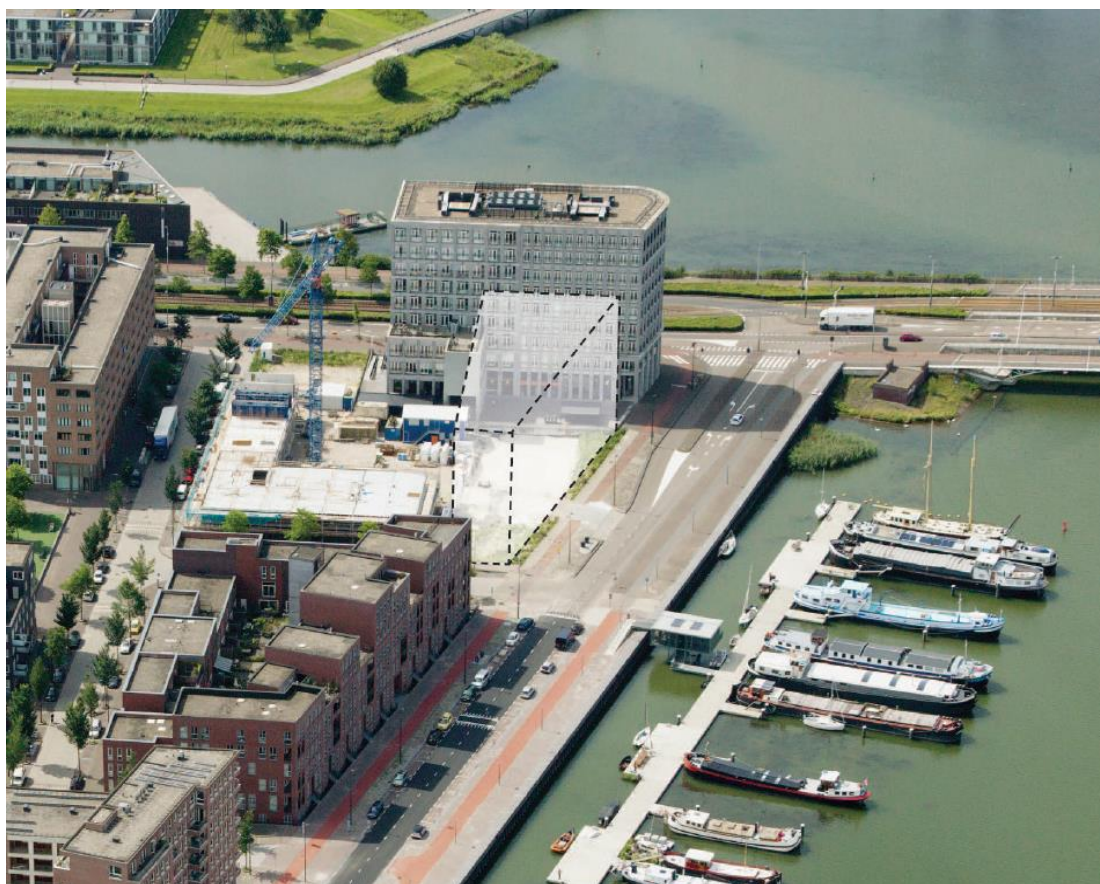




Gemeente
Amsterdam

Selectiebrochure kavel 1D IJburg Haveneiland

Ruimte voor ca. 6.800 m² woningen, plintvoorzieningen en parkeren



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Project en opgave	4
1.1 De locatie.....	4
1.2 Beschrijving van de opgave	4
1.3 Programma	8
1.4 Erfpachtgrondwaarde	10
2. Beschrijving selectieprocedure	13
2.1 Communicatie.....	14
2.2 Selectiecommissie en deskundige jury	14
2.3 Planning selectieprocedure	15
3. Voorselectie	16
3.1 Inschrijving voorselectie.....	16
3.2 Minimale eisen voorselectie.....	17
3.3 Selectiecriteria Voorselectie	18
3.4 Beoordeling.....	18
4. Definitieve selectie	20
4.1 Inschrijving definitieve selectie.....	20
4.2 Minimale eisen definitieve selectie.....	22
4.3 Gunningscriteria Definitieve Selectie	22
4.4 Beoordeling definitieve selectie	25
4.5 Gunning	25
4.6 Screening	26
4.7 Bezwaar.....	27
4.8 Planning ontwikkeltraject	27
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	29

Inleiding

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die een appartementencomplex op kavel 1D op IJburg Haveneiland (hierna “kavel 1D”) met vrije sector huur/koop, middeldure huurwoningen, parkeerplaatsen en niet-woonprogramma in de plint kan ontwikkelen. De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van een openbare selectie (tender). Hiervoor is een selectieprocedure opgezet.

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

De gemeente tendert voor de voorliggende opgave een zogenaamde optieovereenkomst. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver tevens optienemer, gedurende de optieperiode waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (DO) uit te werken en binnen deze termijn een omgevingsvergunning te verkrijgen. Indien dit DO naar het oordeel van de gemeente past binnen het gestelde kader, voldoet aan de eisen die bij deze tender worden gegeven en overeenkomt met de inschrijving, zal de winnende inschrijver/ optienemer vervolgens in de gelegenheid worden gesteld het erfpachtrecht over de betreffende kavel te verkrijgen. Hij dient daartoe de gemeentelijke erfpachtaanbieding te accepteren, waardoor de erfpachtovereenkomst tussen hem en de gemeente tot stand komt. Pas dan heeft de optienemer met betrekking tot kavel 1D een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. Het winnen van de tender verschaft hem slechts een voorwaardelijke aanspraak daarop. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding mag de optienemer zich als ontwikkelaar van dit project beschouwen en verkrijgt hij het erfpachtrecht over de betreffende bouwkwavel via notariële vestiging.

Het tenderen van een optieovereenkomst is een werkwijze waarbij de optienemer zijn investeringsbeslissing kan splitsen om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te werken binnen de optieperiode. Een gegadigde die zich inschrijft voor de selectie legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien aan hem gegund zal worden, de in de optieovereenkomst vastgelegde geboden optievergoeding aan de gemeente te betalen en verkrijgt hij 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 en een omgevingsvergunning te verkrijgen.

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat mocht de optienemer er niet in slaan om binnen de optietermijn een erfpachtovereenkomst tot stand te laten komen, hij alle aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest. De betaalde optievergoeding zal dan niet worden gerestitueerd terwijl de betalingsverplichting blijft bestaan.

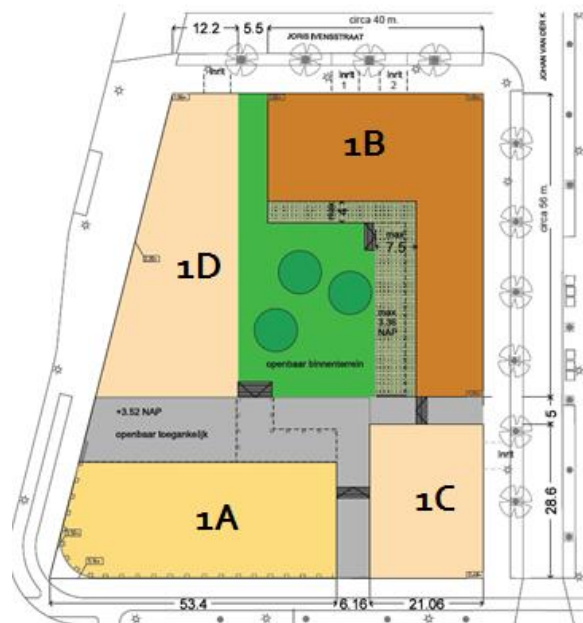
In deze brochure zal nader op de hiervoor beschreven aspecten van de tender worden ingegaan.

1. Project en opgave

1.1 De locatie

Kavel 1D is een van de laatste tenders op IJburg eerste fase. De kavel maakt deel uit van Blok 1, gelegen op de westelijke hoek van IJburg Haveneiland-West aan de IJburglaan. Het vormt de entree van het eiland vanuit de binnenstad en vanaf de ringweg. Blok 1 heeft een snelle tramverbinding met de binnenstad, ligt op loopafstand van het Diemerpark en heeft diverse winkels en voorzieningen om de hoek.

Blok 1 bestaat uit vier kavels, waartussen de gemeente een openbaar binnenterrein aan zal leggen. Op kavel 1A is een zogenaamde solid gerealiseerd, waar momenteel (sociale) huurwoningen, een hotel en bedrijfs- en winkelruimte is gevestigd zijn. Op kavel 1B is recent een appartementencomplex met kleine koopwoningen opgeleverd. Op kavel 1C komt een appartementencomplex met sociale huurwoningen en een broedplaats in de plint.



