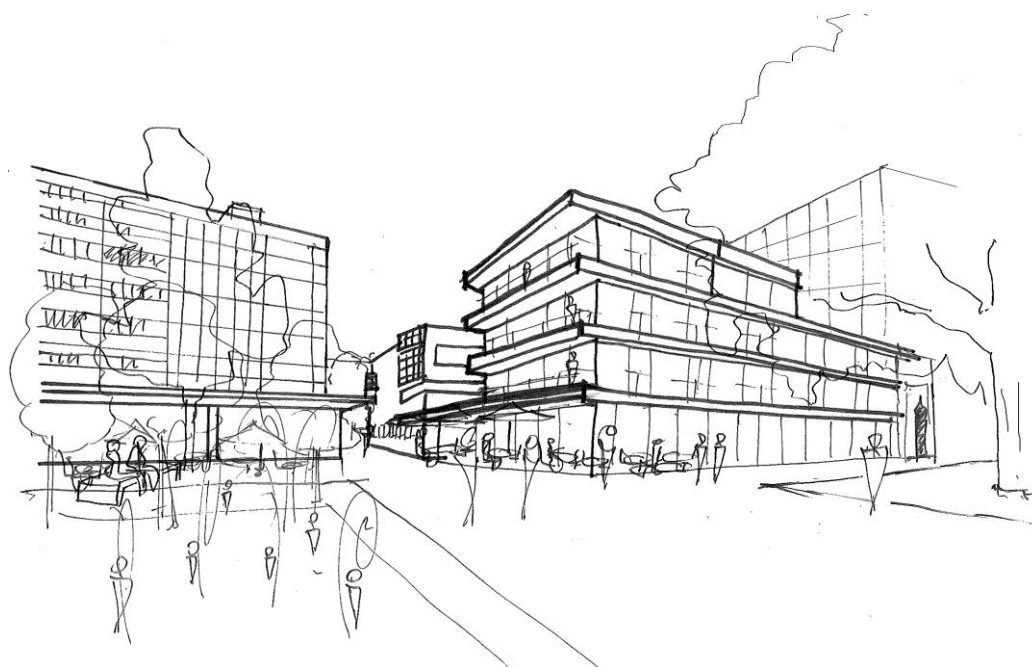


Selectiebrochure August Allebéplein Blok 2

Ruimte voor ca. 1.470 m² wonen en ca. 650 m² voorzieningen



Versie 8 november 2019

Inhoudsopgave

1	De aanbesteding in vogelvlucht	3
2	Project en opgave.....	5
2.1	De locatie	5
2.2	Beschrijving van de opgave	5
2.3	Programma	10
2.4	Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen	15
2.5	Erfpachtgrondwaarde	16
2.6	Ruimtelijke kwaliteit	16
2.7	Duurzaamheid.....	17
2.8	Optieovereenkomst en optievergoeding.....	18
3	Beschrijving selectieprocedure	20
3.1	Communicatie	21
3.2	Geldigheid inschrijving en herstelmogelijkheid	21
3.3	Selectiecommissie	21
3.4	Planning selectieprocedure	22
4	Voorselectie	23
4.1	Inschrijving.....	23
4.2	Minimale eisen voorselectie	24
4.3	Selectiecriteria voorselectie	25
4.4	Beoordeling voorselectie.....	26
5	Definitieve selectie	28
5.1	Inschrijving.....	28
5.2	Minimale eisen definitieve selectie	30
5.3	Gunningscriteria definitieve selectie.....	31
5.4	Beoordeling definitieve selectie	34
5.5	Gunning	35
5.6	Screening.....	35
5.7	Bezwaar	36
5.8	Planning ontwikkeltraject	37
6	Overige bepalingen en uitgangspunten	38
7	Bijlagen.....	40

1 De aanbesteding in vogelvlucht

Inleiding

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die het geplande woon- en voorzieningen programma van Blok 2 op het August Allebéplein kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren en/of verkopen. De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van een openbare selectie (tender). Hiervoor is een selectieprocedure opgezet.

De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden en 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 van harte uit deel te nemen aan deze tenderprocedure en daagt u uit om met een plan te komen dat past binnen de beschreven voorwaarden en dat een kwaliteitsimpuls geeft aan het August Allebéplein en de directe omgeving.

Op dinsdag 1 oktober 2019 start de gemeente de tender. De aankondiging van deze opdracht is gepubliceerd op www.tenderned.nl. De gehele tenderprocedure – inclusief de aanmelding en inschrijving en communicatie - verloopt digitaal.

Tender optieovereenkomst

De gemeente tendert 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 voor de winnende inschrijver is gereserveerd, wordt deze in de gelegenheid gesteld om op basis van diens 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 optienemer vervolgens in de gelegenheid worden gesteld het erfpachtrecht over de betreffende kavel te verkrijgen. Deze dient daartoe de gemeentelijke erfpachtaanbieding te accepteren, waardoor de erfpachtovereenkomst tussen optienemer en gemeente tot stand komt. Pas dan heeft de optienemer met betrekking tot het Blok 2 een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. Het winnen van de tender verschaft de optienemer slechts een voorwaardelijke aanspraak daarop. Na acceptie van de erfpachtaanbieding mag de optienemer zich als ontwikkelaar van dit project beschouwen en verkrijgt deze het erfpachtrecht over de betreffende bouwkavel via notariële vestiging.

Het tenderen van een optieovereenkomst is een werkwijze waarbij de optienemer de investeringsbeslissing kan splitsen om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te

werken binnen de optieperiode. Een gegadigde die zich inschrijft voor de selectie legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien aan hem of haar gegund zal worden, de in de optieovereenkomst vastgelegde optievergoeding aan de gemeente te betalen. Daarmee verkrijgt de optienemer 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.

Mocht de optienemer er niet in slagen om binnen de optietermijn een erfpachtovereenkomst tot stand te laten komen, dan verliest deze alle aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel alsmede de betaalde optievergoeding, die niet zal worden gerestitueerd c.q. kwijtgescholden.

Leeswijzer

In deze brochure zal nader op de hiervoor beschreven aspecten van de tender worden ingegaan. Hoofdstuk 2 geeft uitgebreide informatie over het project en de opgave voor blok 2. Het bevat het programma van eisen waaraan het te ontwikkelen plan voor blok 2 in elk geval moet voldoen. Hoofdstuk 3 beschrijft de selectieprocedure. Hierin is ook informatie opgenomen over de wijze van communicatie en de planning van de selectieprocedure.

Deze tender bestaat uit een voorselectie en een definitieve selectie.

In de *voorselectie* vragen we een integrale visie op de opgave en de eisen zoals geschetst in hoofdstuk 2, ondersteund met referentieprojecten. Hoofdstuk 4 beschrijft welke elementen deze integrale visie moet bevatten en hoe daarop kan worden gescoord.

De inschrijvers die zijn voorgeselecteerd voor de *definitieve selectie*, wordt gevraagd een schetsontwerp te maken voor blok 2. Hieruit moet blijken hoe en in welke mate het schetsontwerp een uitwerking is van de gevraagde visie uit hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 beschrijft de wijze waarop het schetsontwerp wordt beoordeeld, hoe op de verschillende criteria kan worden gescoord en op welke wijze de gunning plaats vindt.

Hoofdstuk 6 bevat een aantal overige bepalingen en uitgangspunten voor deelname aan deze tender.

In deze brochure zal nader op de hiervoor beschreven aspecten van de tender worden ingegaan. De beschreven oppervlakten worden aangegeven in vierkante meters(m²) Gebruiksoppervlak(go) of Bruto Vloer Oppervlak(bvo). Dit is conform de NEN2580.

Voor de energieberekening voor een combinatiegebouw dient te worden uitgegaan van Ag - gebruiksoppervlak (rekenzones)- overeenkomstig de NEN 7120.

2 Project en opgave

2.1 De locatie

Blok 2 op het August Allebéplein maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van het winkelcentrum August Allebéplein. Het winkelcentrum is het hart van de wijk Overtoomse Veld in stadsdeel Nieuw West. Overtoomse Veld ondergaat een metamorfose van een naoorlogse wijk met voornamelijk portieketageflats in de sociale sector en een beperkt aandeel voorzieningen naar een centrum stedelijk gebied, net buiten de Ring A10. Dit is de Ringzone waar de gemeente haar stedelijke ontwikkelstrategie op richt en een belangrijk deel van de stedelijke woningbouwopgave wordt gerealiseerd. Een gebied waar het prettig leven is voor gezinnen, starters, expats of senioren, maar ook een gebied waar voldoende voorzieningen zijn voor de bewoners. Deze voorzieningen zijn straks onder andere te vinden op het August Allebéplein.

2.2 Beschrijving van de opgave

Visie op het August Allebéplein

Met het vaststellen van het Uitwerkingsplan August Allebéplein uit 2010 (zie bijlage 4) is de blauwdruk gelegd voor de aanpak van dit gebied. Van de zes te ontwikkelen bouwblokken is Blok 3, multifunctioneel centrum Het Meervoud, inmiddels gerealiseerd en in gebruik. Hier zijn twee basisscholen gehuisvest, naast een ouder-kind centrum en een orthodontist. Ook Blokken 1 en 4 zijn reeds opgeleverd. Hier zijn respectievelijk 498 jongerenwoningen gerealiseerd met commerciële functies op de begane grond en 108 markthuurnwoningen met op de begane grond een supermarkt en een drogist. Blok 5 betreft de uitbreiding van de huidige winkelplint en Blok 6 wordt met een groot woonprogramma en enkele voorzieningen op een later moment via een tender ontwikkeld. Het pand aan de Marius Bauerstraat 30 (MB30) wordt gesloopt. Hier komt een nieuw woongebouw van 10 lagen met voorzieningen in de plint. Blok 2 is het te ontwikkelen bouwblok centraal op het plein en vormt samen met het bestaande politiebureau en de moskee een gesloten bouwblok.

