medeopdrachtgevers. Het principe is dat de ontwikkelende partij 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.

Bij medeopdrachtgeverschap is groepsvorming in een zo vroeg mogelijk stadium van belang om de zeggenschap in elke fase vorm te geven. Er zullen echter meestal daarna ook nog toekomstige bewoners instappen. 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.

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 gebouw en woning er uit komt te zien. De gemeente vindt het daarom belangrijk dat zelfbouwkavels 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-erfpachtaanbieding zijn hiervoor specifieke regels opgenomen, waaronder eventuele ontheffingsmogelijkheden.

Tussentijdse overeenkomsten

Om deelname van toekomstige bewoners/ medeopdrachtgevers in een zo vroeg mogelijke fase te borgen wil de gemeente bij de inschrijving voor onderhavige tender dat voor ten minste 3 woningen een intentieovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten wordt. Deze intentieovereenkomst is een voorovereenkomst die moet leiden tot een koop-aanneemovereenkomst en dient onvoorwaardelijk tot stand te zijn gekomen

Ter verduidelijking wordt ten aanzien van de onvoorwaardelijkheid van de intentieovereenkomst het volgende opgemerkt. Met onvoorwaardelijke intentieovereenkomst wordt hier bedoeld dat de getekende overeenkomst per direct rechtsgeldige werking heeft, waarbij deze niet afhankelijk mag worden gesteld aan een voorwaarde zoals een toekomstige omstandigheid of gedraging, dan wel clausules die aangeven dat er geen rechten kunnen worden ontleend aan de intentieovereenkomst of dat deze geen juridische status heeft, waardoor de overeenkomst bij voorbaat al een juridisch lege huls is. De gemeente is zich ervan bewust dat de contractueel uitgesproken intentie geen 100% garantie biedt voor het bereiken van het beoogde resultaat en dat deze onzekerheid inherent is aan de intentieovereenkomst. De gemeente zal daarom niemand erop aanspreken indien ondanks alle inspanningen de intentie uiteindelijk niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. In dat verband is het toegestaan om contractsbepalingen op te nemen die betrekking hebben op de beëindiging van een onvoorwaardelijk tot stand gekomen intentieovereenkomst, mocht het beoogde doel van

dit contracteren in de toekomst onhaalbaar blijken te zijn geworden; men denke daarbij aan het niet winnen van de tender, het niet tot stand komen van de koop- en aanneemovereenkomst of onvoldoende financiële middelen.

Ten aanzien van de medeopdrachtgevers geldt dat deze slechts mogen meedoen in deze MO-tender indien zij

- met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst hebben gesloten voor een gemeentelijk zelfbouwkavel voor Individuele Zelfbouw of Samen in het Klein waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming in de periode vanaf 8 juni 2013 openstelde dan wel
- niet eerder een erfpachtrecht of een appartementsrecht op een gemeentelijke zelfbouwkavel voor bouwgroepen in die periode op hun naam is gevestigd.

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 inschrijving van de inhoudelijke documenten (na de loting) dienen minimaal 3 van de medeopdrachtgevers gecommitteerd te zijn middels een onvoorwaardelijke getekende intentieovereenkomst;
- Bij indienen van het Voorlopig Ontwerp (VO) dient ten minste 60% van de medeopdrachtgevers gecommitteerd te zijn middels een onvoorwaardelijke getekende intentieovereenkomst;
- Vóórdat de gemeente overgaat tot het doen van een erfpachtaanbieding 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.

Gemeenschappelijke binnenstraat

Blok 4 beschikt over een gemeenschappelijk binnenstraat met de bestemming 'tuin', 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 de gemeenschappelijke binnenstraat komen geen parkeerplaatsen. Parkeren vindt uitsluitend plaats op ieders privéterrein en niet in de gemeenschappelijke straat. De gemeente legt voor haar rekening een basisinrichting aan van de gemeenschappelijke binnenstraat. 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 binnenstraat binnen de privaatrechtelijke kaders van de erfpachtovereenkomst. De kosten voor eventueel aanvullende inrichting, beheer en onderhoud van het binnenstraat 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 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 medio 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. Voor-

gaande 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 dat 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 uitsluitel te verkrijgen.

1.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

De gemeente zoekt een ontwikkelende 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 4-09 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 4-09 is € 1.288.718,00 exclusief BTW. De erfpachtgrondwaarde is op basis van eeuwigdurende erfpacht, te indexeren met prijspeil 2019.