1.2 Beschrijving van de opgave

Op kavel 1D heeft de gemeente een appartementencomplex voor ogen met een zowel woon- als niet-woonprogramma en optioneel een parkeergarage van in totaal maximaal 6.793 m² bruto vloeroppervlak (bvo) op een kavel van circa 1.003 m² groot. Tenminste 70% van het woonprogramma bestaat uit middeldure huurwoningen conform de voorwaarden uit het Actieplan Meer Middeldure Huur (2017) (zie Document 11). Voor het overige bestaat het woonprogramma uit vrije sector huur en/of koopwoningen. Voor wat betreft het niet-woonprogramma is het mogelijk alle functies te realiseren die het bestemmingsplan toelaat, waaronder: bedrijven, kantoren, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, creatieve functies, detailhandel (met uitzondering van supermarkten) en verschillende typen horeca.

Omdat kavel 1D een van de laatste locaties van de eerste fase van IJburg is die nog onbebouwd is, is het belangrijk dat er in de plint een functie komt die van toegevoegde waarde is voor IJburg en de IJburger. Een visie op het plintprogramma geldt daarom als een van de drie selectiecriteria waarop in de voorselectie wordt beoordeeld. De gemeente heeft bovendien hoge ambities met betrekking tot betaalbare woningen, circulariteit en (woon)kwaliteit. Om deze reden wordt er in de definitieve selectie getoetst op de gunningscriteria: '(woon)kwaliteit', 'circulariteit' en 'optiebijdrage'. De tender voor kavel 1D is erop gericht een optimale samenhang tussen deze doelstellingen uit te vragen. De daarvoor gevraagde ambities en overige randvoorwaarden zijn nader omschreven in deze selectiebrochure en de bouwenvolop (Bijlage 1).

Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met woningen, niet-woonprogramma en parkeerplaatsen op kavel 1D kan ontwikkelen. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet: de voorselectie en de definitieve selectie. Bij de voorselectie wordt iedere inschrijving beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria: 'visie op plintprogramma', 'visie op (woon)kwaliteit' en 'visie op circulariteit'. Maximaal 4 inschrijvers die op voornoemde selectiecriteria de hoogste scores hebben gehaald worden tot de definitieve selectieronde toegelaten. Bij de definitieve selectie worden de voorgeselecteerde inschrijvingen beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria: '(woon)kwaliteit', 'circulariteit' en 'optiebieding'. Zoals te zien is in de opzet van het Inschrijfformulier Voorselectie (Bijlage 2) is het mogelijk dat meerdere partijen gezamenlijk als combinatie inschrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het Inschrijfformulier Voorselectie 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 de combinatie te wijzigen.

Betaalbaarheid

De gemeente Amsterdam vindt het belangrijk om woningen te realiseren die betaalbaar zijn voor de huurder/koper, maar zonder doelstellingen zoals de kwaliteit van de woningen en circulariteit uit het oog te verliezen. Het gaat er in deze tender niet om de hoogste kwaliteit of de meest duurzame woning te realiseren, maar wel om een goede balans tussen de genoemde criteria. De betaalbaarheid van een woning wordt bepaald door de volgende drie elementen: 1) de kale huur, 2) de servicekosten en 3) de maandelijkse kosten voor onder andere energie en water.

Ad 1: Kale huur

In deze tender dient tenminste 70% van het woonprogramma te worden gerealiseerd als een middeldure huurwoning, conform de voorwaarden uit het Actieplan Meer Middeldure Huur 2017 (zie Document 11). Dit betekent dat de woningen een gemiddelde huurprijs hebben tussen 720,42 en 1001,33 euro per maand (prijspeil 2019), met een uitpondtermijn van 25 jaar na oplevering (27 jaar na ingang erfpachtrecht). De woningen zijn gemiddeld tenminste 55 m² gbo (gebruikersoppervlakte) groot (conform NEN 2580). De specifieke voorwaarden met betrekking tot de middeldure huurwoningen worden nader toegelicht in paragraaf 1.3. Voor de overige maximaal 30% van het woonprogramma gelden de voorwaarden uit het Actieplan niet en wordt er meer vrijheid aan inschrijvers gelaten. Partijen worden echter wel uitgedaagd om ook voor deze woningen betaalbaarheid centraal te stellen. De realisatie van betaalbare woningen geldt als minimeis voor deelname aan de selectieprocedure.

Ad 2: Servicekosten

De hoogte van de servicekosten kan bij verschillende appartementencomplexen zeer uiteen lopen. De bepaling van de hoogte van de servicekosten is wettelijk vastgelegd (art 237 lid 3 BW 7, Besluit servicekosten) en komt tot stand op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. Partijen worden daarom uitgedaagd om in het ontwerp, beheer en de exploitatie van het gebouw rekening te houden met de realisatie van zo laag mogelijke servicekosten. Het is bovendien niet toegestaan kosten in rekening te brengen voor verplichte aanvullende diensten. De winnende inschrijver dient dit aan te tonen door middel van een concept-akte voor de Vereniging van Eigenaren (VvE), die dient te worden goedgekeurd door de gemeente voordat de erfpachtaanbieding zal worden gedaan. Tegelijkertijd worden partijen uitgedaagd om (woon)kwaliteit en circulariteit op een manier vorm te geven zodanig dat dit niet leidt tot hoge servicekosten. Dit zal als onderdeel van de gunningscriteria (woon)kwaliteit en circulariteit bij de beoordeling in de definitieve selectieronde worden meegenomen.

Ad 3: Energie en water

Naast huur zijn er ook de maandelijkse vaste lasten zoals kosten voor energie en water. In het ontwerp van de woning kan rekening worden gehouden met het zo laag mogelijk houden van deze kosten. Op

IJburg Haveneiland-West ligt een netwerk voor stadsverwarming, waarop verplicht dient te worden aangesloten. Partijen worden uitgedaagd om naast een goede energieprestatie een circulair gebouw te realiseren met hoge duurzaamheidsambities die zo min mogelijk ten koste gaan van de betaalbaarheid. Hiertoe worden partijen gevraagd om circulaire maatregelen te kiezen die de kosten van de koper/huurder voor energie en water reduceren of terug verdienen. Dit zal als onderdeel van de gunningscriteria (woon)kwaliteit en circulariteit bij de beoordeling in de definitieve selectieronde worden meegenomen.

(Woon)kwaliteit

Onder (woon)kwaliteit wordt verstaan architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van de plattegronden. De gemeente Amsterdam werkt met een vastgesteld welstandsbeleid (De Schoonheid van Amsterdam, 2016, zie Document 10), 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 in uitzonderlijke gevallen uitzonderingen worden gemaakt in het geval dat er de wens is om tot kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan in De Schoonheid van Amsterdam is bepaald.

De locatie kavel 1D IJburg maakt onderdeel uit van het ruimtelijk systeem “De IJ-landen”, gebied “IJburg”. Hier geldt het welstandsniveau “bijzonder”. De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze brochure en in de bouwvelop (Bijlage 1) worden benoemd, passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid. Als daar een uitzondering op wordt gemaakt, dan is dit expliciet benoemd. Bij verlening van een omgevingsvergunning is een positief oordeel van welstand een vereiste.

In de bouwvelop worden de gunningscriteria met betrekking tot (woon)kwaliteit nader uitgewerkt. Nadat de tender gegund is aan de winnende inschrijver zal het winnend schetsontwerp direct door de winnende inschrijver worden voorgelegd bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voor een vooradvies. Het vooradvies vormt een kader voor de verdere toetsing van het ontwerp in de VO- en DO-fase.

Circulariteit

Met de Agenda Duurzaamheid, vastgesteld op 11 maart 2015, heeft de gemeenteraad van Amsterdam opnieuw bevestigd hoge ambities te hebben op het gebied van duurzaamheid. Ook het huidige coalitieakkoord “Een nieuwe lente en een nieuw geluid” (2018) onderschrijft de stevige ambitie voor een duurzaam Amsterdam. Ontwikkende partijen worden gestimuleerd verder te gaan dan de geldende normen doordat de gemeente in de voor- en definitieve selectie ‘circulariteit’ mee laat wegen als criterium bij de selectie van ontwikkelplannen. Hiermee wordt de markt uitgedaagd om zelf de exacte invulling te bedenken.