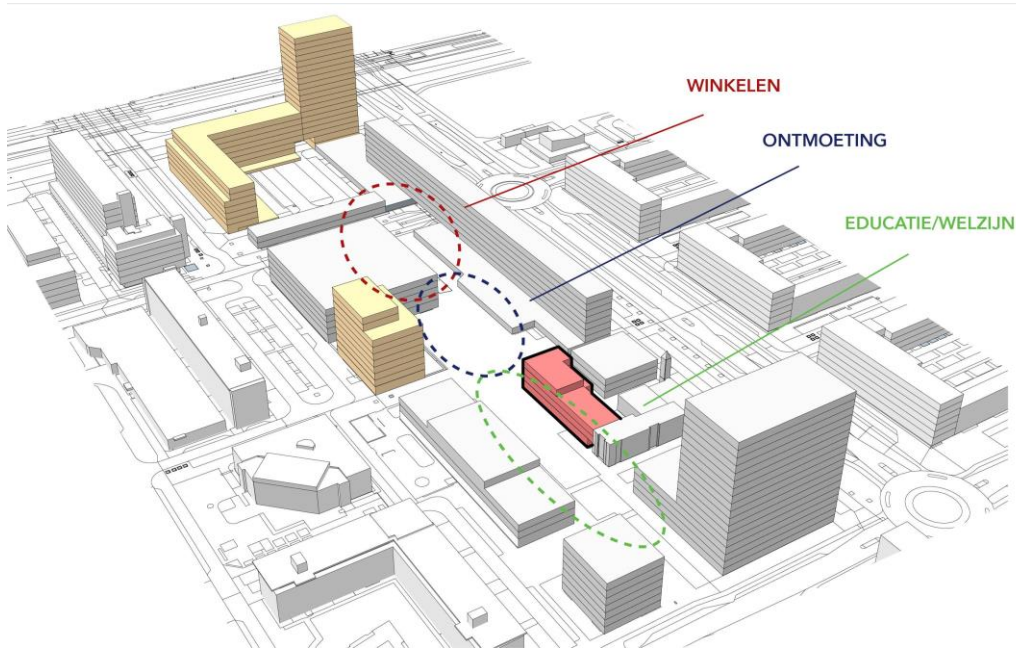


Figuur 1. Situatietekening August Allebéplein met het te ontwikkelen blok 2 in rood aangegeven.

Ruimtelijk kader

De ontwikkeling van blok 2 vormt het sluitstuk van de oostelijke kant van het Allebéplein. Het begrenst het ontmoetingsplein met een nieuwe gevelwand en neemt tevens de achterzijde weg van de bebouwing van de politie en de moskee. Het gaat enerzijds om een sterke ruimtelijke wandwerking aan het plein waarmee een fysieke conditie voor een stedelijke verblijfsplek wordt verzorgd. Anderzijds moet het programma in het blok het verblijf op deze centrale locatie aantrekkelijk maken. Het programma is relatief klein, maar de impact is relatief groot.

De begane grond met de horecafunctie op de zuidwesthoek met terras en een transparante plint, levert een belangrijke bijdrage aan de ontmoetingsfunctie van het winkelplein en de verdere gewenste menging van functies waardoor het plein voor de verschillende doelgroepen in de wijk een aantrekkelijk winkelplein wordt. De woningen op de verdiepingen zijn met de voorzijde naar het plein gericht en zorgen voor een levendige pleinvand en dragen zo bij aan de sociale controle op het plein, ook buiten de reguliere winkeltijden. Zowel de hoogwaardige horeca in de plint met een levendig terras als de bovenliggende woningen met zichtbare buitenruimtes oefenen ieder op hun eigen wijze met voorkanten de gewenste aantrekkingskracht uit op het plein als stedelijke ontmoetingsplek van Overtoomse Veld en de aangrenzende buurten.



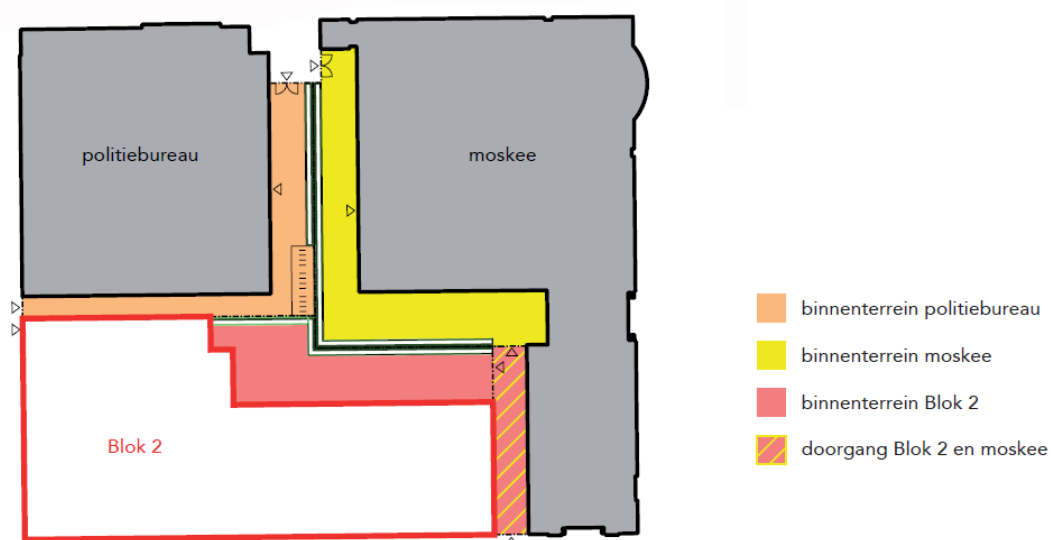
Figuur 2. Menging van functies August Allebéplein, het te ontwikkelen blok 2 is in rood aangegeven

Bouwenvelop

De specifieke bouwregels zijn te vinden in de beschrijving in dit hoofdstuk en in de Bouwenvelop blok 2 en de daarbij horende errata (zie bijlage 5). De bouwenvelop is opgesteld binnen het ruimtelijk kader van het Uitwerkingsplan. De Aanvullende Gebiedsgerichte welstandscriteria voor het August Allebéplein (zie bijlage 6) zijn integraal onderdeel van de vastgestelde bouwenvelop. Hier-na volgt verdere toelichting op een aantal aspecten uit de bouwenvelop.

Gebruik en inrichting binnenterrein en afstemming met politie en moskee

De kavel van Blok 2 sluit aan de noordkant aan op de kavel van het politiebureau en de moskee. De kavels zullen worden begrensd door een onbebouwde ruimte en van elkaar worden gescheiden middels een groene afscheiding. Er is met de politie en de moskee overeenstemming bereikt over het gebruik en de inrichting van het binnenterrein. Aan de westzijde van Blok 2 krijgt de politie, ten behoeve van de veiligheid, een private entree naar hun binnenterrein. Aan de zuidzijde maken Blok 2 en de moskee gebruik van een gezamenlijke entree, waarna op het binnenterrein een private entree komt voor bezoekers naar de achterzijde van de moskee (zie bouwenvelop, p.16). De entrees van zowel de politie als de moskee zijn integraal onderdeel van de ontwerpopgave voor Blok 2 die gevraagd wordt aan de inschrijvende partij. De inrichting van het binnenplein zal worden verzorgd door de gemeente Amsterdam.



Figuur 3. Entrees binnenterreinen politie, moskee en Blok 2

Herinrichting August Allebéplein

Het August Allebéplein is recent opnieuw ingericht, passend bij de metamorfose die de wijk als geheel ondergaat. Er zijn drie verschillende sferen te onderscheiden, met elk hun eigen functie en betekenis. Het benadrukken van de lange oost-westlijnen zorgt voor samenhang. Het westelijke gedeelte heeft een meer stedelijk karakter dat aansluit bij de winkelfunctie van dit deel van het gebied. Het oostelijke gedeelte heeft een groen karakter. De vleugelnootbomen blijven behouden en staan in verhoogde perken waarvan de randen als zitgelegenheid fungeren.

In het middengedeelte vormt het plein de hoofdruimte. Deze open ruimte biedt mogelijkheden voor ontmoeten, verblijven, evenementen en horeca. Het beeld van Nic Jonk zal hier worden teruggeplaatst, geflankeerd door waterspuitertjes. Toegangen tot het gebied (de zogenaamde doorsteken) krijgen een inrichting met lopers van verharding en bomen en worden bij de entree gemarkeerd door een lichtmast met spots.



Figuur 4. Sfeerbeeld August Allebéplein door MTD Landschapsarchitecten (wijzigingen onder voorbehoud).

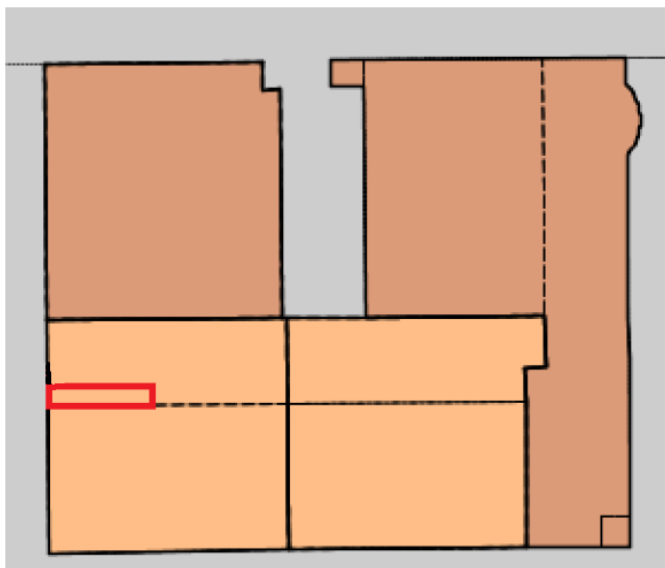
Bestemmingsplan

Op basis van het Uitwerkingsplan is voor blok 2 het bestemmingsplan Overtoomse Veld opgesteld (onherroepelijk, 30 mei 2012). Ter plaatse van blok 2 gelden de bestemmingen 'Gemengd-1', 'Gemengd-5' en 'Verkeer-1'. Volgens de regels van het bestemmingsplan zijn binnen deze bestemmingen wonen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven, dienstverlening, horeca van categorie 1 en 2, detailhandel, verkeersareaal, parkeren, groen- en speelvoorzieningen toegestaan. De toegestane bebouwingshoogte varieert van maximaal 13 meter tot 10 meter en 4 meter. Voor de exacte regels wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl, via zoekterm Overtoomse Veld.

