



Gemeente
Amsterdam

Selectiebrochure
Medeopdrachtgeverschap Kavels 07-06,
10-10 en 12-06 Centrum-eiland

Ruimte voor drie appartementencomplexen van in totaal 6.80 m² bvo, bestaande uit koopwoningen op basis van medeopdrachtgeverschap, inclusief parkeren, bergingen, e.d.



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Project en opgave.....	4
1.1 De locatie	4
1.2 Beschrijving van de opgave	8
1.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen	13
1.4 Erfpachtgrondwaarde	13
1.5 Duurzaamheid.....	14
1.6 Kwaliteit.....	14
1.7 Programma.....	14
1.8 Optieovereenkomsten en optievergoedingen	15
2. Beschrijving selectieprocedure	16
2.1 Selectieprocedure.....	16
2.2 Communicatie	18
2.3 Selectiecommissie	18
2.4 Planning selectieprocedure.....	19
3. Selectieprocedure	20
3.1 In te leveren documenten.....	20
3.2 Minimale eisen.....	20
3.3 Gunningscriteria: Medeopdrachtgeverschap en Duurzaamheid.....	21
4. Beoordeling en vervolg	24
4.1 Gunning	24
4.2 Screening integriteit.....	24
4.3 Screening financieel en economische stabiliteit.....	25
4.4 Bezwaar.....	25
4.5 Planning ontwikkeltraject.....	25
5. Overige bepalingen en uitgangspunten.....	27

Inleiding

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die de geplande programma's op kavels 07-06, 10-10 en 12-06 op Centrumeiland IJburg met wonen en werken aan huis in medeopdrachtgeverschap kan ontwikkelen, financieren, realiseren en verkopen. De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van een openbare selectie (tender). Hiervoor is deze selectieprocedure opgezet.

De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden, de eisen die gesteld worden aan partijen die zich hebben ingeschreven voor deze selectie en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. De gemeente nodigt geschikte partijen, die voor deze kavels een plan hebben dat past binnen de voorwaarden, uit zich in te schrijven voor deze selectie. Op 15 november 2019 start de gemeente de tender.

De gemeente tendert voor de voorliggende kavels drie zogenaamde optieovereenkomsten aan één winnende inschrijver. Op grond van deze optieovereenkomsten wordt de winnende inschrijver, tevens optienemer, gedurende de optieperiode waarin de betreffende kavels exclusief ten behoeve van hem zijn gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving drie definitieve ontwerpen (DO) voor de drie kavels uit te werken. Indien de DO's naar het oordeel van de gemeente passen binnen het gestelde kader en verder voldoen 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 drie kavels te verkrijgen. Hij dient daartoe drie gemeentelijke erfpachtaanbiedingen (één per kavel) te accepteren, waardoor er drie erfpachtovereenkomsten tussen hem en de gemeente tot stand komen. Pas dan heeft de optienemer met betrekking tot kavels 07-06, 10-10 en 12-06 een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. Het winnen van de tender verschaft hem slechts een voorwaardelijke aanspraak daarop. Na acceptatie van de erfpachtaanbiedingen mag de optienemer zich als ontwikkelaar van dit project beschouwen en verkrijgt hij de erfpachtrechten over de betreffende bouw kavels via notariële vestiging. Hoewel het de nadrukkelijke bedoeling van de gemeente Amsterdam is dat de winnende inschrijver, tevens optienemer, alle drie kavels ontwikkelt, is er geen sprake van onlosmakelijke samenhang tussen de drie optierechten. Met andere woorden, mocht het de winnende inschrijver, tevens optienemer niet lukken om voor elke kavel te voldoen aan de optievoorwaarden, dan vervalt het optierecht op de andere kavels niet.

Het tenderen van een optieovereenkomst is een werkwijze waarbij de optienemer zijn investeringsbeslissing kan splitsen om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te werken binnen de optieperiode. Een partij of combinatie van partijen die zich inschrijft voor de selectie legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien aan hem gegund zal worden, de in de optieovereenkomst vastgelegde optievergoeding aan de gemeente te betalen en verkrijgt daarmee het exclusieve recht om gedurende de optieperiode de bouwopgave uit te werken en de investering in de uiteindelijke grondafname en bouw verder rond te krijgen.

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat mocht de optienemer er niet in slagen om binnen de optietermijn een erfpachtovereenkomst tot stand te laten komen, hij alle aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest alsmede de vastgestelde optievergoeding, die verschuldigd blijft en niet zal worden gerestitueerd c.q. kwijtgescholden.

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

1. Project en opgave

1.1 De locatie

Centrumeiland IJburg is een nieuwe stadswijk in Amsterdam gelegen in het IJmeer, een natuurgebied. IJburg bestaat uit zes aan elkaar geschakelde eilanden aan de oostkant van Amsterdam. Hier worden in totaal circa 18.000 woningen gebouwd voor zo'n 45.000 inwoners. De aanleg van de eilanden gebeurt in twee fasen. De ontwikkeling van de eerste fase is bijna voltooid. Met de ontwikkeling van 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 zelfbouwwoonin-
gen, 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 zelfbouwkavels. In totaal gaat het op Centrumeiland om 1300 tot 1500 woningen die worden uitgegeven in 15 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)