In 2017 heeft de gemeente Amsterdam de Roadmap Circulaire gronduitgifte gepubliceerd. In de Roadmap worden de vijf onderdelen van circulaire gebiedsontwikkeling beschreven: materialen, adaptiviteit en veerkracht, water, energie en ecosystemen en biodiversiteit. Circulariteit wordt in deze tender ingekaderd aan de hand van drie hoofdthema's: 1) energie, 2) materialen en 3) adaptiviteit. De eerste twee onderwerpen worden in de voorselectie uitgevraagd aan de hand van een visie en in de definitieve selectie aan de hand van deels kwantitatieve en deels kwalitatieve indicatoren. Energie wordt gekwantificeerd aan de hand van BENG123-scores (Bijna Energie Neutraal Gebouwen) en voor materialen aan de hand van een MPG (Milieuprestatie Gebouwen). Het onderdeel adaptiviteit (aanpasbaarheid en modulaire constructie) wordt uitgevraagd als toelichting op het schetsontwerp in de definitieve selectie.

Energie en BENG

Energie wordt uitgevraagd aan de hand van BENG123-normen, welke naar verwachting per 1 juli 2020 ook wettelijk zullen gaan gelden conform de NTA 8800-2019-juli-normering. De NTA800-normering zal de NEN7120 gaan vervangen per 1 juli 2020. Wettelijk gezien geldt in Amsterdam momenteel nog een norm van $EPC \leq 0,2$ voor de woonfuncties. Op 19 maart 2018 heeft Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken een ontwerp besluit bekend gemaakt tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (zeventiende tranche), wat ertoe heeft geleid dat de norm van EPC 0,4 uit het Bouwbesluit strenger is geworden.

In deze tender worden inschrijvers echter gevraagd voor te sorteren op de BENG123-normen en uitgedaagd nul op de meter (NOM) of beter te realiseren op basis van deze BENG123-normen, voor zowel wonen als niet-woonfuncties.

BENG123 bestaat uit de volgende drie onderdelen:

1. Maximale energiebehoefte

In zowel de woningbouw als in de utiliteitsbouw wordt bij het bepalen van de energiebehoefte van een gebouw rekening gehouden met de energiebehoefte voor verwarmen en voor koelen (of zomercomfort als er geen sprake is van actieve koeling). Energieverlies (of winst) ten gevolge van ventilatie wordt tot de energiebehoefte voor verwarmen en koelen gerekend. De energiebehoefte kan worden ingevuld met hernieuwbare en/of fossiele energie. Voor het bepalen van de energiebehoefte is het type opwekker niet relevant. De opwekker is wel relevant voor het berekenen van het primair fossiel energiegebruik.

2. Primair fossiel energiegebruik

Het primair fossiel energiegebruik is een optelsom van het energiegebruik voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatie. Voor utiliteitsgebouwen telt ook het energiegebruik voor verlichting en voor bevochtiging of ontvochtiging (indien aanwezig) mee. Als er PV-panelen (zonnepanelen) of andere hernieuwbare energiebronnen aanwezig zijn, wordt de daardoor opgewekte energie van het energiegebruik afgetrokken. Let op: voor IJburg Haveneiland-West geldt een aansluitplicht op stadsverwarming van Nuon/Vattenfall. Voor deze stadsverwarming geldt dat in de energieprestatieberekening de Diemercentrale van Vattenfall als warmtevoorziening dient te worden gekozen (en met de betreffende rendementen dient te worden gerekend).

3. Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie wordt bepaald door de hoeveelheid hernieuwbare energie te delen door het totaal van hernieuwbare energie en primair fossiel energiegebruik. Het aandeel hernieuwbare energie wordt uitgedrukt in procenten. Naast de bijdrage van PV-panelen bestaat de hoeveelheid hernieuwbare energie ook uit de bijdragen van stadsverwarming, koudeopslag etc. Ook als er op kavelniveau wordt aangesloten op een gebiedsmaatregel (NEN 7125) dan wordt het hernieuwbare deel van die gebiedsmaatregel aangemerkt als hernieuwbare energie.

De maximaal 4 voorgeselecteerde inschrijvers dienen in de definitieve selectieronde voor het onderdeel woningbouw op alle drie bovengenoemde onderdelen BENG-scores in. Ter onderbouwing moeten deze voorgeselecteerde inschrijvers ook de onderliggende berekeningen aanleveren. De berekeningen zelf leveren geen punten op. Omdat het plintprogramma bij inschrijving nog sterk variabel is, wordt de plint (onderdeel utiliteitsbouw, niet-woonprogramma) buiten beschouwing gelaten. De ambitie in deze tender is om voor woningbouw minimaal de normen van BENG123-2015 RVO te realiseren (25 kWh/m².jr; 25 kWh/m².jr; 50%). De plint dient gelijkwaardig te worden ingevuld, onder andere met eenzelfde warmteschil.

Materialen en MPG

Partijen worden uitgedaagd de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook de impact van onderhoud, vervangingen en bij einde levensduur van elementen/materialen de sloop en verdere verwerking van het materiaal. Deze milieu-impact kan worden uitgedrukt in de vorm van milieukosten. Het uitvoeren van een milieukostenberekening (MPG-berekening) is bij de nieuwbouw van Woningen (en enkele andere functies) een verplichting (artikel 5.9 van het bouwbesluit) bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. In de definitieve selectieronde worden de maximaal 4 voorgeselecteerde inschrijvers gevraagd een MPG-waarde (€ / m² bvo) met betrekking tot de woningbouw aan te leveren. Wederom wordt ter onderbouwing een berekening gevraagd, waar niet op kan worden gescoord. Het plintprogramma wordt, zoals bij het onderdeel energie, buiten beschouwing gelaten.

Een circulair gebouw is zo veel mogelijk gebouwd van recyclede en herbruikbare materialen. In deze tender wordt daarom gevraagd naar concrete percentages van de toepassing van dergelijke materialen. Ook het onderhoud van de gekozen materialen kunnen hierin een rol spelen.

Adaptiviteit: aanpasbaarheid en modulaire constructie

Adaptiviteit is gericht op klimaatbestendig bouwen enerzijds en synergie door middel van een flexibel en aanpasbaar ontwerp anderzijds. Deze tender richt zich vooral op dat laatste. Hoe wordt ervoor gezorgd voor een toekomst bestendig gebouw, met name door te voorzien in flexibele plattegronden. Aanpasbaarheid van de plattegronden zorgt voor een toekomstbestendig gebouw. Op deze manier wordt de levensduur van het gebouw vergroot. Het onderdeel adaptief bouwen worden uitgevraagd door middel van een toelichting op het schetsontwerp in de definitieve selectie.

Juridisch-planologische kaders

Het bestemmingsplan voor IJburg 1^e fase is onherroepelijk geworden op 18 juli 2018. U kunt het bestemmingsplan raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.3 Programma

Het programma op kavel 1D bestaat uit woningen, niet-woonprogramma en parkeerplaatsen. In totaal gaat het om een woonprogramma van minimaal 3.620 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) en maximaal 4.470 m² bvo. Zie de tabel hieronder voor een overzicht van het gevraagde programma. In de plint op de begane grond komt niet-woonprogramma.

		Minimum (m ² bvo)	Maximum (m ² bvo)	Aanvullende eisen
Totaal programma		4.620 m ² excl. parkeerkelder	6.793 m ² incl. parkeerkelder	
Totaal niet-woon-programma		1.090 m ²	1.230 m ²	• Indien broedplaats: minimaal 500 m² bvo (+ aanvullende voorwaarden) • Detailhandel, horeca IIA, IIB en V niet toegestaan • Entresol optioneel
Totaal woon-programma		3.620 m ²	4.470 m ²	• Min 70% middeldure huur • Max 30% vrije sector huur/koop
Parkeerkelder ondergronds		0 m ²	1.093 m ²	• Incl. serviceruimtes en hellingbaan
Totaal woon-programma	Bestemming	Termijn verhuur-verplichting	M² BVO	Aanvullende eisen
Minimaal 70% en	Middeldure huurwoning	28 jaar na ingang erfpachtrecht	Maximaal 4.470 m ²	• Gemiddeld: minimaal 55 m² gbo • Minimaal: 40 m² gbo • Maximaal: 80 m² gbo
Maximaal 30% en/of	Vrije sector huurwoning	18 jaar na ingang erfpachtrecht	Maximaal 1.341 m ²	• Geen aanvullende eisen
Maximaal. 30%	Koopwoning	n.v.t.	Maximaal. 1.341 m ²	• Geen aanvullende eisen

Het bestemmingsplan staat verschillende bestemmingen toe op de begane grond, waaronder: bedrijven, kantoren, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, creatie-

ve functies, detailhandel en verschillende typen horeca. Zie www.ruimtelijkeplannen.nl voor de exacte definities.