De gewenste ontwikkeling (conform de vastgestelde bouwenvelop) wijkt op enkele punten af van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan Overtoomse Veld. Voor het afwijken van het bestemmingsplan is medio september 2018 een omgevingsvergunning verleend (zie bijlage 8). De juridisch-planologische mogelijkheden zijn daarmee gelijk aan de uitgangspunten van de bouwenvelop. De betreffende afwijkingen van het huidige bestemmingsplan Overtoomse Veld, geregeld via de Omgevingsvergunning Afwijken Bestemmingsplan, hebben betrekking op de bouwhoogte, het terras en op het gebruik van het binnenterrein. Hierna worden deze afwijkingen beschreven en toegelicht

Bouwhoogte

Een strook van 2 meter diep en circa 9 meter breed aan de noordzijde van de nieuwbouw (zie rode kader in onderstaande afbeelding) krijgt een maximale bouwhoogte van 13 meter. Dit betekent dat de tweede tot en met de vierde bouwlaag van de nieuwbouw dichterbij de gevel van de politie toeschuift. In plaats van 8 meter komt de gevel op 6 meter afstand van deze buurgevel.



Figuur 5. Situering hogere bouwhoogte (13 meter in plaats 4 meter)

Aan de zijde van het August Allebéplein wordt de mogelijkheid geboden de westgevel 2 meter verder noordelijk door te trekken.

Terras

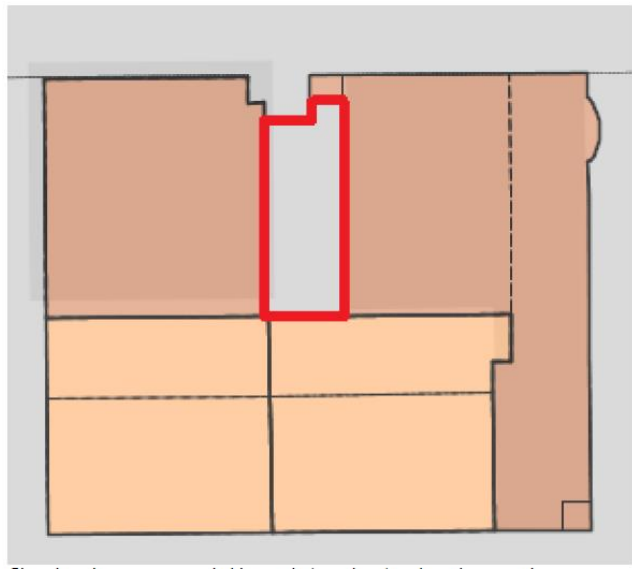
Het beoogde terras bestaat uit een gedeelte op het plein dat grenst aan de westgevel van blok 2 (totaal maximaal 130 m²). De functie terras is niet opgenomen in de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Verkeer – 4' (artikel 20) van het bestemmingsplan.

In de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is het terras nog niet concreet begrensd. In een later stadium is de gemeente Amsterdam bereid om mee te werken aan een planologische afwijking bij de aanvraag van een terras behorende bij de horecagelegenheid van blok 2. Over de exacte begrenzing van het terras zal nog overeenstemming moeten worden bereikt. Uitgangspunt is dat voor de overeen te komen locatie en oppervlakte van het terras een grondhuurovereenkomst wordt gesloten.

Terrein tussen politiebureau en moskee

Het terrein tussen het politiebureau en de moskee (zie rood kader in onderstaande afbeelding) zal worden afgesloten. Het gebruik van het terrein is ten behoeve van de politie en de moskee. Over het gebruik en het beheer van het terrein zijn met betrokken partijen afspraken gemaakt en vastgelegd in een afsprakenbrief (zie bijlage 9). Het onttrekken aan de openbaarheid is in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Verkeer-1' (artikel 17) van het bestemmingsplan.

Voor het afsluiten en uitgeven van het terrein is afwijking verleend.



Figuur 6. Situering uit te geven terrein binnen de (openbare) verkeersbestemming

2.3 Programma

Toelichting programmaonderdelen

Het programma voor blok 2 bestaat uit wonen, voorzieningen in de plint (inclusief de toegang naar de woningen) en buitenruimte. Dit is een nadere uitwerking van de bouwvelop en de errata voor blok 2. Hierna worden de verschillende programmaonderdelen inhoudelijk toegelicht.

Wonen

Er is in stadsdeel Nieuw-West grote vraag naar ouderenwoningen omdat het aandeel ouderen groot is en vooral na 2020 verder zal toenemen. Landelijk is het beleid erop gericht dat ouderen langer zelfstandig in een eigen woning blijven wonen. Om zelfstandig te kunnen blijven wonen, is het belangrijk dat woningen bij voorzieningen in de buurt liggen en geschikt zijn en gebouwd worden volgens de Richtlijn Aanpasbaar Bouwen (zie bijlage 11).

Het is wenselijk dat ouderen zelf invloed hebben op hun toekomstige woning en woonomgeving en dat de woningen worden gerealiseerd in een veilige omgeving. Daarbij kan gedacht worden aan een woongemeenschap voor ouderen bestaande uit een cluster van zelfstandige woningen op loopafstand van voorzieningen. Naast elkaar wonen in een hechte woongemeenschap en elkaar ontmoeten in een gezamenlijke ruimte kunnen eenzaamheid onder ouderen verminderen en de zelfredzaamheid vergroten. Hoewel de grootste behoefte aan ouderenwoningen in de sociale sector is, is er ook in toenemende mate vraag naar middeldure huurwoningen. Dat kunnen 55+-ers zijn die nu nog in een grote vrije sector huurwoning wonen en gelet op hun inkomen geen aanspraak meer kunnen maken op een sociale huurwoning of ouderen die nu nog in een (grote) koopwoning wonen.

De locatie van blok 2 is zeer geschikt voor ouderenhuisvesting:

- Er zijn op loopafstand winkels en voorzieningen op het August Allebéplein;
- De woningen kunnen een woongemeenschap vormen van zelfstandige woningen voor de beoogde doelgroep;
- In de plint is 240 m² – 506 m² ruimte voor maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen, dat kan ook deels een gemeenschappelijke ruimte zijn t.b.v. een woongemeenschap;
- De gewenste menging van doelgroepen op het plein (zoals met de 500 jongerenwoningen in het nabijgelegen complex Change=);
- Bewoning door ouderen in combinatie met een actieve open plint zorgen voor meer sociale controle op het plein.

Eisen woonprogramma

- Het woningprogramma voorziet in maximaal twintig 2-kamer of 3-kamer woningen van minimaal 50 m² go in het middeldure huursegment (zie bijlage 10 Indicatieve plattegronden). Het woningbouwvolume beslaat in totaal maximaal 1.470 m² bvo in 2 en 3 woonlagen boven de plint. Woningingang(en) bevinden zich op de begane grond aan de zuidzijde aan het plein.
- Woningen dienen aanpasbaar te worden gebouwd conform de Richtlijn Aanpasbaar Bouwen, zie bijlage 11. Dit betreft fysieke kenmerken van de woning. Deze richtlijn vereist o.a. bredere deuren en gangen en toegankelijkheid met handbewogen rolstoel in de woning en een maximale drempel van 20 mm voor de natte cel.
- De woningen die op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping zijn gelegen, dienen per lift te worden ontsloten via een galerij aan de achterzijde van het woonblok.

Middeldure huur

In deze tender gelden voor de middeldure huurwoningen onderstaande voorwaarden:

- Een middeldure huurwoning is een zelfstandige woonruimte met een minimale grootte van tenminste 50 m² GO;
- Deze zelfstandige middeldure huurwoningen moeten gedurende 27 jaar na ingang recht worden verhuurd voor een kale aanvangshuur tussen de liberalisatiegrens (thans € 720,42) en € 1.001,33 en de gemiddelde kale huur van deze woningen bedraagt niet meer dan € 876,55 (prijspeil 2019, eerste indexering vindt plaats op 1-1-2020) volgens de Consumentenprijsindex alle huishoudens);
- Uitponden is gedurende 25 jaar na eerste verhuring niet toegestaan;
- De huren mogen tijdens de verhuurperiode jaarlijks alleen stijgen met de Consumentenprijsindex (CPI alle huishoudens voor de maand juni);
- Parkeerplaatsen die worden gerealiseerd ten behoeve van de middeldure huurwoningen, al dan niet op basis van een parkeernorm, mogen niet verplicht worden gekoppeld aan de middeldure huurwoningen gedurende de periode van verhuurverplichting;
- Deze middeldure huurwoningen vallen onder de Huisvestingsverordening (zie weblink https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/885450/huisvestingsverordening_1_januari_2019_website.pdf en de Doelgroepenverordening (bijlage 24).

Daarnaast gelden de voorwaarden uit het Actieplan Meer Middeldure Huur (zie bijlage 22).

Horeca en overige voorzieningen

Voor de plint wordt specifiek ingezet op maximaal 416 m2 horeca aan de zuidwestzijde om bij te dragen aan de levendigheid van het plein. De toegangen en verkeersruimte naar de woningen moeten binnen die 416 m2 worden gerealiseerd. Om de levendigheid te versterken, is de gemeente bereid om mee te werken aan een positief advies op toekomstige aanvragen voor een terras door de horecaondernemer.