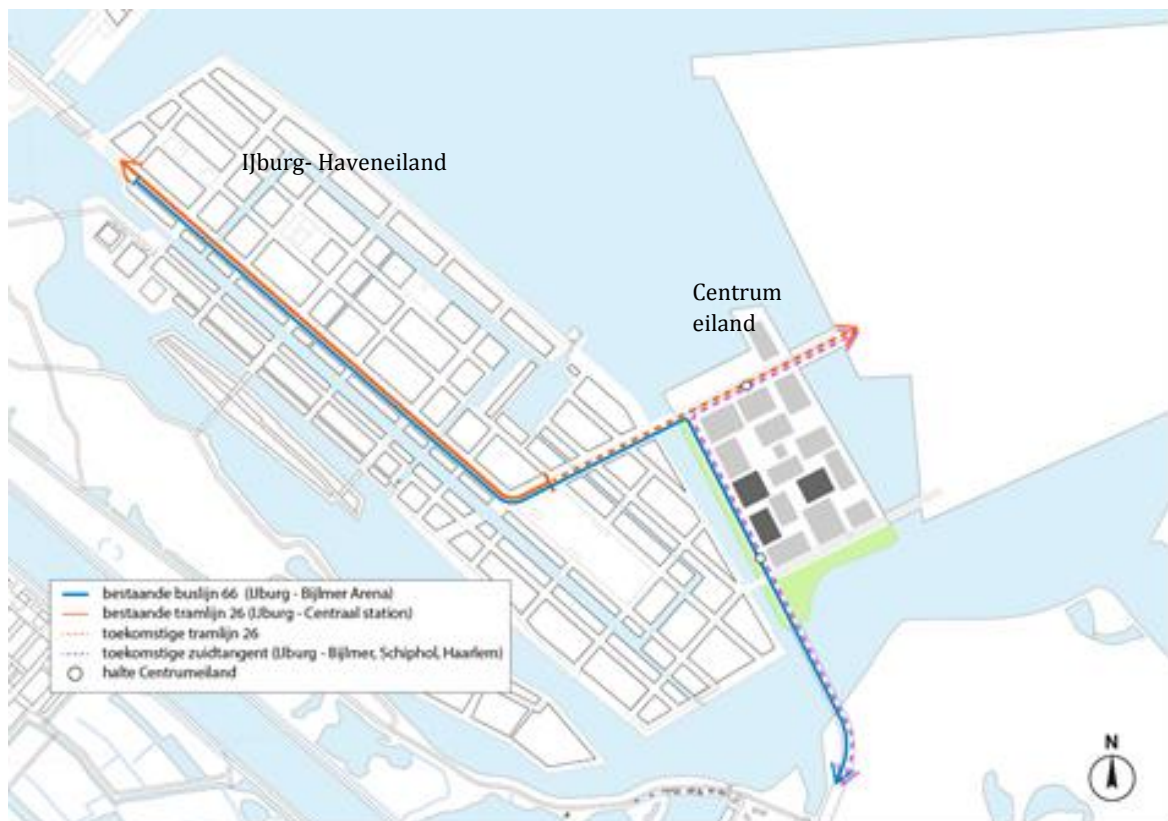
De gemeente Amsterdam heeft een concessie voor een collectief warmte-koudeopslagsysteem verleend. Eteck B.V. heeft deze concessie gewonnen en draagt zorg voor de aanleg van een WKO-systeem dat voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Begin 2018 is Eteck begonnen met de aanleg 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

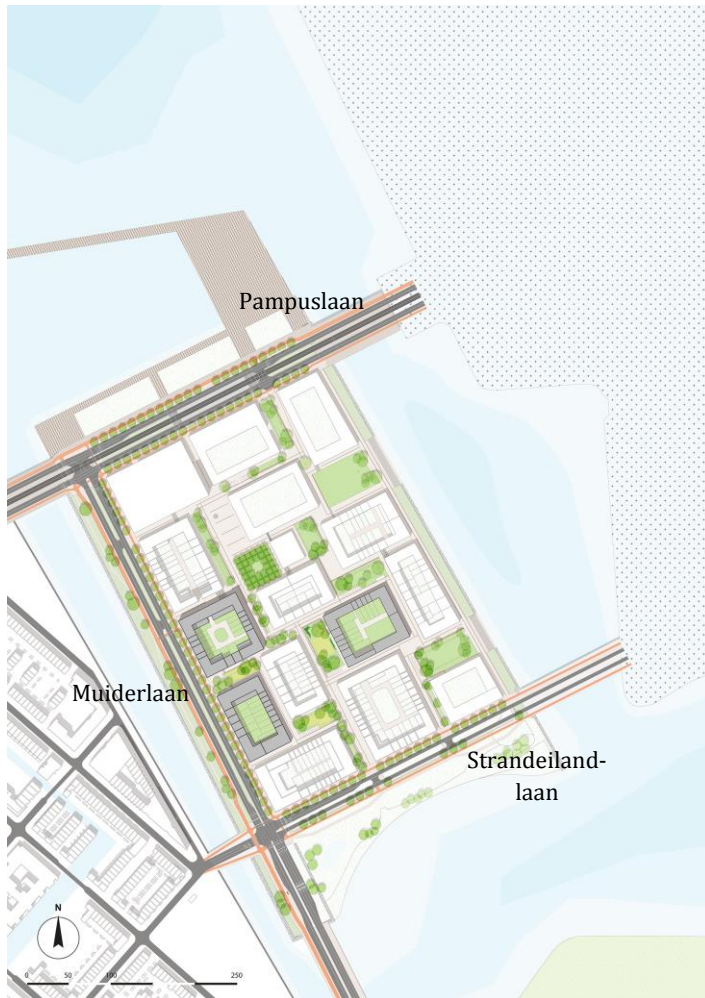
Centrumeiland is ontworpen als een autoluwe wijk, waar maximale ruimte wordt gegeven aan voetgangers en spelen wordt gestimuleerd. Auto's zijn ondergeschikt aan langzaam verkeer. Zowel de rijsnelheid als het aantal parkeerplaatsen op straat is lager dan op eilanden van de eerste fase van IJburg. De omgeving 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.

Een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer is bij een autoluwe wijk belangrijk. Er is een reservering voor een halte van 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 toekomstige Strandeiland. Naar verwachting zal dit in elk geval tot en met 2024 duren. Op de Pampuslaan ligt de reservering voor een tweede en derde hoogwaardige OV-lijn tussen Zuidoost en Strandeiland en tussen Weesp en Strandeiland. Een tijdelijke OV-verbinding tussen Weesp en Centumeiland zal gaan rijden vanaf 2021 of 2022. Tot die tijd is buslijn 66 (richting Zuidoost) met een halte op de Muiderlaan de enige OV-lijn.