In deze tender is op basis van het gemeentelijk (detailhandels)beleid detailhandel uitgesloten. IJburg ligt conform het detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022 namelijk in de buitenste zone: de Stadszone. Dit betekent het volgende voor het plintprogramma van 1D:

Winkels in Amsterdam worden geclusterd in winkelgebieden. De vestiging van nieuwe winkelfuncties buiten de winkelgebieden wordt in principe niet toegestaan. Een omgevingsvergunning wordt ook niet verleend voor uitbreiding van bestaande losstaande winkels of winkels naast solitaire winkels. Ondergeschikte detailhandel binnen een andere functie zijnde een ambachtelijk bedrijf, consumenten dienstverlening, alcoholvrije horeca of cultuurinstelling is wél mogelijk buiten de winkelgebieden. Detailhandel is ondergeschikt wanneer maximaal 20% (met een plafond van 50 m²) van het bruto vloeroppervlakte van het bedrijfspand, horecaruimte, kantoor of de cultuurinstelling bestaat uit winkelruimte. Verder geldt de regel dat de exploitant van de ondergeschikte detailhandel dezelfde exploitant is als die van de hoofdfunctie, waardoor de ondergeschikte detailhandel in het verlengde ligt van de hoofdfunctie.

De partijen die zich inschrijven voor de voorselectie dienen onder meer een visie op het plintprogramma in te zenden. Het daarin op te nemen niet-woonprogramma omvat maximaal 1.230 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Voor het niet-woonprogramma geldt één vaste erfpachtgrondwaarde per vierkante meter bvo, met uitzondering van de sociaal-maatschappelijke functie waarvoor een sociaal-maatschappelijke erfpachtgrondwaarde wordt gehanteerd. De sociaal-maatschappelijke erfpachtgrondwaarde is uitsluitend van toepassing onder de volgende voorwaarden: 1) rendabele exploitatie is niet mogelijk vanwege de privaatrechtelijke beperkingen én 2) de erfpachter is een non-profit instelling die wordt gesubsidieerd door de overheid. Om in aanmerking te komen voor de sociaal-maatschappelijke grondwaarde gelden voor de broedplaats voorwaarden die worden toegelicht in Bijlage 9.

De inschrijver kan optioneel in de voorselectieronde intentieovereenkomsten sluiten met toekomstige eindgebruikers ter ondersteuning van de visie op het plintprogramma. Gedurende de ontwikkelperiode kunnen (economische) omstandigheden wijzigen, waardoor het noodzakelijk is tijdens de optieperiode bij de uitwerking in VO/DO en erfpachtaanbieding om het plintprogramma (deels) te vullen met andere eindgebruikers dan waarmee aanvankelijk is ingeschreven door de inschrijver. Een invulling met andere eindgebruiker(s) dient echter wel te voldoen aan de visie op het plintprogramma met bijbehorend programma uit de voorselectie en te voldoen aan de gestelde randvoorwaarden in de tender waaronder de bouwenvolop.

Het is mogelijk onder het gebouw een parkeergarage te realiseren. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is gebaseerd op de normen die zijn vastgesteld in de Nota Parkeernormen Auto (2017). Voor de bepaling van het aantal te realiseren stallingsplekken voor fietsen en scooters is de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) vastgesteld

Middeldure huur

Het woonprogramma omvat minimaal 3.620 m² bvo en maximaal 4.470 m² bvo. Tenminste 70 procent van het aantal vierkante meters met een woonbestemming dient middeldure huur te zijn. Met het Actieplan Meer Middeldure Huur (vastgesteld door de gemeente in juni 2017, zie Document 11) zet de gemeente in op uitbreiding van het aanbod middeldure huurwoningen in de stad. Voor de onderhavige tender gelden de volgende voorwaarden met betrekking tot de middeldure huurwoningen:

- Een middeldure huurwoning is een zelfstandige woonruimte van minimaal 40m² GO en een gemiddelde grootte van 55m² GO (conform NEN 2580). De maximale grootte van de woningen is 80 m² GO;

- Deze middeldure huurwoningen moeten gedurende 25 jaar vanaf de eerste verhuring (28 jaar vanaf ingang recht) worden verhuurd voor een kale aanvangshuur tussen de liberalisatiegrens (thans € 720,42) en € 1.001,33 en niet meer dan gemiddeld € 876,55 over het totaal aan middeldure huurwoningen in het bouwblok (prijsspeil: 2019, eerste indexering vindt plaats op 01-01-2020 volgens de consumentenprijsindex alle huishoudens);
- Uitponden is gedurende 25 jaar na eerste verhuring niet toegestaan;
- De huurprijzen mogen tijdens de verhuurperiode jaarlijks alleen stijgen met de Consumenten Prijs-index (CPI alle huishoudens reeks voor de maand juni);
- Parkeerplaatsen die gerealiseerd worden ten behoeve van de middeldure huurwoningen, al dan niet op basis van een parkeernorm, mogen niet verplicht gekoppeld worden aan de middeldure huurwoningen gedurende de periode van verhuurverplichting;
- Deze middeldure huurwoningen vallen onder de Huisvestingsverordening.

Deze voorwaarden voor middeldure huur zijn vastgelegd in de bijzondere bepalingen van de model-erfpachtovereenkomst, die onlosmakelijk onderdeel is van deze selectiebrochure en de optieovereenkomst.

Vrije sector huur/koop

Het andere deel van het woonprogramma (maximaal 30 procent van het aantal vierkante meters met een woonbestemming) bestaat uit vrije sector huur en/of vrije sector koopwoningen. Voor beide woonbestemmingen gelden andere erfpachtgrondwaarden (zie paragraaf 1.4).

Voor de vrije sector huurwoningen gelden in onderhavige tender de volgende voorwaarden:

- De woning dient gedurende een periode van tenminste 15 jaar na datum eerste verhuring als huurwoning te worden gebruikt (vanwege een bouwtermijn van 3 jaar geldt een periode van 18 jaar na ingangsdatum van erfpachtrecht).
- Bij uitponding van de woningen na 15 jaar na eerste verhuring is geen aanvullende canon verschuldigd.
- De voornoemde extra voorwaarden die gelden voor middeldure huur zijn op de vrije sector huurwoningen niet van toepassing.

Parkeren

De normen die van toepassing zijn voor het aantal te realiseren parkeerplekken voor het eigen gebruik zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Auto (2017) van de gemeente Amsterdam. Belangrijk uitgangspunt van de Nota Parkeernormen Auto is dat bij nieuwbouw, bewoners en werknemers geen parkeervergunning krijgen. Voor stalling van fietsen en scooters is de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) van toepassing.

1.4 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwkafeel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid erfpachtgrondwaarden voor woningen (middeldure huur, vrije sector huur en koop), niet-woonprogramma en parkeerplaatsen. De woningen hebben allen de erfpachtrechtelijke bestemming koop, al dan niet met een verhuurverplichting voor een bepaalde tijd (zie beschrijving opgave). 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 niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert ieder inschrijver zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Middeldure huurwoning	€ 1.027,-	m² go
Vrije sector huurwoning	€ 1.215,-	m² go
Koopwoning	€ 1.253,-	m² go
Commercieel programma (in de plint)*	€ 496,-	m² bvo
Terrassen	25% van grondwaarde commercieel programma (in de plint)	m² bvo
Sociaalmaatschappelijk (+ broedplaats)	€ 189,-	m² bvo
Parkeerplaats	€ 1.867,-	Per parkeerplaats

*Erfpachtgrondwaarden op basis van eeuwigdurende erfpacht, te indexeren met prijspeil 2019.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De grondwaarden zijn op basis van eeuwigdurend erfpacht, prijspeil is de datum van publicatie van deze tender, exclusief BTW en worden geïndexeerd op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) een en ander met dien verstande dat er geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie;
- Over de periode vanaf publicatie van deze tender tot de met toepassing van de overeenkomstig te bepalen ingangsdatum van de uitgifte van het/de erfpachtrecht(en) wordt de grondwaarde geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De grondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin erfpachtuitgifte plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor prijspeildatum.

$$\text{Grw IR} = \text{Grw} \times (\text{CPI IR-6} / \text{CPI})$$

Hierin is:

Grw IR: de grondwaarde ten tijde van de ingangsdatum van de erfpacht;

Grw: de grondwaarde ten tijde van de prijspeildatum;

CPI IR-6: het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens voor de maand, gelegen 6 maanden voor de ingangsdatum van de erfpacht, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het CBS of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

CPI: het overeenkomstige cijfer voor de maand zijnde de maand gelegen 6 maanden voor de prijspeildatum.