Voor het horecaonderdeel is de wens om hoogwaardige horeca te realiseren. Er wordt hierbij gekeken of de horeca invulling een toevoeging is in diversiteit en kwaliteit van het productaanbod ten opzichte van het bestaande horeca-aanbod in de wijk. Daarnaast wordt meer waarde gehecht aan het uitwerken van onderscheidend horecaconcept dat van toegevoegde waarde is voor de wijk dan aan het noemen of aandragen van een bepaalde horecaketten.

Aan de oostzijde van de plint is er ruimte voor maximaal 506 m2 aan maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, dienstverlening en/of kantoren.

Eisen voorzieningenprogramma

- Het voorzieningenprogramma voorziet in minimaal 150 m2 en maximaal 416 m2 bvo hoogwaardige horeca (inclusief toegang tot woningen) aan de westzijde met een (nader te bepalen) terras op het plein en min. 240 m2 tot max. 506 m2 bvo (commerciële en/of maatschappelijke) voorzieningen aan de oostzijde tot een totaal maximaal 656 m2 bvo in de plint (zie bestemmingsplan voor de exacte situering van de functies).

Buitenruimte

De onbebouwde collectieve buitenruimte van 147 m2 bevindt zich aan de achterzijde van Blok 2. Aan de zuidzijde maken blok 2 en de moskee gebruik van een gezamenlijke entree van 53 m2. Deze behoort niet tot de collectieve buitenruimte maar grenst daar wel aan, zie figuur 3.

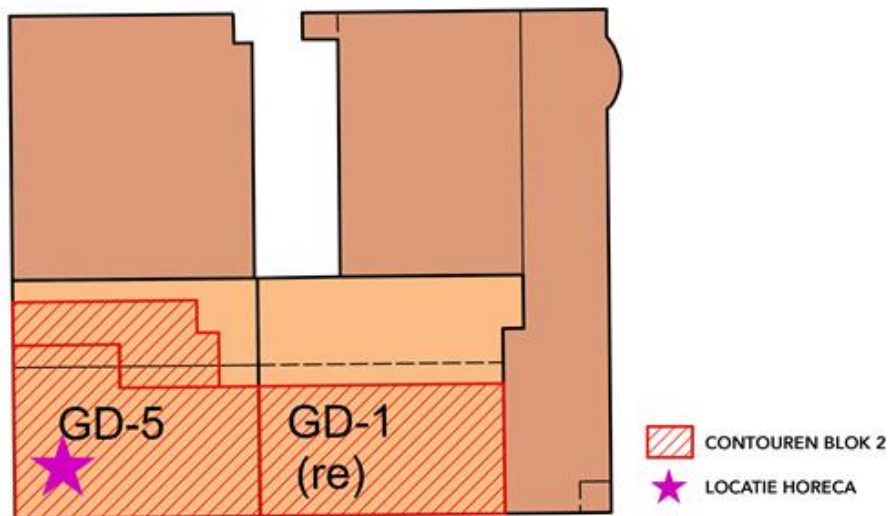
Parkeren

Er is niet voorzien in autoparkeren in het gebouw zelf noch in de openbare ruimte, behalve bezoekersparkeren. Dit is in afwijking van de bouwvelop. De normen voor autoparkeren in de openbare ruimte die gelden voor de realisatie van blok 2, zijn opgenomen in bijlage 20. Voor fiets- en scooterparkeren geldt dat dit op eigen terrein dient te worden gerealiseerd, de normen zijn opgenomen in bijlage 21. Het fiets- en scooterparkeren kan (deels) worden opgelost in de onbebouwde collectieve buitenruimte.

Het programma in cijfers

Het programma dat binnen deze opgave gerealiseerd kan worden staat in de tabel op de volgende pagina.

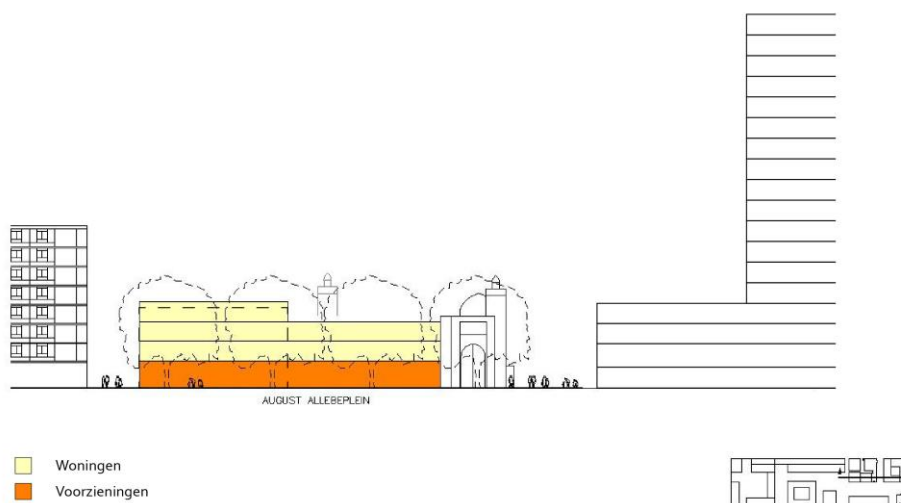
Toegestane functie	Blok 2	Bijzonderheden
Woningbouw		
Maximaal woonprogramma (excl. niet-woonfuncties, toegang tot de woningen op de begane grond, collectieve buitenruimte)	1470 m² BVO	
Maximaal aantal woningen (middeldure huur)	20	
Minimaal woningoppervlak	50 m ² GO	
Niet-woonfuncties in de plint		
Minimaal horeca (verplicht)	150 m ² BVO	Dit gedeelte is verplicht en geplaatst in de westzijde van de plint
Maximaal horeca	416 m ² BVO	
Minimaal overige commerciële ruimte (geen horeca)/Maatschappelijke voorzieningen (verplicht)	240 m ² BVO	Dit gedeelte is verplicht en geplaatst in de oostzijde van de plint
Maximaal overige commerciële ruimte (geen horeca)/Maatschappelijke voorzieningen	506 m ² BVO*	De hoogte van dit getal is afhankelijk van de omvang van de te realiseren horecafunctie
Maximaal totaal niet-woonfuncties in de plint	656 m² BVO	Inclusief toegang tot de woningen op de begane grond
Plint functies westzijde		horeca 1 en 2 en maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven, dienstverlening en detailhandel (geen supermarkt); inclusief toegangen woningen.
Plint functies oostzijde		maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven, dienstverlening en religie
Buitenruimte		
Collectieve buitenruimte	147 m²	Het fiets- en scooterparkeren kan hier worden opgelost.
Gezamenlijke entree blok 2 & de moskee	53 m ²	Voor dit gebied heeft de moskee recht van overpad
Parkeerplaatsen t.b.v. scooters		
Per woning	0,13 pp/w	
Parkeerplaatsen t.b.v. fietsen		
≥50 m ² - < 75 m ² BVO	3 pp/w	
≥75 m ² - < 100 m ² BVO	4 pp/w	



Figuur 7. Uitsnede bestemmingsplan met contouren Blok 2 ingepast

Ten aanzien van het bestemmingsplan geldt binnen de bestemming GD-1 dat horeca 1 en 2 niet is toegestaan. In de bestemming GD-5 (westzijde) is horeca 1 en 2 in de eerste bouwlaag voor 100% van het bestemmingsvlak wel toegestaan (maximaal 416 m²). De functie religie (re) is alleen toegestaan in bestemming GD-1.

Voor de exacte regels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het kopje 'bestemmingsplan' onder paragraaf 2.2 van deze brochure en www.ruimtelijkeplannen.nl.



2.4 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

De gemeente zoekt een partij of combinatie van partijen die het geplande programma voor een woon- en voorzieningengebouw (Blok 2) kan ontwikkelen en realiseren.

Context

Daarbij bestaat de wens om op deze locatie de woningen aan ouderen toe te wijzen. Deze wens om woningen specifiek aan ouderen toe te wijzen, kan echter niet via privaatrechtelijke weg in deze selectiebrochure worden geregeld. Daarom wordt in de voorronde (voorselectie) een visie gevraagd op de mate van aanpasbaarheid van het gevraagde woonprogramma en voorzieningenprogramma voor de plint. In de selectiefase (definitieve selectie) wordt getoetst op de fysieke kenmerken van de woning die extra worden aangeboden bovenop de Richtlijn Aanpasbaar Bouwen. Het voldoen aan deze Richtlijn geldt als eis in deze tender, als hieraan niet wordt voldaan gaat de inschrijver knock out.

In de voorselectie en definitieve selectie wordt het ingediende voorstel ondermeer getoetst op de mate van aanpasbaar bouwen – aanvullende maatregelen bovenop de Richtlijn – en daarmee de wijze waarop daarmee de beoogde doelgroep beter wordt bediend. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om maatregelen die eenzaamheid tegengaan en zelfredzaamheid bevorderen.

Er wordt ingezet op woningen van minimaal 50 m² go. Bij deze woninggrootte ontstaat ruimte voor 2- en zelfs 3-kamer woningen. De woningen worden daarmee beter geschikt voor ouderen. De feitelijke bewoning door ouderen is niet afdwingbaar via een privaatrechtelijke eis in de erfpachtvoorwaarden. Wel wordt in de optieovereenkomst vastgelegd welke extra maatregelen de geselecteerde partij zal opnemen bovenop de Richtlijn.

Opgave

Vanuit de aangegeven specifieke condities voor het woon- en voorzieningenprogramma, zoeken we voor deze opgave naar een marktpartij of combinatie van partijen met ervaring in huisvesting voor ouderen voor middeldure huurwoningen conform het actieplan “meer middeldure huurwoningen” (juni 2017). Het Actieplan “meer middeldure huurwoningen” is opgenomen als bijlage 22.

Voor de beschreven opgave is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingegaan op programma, kwaliteit, duurzaamheid en ervaring. Zoals te zien is in de opzet van het Inschrijfformulier voorselectie (bijlage 1) is het ook mogelijk dat partijen zich gezamenlijk als combinatie inschrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het Inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen om hen als volledig gevolmachtigde 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 om de samenstelling van die combinatie te wijzigen.