De vaste waarde voor de optie is €30.800,36 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 erfpachtgrondwaarde en optievergoeding.

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. Verder geldt de ambitie dat de EPC-waarde van de woningen ten minste 0,15 of lager dient te zijn.

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. 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). Het besluit en dus de aangescherpte EPC-norm treedt in 2019 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. Ontwikkelaars 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 Centru-meiland 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), 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	1.080 m ²
Maximaal m ² bvo (inclusief parkeren, bergingen en gemeenschappelijke ruimten)	2.300 m ² bvo
Aantal vrije sector koopwoningen	Minimaal 10 Maximaal 14

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 grondwaarde 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. Pas nadat er een akkoord op de privaatrechtelijke toets is, kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

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

2. Beschrijving selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze tender voor om niet met een voorselectie te werken, maar wel met een loting indien meer dan 5 partijen zich inschrijven voor de selectieprocedure. De loting wordt verricht door de notaris en alleen ontvankelijke inschrijvingen als bedoeld in paragraaf 3.1 onder "In te leveren documenten", doen mee aan de loting. De maximaal 5 (ingelote) inschrijvers krijgen vervolgens de gelegenheid/tijd om inhoudelijke stukken in te dienen. 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 27 februari 2019 start de tender formeel 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 MO Kavel 4-09;
2. Inschrijfformulier selectieprocedure MO Kavel 4-09;
3. Matrix zeggenschap;
4. Formulier risicoanalyse;
5. Bibobformulier voor vastgoedtransacties;
6. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters;
7. Model-optieovereenkomst, incl. bijlagen;
8. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht;
9. Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen;
10. Stedenbouwkundigplan Centrumeiland, 2016;
11. Productenlijst VO/DO;
12. Indien van toepassing: nota van toelichting.

2.1 Selectieprocedure

Inschrijven

Inschrijven is mogelijk vanaf 5 april 2019 en tot uiterlijk 19 april 2019, 17.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver uiterlijk 19 april 2019, 17.00 uur de volgende informatie aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Inschrijfformulier selectieprocedure; inclusief EPC-score, en uittreksels/informatie van de Kamer van Koophandel waaruit rechtsgeldige ondertekening van de natuurlijke perso(n)en blijkt;
2. Een exemplaar blanco format voor de intentieovereenkomsten (max 4 pagina's A4-formaat, enkelzijdig, lettertype Arial pt 10); het format dient door de inschrijver te worden gebruikt voor het contracteren van zijn medeopdrachtgevers;
3. 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, het ingevulde Bibobformulier, de blanco format intentieovereenkomst en de overige 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. De blanco format intentieovereenkomst zal worden getoetst op conformiteit met de eisen die in deze brochure zijn opgenomen. 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 10 mei 2019 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, het Bibobformulier en/of de blanco intentieovereenkomst, of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname en hebben geen mogelijkheid tot herstel. De mogelijkheid tot herstel als voornoemd geldt in ieder geval nadrukkelijk niet voor de door de inschrijver ingediende EPC-score. Deze is bij indiening op uiterlijk 19 april 2019 definitief en onherroepelijk.

Loting

Na ontvangst van de inschrijving door de gemeente, bestaande uit voorgaande onder 1 t/m 3 beschreven documenten, ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. Indien meer dan 5 inschrijvers zich hebben ingeschreven, zal de gemeente uiterlijk op 24 mei 2019 een loting door de notaris laten uitvoeren teneinde 5 inschrijvers te selecteren.

Aanleveren inhoudelijke documenten

De maximaal 5 (ingelote) inschrijvers worden uitgenodigd om uiterlijk op 6 september 2019, vóór 17.00 uur de hierna onder 4 t/m 7 genoemde inhoudelijke documenten aan te leveren. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dienen de gevraagde documenten door de gemeente ontvangen te zijn. Deze documenten dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via TenderNed.

De volgende inhoudelijke documenten worden gevraagd:

4. Plan van Aanpak Medeopdrachtgeverschap, inclusief visie op zeggenschap en groepsvorming en paragraaf haalbaarheid en organisatie (en een organisatieopzet) - maximaal 5 pagina's A4, enkelzijdig (lettertype Arial pt 10), inclusief foto's en afbeeldingen;
5. Ingevulde Matrix Zeggenschap - maximaal 2 pagina's A4, enkelzijdig (lettertype Arial pt 10);
6. Ingevuld formulier risicoanalyse medeopdrachtgeverschap - maximaal 2 pagina's A4, enkelzijdig (lettertype Arial pt 10);
7. Afschriften van een onvoorwaardelijke getekende intentieovereenkomst voor tenminste 3 woningen tussen inschrijver en medeopdrachtgevers - maximaal 4 pagina's A4-formaat, enkelzijdig (lettertype Arial pt 10), gescand in PDF-formaat; exclusief bijlagen Plan van Aanpak Medeopdrachtgeverschap en Matrix Zeggenschap.