Indien door enige oorzaak één of meer prijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, worden deze door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

- M² wordt op basis van NEN 2580 per bestemming bepaald.

Optieovereenkomst en geboden optievergoeding

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Directeur Grond & 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.

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

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de 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 VO en DO van zijn inschrijving uit te werken dat door de gemeente zal worden getoetst. De toetsing van het VO en DO betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO en DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de tender(stukken) is gebleven. Dit is een andere toets dan de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich verhoudt tot het VO.

Na accordering van het VO en DO zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer/inschrijver(s) mits aan alle daarvoor geldende voorwaarden uit de optieovereenkomst is voldaan. De erfpachtovereenkomst 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 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 selectie voor om met een voorselectie (zie Hoofdstuk 3.) en een definitieve selectie (zie Hoofdstuk 4.) te werken. Met deze selectiemethode beoogt de gemeente het aantal inschrijvers dat tijd en geld investeert in het maken van een ontwerp te beperken tot maximaal vier. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling.

De selectieprocedure, althans het voorselectie deel, 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 als bijlagen integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

1. Bouwenvelop kavel 1D IJburg Haveneiland-West d.d. 19 december 2019
2. Inschrijfformulier Voorselectie
3. Inschrijfformulier Definitieve Selectie
4. Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties inclusief bijlage
5. Brochure Integriteit bij vastgoedtransacties
6. Model-optieovereenkomst kavel 1D Haveneiland-West inclusief bijbehorende bijlagen
7. Model-erfpachtaanbieding kavel 1D Haveneiland-West inclusief bijbehorende bijlagen
8. Lijst aan te leveren documenten toetsing VO/DO
9. Aanvullende voorwaarden broedplaats inclusief bijlage met PvE
10. Terreinspecificatie en nadere informatie kavel 1D
11. Voorlopige Uitgiftetekening Blok 1, d.d. 17 mei 2019
12. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, 2016
13. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht
14. BLVC-kader IJburg
15. Zandprotocol IJburg
16. Voorschriften voor werken op IJburg 1e fase en Zeeburgereiland
17. Algemene voorwaarden plaatsing object openbare ruimte
18. Indien van toepassing: Nota van Inlichtingen in voorselectie- en definitieve selectieronde

De volgende beleidsdocumenten zijn van toepassing op deze tender en worden ter informatie mee gezonden.

1. Nota Parkeernormen Auto, 2017
2. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, 2018
3. Richtlijn Voorbereiding laadpunten in nieuw te bouwen of grondig te renoveren parkeervoorzieningen
4. Amsterdams geluidbeleid, 2016
5. Stedenbouwkundigplan Haveneiland en Rieteilanden-West, 2000
6. Programma van Eisen Openbare binnenterreinen Haveneiland Oost, 2006
7. Bouwbrief 2015-130 - Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw
8. Inspiratieboek Beweeglogica in gebouwen, 2018
9. Kantorenplan 2019-2026 (concept), 2019
10. De schoonheid van Amsterdam, 2016
11. Actieplan Meer Middeldure Huur, 2017

12. Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën, 2018
13. Amsterdams atelier- en broedplaatsenbeleid 2019-2022, 2019
14. Detailhandelsbeleid 2018 – 2022, 2017

2.1 Communicatie

Bij de berichtgeving van de uitslag van zowel de voor- als de definitieve selectie zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Bij de voorselectie zal enkel het eigen aantal behaalde punten per onderdeel en de totaalscore gecommuniceerd worden alsmede het bericht of er wel of geen plaats bij de vier best scorende inschrijvingen is behaald. Bij de definitieve selectie ontvangen inschrijvers van de definitieve selectie de eigen scores, de scores van de winnende inschrijving alsmede het eigen juryrapport. 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 beschreven.

2.2 Selectiecommissie en deskundigen jury

De inzendingen worden beoordeeld en door middel van puntentoekenning gewaardeerd door een deskundigen jury of door de selectiecommissie, op basis van de volgende werkverdeling.

De beoordeling op het selectiecriterium 'visie op plintprogramma' (alleen voorselectie) vindt plaats door een deskundigen jury bestaande uit:

- Adviseur economie/planologie, Gemeente Amsterdam;
- Lid gebiedsteam Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam.

De beoordeling op het selectiecriterium 'visie op (woon)kwaliteit' en op het gunningscriterium '(woon) kwaliteit' (voor- en definitieve selectie) vindt plaats door een deskundigen jury bestaande uit:

- Stedenbouwkundig ontwerper, Gemeente Amsterdam;
- Architect/stedenbouwkundige, extern;
- Architect/stedenbouwkundige, extern.

De beoordeling op het selectiecriterium 'visie op circulariteit' en het gunningscriterium 'circulariteit' (voor- en definitieve selectie) vindt plaats door een deskundigen jury bestaande uit:

- Duurzaamheidsadviseur, Gemeente Amsterdam;
- Duurzaamheidsadviseur, extern.

De selectiecommissie neemt de beoordeling op het gunningscriterium 'optiebijdrage' (definitieve selectie) voor haar rekening. Zij is ook verantwoordelijk voor de eindrapportage in beide selectieronden en neemt de beoordeling van de externe deskundigen jury over in haar eindrapportage. De selectiecommissie bestaat uit:

- Projectmanager, Gemeente Amsterdam;
- Projectleider Grondzaken, Gemeente Amsterdam.

De door de gemeente ingestelde selectiecommissie en deskundige jury's beoordelen de inschrijvingen op de aan hen toegewezen selectie- en 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.

2.3 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
19 december 2019	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
24 januari 2020, tot 17.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen met betrekking tot de voorselectie
14 februari 2020	Beschikbaar stellen van vraag- en antwoorddocument (NvI), tevens startdatum van inschrijving voorselectie
5 maart 2020, tot 17.00 uur	Sluitingsdatum en uiterst tijdstip van inschrijving voorselectie
20 maart 2020	Bekendmaking uitslag van door selectiecommissie uitgevoerde check op aangeleverde inhoudelijke documenten op geldigheid, volledigheid en gebreken
27 maart 2020, tot 17.00 uur	Uiterlijke datum voor herstel fouten van gebrek
23 april 2020	Berichtgeving aan alle inschrijvers over uitslag voorselectie via TenderNed
23 april 2019	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
15 mei 2020, tot 17.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen met betrekking tot de definitieve selectie
5 juni 2020	Beschikbaar stellen van vraag- en antwoorddocument (NvI) tevens startdatum van inschrijving definitieve selectie
14 augustus 2020, tot 17.00 uur	Sluitingsdatum en uiterlijke tijdstip van inschrijving definitieve selectie
28 augustus 2020	Bekendmaking uitslag van door selectiecommissie uitgevoerde check op aangeleverde inhoudelijke documenten op geldigheid, volledigheid en gebreken
4 september 2020, tot 17.00 uur	Uiterlijke datum voor herstel fouten van gebrek
14 september 2020 t/m 18 september 2020	Presentatie inschrijvers
Vanaf 4 september 2020	Screening integriteit Bibob met inachtneming van paragraaf 4.6
8 oktober 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
29 oktober 2020	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en onmiddellijk werkende optieovereenkomst door vervulling van de opschortende voorwaarde

3. Voorselectie

3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: 'visie op plintprogramma', 'visie op (woon)kwaliteit' en 'visie op circulariteit'. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan en de bouwenvelop vormen daarbij het kader. De maximaal vier inschrijvers die het hoogste scoren op voornoemde visies 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 en met 24 januari 2020, uiterlijk tot 17.00 uur door contact op te nemen met het 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 14 februari 2020 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 14 februari 2020 en tot en met 5 maart 2020, uiterlijk tot 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 voor de voorselectie de volgende afzonderlijke documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier Voorselectie
Het inschrijfformulier dient volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Er dient een uittreksel van de Kamer van Koophandel te worden bijgevoegd van de inschrijvende partij om de tekenbevoegdheid aan te tonen.
2. Visie op plintprogramma
De visie op plintprogramma telt maximaal vier pagina's (enkelzijdig, op A4-formaat, lettertype Arial 10 pt en inclusief indicatief programmatabel, onderzoeksresultaten en illustraties zoals foto's en inspiratiebeelden). De inspiratiebeelden hoeven geen eigen projecten te betreffen, maar per inspiratiebeeld dient te worden vermeld: ontwikkelaar/architect, datum oplevering, locatie gebouw.
3. Optioneel: (intentie)overeenkomsten met eindgebruikers (zijnde geen huurders van de woningen)
De visie op plintprogramma kan optioneel worden ondersteund door (intentie)overeenkomsten met toekomstige eindgebruikers (maximaal 5). De intentieovereenkomsten zijn maximaal vier pagina's, inclusief bijlagen (enkelzijdig, op A4-formaat, lettertype Arial 10 pt).
4. Visie op (woon)kwaliteit
De visie op (woon)kwaliteit telt maximaal vier pagina's (enkelzijdig, op A4-formaat, lettertype Arial 10 pt, inclusief illustraties zoals foto's en inspiratiebeelden). De inspiratiebeelden hoeven geen eigen projecten te betreffen, maar per inspiratiebeeld dient te worden vermeld: ontwikkelaar/architect, datum oplevering, locatie gebouw.