2.5 Erfpachtgrondwaarde

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

Grondwaarden

Bestemming wonen	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
- Middeldure huurwoningen (50 m ² go)	€ 1.313	m ² go
- Middeldure huurwoningen marktcontractair (70+ m ² go)	€ 609	m ² go
Bestemming niet-wonen		
Commerciële voorzieningen	€ 910	m ² bvo
- Maatschappelijke voorzieningen	€ 187	m ² bvo
- Horeca	€ 910	m ² bvo

- De grondwaarden zijn op basis van eeuwigdurend erfpacht, prijspeil juni 2019 exclusief BTW en worden geïndexeerd op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) e.e.a. conform de regeling zoals opgenomen in de model erfpachtaanbieding.
- Om in aanmerking te komen voor marktcontractaire grondwaarde middeldure huur, geldt dat deze woningen minimaal 70m² GO moeten zijn. De voorwaarden waaraan een middeldure huurwoning dient te voldoen, worden vermeld in paragraaf 2.3 Programma op van deze brochure. Daarnaast wordt verwezen naar het actieplan Meer Middeldure Huur (zie bijlage 22);
- Voor middeldure huurwoningen kleiner dan 70 m² GO geldt de marktcontractaire grondwaarde niet. Ook voor deze woningen zijn echter de voorwaarden, zoals vermeld op paragraaf 2.3 van deze brochure en in het Actieplan Meer Middeldure Huur van toepassing; m²: op basis van NEN2580 per bestemming te bepalen.

2.6 Ruimtelijke kwaliteit

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

Blok 2 maakt onderdeel uit van het ruimtelijk systeem AUP en Post-AUP (6). Naast de genoemde ruimtelijke kaders in paragraaf 1.2 en de Bouwvelop blok 2 dient het plan te voldoen aan de gebiedsgerichte welstandscriteria. Er is veel variatie in architectuur tussen de verschillende gebouwen en plinten aan het August Allebéplein. Om een zekere eenheid tot stand te brengen in de bebouwing die de pleinruimte begrenst, zijn aanvullende welstandscriteria opgesteld. De Aanvullende Gebiedsgerichte welstandscriteria voor het August Allebéplein (zie bijlage 6) zijn integraal onderdeel van de vastgestelde bouwvelop.

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

In deze selectieprocedure is ruimtelijke kwaliteit ook onderdeel van de voorselectie- en de definitieve selectieronde.

2.7 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een vast gunningscriterium van tenders die door de gemeente Amsterdam op de markt worden gebracht. Het gemeentelijke beleid is vastgelegd in Agenda Duurzaam Amsterdam (zie bijlage 12). In de Hand-out "Duurzaam bouwen in Amsterdam kavel/gebouw niveau " van juli 2018 wordt dit beleid verder geconcretiseerd.

Meer informatie is te vinden op www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/publicaties-duurzaam/handout-duurzaam/.

In deze tender ligt het accent bij het thema duurzaamheid zowel op de ambitie energieneutraal bouwen als op water/groen/natuurinclusief.

Ambitie energieneutraal bouwen

De gemeente heeft in 2015 haar ambities op dit vlak opnieuw bevestigd in de hiervoor genoemde Agenda Duurzaam Amsterdam. Voor nieuwbouw is de ambitie dat in 2020 alle woningbouw en utiliteitsbouw energieneutraal wordt gebouwd.

De gemeente vraagt de inschrijvende partij om op dit punt haar beste beentje voor te zetten, waarbij de gemeentelijke ambitie voor blok 2 is gericht op een EPC-score voor alle Bouwbesluit-functies (zie bijlage 2) van lager of gelijk aan 0,15 door gebruik te maken van maatregelen op kavelniveau (met uitzondering van de bovenlokale maatregel warmtenet).

De kavel ligt in het gebied waarop het stadswarmtecontract van toepassing is (zie bijlage 13: Overeenkomst stadswarmtelevering Amsterdam Nieuw West). Het aansluiten van de nieuwbouw op stadswarmte is verplicht. De benodigde installaties worden op het in erfpacht uitgeefbare terrein gerealiseerd. Deze mogen niet in de openbare ruimte worden geplaatst.

Omdat het hier een combinatiegebouw betreft met meerdere Bouwbesluitfuncties, wordt de ambitie energieneutraal bouwen beoordeeld op basis van een in te dienen energieberekening volgens NEN 7120 en NVN 7125 voor een combinatiegebouw. Bij de energieberekening voor het combinatiegebouw moet in ieder geval rekening worden gehouden met schaduw van de vleugelnootbomen die 15 – 20 meter hoog worden.

Privaatrechtelijk wordt het ontwerp in alle planfasen door gemeente Amsterdam getoetst aan deze selectiebrochure in combinatie met de inschrijving van de winnende partij.

Er vindt bovendien steekproefsgewijs controle op de privaatrechtelijke afspraken op de bouwplaats plaats door gemeente Amsterdam.

Ambitie water en groen

Het is merkbaar dat het klimaat verandert. Zo stijgt de gemiddelde temperatuur, kan er sprake zijn van langdurige natte perioden of perioden van langdurige hitte waarin meer piekbuien voorkomen. Het doel is een groen en regenbestendig ontwerp met duurzame uitstraling dat bijdraagt aan een prettig stedelijk klimaat (tegengaan hittestress of droogte) en de lokale biodiversiteit. Maatregelen die leiden tot meer groen, minder hittestress, waterberging en hergebruik van hemelwater moeten in het ontwerp geïntegreerd worden. Ook wordt aandacht gevraagd voor de lokale biodiversiteit (daarbij kan gedacht worden aan het soort planten of nestelvoorzieningen voor vogels of vleermuizen).

Het platform Amsterdam Rainproof (www.rainproof.nl) geeft een toelichting en reikt verscheidene voorbeelden aan. De ambitie is om te voldoen aan de richtlijnen van de "water neutrale bouw-envelop".

In deze selectieprocedure is duurzaamheid onderdeel van zowel de voorselectie als de definitieve selectieronde.

2.8 Optieovereenkomst en optievergoeding

Na afronding van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst tussen de winnende inschrijver en de gemeente Amsterdam van rechtswege tot stand op de datum waarop de Directeur Grond & Ontwikkeling het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contractstuk uitsluitend ceremonieel van karakter.

Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de optienemer niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente. Voor een modeloptieovereenkomst wordt verwezen naar bijlage 14. Een model erfpachtaanbieding, met uitgiftetekening en terreinspecificaties is opgenomen als bijlage 15. Voor de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht wordt verwezen naar bijlage 16. 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 inge-

diend, 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 na betaling van de geboden optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optieperiode van 20 maanden (lopende vanaf het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde) de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een DO uit te werken dat door de gemeente zal worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij zal worden nagegaan of het DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, eisen en voorwaarden van de tender(stukken) is gebleven. Dit laat onverlet 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.

3 Beschrijving selectieprocedure

De gemeente kiest in deze tender voor een procedure met een voorselectie (zie Hoofdstuk 3) en een definitieve selectie (zie Hoofdstuk 4). Met deze selectiemethode beoogt de gemeente het aantal inschrijvers dat tijd en geld investeert in het maken van een ontwerp, te beperken tot maximaal drie. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling.

Op 1 oktober 2019 start de tender en staan alle documenten op www.tenderned.nl.

De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving. Bij de definitieve selectie zal uit de groep van voorgeselecteerde inschrijvers een winnaar worden aangewezen.

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

Nr.	Overzicht bijlagen	Aanwezig
1.	Inschrijfformulier voorselectie	Ja
2.	Inschrijfformulier definitieve selectie inclusief optiebod en energiescore voor een combinatiegebouw en de -gemiddelde- EPC-score per Bouwbesluitfunctie	Ja
3.	Modelformulier referentieprojecten	Ja
4.	Uitwerkingsplan August Allebeplein	Ja
5.	Bouwenvelop blok 2 AA-plein + errata overzicht afwijkingen	Ja
6.	Gebiedsgerichte welstandscriteria	Ja
7.	Vernieuwingsplan Overtoomse Veld	Ja
8.	Omgevingsvergunning Blok 2 AA-plein	Ja
9.	Afsprakenbrieven Moskee en Politie	Ja
10.	Indicatieve plattegronden woningen	Ja
11.	Richtlijn Aanpasbaar Bouwen	Ja
12.	Agenda Duurzaam Amsterdam	Ja
13.	Overeenkomst stadsverwarming Amsterdam Nieuw West	Ja
14.	Model optieovereenkomst	Ja
15.	Model erfpachtaanbieding	Ja
16.	Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016	Ja
17.	Formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties	Ja
18.	Brochure Integriteit bij vastgoedtransacties	Ja
19.	Advies bouwlogistiek en bouwplaats inrichting	Ja
20.	Nota Parkeernormen Auto (29 november 2017)	Ja
21.	Nota Parkeernorm fiets en scooter (19 maart 2018)	Ja
22.	Actieplan meer middeldure huurwoningen	Ja
23.	Concept contractplanning	Ja

24	Definitieve Verordening Doelgroepen Woningbouw Amsterdam juni 2019	Ja
25	BLVC kader	volgt

3.1 Communicatie

Nadat de definitieve selectie heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Over de uitslag en overige onderdelen van de tender zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Vragenrondes zoals hierna in Hoofdstuk 3 Voorselectie en Hoofdstuk 4 Definitieve selectie is beschreven. De communicatie verloopt via Tendered.

3.2 Geldigheid inschrijving en herstelbaarheid

De ingevulde formulieren en bijlagen bij voor- en definitieve selectie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier te beoordelen op volledigheid. Zo dienen het inschrijf- en eventuele andere voorbedrukte formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn.