Voornoemde inhoudelijke documenten kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt elke inzending op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de documenten volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst/ format te zijn aangebracht ingevuld en, indien van toepassing, 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 13 september 2019 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 (één van)de gevraagde docu-

menten ná de sluitingsdatum, het ontbreken van één of meer gevraagde documenten of ingeval van een niet onvoorwaardelijk getekende intentieovereenkomst, worden zonder meer uitgesloten van deelname en hebben geen mogelijkheid tot herstel. Ten aanzien van de intentieovereenkomst geldt voorts dat indien deze naar het oordeel van de gemeente op hoofdlijnen niet overeenstemt met het Plan van Aanpak Medeopdrachtgeverschap en de Matrix Zeggenschap, wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. De mogelijkheid tot herstel geldt hier eveneens nadrukkelijk niet. De getekende intentieovereenkomst dient op basis van de eerder ingediende blanco formats voor de intentieovereenkomsten te worden geschreven.

De inschrijver die in combinatie van de vastgestelde optievergoeding met de EPC-score en het Plan van Aanpak Medeopdrachtgeverschap (en bijlagen) naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving heeft gedaan, uitgedrukt in de hoogst behaalde totaalscore, is in principe de winnaar van de tender en aan wie de optie wordt gegund. In hoofdstuk 3 zal nader op deze gunningsfase worden ingegaan

Presenteren van de plannen

Na loting ontvangen de zes inschrijvers een uitnodiging voor een presentatie waarin zij de mogelijkheid krijgen hun schriftelijke inzending mondeling toe te lichten, uiterlijk op 27 mei 2019. Waar nodig zullen er vragen worden gesteld ter verduidelijking van de inschrijving. Voor deze presentatie worden geen aparte punten toegekend aan het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden plaats in de periode van 16 september 2019 tot en met 20 september 2019.

2.2 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.

2.3 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, gemeente Amsterdam

2.4 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
27 februari 2019	Start tender
20 maart 2019, 17.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen van schriftelijke vragen
5 april 2019	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichting), inschrijven is vanaf deze datum mogelijk
19 april 2019, 17.00 uur	Sluitingsdatum en -tijdstip; einde inzendtermijn inschrijving selectieprocedure
10 mei 2019	Selectiecommissie checkt de ingediende inschrijvingsdocumenten 1 t/m 3 als bedoeld in paragraaf 2.2. onder "inschrijven", op geldigheid, volledigheid en gebreken
17 mei 2019, 17.00 uur	Uiterlijke gelegenheid tot herstel (binnen 5 werkdagen)
24 mei 2019	Uiterlijke datum loting door notaris bij meer dan 5 inschrijvers
27 mei 2019	Uitnodiging presentaties van maximaal 5 ingelote in-

	schrijvers
6 september 2019, 17.00 uur	Uiterlijke datum en tijdstip voor het indienen van inhoudelijke documenten 4 t/m 7 als bedoeld in paragraaf 2.2 onder “aanleveren inhoudelijke documenten”, door de maximaal 5 (ingelote) inschrijvers
13 september 2019	Selectiecommissie checkt aangeleverde inhoudelijke documenten 4 t/m 7 op geldigheid, volledigheid en gebreken
20 september 2019, 17.00 uur	Uiterlijke gelegenheid tot herstel fouten van gebrek (binnen 5 werkdagen)
16 tot en met 20 september 2019	Presentaties
Vanaf 20 september 2019	Screening Bibob
Uiterlijk 4 oktober 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
Uiterlijk 24 oktober 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 dienen tijdig de stukken 1 t/m 3 die in paragraaf 2.2. onder “inschrijven” worden genoemd, met alle vereiste bijlagen, te worden ingeleverd, namelijk: het volledig ingevulde en rechtsgeeldig ondertekende Inschrijfformulier (bijlage 2), een exemplaar blanco format voor de intentieovereenkomsten en het volledig ingevulde en rechtsgeeldig ondertekende Bibobformulier (bijlage 5).

Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in Hoofdstuk 2. onder “inschrijven” 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 opgave en kavelregels voor Kavel 4-09, Centrumeiland;
- Betaling van de vaste optievergoeding van €30.800,36 exclusief BTW;
- De (totale) erfpachtgrondwaarde van € 1.288.718,00 exclusief BTW;
- Afschriften van getekende intentieovereenkomsten op basis van de blanco format als bedoeld in paragraaf 2.2 onder “inschrijven”, waarmee aangetoond wordt dat de drempel van minimaal 3 medeopdrachtgevers gehaald is;
- Alleen getekende intentieovereenkomsten met Medeopdrachtgevers tellen mee die of waarbij ① met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst hebben gesloten voor een gemeentelijk zelfbouwkavel voor Individuele Zelfbouw of Samen in het Klein waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming in de periode vanaf 8 juni 2013 openstelde dan wel ② niet eerder een erfpachtrecht of een appartementsrecht op een gemeentelijke zelfbouwkavel voor bouwgroepen in die periode op zijn/haar naam is gevestigd.
- Overeenstemming op hoofdlijnen tussen de getekende intentieovereenkomst, het Plan van Aanpak Medeopdrachtgeverschap en de Matrix Zeggenschap;
- Onvoorwaardelijkheid ter zake de geldigheid van de getekende intentieovereenkomst zoals omschreven in deze brochure.

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, zal deze inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel.

De eventuele loting die volgt na de indiening van de stukken 1 t/m 3 en de regelgeving met betrekking tot het aanleveren van de inhoudelijke documenten 4 t/m 7 door de maximaal 5 (ingelote) inschrijvers zijn in het vorige Hoofdstuk 2 al aan de orde gekomen.

Nadat de selectiecommissie de inhoudelijke documenten 4 t/m 7 op geldigheid, volledigheid en gebreken heeft gecheckt, gaat zij de inzendingen inhoudelijk beoordelen en waarden aan de hand van de gunningscriteria als bedoeld in de volgende paragraaf.

3.3 Gunningscriteria: Medeopdrachtgeverschap en Duurzaamheid

Voor de beoordeling van de maximaal 5 (ingelote) inschrijvers hanteert de gemeente Amsterdam twee (hoofd)gunningscriteria: (A) Mede-opdrachtgeverschap en (B) Duurzaamheid.

Beide gunningscriteria zijn verder uitgewerkt:

A. Medeopdrachtgeverschap (wegingsfactor 70%)

Het gunningscriterium Medeopdrachtgeverschap wordt beoordeeld aan de hand van de volgende 3 onderdelen:

- 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 (zeggenschap en groepsvorming).
- 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/ gegevens aan te leveren:

1. *Zeggenschap en groepsvorming*

In dit onderdeel van het Plan van Aanpak geeft de inschrijver weer hoe het medeopdrachtgeverschap eruit gaat zien gedurende de optieperiode en de daaropvolgende ontwikkel- en bouwperiode bij acceptatie van de erfpachtaanbieding. Aangegeven dient te worden op welke concrete momenten in het proces welke invloed de medeopdrachtgever krijgt op welke onderdelen (bijvoorbeeld indeling en vormgeving van het gebouw, installaties en de eigen woning) en op welke wijze de zeggenschap is vormgegeven door deze in verschillende concrete stappen te benoemen. Tevens dient te worden aangegeven hoe klantvriendelijk het proces is en op welke punten de medeopdrachtgevers worden ontzorgd. Ook dient beschreven te worden op welke wijze groepsvorming plaatsvindt, hoe worden nieuwe leden geworven, hoe wordt omgegaan met groepsdynamiek en besluitvorming, en de mate waarin er sprake is van een groep als gesprekspartner. Ook gaat de inschrijver in op hoe medeopdrachtgeverschap tot nog toe is vormgegeven.

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 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 (in Plan van Aanpak en/of Matrix), waarbij van belang is hoe concreet de aanpak beschreven wordt, 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.

Onvoorwaardelijk getekende intentieovereenkomsten

Daarnaast dient de inschrijver afschriften van de onvoorwaardelijk getekende intentieovereenkomsten voor minimaal 3 van de te realiseren woningen te overleggen evenals het blanco format dat de inschrijver voor de nog te sluiten intentieovereenkomsten hanteert en reeds eerder bij de inschrijving is ingeleverd. Uit de intentieovereenkomst moet blijken welke rechten en plichten de inschrijver en de medeopdrachtgevers hebben en hoe de (financiële) risicoverdeling tussen deze partijen is geregeld. De intentieovereenkomst moet in lijn zijn met de Matrix en het Plan van Aanpak. Indien de getekende en/of blanco format 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 geldt hier nadrukkelijk niet.

2. *Haalbaarheid en organisatie*

De inschrijver dient in het Plan van Aanpak aan te geven hoe er ontwikkeld gaat worden volgens plan en planning, hoe de financiële haalbaarheid wordt geborgd. De inschrijver geeft tevens aan op welke wijze prijzen tot stand komen (bouwkosten, ontwikkelingskosten, verkoopprijzen) en welke zeggenschap de medeopdrachtgevers op dit punt hebben

3. *Risicodossier*

De inschrijver dient 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 verifieerbare 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 gunningscriterium Medeopdrachtgeverschap (wegingsfactor 70%)

Onderdeel	Maximaal aantal punten
1. Zeggenschap en groepsvorming	25
2. Haalbaarheid en organisatie	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.

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. 5: 0 punten.

Indien naar oordeel van de selectiecommissie het gunningscriterium Medeopdrachtgeverschap bij geen enkele inschrijver voldoende wordt gewaarborgd, dan behoudt de gemeente zich het recht om het project aan geen partij te gunnen.

B. Duurzaamheid (wegingsfactor 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 energiezuinig 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.

Hiervoor dient de inschrijver de volgende waarden op te nemen in de EPC-berekening:

Onderdeel Verwarming- en warmtapwatersysteem:

- Laagtemperatuur vloerverwarming;
- Selecteer het toe te passen type warmtepomp (uitgangspunt is een combi warmtepomp van het fabricaat Itho Daalderop); WPU door inschrijver te bepalen o.b.v. vermogen (bijvoorbeeld WPU 45)
- Bron warmtepomp: grondwater;
- Ontwerpaanvoertemperatuur cv-systeem 35 – 40°C;
- Type bijverwarming: elektrisch element;
- Regeneratie, type collectieve bron: doublet-type.

Koeling:

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

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 (DO) in het kader van aanvraag Omgevingsvergunning kavel 4-09, 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 0,15. 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:

$$\text{Punten} = (0,15 \text{ minus (te beoordelen EPC-score)}) / (0,15 \text{ minus (laagst ingediende EPC-score)}) * 30$$

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.

Punten inschrijver A = $(0,15 - 0,01) / (0,15 - - 0,10) * 30 = 17$

Punten inschrijver B = $(0,15 - 0,05) / (0,15 - - 0,10) * 30 = 12$

Punten inschrijver C = $(0,15 - - 0,10) / (0,15 - - 0,10) * 30 = 30$

4. Beoordeling en vervolg

De selectiecommissie beoordeelt in de gunningsfase de inzendingen van de maximaal 5 (ingelote) inschrijvers en heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. De selectiecommissie waardeert de inschrijvingen op basis van de twee gunningscriteria: Medeopdrachtgeverschap en Duurzaamheid'. Deze twee gunningscriteria worden verschillend gewogen in de berekening van de totaalscore.

Wegingsfactor

- Medeopdrachtgeverschap 70%
- Duurzaamheid 30%

Alle maximaal 5 ingelote inschrijvers worden uitgenodigd voor het geven van een presentatie. Na de presentatie wordt de score bekend gemaakt bij de formele (voorlopige) gunning uiterlijk 4 oktober 2019.

4.1 Gunning

De punten die een inschrijver scoort op de 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 uitsluitend indien ook op het criterium Duurzaamheid gelijke scores zijn behaald. De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inzendingen aan de Directeur Grond en Ontwikkeling en geeft daarbij een advies voor gunning af. Op uiterlijk 4 oktober 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 modelerfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver daarom 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 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.

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 vervaltermijn. 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 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 4 oktober 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 factuur 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 die vermeld staan in de optieovereenkomst. De producten die bij het VO en DO ingediend moeten worden, worden genoemd in bijlage 11. 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 optieovereenkomst (uiterlijk 4 juni 2020)
Indienen DO	Uiterlijk 14 maanden na totstandkoming optieovereenkomst (uiterlijk 4 december 2020)
Verkrijgen omgevingsvergunning	Uiterlijk vóór einde optietermijn (uiterlijk 4 augustus 2021)
Bouwperiode	24 maanden vanaf ingang erfpachtrecht, start bouw binnen 6 maanden tevens vanaf ingang erfpachtrecht

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, mogelijkerwijs onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via het e-mailadres selectiesijburg.oga@amsterdam.nl, tot 20 maart 2019. 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.