5. Visie op circulariteit

De visie op circulariteit telt maximaal vier pagina's (enkelzijdig, op A4-formaat, lettertype Arial 10 pt, inclusief illustraties zoals foto's en inspiratiebeelden). De inspiratiebeelden hoeven geen eigen projecten te betreffen, maar per inspiratiebeeld dient te worden vermeld: ontwikkelaar/architect, datum oplevering, locatie gebouw.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door de ingeleverde documenten te controleren op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het Inschrijfformulier Voorselectie volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde documenten/ informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen, waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan de inschrijving inhoudelijk te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 20 maart 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.

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.

De maximaal vier inschrijvers die naar het oordeel van de gemeente 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.

3.2 Minimale eisen voorselectie

De voorselectie heeft als doel de meest beschikte kandidaten voor te selecteren voor de definitieve selectieronden. Voor de hele selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan. Inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen worden toegelaten tot de voorselectie.

Voor een geldige inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier Voorselectie (bijlage 2) 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 (voorwaarde voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen conformeren:

- Ontwikkeling van een programma passend binnen de opgave en de bouwvelop voor kavel 1D;
- Een minimale bieding op de optie van € 50.000,-;
- De betaalbaarheidseis als omschreven in Paragraaf 1.2 onder Ad 1: Kale huur.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen conformeren, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De ge-

meente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven.

3.3 Selectiecriteria Voorselectie

In de voorselectie wordt beoordeeld op: visie op 'plintprogramma', visie op '(woon)kwaliteit' en visie op 'circulariteit'. De inschrijvers dienen per visie de volgende aspecten aan bod te laten komen:

1. Visie op plintprogramma (maximaal 30 punten)

De visie op plintprogramma omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/doelstellingen zoals beschreven in de bouwvelop zal realiseren. De visie dient de volgende onderdelen te bevatten:

- Samenstelling plintprogramma, inclusief indicatief programmatabel met functies (in m2 bvo)
- Onderbouwing van de ambities uit de bouwvelop op het gebied van:
 - (Onderzoek naar de) meerwaarde voor IJburg en de IJburger;
 - Programmatistische invulling op de korte en lange termijn.

Inschrijvers dienen concreet te maken wat voor visie zij hebben op het type functie in de plint en te onderbouwen waarom dit van meerwaarde is voor IJburg, bijvoorbeeld met onderzoeksresultaten. Hoe groter de aantoonbare meerwaarde voor IJburg, hoe beter de inschrijving zal worden beoordeeld. Naarmate inschrijvers aannemelijker maken dat de plint op korte en lange termijn niet leeg komt te staan, zullen zij beter scoren in de beoordeling. Visies scoren beter naarmate concreter en aannemelijker gemaakt wordt of de omschreven doelstellingen worden behaald.

2. Visie op (woon)kwaliteit (maximaal 35 punten)

De visie op (woon)kwaliteit omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/doelstellingen zoals beschreven in de bouwvelop zal realiseren. De visie dient de volgende onderdelen te bevatten:

- Onderbouwing van de ambities uit de bouwvelop op het gebied van:
 - Kwaliteit van de plattegronden en buitenruimtes;
 - Architectuur die recht doet aan de locatie;
 - Interactie met het groene binnenterrein;
 - Sociale veiligheid en interactie tussen bewoners;
 - Betaalbaarheid versus (woon)kwaliteit.
- Benoem vijf kernelementen van het plan die ook terug zullen komen in het schetsontwerp (en later VO en DO) die de voorgestelde (woon)kwaliteit definiëren. Deze kernkwaliteiten zullen niet apart maar integraal als elementen van de visie op (woon)kwaliteit worden beoordeeld.

Visies scoren beter naarmate concreter en aannemelijker kan worden gemaakt op welke wijze de omschreven doelstellingen worden behaald.

3. Visie op circulariteit (maximaal 35 punten)

De visie op circulariteit omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/doelstellingen zoals beschreven in de bouwvelop zal realiseren. De visie dient de volgende onderdelen te bevatten:

- Onderbouwing van de ambities uit de bouwvelop:
 - Energie en BENG;
 - Circulaire materialen en MPG;
 - Betaalbaarheid vs. Circulariteit,

Visies scoren beter naarmate concreter en aannemelijker kan worden gemaakt op welke wijze de omschreven doelstellingen worden behaald.

3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal vier inschrijvers voorselecteren, die doorgaan naar de definitieve selectieronde. De overige niet voorgeselecteerde inschrijvingen komen te vervallen.

Indien meer dan vier inschrijvers zich geldig hebben ingeschreven voor de voorselectie, zal er worden geselecteerd op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Selectiecriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Visie op plintprogramma	30 punten
Visie op (woon)kwaliteit	35 punten
Visie op circulariteit	35 punten
Totaal te behalen maximale score in de voorselectie per inschrijver	100 punten

Voor de visie op plintprogramma is maximaal 30 punten te verdienen. De beste visie krijgt 30 punten, de daaropvolgend beste visies krijgen 22, 14 en 6 punten. De rest krijgt 0 punten.

Voor de visies op (woon)kwaliteit en circulariteit is maximaal 35 punten te verdienen. De beste visie krijgt 35 punten, de daaropvolgend beste visies krijgen 26, 17 en 8 punten. De rest krijgt 0 punten.

Visies worden beter gescoord naarmate ze beter aansluiten op de geformuleerde doelstellingen en naarmate ze meer concreet zijn. Ook de mate waarin zeker is dat genoemde ambities haalbaar worden geacht, zal mee worden genomen in de beoordeling.

De scores voor de drie visies worden bij elkaar opgeteld. Ingeval meerdere inschrijvers eindigen met dezelfde eindscore waardoor er meer dan 4 voorgeselecteerden zijn, geeft het onderdeel visie op circulariteit de doorslag. Indien daarna nog steeds sprake is van een overschrijding van het maximum van 4 voorgeselecteerden geeft het onderdeel visie op (woon)kwaliteit de doorslag. Mocht daarna nog steeds sprake zijn van overschrijding van het maximum van 4 voorgeselecteerden, zullen de maximaal 4 voorgeselecteerden door middel van loting door de notaris worden vastgesteld.

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver met de hoogste totaalscore, behaald op de gunningscriteria (woon)kwaliteit, circulariteit en geboden optie-vergoeding.

Vragenronde

De gemeente stelt de voorgeselecteerde inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot en met 15 mei 2020, uiterlijk tot 17.00 uur door contact op te nemen met het 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 5 juni 2020 voor iedereen te raadplegen via: www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 5 juni 2020 en tot en met 14 augustus 2020, uiterlijk tot 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 voorgeselecteerde inschrijver de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier Definitieve Selectie (Bijlage 3)

Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend, inclusief uittreksel Kamer van Koophandel om rechtsbevoegdheid ondertekenaar aan te tonen. Op het inschrijfformulier dienen de scores ten aanzien van MPG-score (woningbouw), BENG 123-scores (woningbouw) en de optiebijdrage ingevuld te worden.