Bij geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie, zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De inschrijver wordt daarover schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals – doch niet uitsluitend – ontvangst van een inschrijving na de sluitingsdatum van de voorselectie dan wel de definitieve selectie, het ontbreken van het inschrijfformulier of één van de bijlagen, of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

3.3 Selectiecommissie

De beoordeling in de voorselectie en definitieve selectie geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit:

- Projectmanager Overtoomse Veld (voorzitter)
- Projectleider Grond en Ontwikkeling
- Stedenbouwkundige Overtoomse Veld
- Adviseur Wonen
- Adviseur Duurzaamheid
- Supervisor Nieuw West (extern)

De assistent projectmanager Overtoomse Veld is de secretaris van de selectiecommissie. Hij ondersteunt de commissie, maar beoordeelt de plannen niet inhoudelijk.

De door de gemeente ingestelde selectiecommissie zal de inschrijvingen in eerste instantie individueel beoordelen op de aangegeven selectie- (voorselectie) en gunningscriteria (definitieve selectie). Vervolgens worden de definitieve scores door alle leden van de beoordelingscommissie op basis van consensus en unanimiteit vastgesteld. Er worden dus geen gemiddelde scores berekend, het gaat om een gezamenlijk advies. De leden van de beoordelingscommissie hebben het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten. Aan de leden van de selectiecommissie wordt gedurende de gehele selectieprocedure geheimhoudingsplicht opgelegd.

3.4 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
1 oktober 2019	Start voorselectie
22 oktober 2019, voor 12.00 8 november 2019	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen Beschikbaarstelling vraag- en antwoorddocument (NvI), tevens datum waarop inschrijving voorselectie van start gaat
13 december 2019, voor 12.00	Sluitingsdatum en -tijdstip van de inzendtermijn inschrijving voorselectie
Uiterlijk 20 december 2019	Berichtgeving herstelbaarheid, als bedoeld in paragraaf 3.2
10 januari 2020, voor 12.00	Sluitingsdatum herstelbaarheid, als bedoeld in paragraaf 3.2
Uiterlijk 31 januari 2020	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
3 februari 2020	Start definitieve selectie
21 februari 2020, voor 12.00 6 maart 2020	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen Beschikbaarstelling vraag- en antwoorddocument (NvI) tevens datum waarop inschrijving definitieve selectie van start gaat
10 april 2020, voor 12.00	Sluitingsdatum en -tijdstip van de inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
Uiterlijk 17 april 2020	Berichtgeving herstelbaarheid, als bedoeld in paragraaf 3.2
24 april 2020, voor 12.00	Sluitingsdatum herstelbaarheid, als bedoeld in paragraaf 3.2
Week 20 – 11 mei t/m 15 mei 2020	Presentatie inschrijvers (optioneel)
Vanaf week 25 – 15 t/m 20 juni 2020	Start Screening Bibob (minimale termijn 4 weken)
13 juli 2020	Besluit tot (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
3 augustus 2020	einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en onmiddellijk werkende optieovereenkomst door vervulling van de opschortende voorwaarde

4 Voorselectie

4.1 Inschrijving

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling van de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: een integrale visie op programma, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid, ondersteund met maximaal twee referentieprojecten. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, Omgevingsvergunning Bouw, uitwerkingsplan, bouwenvelop en de Richtlijn aanpasbaar bouwen zijn randvoorwaarden. Maximaal drie inschrijvers die het hoogste scoren op de visie voor deze ontwikkellocatie worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Vragenronde

De gemeente stelt de inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot dinsdag 22 oktober 2019 vóór 12:00 door contact op te nemen met het Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, via www.tenderned.nl. Alle (via TenderNed) binnengekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoord-document. Dit document is vanaf vrijdag 8 november 2019 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf maandag 11 november 2019 en tot uiterlijk vrijdag 13 december 2019 vóór 12:00. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver voor de voorselectie de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectie (zie bijlage 1), volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Een integrale visie op de in hoofdstuk 1 geschetste opgave voor blok 2, waarbij de onderdelen programma, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid aan bod komen. Deze visie bestaat maximaal 5 pagina's inclusief beeldmateriaal (enkelzijdig, A4 formaat, lettertype Arial 10 pt).
3. Referentieprojecten – maximaal 5 pagina's inclusief beeldmateriaal (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt). Inschrijver dient hiervoor gebruik te maken van het Modelformulier referentieprojecten (zie bijlage 3).

Het ingevulde inschrijfformulier en/of de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door de ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde in-

formatie. 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 vrijdag 20 december 2019 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient, rekening houdend met een termijn van 5 werkdagen, uiterlijk vrijdag 10 januari 2019 vóór 12:00 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.

Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal toegestane aantal pagina's, worden beoordeeld.

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

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

4.2 Minimale eisen voorselectie

Voor een geldige inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier voorselectie (bijlage 1) alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 3.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan, worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

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

- Realisatie van een programma passend binnen de beschreven opgave in deze Selectiebrochure en de Bouwenvelop voor blok 2 en rekening houdend met de afwijking zoals opgenomen in de errata (zie bijlage 5).
- Een minimale bieding op de optie van € 1,-

Ongeldige inschrijvingen worden niet beoordeeld. Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen,

bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven.

4.3 Selectiecriteria voorselectie

De gevraagde integrale visie en referentieprojecten bepalen samen het aantal punten dat de inschrijver kan scoren in de voorselectie.

A. Visiedocument (maximaal per inschrijver te behalen score voor dit criterium: 90 punten)

In de voorselectieronde wordt gevraagd een integrale visie te geven op de in deze selectiebrochure beschreven opgave voor blok 2, waarbij de volgende onderdelen aan bod dienen te komen: programma, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Programma (maximaal per inschrijver te behalen score voor dit onderdeel: 30 punten)

In de visie moet duidelijk naar voren komen wat de mate van aanpasbaarheid van de woningen is bovenop de in de Richtlijn Aanpasbaar Bouwen voorziene maatregelen. Deze extra aanpasbaarheid dient zichtbaar te zijn in de kwaliteit, het gebruik en de ontsluiting van de woningen en de buitenruimte (maximale score: 15 punten).

Daarbij wordt de visie getoetst op de volgende criteria:

- De wijze waarop toekomstige bewoners worden betrokken;
- De wijze waarop een ontmoetingsruimte wordt voorzien in de plint;
- De positie en aanwezigheid van opstelplaatsen en oplaadpunten voor scootmobielen.

Daarnaast moet de visie ingaan op de wijze waarop de opgenomen horecavoorziening en andere niet-woonfuncties/programma's in het gebouw bijdragen aan een levendig en stedelijk August Allebéplein (maximale score: 15 punten). Daarbij wordt getoetst op de volgende onderdelen:

- Hoe deze functies een bijzondere toevoeging in de diversiteit en kwaliteit van het productaanbod bieden ten opzichte van het bestaande horeca-aanbod in de wijk;
- Hoe deze functies het wonen en werken in de buurt ondersteunen. Het gaat daarbij om de functionele uitwerking en niet om mogelijke partijen.

Ruimtelijke kwaliteit (maximaal per inschrijver te behalen score voor dit onderdeel: 30 punten)

Gevraagd wordt om een visie te geven op de volgende twee punten:

- De wijze waarop de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw (in architectuur en stedenbouw) een levendig pleinwand creëert en als sluitstuk bijdraagt aan een levendig en stedelijk August Allebéplein als ontmoetingsplein (maximale score: 15 punten).
- De wijze waarop wordt omgegaan met de inpassing in de omgeving, met zowel de aansluiting op de bestaande en nieuwe bebouwing op het August Allebéplein als op de moskee en het politiebureau (maximale score: 15 punten).

Duurzaamheid (maximaal per inschrijver te behalen score voor dit onderdeel: 30 punten)
Gevraagd wordt om een visie te geven op de wijze waarop de energie-ambitie van het pand in combinatie met water en groen, waaronder natuurinclusief, wordt vormgegeven op deze kavel.

B. Referentieprojecten (maximaal per inschrijver te behalen score voor dit criterium: 10 punten)

Om zicht te krijgen op de ervaring van de inschrijver met de ontwikkeling en realisatie van vergelijkbare projecten, wordt gevraagd maximaal twee gerealiseerde referentieprojecten aan te leveren waarbij de inschrijver betrokken is geweest. Bij de beoordeling van de referentieprojecten wordt nadrukkelijk gekeken naar:

- ervaring met aanpasbaar bouwen (indien voldaan, vaste score: 5 punten);
- ervaring met bouwen in een bestaande stedelijke context (indien voldaan, vaste score: 5 punten).

Het te realiseren bouwblok is gelegen op een moeilijk bereikbare locatie met betrekking tot de fysieke bouw en in een kwetsbare gevoelige bestaande leefomgeving. Er is in 2016 een advies opgesteld met randvoorwaarden voor de bouwlogistiek en bouwplaatsinrichting (zie bijlage 19).

De referentieprojecten tonen de recente ervaring (maximaal 10 jaar oud) van de inschrijver aan en dienen zoveel mogelijk te passen bij de opgave voor blok 2. De inschrijver (of combinatie van inschrijvers) dient aan te geven wat de werkelijke inbreng is geweest van het bedrijf in het project.

4.4 Beoordeling voorselectie

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal drie inschrijvers voorselecteren, die doorgaan naar de definitieve selectieronde. De overige niet voorgeselecteerde inschrijvingen komen te vervallen. Indien meer dan drie inschrijvers zich geldig hebben ingeschreven voor de voorselectie, zal er worden geselecteerd op basis van puntentoekenning conform het volgende tabel:

Selectiecriteria	Maximaal te behalen score per criterium/ onderdeel
Visiedocument, onder te verdelen in: • programma • ruimtelijke kwaliteit • duurzaamheid	90 punten, waarvan maximaal 30 punten maximaal 30 punten maximaal 30 punten
Referentieprojecten, onder te verdelen in: • ervaring met aanpasbaar bouwen • ervaring met bouwen in een bestaande stedelijke context	10 punten, waarvan vaste score 5 punten vaste score 5 punten
Totaal te behalen maximale score voorselectie	100 punten

Voorbeeld

In onderstaande tabel is een voorbeeld opgenomen van de puntentoekenning bij 10 fictieve ontvankelijke inschrijvingen. Uit het voorbeeld blijkt dat partij B, I en J de hoogste scores hebben behaald en daarmee worden geselecteerd voor de definitieve ronde.