Ligging Blok 7, 10 en 12 op Centumeiland

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 Centrumeiland

Het eiland kent een stapsgewijze ontwikkeling. Blok voor blok, twee keer per jaar worden de zelfbouwkavels van nieuwe blokken gepubliceerd waarop particulieren kunnen inschrijven. Corporatiekavels, tenders en MO-kavels worden op andere momenten uitgegeven. Wel wordt er naar gestreefd om dit zoveel mogelijk gelijk op te laten lopen met de zelfbouwkavels uit de reeds uitgegeven of nog uit te geven blokken.

De globale planning is als volgt. Tranche 1 en Tranche 2 zijn inmiddels bijna uitgegeven. Blok 12 is reeds dit jaar uitgegeven. Verder zijn in voorbereiding voor 2019 – de uitgaves van de blokken 9 en 13. Als laatste volgen de blokken 2, 3, 5 en 16. Eind 2018 zijn de eerste vergunningen aan zelfbouwers verleend. Inmiddels zijn de eerste bouwwerkzaamheden gestart. Vanaf 2022 volgen de infrastructurele werkzaamheden ten behoeve van de tramlijn.

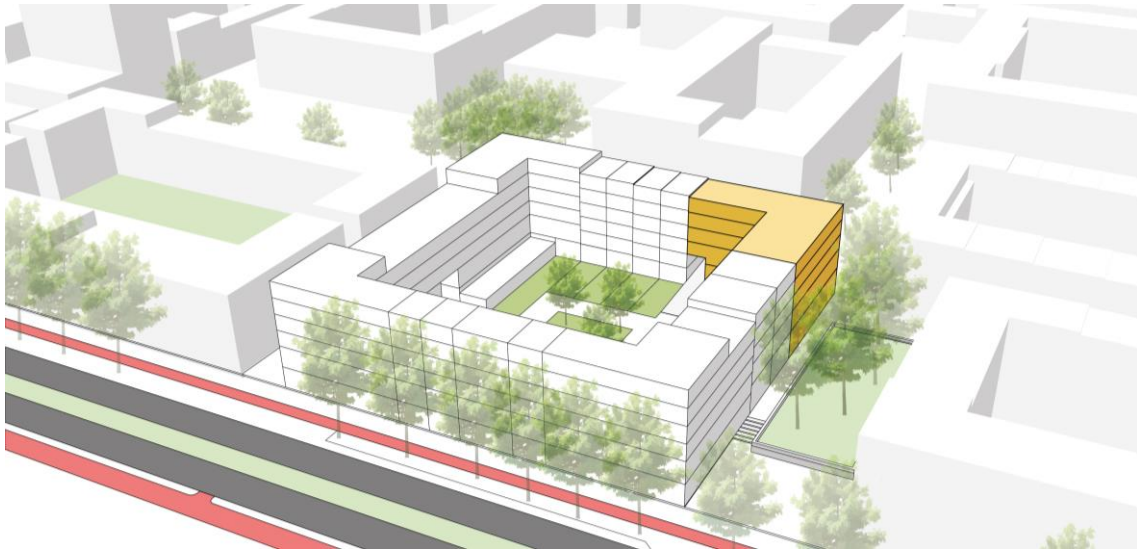
1.2 Beschrijving van de opgave

Binnen deze selectie zijn er drie opgaven, die bestaan uit de ontwikkeling van drie appartementencomplexen in medeopdrachtgeverschap op verschillende locaties op Centrumeiland, kavel 07-06, kavel 10-10 en 12-06. Het is van belang dat deze drie appartementencomplexen als individuele complexen ontwikkeld worden. Dat betekent dat er uiteindelijk drie bouwgroepen zullen zijn en dat er drie afzonderlijke erfpachtcontracten worden opgesteld. De opgave van de drie appartementencomplexen wordt aan één ontwikkelaar gegund. Er wordt daarom per kavel een optieovereenkomst gesloten, dus in totaal is sprake van 3 optieovereenkomsten. Het is dan ook van belang dat er drie verschillende bouwgroepen met verschillende statuten gevormd worden.



Ligging kavels 07-06, 10-10 en 12-06

Kavel 07-06 is gesitueerd in blok 7. Blok 7 is het vierde blok dat is uitgegeven op Centrumeiland en ligt aan de Muiderlaan. De kavel ligt aan het binnengebied van Centrumeiland. Op de kavel is een appartementencomplex bestaande uit minimaal 10 en maximaal 18 zelfbouwoningen met de erfpachtrechtelijke bestemming 'appartementsrecht meergezinskoopwoning' voorzien.