2. Schetsontwerp en toelichting in woord en beeld

Het schetsontwerp en bijbehorende toelichting dienen ingediend te worden op A3-formaat, bestaande uit maximaal 20 pagina's bij enkelzijdig of 10 pagina's bij dubbelzijdig (lettertype Arial 10 pt). Het schetsontwerp dient een uitwerking te zijn van de visies op plintprogramma, (woon)kwaliteit, en circulariteit zoals deze is aangeleverd in de voorselectie. Tevens wordt duidelijk aangegeven hoe wordt voldaan aan de randvoorwaarden in de bouwenvelop. Het schetsontwerp en de bijbehorende toelichting dienen een uitwerking te zijn van de visies op plintprogramma en (woon)kwaliteit uit de voorselectie

Dit schetsontwerp en bijbehorende toelichting bestaan uit de volgende informatie:

- a. Plattegronden, dwarsdoorsneden en gevelaanzichten, inclusief programmatafel
- b. Impressies vanuit 3 standpunten vanaf straatniveau en 1 aereal (aanzicht van bovenaf), die een goede indruk geven van het beoogde kwaliteitsniveau van het gebouw
- c. Een toelichtingsdocument waarbij in wordt gegaan op de ambities uit de bouwenvelop op het gebied van:
 - Kwaliteit van de plattegronden en buitenruimtes;
 - Architectuur die recht doet aan de locatie;
 - Interactie met het groene binnenterrein;
 - Sociale veiligheid en interactie tussen bewoners;
 - Betaalbaarheid versus (woon)kwaliteit,

Andere producten (zoals PowerPoint-presentaties) zijn niet toegestaan en zullen niet worden beoordeeld/bekeken.

3. MPG-berekening (Milieu Prestatie Gebouw)

In de MPG-berekening dient het gehele woonprogramma (gehele gebouw exclusief plintprogramma) te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van het GPR Gebouw - pakket Woningbouw.

4. BENG-berekeningen (Bijna Energie Neutraal)

In de BENG123-berekeningen dient het gehele woonprogramma te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van NTA 8800-2019-juli.

Het volgende dient te worden aangeleverd:

- (1) Berekening van de maximale energiebehoefte in kWh per m² per jaar;
- (2) Berekening van het primair fossiel energiegebruik in kWh m² per jaar;
- (3) Berekening van het aandeel hernieuwbare energie.

Bij de berekeningen dient een toelichting te worden gevoegd van in totaal maximaal 2 pagina's waarin beschreven wordt welke concrete energiemaatregelen zijn toegepast in de berekening (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt).

5. Toelichting op circulariteit & betaalbaarheid

Maximaal 4 pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt). Het is toegestaan om daarbij afbeeldingen te gebruiken, mits het maximum van 4 pagina's niet wordt overschreden. De toelichting dient een uitwerking te zijn van de visie op circulariteit uit de voorselectie. Circulariteit en betaalbaarheid worden nader in paragraaf 1.2 omschreven.

6. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties inclusief gevraagde bijlagen

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door de ingeleverde documenten te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen het Inschrijfformulier Definitieve Selectie en het formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente 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, waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan de inschrijving inhoudelijk te wijzigen. De voorgeselecteerde inschrijver wordt daarover uiterlijk 28 augustus 2020 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de voorgeselecteerde 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 Definitieve Selectie en/of één van de bijlagen zoals genoemd onder 2 tot en met 6 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 gevraagde aantal pagina's, worden beoordeeld.

Voor alle aangeleverde documenten geldt dat deze een nadere uitwerking zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat voorgaande niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het hiervoor genoemde herstel niet mogelijk.

4.2 Minimale eisen definitieve selectie

- a) Voor een geldige inschrijving dient het volgende tijdig te worden ingeleverd:
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier Definitieve Selectie (Bijlage 3) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen (zie Bijlage 4).

Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende gegadigden die het Inschrijfformulier Definitieve Selectie hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties 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.

- b) Met het invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier Definitieve Selectie en Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties (voorwaarde voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart de inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:
- Ontwikkeling van een programma passend binnen de opgave en de bouwenvelop voor kavel 1D, IJburg Haveneiland-West;
 - Een optiebieding van ten minste €50.000,-;
 - De betaalbaarheidseis als omschreven in Paragraaf 1.2 onder Ad 1: Kale huur.

Mocht een voorgeselecteerde 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 voorgeselecteerde 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.

Presenteren van plannen

Iedere voorgeselecteerde inschrijver 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. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in de periode van 14 september 2020 tot en met 18 september 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.

4.3 Gunningscriteria Definitieve Selectie

1. (Woon)kwaliteit (maximaal 45 punten)

Het schetsontwerp en de toelichting daarop worden beoordeeld aan de hand van de mate waarin deze recht doen aan de ambities die benoemd zijn in de bouwenvelop op de volgende 5 onderdelen:

- (1) Kwaliteit van de plattegronden en buitenruimtes;
- (2) Architectuur die recht doet aan de locatie;

- (3) Interactie met het groene binnenterrein;
- (4) Sociale veiligheid en interactie tussen bewoners;
- (5) Betaalbaarheid versus (woon)kwaliteit.

Per onderdeel kan maximaal 9 punten worden verdiend volgens onderstaande methode.

Voldoet in onvoldoende mate aan de doelstelling	Voldoet matig aan de doelstelling	Voldoet in voldoende mate aan de doelstelling	Voldoet in ruim voldoende mate aan de doelstelling	Voldoet zeer goed aan de doelstelling
0 punt	3 punten	5 punten	7 punten	9 punten

2. Circulariteit (maximaal 45 punten)

Voor het criterium circulariteit kent de jury op drie onderdelen punten toe:

A. BENG123-scores (maximaal 15 punten):

Gevraagd wordt op het inschrijfformulier aan te geven welke scores worden toegepast op de verschillende BENG-indicatoren. Voorgeselecteerde inschrijvers dienen dit te onderbouwen met een beschrijving van de maatregelen. Daarnaast dient u op basis van een uitdraai van de berekening per BENG-score tevens in de beschrijving aan te geven hoe u deze verwacht te kunnen halen in het plan.

Functie	BENG indicator	kWh/ m2.jr.	Max Punten
Woningbouw	BENG 1	 kWh/ m2.jr.	6
	BENG 2	 kWh/ m2.jr.	3
	BENG 3	 %	6
Totaal			15 punten

Wanneer 6 punten te verdienen vallen, ontvangt de laagste inschrijving BENG 1 en de hoogste inschrijving BENG 3 ieder het maximaal aantal punten van 6 punten. De daarop volgend beste inschrijvingen ontvangen respectievelijk 3 punten en 1 punt. Nummer 4 krijgt 0 punten.

Wanneer 3 punten te verdienen vallen, ontvangt de laagste inschrijving BENG 2 het maximaal aantal punten van 3 punten. De daarop volgend beste inschrijvingen ontvangen respectievelijk 2 punten en 1 punt. Nummer 4 krijgt 0 punten.

De ingediende scores worden afgerond op gehele getallen. Indien inschrijvers een gelijke score indienen, dan ontvangen zij een gelijk aantal punten. Indien in de berekeningen onrealistische waarden worden ingevuld, dan is de jury gerechtigd 0 punten toe te kennen.

B. MPG-score (maximaal 15 punten)

Voor wat betreft het onderdeel woningbouw wordt inschrijvers gevraagd op het Inschrijfformulier Definitieve Selectie (zie Bijlage 3) aan te geven welke MPG-score (€ / m2 bvo) wordt behaald. De voorgeselecteerde inschrijver dient een milieukostenberekening (MPG-berekening) bij het schetsontwerp aan te leveren, waarin op basis van het ontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, uitgedrukt in euro's per m2 bvo per jaar, van de ontwikkeling zijn. De eisen aan de berekening van de MPG zijn vastgelegd in de SBK Bepalingsmethode, opgesteld door Stichting Bouwkwiteit, die de Europese normen EN15804 en 15978 volgt. De inschrijving met de laagste MPG-score krijgt het maximaal aantal punten. De rest van de inschrijvers krijgt punten naar verhouding volgens de onderstaande voorbeeldberekening. Ingediende getallen dienen te worden afgerond op één getal achter de komma. Scores worden afgerond op gehele getallen. Negatieve scores worden niet toegekend.

De score wordt berekend aan de hand van de formule:

(laagste ingediende MPG : te beoordelen MPG) x maximaal te verkrijgen aantal punten = score (afgerond op hele getallen)

Voorbeeldberekening:

Inschrijver A dient een MPG van 0,4 en is daarmee de laagste inschrijver. Inschrijver B dient een MPG in van 0,6.

Score inschrijver A = 0,4 = laagste MPG, krijgt maximaal aantal 15 punten

Score Inschrijver B = $(0,4 : 0,6) \times 15 = 10$ punten

*PV-panelen (zonnepanelen) dienen niet te worden ingevuld in de MPG-berekening. PV-panelen zijn in deze ontwikkeling wel gewenst, maar hebben een negatieve invloed op de MPG-score. Daarom dienen ze bij de MPG-berekening buiten beschouwing te worden gelaten.