	Programma	Ruimtelijke Kwaliteit	Duurzaamheid	Referenties	Totaal Score
Partij A	21	21	17	5	64
Partij B	24	25	21	5	75
Partij C	16	17	12	0	45
Partij D	7	26	19	10	62
Partij E	22	9	28	5	64
Partij F	28	12	16	0	56
Partij G	25	15	14	10	64
Partij H	8	19	25	10	62
Partij I	12	23	27	10	72
Partij J	27	27	22	5	81
Maximale punten programma: 30					Groen is door naar volgende ronde
Maximale punten Ruimtelijke Kwaliteit: 30					Geel is afgefallen
Maximale punten Duurzaamheid: 30					
Maximale punten referenties: 10					

Indien de totaalscores van twee of meer inschrijvers gelijk zijn en het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op het criterium Programma door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op het criterium Programma dezelfde score hebben behaald, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat(gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt.

5 Definitieve selectie

5.1 Inschrijving

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver met de hoogste totaalscore in de definitieve selectieronde. De gunningscriteria zijn programma (25 punten), ruimtelijke kwaliteit (35 punten), duurzaamheid (30 punten) en geboden optievergoeding (10 punten)

Vragenronde

De gemeente stelt de voorgeselecteerde inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot vrijdag 21 februari 2020 vóór 12:00 door contact op te nemen met 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 vrijdag 6 maart 2020 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf maandag 9 maart 2020 en tot uiterlijk vrijdag 10 april 2020 vóór 12:00. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de voorgeselecteerde inschrijver de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (zie bijlage 2).
2. Score energieberekening conform punt 3 en (Gemiddelde) EPC score per Bouwbesluitfunctie (zie eveneens bijlage 2).
3. Een energieberekening NEN 7120 en NVN 7125 inclusief kwaliteitsverklaringen voor een combinatiegebouw ter onderbouwing van de ingediende score $E_{p_{tot}}$ en $E_{p_{adm;tot}}$ ¹ waarbij in de berekening er rekening mee moet worden gehouden dat in plaats van EPC 0,4 voor de Bouwbesluitfunctie wonen, een EPC van 0,2 van toepassing is in het kader van de CHWet en de hieruit voortvloeiende -gemiddelde- epc scores per Bouwbesluitfunctie;
4. Schetsontwerp **en toelichting** voor blok 2, inclusief programma en aantallen (maximaal **vijftien** pagina's enkelzijdig, op **A3** formaat, lettertype Arial 10 pt);

¹ De termen $E_{p_{tot}}$ en $E_{p_{adm;tot}}$ kunnen als volgt worden omschreven:

$E_{p_{tot}}$ = berekend energiegebruik o.b.v. maatregelen en ontwerp (Ag -gebruiksoppervlak- rekenzones).

$E_{p_{adm;tot}}$ = norm energiegebruik Bouwbesluit/CHWet (0,2 voor wonen) van de ingevoerde Bouwbesluitfuncties op basis van maatregelen en ontwerp (Ag rekenzones).

5. **Toelichting op het schetsontwerp en programma bevat in elk geval:**
 - a. Programmatafel met m2 bvo en aantallen;
 - b. Plattegronden van de diverse bouwlagen;
 - c. Gevelaanzichten;
 - d. Impressie daklandschap (water en groen/natuur-inclusief, voorzieningen, energie-installaties en eventuele andere installaties in relatie tot de vleugelnotenbomen;
 - e. Impressie vanaf drie standpunten op straatniveau, die een goede indruk geven van het beoogde kwaliteitsniveau van het gebouw of de gebouwen.
6. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen.

Het ingevulde Inschrijfformulier, Bibobformulier en/of de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk vrijdag 17 april 2020 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient, rekening houdend met een termijn van 5 werkdagen, uiterlijk vrijdag 24 april 2020 vóór 12:00 het gebrek te herstellen.

Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere redenen niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier of één van de bijlagen of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De mogelijkheid tot herstel als voornoemd geldt nadrukkelijk niet voor het door de inschrijver geboden optievergoeding en duurzaamheid. Deze zijn vanaf het moment van indiening definitief en onherroepelijk.

Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's, worden beoordeeld.

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

Presenteren van plannen

Iedere voorgeselecteerde inschrijver die voldaan heeft aan de eisen, heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren, maar gaat het uitsluitend om de gedane inschrijving nader toe te lichten. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in de week van 11 t/m 15 mei 2020. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

Onkostenvergoeding definitieve selectie

De voorgeselecteerde inschrijvers die in de definitieve selectie een geldige inschrijving hebben ingediend en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van € 10.000. Voorwaarde is dat zij tijdig en, zo nodig na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben ingediend.

5.2 Minimale eisen definitieve selectie

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

1. Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier definitieve selectie (bijlage 2) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
2. Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier (bijlage 17) inclusief gevraagde bijlagen. Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende gegadigden die het inschrijfformulier hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibobformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 4.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure.

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

- Realisatie van een programma passend binnen de beschreven opgave in deze Selectiebrochure en de Bouwenvelop voor blok 2 en rekening houdend met de afwijking zoals opgenomen in de errata (zie bijlage 5).
- Een minimale bieding op de optie van € 1,-.

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

5.3 Gunningscriteria definitieve selectie

Bij de definitieve selectie worden de maximaal drie overgebleven partijen gevraagd een schetsontwerp in te dienen waarin het volgende wordt aangetoond. Hierbij dient het ontwerp een uitwerking te zijn van de -bij de voorselectie- ingediende integrale visie. Er kunnen punten worden gescoord op de gunningscriteria: Programma, Ruimtelijke Kwaliteit, Duurzaamheid en Geboden optievergoeding.

A. Programma (maximaal per inschrijver te behalen score voor dit criterium: 25 punten)

Woonprogramma

De wijze waarop het gevraagde woonprogramma aan het plein en de invulling zoals in de voorselectie is aangeboden, wordt vertaald in een schetsontwerp voor blok 2.

De mate waarin invulling wordt gegeven aan de aanpasbaarheid van de woningen bovenop de in de Richtlijn Aanpasbaar Bouwen voorziene maatregelen wordt daarbij getoetst op de volgende onderdelen:

- De keuzemogelijkheden die toekomstige bewoners hebben om hun woningen aan te kunnen passen (maximaal 5 punten). Er wordt hoger gescoord naarmate er voor bewoners meer keuzemogelijkheden zijn om hun woning aan te passen.
- De wijze waarop een ontmoetingsruimte wordt voorzien in de plint (maximaal 5 punten); Hierbij wordt hoger gescoord naarmate de multifunctionaliteit van de ontmoetingsruimte hoger is.
- De positie en aanwezigheid van opstelplaatsen en oplaadpunten voor scootmobielen (maximaal 5 punten). Er wordt hoger gescoord naarmate er meer oplaadpunten zijn en de afstand tot ontsluiting en lift korter is.

Voorzieningenprogramma

Het schetsontwerp wordt ten aanzien van de invulling van de plint beoordeeld op de volgende twee onderdelen:

- De wijze waarop de functionele uitwerking van het horecaconcept bijdraagt aan de diversiteit en kwaliteit ten opzichte van het bestaande horeca-aanbod (maximaal 5 punten). Hoe levendiger en hoe meer onderscheidend de horeca, hoe meer punten kunnen worden verdiend.
- Het aantal jaren dat de ontwikkelende partij de voorzieningen zelf in exploitatie wil houden (maximaal 5 punten). Hoe langer de voorziening zelf in exploitatie wordt gehouden, hoe meer punten kunnen worden verdiend.

B. Ruimtelijke kwaliteit (maximaal per inschrijver te behalen score voor dit criterium: 35 punten)

De wijze waarop het schetsontwerp van het blok zorgt voor levendigheid op het plein en bijdraagt aan de sociale veiligheid, wordt beoordeeld aan de hand van de volgende onderdelen:

- De mate van transparantie, de openbaarheid van het gebouw en de aansluiting op de openbare ruimte bij de plint, vooral aan de westzijde (maximaal 7 punten);
- De entree, de oriëntatie en de situering en ontwerp van buitenruimten aan de pleinzijde bij de woningen (maximaal 7 punten);
- De mate waarin het gebouw herkenbaar en zichtbaar is als pleinwand (westgevel) en een sluitstuk vormt van het ontmoetingsplein (maximaal 7 punten);
- De wijze waarop de aansluiting op de moskee en het politiebureau en de vormgeving van de hekken als entree naar het binnenterrein ervoor zorgen dat het bouwblok als integraal geheel wordt ervaren (maximaal 7 punten);
- De wijze waarop de vormgeving, het materiaalgebruik en de kleurstelling aansluit op de andere bebouwing op het August Allebéplein (maximaal 7 punten).

Hoe meer van de genoemde onderdelen terugkomen in het ontwerp en daarmee wordt bijgedragen aan de levendigheid en sociale veiligheid van het plein, hoe meer punten kunnen worden verdiend.

C. Duurzaamheid (maximaal per inschrijver te behalen score voor dit criterium: 30 punten)

Energieneutraal bouwen (maximaal 20 punten)

- Er wordt gescoord op de energieambitie voor het hele gebouw. Bij de definitieve selectie moet een berekening volgens NEN 7120 en NVN 7125 voor een combinatiegebouw inclusief kwaliteitsberekeningen worden aangeleverd waarbij in het gebruikte rekenmodel rekening moet zijn gehouden dat voor de Bouwbesluitfunctie wonen de CHWet-norm van $\leq 0,2$ van toepassing is. Ook moet de wijze waarop er rekening is gehouden met het effect van beschaduwing transparant zijn, vanwege de vleugelnootbomen op de elektriciteitsopbrengst van de zonnepanelen.
- De score van de energieberekening voor een combinatiegebouw mag maximaal 1 zijn en er wordt gescoord als de opgegeven -gemiddelde- EPC-score $\leq 0,15$ per Bouwbesluitfunctie is;
- De score $E_{p_{tot}}$ en $E_{p_{adm,tot}}$ komt neer op de volgende berekening;

Berekend primair energiegebruik o. b. v maatregelen en ontwerp (rekenzones Ag)

Norm primair energiegebruik Bouwbesluit/CHWet voor de ingevoerde Bouwbesluitfuncties o. b. v maatregelen en ontwerp (rekenzones Ag)

- Er wordt alleen gescoord als de energieberekening voor het combinatiegebouw conform NEN 7120 en NVN 7125 is opgesteld en in het rekenprogramma is uitgegaan van de verlaagde norm 0,2 in het kader van de CHWet voor de Bouwbesluitfunctie wonen.
- De laagste $E_{p_{tot}}$ en $E_{p_{adm,tot}}$ score -aan te leveren in 2 decimalen - krijgt het maximale aantal van 20 punten, de hoogste score krijgt 5 punten. De middelste puntenscore wordt ten opzichte van

deze laagste en hoogste score bepaald, kortom een relatieve beoordeling op dit onderdeel. De toegewezen puntenscore voor de energieberekening wordt op 1 decimaal afgerond.

Voorbeeld punten scores energieberekening combinatiegebouw;

Scores energieberekening	Puntenscore
Laagste score/ 0,10	20
Middelste score/ 0,20	12,5
Hoogste score/ 0,30	5

Voorbeeld berekening: $(1 - ((0,1 - 0,2) / (0,1 - 0,3))) * 15 + 5 = 12,5$ punten voor de middelste score. De score wordt op 1 decimaal afgerond.

Water en groen (maximaal 10 punten)

De inschrijver wordt gevraagd om de ambities op het vlak van groen en water – alsook natuurinclusief bouwen – te concretiseren. Te denken valt bijvoorbeeld aan:

- het aantal m2 groen dak en/of groene gevel dat op de kavel gerealiseerd wordt (van ten minste 10 cm opbouw-pakket sedum of vergelijkbaar);
- de hoeveelheid hemelwater opslagcapaciteit (in m3) die gerealiseerd wordt;
- de wijze waarop het hemelwater wordt benut of wordt vastgehouden (rainproof);
- de samenhang met de te verwachten maatregelen op het vlak van plaatsing van duurzame elektriciteit;
- welke en hoeveel maatregelen er verwacht kunnen worden om de biodiversiteit lokaal te bevorderen;
- hoe in de exploitatiefase het beheer van de voorgestelde maatregelen wordt georganiseerd (wie doet wat?);
- op welke wijze de invulling van water en groen voor de gemeente bij de selectie, maar ook bij de verschillende fase van ontwikkeling (VO, DO, bouw en oplevering) meetbaar en controleerbaar wordt gemaakt.

De bovenstaande lijst is niet onuitputtelijk maar dient als voorbeeld voor de inschrijver ter inspiratie. De inschrijver dient zelf aan te geven welke aspecten hij gaat toepassen en in welke mate. Hoe meer onderdelen uit “Agenda Duurzaam Amsterdam” en de Hand-out “Duurzaam bouwen in Amsterdam” worden gerealiseerd hoe meer punten de inschrijver in principe ontvangt.

D. Geboden optievergoeding (maximaal per inschrijver te behalen score voor dit criterium: 10 punten)

Voor het criterium “geboden optievergoeding” kan maximaal 10 punten worden behaald. De Inschrijver met het hoogste bod krijgt de maximale 10 punten. De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule: (te beoordelen bod : hoogste uitgebrachte bod) * 10 = score. De score wordt op 1 decimaal afgerond.

Voor een bieding op de optie voor ontwikkeling en realisatie van blok 2 aan het August Allebéplein wordt een drempelbedrag gehanteerd van € 1,-. Biedingen lager dan dit drempelbedrag worden

uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Over de optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen. Op het moment van de start van de tender is dat 21 procent.

5.4 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie en de supervisor beoordelen de inschrijvingen op de in paragraaf 5.3 beschreven gunningscriteria en hebben het recht op dit onderdeel nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten.

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de vier gunningscriteria programma, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en geboden optievergoeding op basis van puntentoekenning conform het volgende tabel.

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium
Programma	25 punten, bestaande uit 5 onderdelen met elk maximaal 5 punten;
Ruimtelijke kwaliteit	35 punten, bestaande uit 5 onderdelen met elk maximaal 7 punten;
Duurzaamheid, onder te verdelen in - Ambitie energieneutraal bouwen - Ambitie water en groen	30 punten, waarvan maximaal 20 punten voor dit onderdeel; maximaal 10 punten voor dit onderdeel;
Geboden optievergoeding	10 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

Beoordeling

De punten die partijen scoren op programma, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid (te verdelen in score ambitie energieneutraal bouwen en ambitie water en groen/natuurinclusief) en geboden optievergoeding worden bij elkaar opgeteld om te komen tot een totaalscore met 1 decimaal.

Onderstaand is een voorbeeld gegeven van de puntentoekenning voor 3 fictieve geldige en ontvankelijke inschrijvingen. Hieruit blijkt dat partij A de winnaar is – met een totaalscore van “75” – aan wie gegund wordt en waarmee de gemeente de optieovereenkomst aangaat.

	Energieprestatie	Punten energieprestatie	optiebijdrage	punten optiebijdrage	punten programma	punten ruimtelijke kwaliteit	punten ambitie Water & Groen	totaal score
Partij A	0,05	20	50000	5	17	28	10	75
Partij B	0,1	12,5	100000	4,44	23	19	8	67
Partij C	0,15	5	225000	10	12	31	4	62
Maximale punten Energieprestatie			20					
Voorbeeld berekening: $(1 - ((1,05 - 1,1) / (1,05 - 1,15))) * 15 + 5 = 12,5$ punten voor partij B								
Maximale punten optiebijdrage			10					
voorbeeld berekening: $(100000 / 225000) * 10 = 4,44$ punten voor partij B								
Maximale punten Ambitie Water en Groen			10					
Maximale punten Programma			25					
Maximale punten Ruimtelijke kwaliteit			35					

5.5 Gunning

De punten die een voorgeselecteerde inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen de totaalscore. Degene met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de definitieve selectie. Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging (ruimtelijke kwaliteit). Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score, wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd (duurzaamheid), etc.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie geeft daarbij een advies voor gunning. Dit rapport is vertrouwelijk en wordt niet gedeeld. Op maandag 13 juli 2020 wordt het gunningsbesluit genomen en worden inschrijvers geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 5.7) vooralsnog een voorlopige status.

5.6 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeentebblad 2016 nr. 14334) en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het Inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier in te dienen (zie bijlage 17 Formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties) 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 voor de gemeente zijn om extra vragen te stellen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de brochure Integriteit bij vastgoedtransacties (bijlage 18).

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 2.8 onder Optieovereenkomst (optioneel) en geboden optievergoeding, in verband met de bezwaartermijn).

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

Financieel en economische stabiliteit

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

5.7 Bezwaar

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

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 kort geding onherroepelijk vonnis is gewezen. Ingeval de rechter het bezwaar afwijst, wordt de uitslag van de selectie definitief vanaf de datum waarop het vonnis onherroepelijk is geworden.

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

5.8 Planning ontwikkeltraject

In bijlage 23 is een indicatieve planning van het ontwerp- en ontwikkeltraject opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 20 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk maandag 3 augustus 2020 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt een nota voor de geboden optievergoeding + BTW toegezonden die binnen 30 dagen na dagtekening van de optieovereenkomst aan de gemeente voldaan moet worden.

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

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

6 Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht
- b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwenvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van de bouwenvelop.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere 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 Bibobformulier.
- l. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- m. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en l) wordt de inschrijver direct van deelname aan de tender uitgesloten.
- n. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de tender uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- o. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze tender, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 3.1 of 4,1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender.
- p. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende Inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers. Derhalve zal een verzoek tot gebruiks- of bestemmingswijziging niet eerder worden gehonoreerd dan na 10 jaar ingangsdatum erfpachtrecht.

7 Bijlagen

1. Inschrijfformulier voorselectie
2. Inschrijfformulier definitieve selectie inclusief optiebod en energiescore voor een combinatiegebouw en de -gemiddelde- EPC-score per Bouwbesluitfunctie
3. Modelformulier referentieprojecten
4. Uitwerkingsplan August Allebeplein (maart 2010)
5. Bouwenvelop blok 2 AA-plein (februari 2018) + errata overzicht afwijkingen (22 august 2019)
6. Gebiedsgerichte welstandscriteria (15 mei 2013)
7. Vernieuwingsplan Overtoomse Veld (2004)
8. Omgevingsvergunning Blok 2 AA-plein (13 september 2018)
9. Afsprakenbrieven Moskee (23 november 2017) en Politie (4 december 2017)
10. Indicatieve plattegronden woningen
11. Richtlijn Aanpasbaar Bouwen (12 december 2016)
12. Agenda Duurzaam Amsterdam (11 maart 2015)
13. Overeenkomst stadsverwarming Amsterdam Nieuw West
14. Model optieovereenkomst (16 september 2019)
15. Model erfpachtaanbieding (16 september 2019)
16. Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016
17. Formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties
18. Brochure Integriteit bij vastgoedtransacties
19. Advies bouwlogistiek en bouwplaats inrichting (7 maart 2016)
20. Nota Parkeernormen Auto (29 november 2017)
21. Nota Parkeernorm fiets en scooter (19 maart 2018)
22. Actieplan meer middeldure huurwoningen
23. Concept contractplanning (24 september 2019)
24. Definitieve Verordening Doelgroepen Woningbouw Amsterdam juni 2019
25. BLVC kader (volgt later)