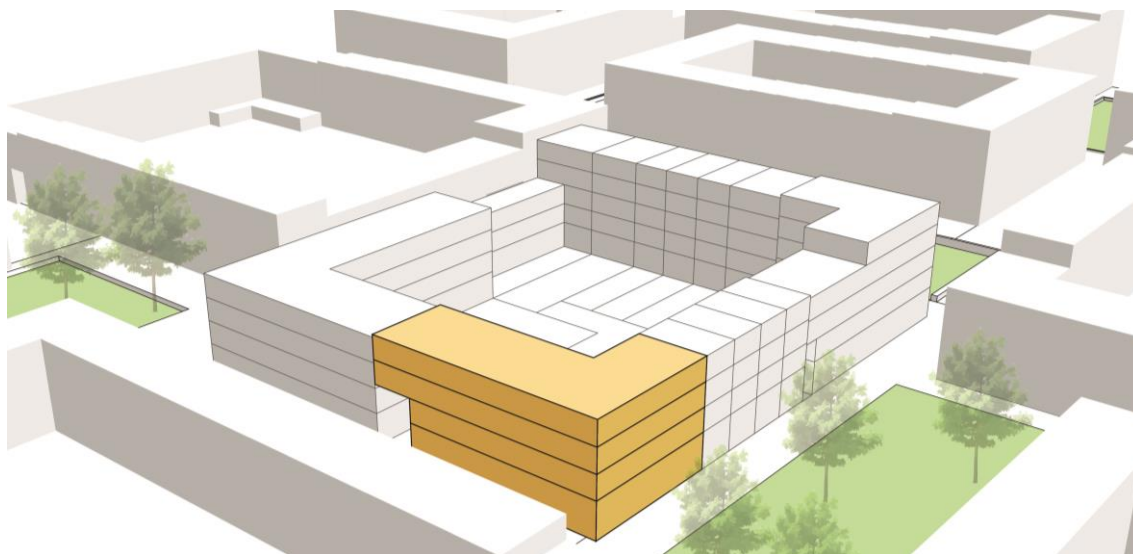
Kavel 6 in blok 7

Kavel 10-10 is gesitueerd in blok 10, ook aan de Muiderlaan. De kavel ligt op de zuidhoek aan de Muiderlaan. Op kavel 10-10 is een appartementencomplex bestaande uit minimaal 10 en maximaal 15 zelfbouwwoningen met de erfpachtrechtelijke bestemming 'appartementsrecht meergezinswoningen' voorzien. Daarnaast is er 385 m² bestemd voor een niet-woonbestemming.



Kavel 10 in blok 10

De derde kavel betreft kavel 12-06 die gesitueerd is in blok 12. Blok 12 ligt in het binnengebied van Centrum-eiland en wordt omringd door de blokken 8, 9, 11, 13 en 15. Op kavel 12-06 is een appartementencomplex bestaande uit minimaal 12 en maximaal 15 zelfbouwwoningen met de erfpachtrechtelijke bestemming 'appartementsrecht meergezinswoningen' voorzien.



Kavel 6 in blok 12

Naast de beproefde vormen van zelfbouw zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Individuele Zelfbouw, wordt er ook gewerkt aan andere vormen van zelfbouw. Zo loopt op kavel 10-09 in blok 10 een pilot voor een wooncoöperatie. Een andere relatief nieuwe vorm van zelfbouw is medeopdrachtgeverschap (MO). Bij MO ontwikkelen professionele partijen samen met de toekomstige bewoners (de “medeopdrachtgevers”). 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. 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.

De kavels 07-06, 10-10 en 12-06 moeten in medeopdrachtgeverschap (MO) worden ontwikkeld en gerealiseerd. Medeopdrachtgevers mogen zich voor kavel 07-06, 10-10 en 12-06 alleen aansluiten bij een professionele partij als ① de medeopdrachtgever dan wel een persoon met wie zij een huishouden vormt met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst heeft gesloten voor een gemeentelijke 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 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, 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 invloed op de (af)bouw van hun eigen woning. Bij medeopdrachtgeverschap gaat het ook om zeggenschap en keuzevrijheid over (de uitstraling van) het gebouw, de woning, de woonomgeving, de kosten 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 medeopdrachtgeverschap, wil de gemeente stimuleren dat de toekomstige bewoners –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, woning en woonomgeving 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 na gunning te borgen wil de gemeente bij de inschrijving voor onderhavige tender dat voor ten minste drie woningen per ontwikkeling/kavel een onvoorwaardelijk getekende intentieovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten is. Deze eis geldt voor elke ontwikkeling/kavel apart. Ook op dit punt is het niet mogelijk om de drie ontwikkelingen als één geheel te zien. Het gaat er bij medeopdrachtgeverschap immers om dat de medeopdrachtgevers zeggenschap hebben over hun eigen gebouw en woning. Deze intentieovereenkomst is een voorovereenkomst die moet leiden tot een koop-aanneemovereenkomst en dient onvoorwaardelijk tot stand te zijn gekomen.

De gemeente heeft een format intentieovereenkomst opgesteld die moet worden gebruikt door inschrijvers. Dit format mag door inschrijver worden aangevuld mits voldaan wordt aan het hierna volgende:

Met een “onvoorwaardelijk getekende” intentieovereenkomst wordt hier bedoeld dat de getekende overeenkomst per direct rechtsgeldige werking heeft, waarbij deze niet afhankelijk mag worden gesteld van een voorwaarde zoals een toekomstige omstandigheid of gedraging, dan wel clauses 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 dan wel een persoon met wie zij een huishouden vormt

- met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst hebben gesloten voor een gemeentelijke 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) dient voor minimaal drie van de woningen per kavel een intentieovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten is;
- Bij indienen van het Voorlopig Ontwerp (VO) dient voor ten minste 60% van de woningen per kavel een onvoorwaardelijk getekende intentieovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten te zijn;
- Vóórdat de gemeente overgaat tot het doen van een erfpachtaanbieding dient voor ten minste 80% van de woningen per kavel een onvoorwaardelijk getekende koop- aanneemovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten te zijn, met uitzondering van het voorbehoud ten aanzien van het verkrijgen van financiering en het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Gemeenschappelijke binnenterrein blok 7

Blok 7 beschikt over een gemeenschappelijk binnenterrein 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 de gemeenschappelijke binnenstraat binnen de privaatrechtelijke kaders van de erfpachtovereenkomst. De kosten voor eventueel aanvullende inrichting, beheer en onderhoud van de binnenstraat komen voor rekening van de erfpachters.

Achterpad blok 10

De tuin van blok 10 is voor aanwonenden te voet bereikbaar via een achterpad. Dit achterpad met een breedte van 2 meter maakt onderdeel uit van de verschillende erfpachtrechten. Elk afzonderlijk erfpachtrecht omvat een gedeelte van het aangrenzende achterpad. Het gebruik van het voetpad zal door alle aanwonenden worden geregeld door middel van erfdienstbaarheden. Elke erfpachter moet zijn eigen deel van het pad aanleggen, beheren en onderhouden. Met het oog op een gelijke vormgeving is het aan te bevelen de inrichting met alle erfpachters tezamen af te stemmen. In de kavelregels staat aangegeven om welke kavels het gaat; in de model-erfpachtaanbiedingen staan de erfdienstbaarheden dan wel gedoogplichten uitgewerkt.

Mandelige binnenstraat blok 12

Blok 12 heeft een gemeenschappelijke binnenstraat met de bestemming 'tuin' die aan alle erfpachters in blok 12 gezamenlijk in erfpacht wordt uitgegeven. De straat is bereikbaar voor voetgangers, fietsers en auto's. Via deze gemeenschappelijke straat kunnen de bewoners hun privétuin bereiken. In de gemeenschappelijke binnenstraat met de bestemming 'tuin' komen geen parkeerplaatsen. Parkeren vindt uitsluitend plaats op ieders privéterrein en niet in de gemeenschappelijke binnenstraat.

De gemeente legt voor haar rekening een basisinrichting aan van de gemeenschappelijke/mandelige 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 eventueel aanvullende inrichting, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappe-

lijke binnenstraat binnen de privaatrechtelijke kaders van de erfpachtovereenkomst. De kosten voor eventueel aanvullende inrichting, beheer en onderhoud van het binnenterrein komen voor rekening van de erfpachters.

Overige voorzieningen en werken aan huis

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

Juridisch-planologische kaders

Op Centrumeiland geldt een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Het uitwerkingsplan voor het eerste tranche, waar blok 10 in ligt, van Centrumeiland is eind 2017 onherroepelijk geworden. Het uitwerkingsplan voor de tweede tranche, waar blok 7 in ligt, is op 30 augustus 2019 onherroepelijk geworden. Naar verwachting wordt het uitwerkingsplan van blok 12 begin 2020 onherroepelijk verklaard. U kunt het bestemmingsplan raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Naast de publiekrechtelijke eisen voor de ontwikkeling van blok 7, 10 en 12 gelden er ook privaatrechtelijke eisen die worden opgesomd in deze selectiebrochure en de bijlagen.

Vrijstelling artikel 1.12a Bouwbesluit 2012, "woonfunctie voor particulier eigendom"

Door de Omgevingsdienst is in het verleden onder voorwaarden een positieve beoordeling gegeven om een project (eveneens medeopdrachtgeverschap) gedeeltelijk (achter de voordeuren) op het lagere toetsingsniveau "woonfunctie voor particulier eigendom" van het Bouwbesluit 2012 (artikel 1.12a Bouwbesluit 2012) uit te mogen voeren. Indien u daarvoor in onderhavige tender ook in aanmerking wenst te komen dient u daartoe zelf een aanvraag bij het bevoegd gezag in te dienen teneinde hierover uitsluitsel te verkrijgen.

1.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

De gemeente zoekt een professionele partij die de geplande programma's met de bestemmingen wonen met (optioneel) parkeren en eventueel werken aan huis (max. 50% van het bruto vloeroppervlak van de woning) op kavel 07-06, kavel 10-10 en kavel 12-06 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 1) 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 erfpachtgrondwaardes voor de betreffende kavels zijn:

Kavel	Erfpachtgrondwaarde exclusief BTW	Optievergoeding exclusief BTW
07-06	€ 1.380.325,-	€ 32.990,-
10-10	€ 1.227.064,-	€ 29.327,-
12-06	€ 1.255.881,-	€ 30.016,-

De erfpachtgrondwaarde is op basis van eeuwigdurende erfpacht, te indexeren met prijspeil 2019.

De optievergoedingen zijn exclusief BTW. Deze optievergoedingen die de winnende inschrijver c.q. optienemer uit hoofde van de optieovereenkomsten aan de gemeente dient te betalen, maken géén onderdeel uit van de erfpachtgrondwaarden en worden hiermee niet verrekend dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarden berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpacht-

overeenkomsten. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert ieder inschrijver zich aan deze erfpachtgrondwaarden en optievergoedingen.

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 dienen te zijn. 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

Volgens het bouwbesluit bent u op dit moment verplicht te voldoen aan een EPC-norm van 0,4. Van januari 2019 tot het ingaan van de nieuwe BENG rijksnorm, naar verwachting in 2020, geldt er in Amsterdam een striktere EPC-norm van 0,2 op grond van de Crisis en Herstelwet. Ook als ontwikkelaar voor zelfbouwers bent u in het kader van de door uw benodigde omgevingsvergunning voor bouwen verplicht zich te houden aan het bouwbesluit en de strengere EPC norm van 0.2. U dient hier bij het ontwerpen van de appartementencomplexen rekening mee te houden.

Tegelijkertijd wordt de markt uitgedaagd om uit zichzelf op dit vlak beter te presteren. Professionele partijen worden gestimuleerd doordat de gemeente voor minimaal 30 procent duurzaamheid mee laat wegen als criterium bij de selectie van ontwikkelplannen en professionele 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 energiestatistiek bij oplevering d.m.v. het beoordelen van EPC-rapporten en steekproefsgewijze controle op de bouwplaats.

Voor Centrumeiland gelden specifieke duurzaamheidsdoelstellingen. Deze hebben betrekking op twee thema's: Energieneutraal en Rainproof. Energieneutraal houdt in dat alle energie benodigd voor de collectieve warmte-koudeopslag hernieuwbaar en binnen Nederland wordt opgewekt. Rainproof heeft betrekking op het verwerken en benutten van regenwater (zie ook: rainproof.nl). Beide thema's worden ook beschreven in de kavelregels (Bijlagen 2, 3 en 4).

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 bijlagen 2, 3 en 4):

Onderdeel	Kavel 07-06	Kavel 10-10	Kavel 12-06
Kavelgrootte kavel	672 m ²	762 m ²	609 m ²
Maximaal m ² bvo*	2.580 m ² bvo	2.300 m ²	2.100 m ²
Minimaal aantal vrije sector koopwoningen	10	10	12
Maximaal aantal vrije sector koopwoningen	18	15	15

*(inclusief parkeren, bergingen en verkeersruimten, e.d.)

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 Optieovereenkomsten en optievergoedingen

Met het winnen van de selectie komen de drie optieovereenkomsten 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 optieovereenkomsten al van rechtswege tot stand zijn gekomen, is de feitelijke ondertekening van de contractstukken ceremonieel van karakter. De optienemer is niettemin gehouden de optieovereenkomsten ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4. onder Bezwaar) komen de optieovereenkomsten 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(en), dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de drie optieovereenkomsten en tegen betaling van de optievergoedingen 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, drie Definitief Ontwerpen (DO) uit te werken die door het toetsteam van de gemeente zullen worden getoetst. Het toetsteam komt eens in de vijf weken bijeen. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of de DO's inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de tender(stukken) zijn 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 afgegeven, kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Een reguliere aanvraag om een omgevingsvergunning wordt gedaan bij het betreffende stadsdeel en de behandeling duurt maximaal acht weken. Binnen die acht weken kan het bevoegd gezag beslissen om de termijn eenmalig met zes weken te verlengen. Bij het indienen van de DO's dient rekening gehouden te worden met bovengenoemde termijnen. Na accordering van het DO van de betreffende kavel en na ontvangst van de benodigde stukken, waaronder de omgevingsvergunning en onvoorwaardelijk getekende koop aanneemovereenkomsten voor ten minste 80% van de woningen (met uitzondering van het voorbehoud ten aanzien van het verkrijgen van financiering en het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning), zal de gemeente een erfpachtaanbieding voor de betreffende kavel doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst voor die kavel komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachttuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst alsmede het dan geldende gemeentelijke erfpachtbeleid. De optieovereenkomst voor de desbetreffende kavel 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 15 november 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. Inschrijfformulier selectieprocedure MO Kavels 07-06, 10-10 en 12-06;
2. Kavelregels MO Kavel 07-06;
3. Kavelregels MO Kavel 10-10;
4. Kavelregels MO Kavel 12-06;
5. Matrix zeggenschap;
6. Formulier risicoanalyse;
7. Format intentieovereenkomst;
8. Bibobformulier voor vastgoedtransacties;
9. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters;
10. Model-optieovereenkomst, incl. bijlagen;
11. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht;
12. Model-erfpachtaanbieding kavel 07-06 inclusief uitgiftetekeningen;
13. Model-erfpachtaanbieding kavel 10-10 inclusief uitgiftetekeningen;
14. Model-erfpachtaanbieding kavel 12-06 inclusief uitgiftetekeningen;
15. Algemene bijlagen behorende bij model-erfpachtaanbieding;
16. Stedenbouwkundig plan Centrumeiland, 2016;
17. Productenlijst VO/DO;
18. Indicatieve planning MO 07-06, 10-10 en 12-06;
19. Indien van toepassing: nota van toelichting.

2.1 Selectieprocedure

Inschrijven

Inschrijven is mogelijk vanaf 15 november 2019 tot en met 24 januari 2020, uiterlijk 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 op 24 januari 2020, 17.00 uur, de volgende informatie aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Inschrijfformulier selectieprocedure; inclusief 3 EPC-scores (voor elke kavel één score), en uittreksels/informatie van de Kamer van Koophandel waaruit rechtsgeldige ondertekening van de natuurlijke perso(o)n(en) blijkt; van belang is dat de handtekening

- gen duidelijk te herleiden zijn naar de desbetreffende personen (dus bijvoorbeeld geen handtekening zonder vermelding van de naam)
2. Een exemplaar blanco format voor de intentieovereenkomsten (maximaal 4 pagina's in A4-formaat, enkelzijdig, lettertype Arial pt 10); het format dient door de inschrijver te worden gebruikt voor het contracteren van zijn medeopdrachtgevers; het voorgeschreven format van de gemeente mag inhoudelijk door inschrijver aangevuld worden mits dit geen afbreuk doet aan het principe van onvoorwaardelijke ondertekening c.q. totstandkoming van de intentieovereenkomst.
 3. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen. Bij vraag 8 dient niet slechts het bedrag van de optievergoeding ingevuld te worden maar tevens het bedrag van de ontwikkelkosten die door inschrijver moeten worden voorgefinancierd. Dit laatste bedrag mag door inschrijver geschat te worden. Indien u één van de gevraagde bijlagen niet kunt bijvoegen is dit alleen toegestaan met een toelichting. De gemeente behoudt zich het recht voor om de geschatte ontwikkelkosten als niet realistisch te beschouwen en/of de gegeven toelichting als onvoldoende te beoordelen.

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. Deze rechtsgeldigheid moet voor alle partijen blijken uit de meegezonden uittreksels/informatie van de Kamer van Koophandel.

Het ingevulde Inschrijfformulier, het ingevulde Bibobformulier, de blanco format intentieovereenkomst, desgewenst met aanvullingen van inschrijver, 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 desgewenst met aanvullingen van inschrijver zal worden getoetst op conformiteit met de eisen die in deze brochure zijn opgenomen (zie de toelichting op het principe van onvoorwaardelijke ondertekening c.q. totstandkoming van de intentieovereenkomst). 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 op 7 februari 2020 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-scores. Deze zijn bij indiening op uiterlijk 24 januari 2020 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 21 februari 2020 een loting door de notaris laten uitvoeren teneinde 5 inschrijvers te selecteren. Er wordt niet geloot bij 5 of minder inschrijvingen.

Aanleveren inhoudelijke documenten

De maximaal 5 (ingelote) inschrijvers worden uitgenodigd om uiterlijk op 3 april 2020, 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, met ten minste een “visie op zeggenschap en groepsvorming” en een paragraaf “haalbaarheid en organisatie” - maximaal 6 pagina’s A4, enkelzijdig (lettertype Arial pt 10), inclusief foto’s en afbeeldingen;
5. Ingevulde format Matrix Zeggenschap - maximaal 1 pagina 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 per kavel tussen inschrijver en medeopdrachtgevers (maximaal 4 pagina’s in A4-formaat, enkelzijdig, lettertype Arial pt 10);.

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 23 april 2020 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 documenten ná de sluitingsdatum, het ontbreken van één of meer gevraagde documenten, worden zonder meer uitgesloten van deelname en hebben geen mogelijkheid tot herstel. Bij overschrijding van het maximaal aantal toegestane pagina’s behoudt de gemeente zich het recht voor om de inschrijving in te korten naar het maximaal aantal toegestane aantal pagina’s.

De inschrijver die in combinatie van de vastgestelde optievergoeding met de EPC-scores 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 opties worden gegund. In hoofdstuk 3 zal nader op deze gunningsfase worden ingegaan

Presenteren van de plannen

De maximaal 5 (ingelote) inschrijvers ontvangen een uitnodiging voor een presentatie waarin zij de mogelijkheid krijgen hun schriftelijke inzending mondeling toe te lichten, uiterlijk op 24 februari 2020. 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 4 mei 2020 tot en met 15 mei 2020.

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 Grond en Ontwikkeling, 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
15 november 2019	Start tender
6 december 2019, 17.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen van schriftelijke vragen
20 december 2019	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichting), inschrijven is vanaf deze datum mogelijk
24 januari 2020, 17.00 uur	Sluitingsdatum en -tijdstip; einde inzendingstermijn inschrijving selectieprocedure
7 februari 2020	Selectiecommissie checkt de ingediende inschrijvingsdocumenten 1 t/m 3 als bedoeld in paragraaf 2.2. onder "inschrijven", op geldigheid, volledigheid en gebreken
14 februari 2020, 17.00 uur	Uiterlijke gelegenheid tot herstel (binnen 5 werkdagen)
21 februari 2020	Uiterlijke datum loting door notaris bij meer dan 5 inschrijvers
24 februari 2020	Uitnodiging presentaties van maximaal 5 (ingelote) inschrijvers
3 april 2020, 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
23 april 2020	Selectiecommissie checkt aangeleverde inhoudelijke documenten 4 t/m 7 op geldigheid, volledigheid en gebreken
1 mei 2020, 17.00 uur	Uiterlijke gelegenheid tot herstel fouten van gebrek (binnen 5 werkdagen)
4 mei tot en met 15 mei 2020	Presentaties
Vanaf 15 mei 2020	Screening Bibob
Uiterlijk 22 mei 2020	(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
11 juni 2020	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 rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier (bijlage 1), een exemplaar blanco format voor de intentieovereenkomsten desgewenst aangevuld door inschrijver (bijlage 7) en het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen (bijlage 8).

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 de kavels 07-06, 10-10 en 12-06, Centrumeiland;
- Betaling van de vaste optievergoeding van € 32.990,- exclusief BTW voor kavel 07-06;
- Betaling van de vaste optievergoeding van € 29.327,- exclusief BTW voor kavel 10-10;
- Betaling van de vaste optievergoeding van € 30.013,- exclusief BTW voor kavel 12-06;
- De (totale) erfpachtgrondwaarde van € 1.380.325,- exclusief BTW voor kavel 07-06;
- De (totale) erfpachtgrondwaarde van € 1.227.064,- exclusief BTW voor kavel 10-10;
- De (totale) erfpachtgrondwaarde van € 1.255.811,- exclusief BTW voor kavel 12-06;
- Na gunning tellen alleen getekende intentieovereenkomsten met huishoudens mee die of waarbij ☐ met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst hebben gesloten voor een gemeentelijk zelfbouw-kavel 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 zelfbouw-kavel voor bouwgroepen of medeopdrachtgeverschap in die periode op zijn/haar naam is gevestigd.
- Onvoorwaardelijkheid ter zake de ondertekening c.q. totstandkoming van de blanco format intentieovereenkomst zoals omschreven in deze brochure.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk 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 waarderen 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) medeopdrachtgeverschap 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 medeopdrachtgevers over het gebouw, (inclusief parkeren, bergingen e.d.), de woning en de woonomgeving gedurende het ontwikkelen en bouwproces en de mate waarin de inschrijver de uitoefening van zeggenschap door de medeopdrachtgevers 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 of en hoe inschrijver de opgave overziet en zich bewust is van de risico's en mogelijke beheermaatregelen (Risicodossier).

Hiertoe dient de inschrijver de volgende producten/ gegevens aan te leveren:

1. *Zeggenschap en groepsvorming*

Inschrijver dient in het Plan van Aanpak met een Visie op “zeggenschap en groepsvorming” aan te geven 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 medeopdrachtgevers krijgen 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, en hoe de risico-verdeling tussen inschrijver en medeopdrachtgevers eruit ziet. Ook dient beschreven te worden op welke wijze de groepsvorming plaatsvindt, hoe nieuwe leden worden geworven, hoe omgegaan wordt met groepsdynamiek en besluitvorming, en de mate waarin er sprake is van een groep als gesprekspartner. In Hoofdstuk 1.2 (Beschrijving van de opgave) heeft de gemeente het ontwikkelen in medeopdrachtgeverschap nader beschreven en diverse aspecten aangegeven die de gemeente Amsterdam belangrijk vindt; de inschrijvingen zullen aan de hand hiervan worden beoordeeld. In zijn algemeenheid geldt dat hoe concreter de inschrijving is hoe hoger deze gewaardeerd wordt door de gemeente Amsterdam.

Als bijlage bij het Plan van Aanpak dient de Matrix Zeggenschap te worden bijgeleverd. Hiervoor dient inschrijver het format te gebruiken (bijlage 5). De hierin aangegeven zeggenschap dient overeen te komen met hetgeen in het Plan van Aanpak staat beschreven. Het Plan van Aanpak en de Matrix Zeggenschap dient door de inschrijver te worden bijgevoegd als bijlage bij de intentieovereenkomst en de uiteindelijke koop- en aanneemovereenkomst.

2. *Haalbaarheid en organisatie*

De inschrijver dient in het Plan van Aanpak aan te geven hoe er ontwikkeld gaat worden volgens plan en planning, en hoe de financiële haalbaarheid wordt geborgd. Daarbij gaat inschrijver ook in op de wijze waarop door inschrijver omgegaan zal worden met eventuele stijgende bouwkosten, MO'ers die tussentijds afhaken (bijvoorbeeld omdat het ontwikkelproces (te) lang duurt en de actuele Amsterdamse vastgoedmarkt in het algemeen. De inschrijver dient tevens uit te leggen hoe zij zorgt voor de continuïteit van de drie ontwikkelingen. Hoe gaat zij om met de drie verschillende opgaves en hoe zorgt zij ervoor dat vertraging bij de ene opgave geen invloed heeft op de ontwikkeling van de andere opgaves? De inschrijver geeft tevens aan op welke wijze prijzen tot stand komen (bouwkosten, ontwikkelingskosten, verkoopprijzen) en welke zeggenschap de medeopdrachtgevers op dit punt hebben. Ook dient inschrijver aan te geven hoe de organisatie tussen inschrijver en medeopdrachtgevers eruit ziet en hoe de rolverdeling tussen inschrijver en medeopdrachtgevers qua proces en organisatie eruit ziet.

3. *Risicodossier*

De inschrijver dient een risicoanalyse bij te voegen. Hiervoor dient hij het format te gebruiken (bijlage 6). 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.

Wijze beoordeling gunningscriterium Medeopdrachtgeverschap (wegingsfactor 70%)

Onderdeel	Maximaal door een inschrijver te behalen aantal punten per onderdeel
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: 18 punten, nr. 3: 12 punten, nr. 4: 6 punten, nr. 5: 0 punten

Bij maximaal 20 te behalen punten is de verdeling: De hoogst beoordeelde inschrijver (nr.1) krijgt 20 punten; vervolgens nr. 2: 15 punten, nr. 3: 10 punten, nr. 4: 5 punten, nr. 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 het invullen van de EPC-scores in bijlage 1 *Inschrijfformulier incl. EPC-score* geeft u aan hoe energiezuinig de woningen zullen zijn. Gevraagd wordt om per kavel 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 berekeningen 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 van de omgevingsvergunning voor kavel 07-06, 10-10 of 12-06, 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. Een inschrijving met een EPC-score lager dan - 0,4 leidt niet tot meer punten op dit onderdeel. Bij de beoordeling wordt een lagere EPC score dan - 0,4 gelijkgesteld met een EPC score van - 0,4.

Vervolgens krijgt de laagste gemiddelde EPC-score het maximale aantal punten (30 punten). De overige gemiddelde EPC-scores worden ten opzichte van deze laagste score beoordeeld, door middel van de relatieve beoordeling, volgens de onderstaande berekening:

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

Het aantal punten wordt afgerond naar gehele cijfers. Indien meerdere inschrijvers op dezelfde score uitkomen wordt hetzelfde aantal punten toegekend. Aangezien er per kavel een EPC-score wordt gevraagd, zal de gemeente het gemiddelde van deze drie EPC-scores als de te beoordelen EPC-score beschouwen.

Rekenvoorbeeld

Inschrijver A dient een EPC-score van gemiddeld 0,01 in. Inschrijver B dient een EPC-score van gemiddeld 0,05 in. Inschrijver C dient een EPC-score van gemiddeld -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 22 mei 2020.

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. Uiterlijk 22 mei 2020 worden de inschrijvers via Tenderd 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 op TenderNed 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 drie optieovereenkomsten worden uiterlijk 22 mei 2020 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt een nota voor de ter hoogte van vastgestelde optievergoedingen + BTW toegezonden die binnen 30 dagen na dagtekening van de factuur aan de gemeente voldaan moet worden.

De geselecteerde inschrijver werkt de door hem ingediende plannen uit tot voorlopige ontwerpen (VO) en definitieve ontwerpen (DO) met inachtneming van de kavelregels, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. De VO's en DO's worden ter toetsing aangeboden binnen de termijnen zoals die vermeld staan in de optieovereenkomsten. De producten die bij de VO's en DO's ingediend moeten worden, worden genoemd in bijlage 16. De inschrijver dient rekening te houden met de toetsmomenten van de gemeente die eens in de vijf weken plaats vinden. De inschrijver overlegt met de gemeente ten minste een maal per twee maanden over de voortgang.

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbiedingen nader invullen op basis van de door haar geaccordeerde DO's. Daarmee zijn de erfpachtaanbiedingen compleet en deze zullen aan de geselecteerde inschrijver tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd.

Activiteit (per kavel)	Datum
Indienen VO	Uiterlijk 8 maanden na definitieve gunning
Indienen DO	Uiterlijk 14 maanden na definitieve gunning
Verkrijgen omgevingsvergunning	Uiterlijk 20,5 maand na definitieve gunning
Accepteren erfpachtaanbieding	Uiterlijk voor einde optietermijn
Bouwperiode	24 maanden vanaf ingang erfpachtrecht, start bouw binnen 6 maanden 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. De gemeente behoudt zich het recht voor een inschrijver uit te sluiten van deelname aan de onderhavige selectieprocedure indien er een gegronde aanwijzing is dat deze inschrijver zich met meerdere rechtspersonen in heeft geschreven voor de onderhavige selectieprocedure.
- f. 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.
- g. 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.
- h. 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.
- i. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via het e-mailadres selectiesijburg.oga@amsterdam.nl, tot 6 december 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.
- j. 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 i.
- k. 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.
- l. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar

eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende Inschrijfformulier en Bibob-formulier.

- m. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- n. Bij overtreding van bepaling sub c), h) en m) wordt de inschrijver direct van deelname aan de tender uitgesloten.
- o. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de tender uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- p. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze tender, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder Hoofdstuk 2. onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender.
- q. 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.