Indien in de berekeningen onrealistische waardes worden ingevuld, dan is de jury gerechtigd 0 punten toe te kennen.

C. Toelichting circulariteit en betaalbaarheid (maximaal 15 punten)

Inschrijvers leveren een toelichting op het schetsontwerp aan waarbij de volgende elementen dienen te worden behandeld:

- (1) Herkomst materialen, inclusief concrete percentages hernieuwbare en gerecyclede materialen;
- (2) Adaptiviteit: aanpasbaarheid en modulaire constructie;
- (3) Betaalbaarheid versus circulariteit

Voor toelichting circulariteit en betaalbaarheid is maximaal 15 punten te verdienen. De beste toelichting krijgt 15 punten, de daaropvolgend beste toelichting krijgen 10 en 5 punten. Nummer 4 krijgt 0 punten.

Toelichtingen worden beter gescoord naarmate ze beter aansluiten op de geformuleerde doelstellingen en naarmate ze meer concreet zijn. Zo dient bij element (1) de percentages van hernieuwbare en gerecyclede materialen te worden genoemd van het totale materiaalgebruik in het gebouw. Er dient onderbouwd te worden waarom deze materialen hernieuwbaar en gerecycled zijn. Ook de mate waarin zeker is dat genoemde ambities haalbaar worden geacht, zal mee worden genomen in de beoordeling.

3. Geboden optievergoeding (maximaal 10 punten)

Er wordt een minimale optiebieding gevraagd van 50.000 euro. Op deze wijze wordt getracht voldoende zekerheid te hebben dat de ontwikkelaar inderdaad de ontwikkeling zal realiseren. Biedingen lager dan 50.000 euro worden uitgesloten van verdere deelname. De scores van de biedingen worden naar verhouding tot het hoogste bod berekend, inhoudende dat de inschrijving met de hoogste bieding de maximale score van 10 punten krijgt en de overige inschrijvers een score naar rato van hun bod ten opzichte van het hoogste bod, volgens de volgende formule:

(te beoordelen bod : hoogste uitgebrachte bod) x 10 = score (afgerond op hele getallen).

Voorbeeldberekening:

Inschrijver A biedt € 70.000,- , en is de hoogste bieder.

Inschrijver B biedt € 55.000,-.

Inschrijver A krijgt als hoogste bieder de maximale score = 10 punten.

Inschrijver B krijgt $(55.000 : 70.000) \times 10 = 7,857$ punten, afgerond op 8 punten.

De selectiecommissie berekent het aantal punten dat op het criterium geboden optievergoeding wordt gescoord. Over de geboden optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen; op moment van de start van de tender is dat 21 procent.

4.4 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie en de externe deskundigen jury's beoordelen de inschrijvingen op de aan hun toegewezen 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 drie gunningscriteria (woon)kwaliteit, circulariteit en optiebieding op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
(Woon)kwaliteit	Totaal 45 punten
Kwaliteit van de plattegronden en buitenruimtes	9 punten
Architectuur die recht doet aan de locatie	9 punten
Interactie met het groene binnenterrein	9 punten
Sociale veiligheid en interactie tussen bewoners	9 punten
Betaalbaarheid versus. (woon)kwaliteit	9 punten
Circulariteit	Totaal 45 punten
BENG123-scores	15 punten
MPG-score	15 punten
Toelichting op circulariteit en betaalbaarheid	15 punten
Optiebieding	10 punten
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

4.5 Gunning

De punten die een voorgeselecteerde inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen zijn 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 circulariteit. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het gunningscriterium (woon)kwaliteit gehanteerd. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het gunningcriterium optiebod gehanteerd. Mocht daarna nog steeds sprake zijn van een gelijke score, dan wordt de winnaar door middel van loting door de notaris vastgesteld.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 8 oktober 2020 worden de inschrijvers geïnformeerd over de gunning en het genomen gunningsbesluit. Hierbij wordt ook de rapportage van de selectiecommissie meegestuurd. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.7 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

Onkostenvergoeding definitieve selectie

De voorgeselecteerde inschrijvers die de locatie niet gegund hebben gekregen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van € 10.000,- (excl. BTW). Voorwaarde is dat ze a) tijdig en, zo nodig na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben ingediend en b) op de datum van het nemen van het gunningsbesluit nog steeds deelnemers zijn aan de definitieve selectieronde.

4.6 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeentebblad 2017 nr. 56261) 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 voor de definitieve selectie dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het Inschrijfformulier Definitieve Selectie tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld onder kop "Aanleveren" punt 6 van paragraaf 4.1. 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 formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

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 inschrijving, zie 4.1 onder 6. 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. Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend 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 geboden optievergoeding, in verband met de bezwaartermijn). Indien de ontbindende voorwaarde in vervulling gaat, staat het de gemeente vrij (maar zij is hier niet toe verplicht) alsnog te kunnen aan de volgende inschrijver met de hoogste score en een positieve integriteitsscreening.

Indien de gemeente vóór de gunning de integriteitsscreening niet heeft kunnen uitvoeren vanwege het feit dat bij de inschrijving de financier(ing) en/of de eindgebruik(er)/belegger nog niet bekend is, dient de inschrijver/ optienemer, uiterlijk bij indienen DO de ontbrekende gegevens van het formulier "Wet Bibob en vastgoedtransacties" met betrekking tot de financier(ing) en/of eindgebruik(er)/belegger bij de gemeente aan te leveren zodat de gemeente ruim voor het aflopen van de optietermijn haar screening kan uitvoeren. Indien de inschrijver/ optienemer deze stukken niet tijdig aanlevert vervalt het optierecht.

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 voorgese-

lecteerde 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.

4.7 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 via TenderNed aan hem bekend wordt gemaakt, een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de civiele rechtbank te Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam.

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

Mocht de inschrijver in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de gemeente, dan behoudt de uitslag van de selectie haar voorlopige status tot dat er in 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.

4.8 Planning ontwikkeltraject

De planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is op de volgende pagina opgenomen. Deze planning geeft het traject na gunning weer met vermelding van een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 20 maanden na gunning.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 29 oktober 2020 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt een nota voor de ter hoogte van de geboden optievergoeding + BTW toegezonden die betaald moet zijn aan de gemeente uiterlijk vóór de op de factuur aangegeven termijn. Indien de optievergoeding niet tijdig is voldaan, komt het optierecht van rechtswege te vervallen en eindigt de optieovereenkomst van rechtswege.

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, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter toetsing aangeboden rekening houdend met de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst. Eerder aanleveren is uiteraard mogelijk.

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. De erfpachtaanbieding kan pas worden geaccepteerd als aan alle voorwaarden van de optieovereenkomst is voldaan.

Tijdschema met termijnen waarbinnen de betreffende acties moeten hebben plaatsgevonden, te rekenen vanaf de datum waarop, zoals in paragraaf 4.7 is uiteengezet, de gunning definitief is geworden,

Indienen VO	6 maanden
Reactie gemeente	7,5 maanden
Aanpassen VO	8,5 maanden
Akkoord gemeente	9 maanden
Indienen DO	12 maanden
Reactie gemeente	13,5 maanden
Aanpassen DO	14,5 maanden
Akkoord gemeente	15 maanden
Indienen ontvankelijke aanvraag vergunning	15 maanden
Vergunning verkregen	19 maanden
Erfpachtaanbieding door gemeente	19 maanden
Acceptatie erfpachtaanbieding	20 maanden

En verder:

Deadline start bouw	Binnen 6 maanden na ingang erfpachtrecht
Deadline oplevering bouw	Binnen 36 maanden na ingang erfpachtrecht

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie en/of deskundigen jury hebben het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten.
- 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 bouwvelop. 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 bouwvelop.
- 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 onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via het e-mailadres selectiesijburg.oga@amsterdam.nl, uiterlijk op 24 januari 2020 en vóór 17.00 uur. 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 geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele Inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit.
- 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 gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2 aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de tender nodig acht. Indien voorgaande aan de orde is, zal de gemeente daarover berichten op TenderNed.
- 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 Inschrijfformulieren en formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties.

- 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), g) 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 paragraaf 3.1 of 4,1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender.
- q. De definitief geselecteerde inschrijver dient in de uitvoering van de optieovereenkomst en eventueel daaropvolgende erfpachtovereenkomst uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende Inschrijfformulieren, 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 15 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht en voor de middeldure huurwoningen niet eerder dan na 25 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht.