



Gemeente
Amsterdam

Selectiebrochure Kavel 5A1 Sluisbuurt

Ruimte voor vrije sector woningen en voorzieningen
in het hart van de buurt



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Project en opgave	4
1.1 De locatie	4
1.2 Ruimtelijke opgave	5
1.3 Programmatische opgave	5
2. Opgave aan de inschrijvende partij of combinatie van partijen	7
2.1 Kwaliteit	7
2.2 Duurzaamheid	8
2.3 Erfpachtgrondwaarde	10
3. Beschrijving selectieprocedure	12
3.1 Bij selectie behorende documenten	12
3.2 Selectiecommissie en deskundigen jury	12
3.3 Planning selectieprocedure	13
3.4 Communicatie	14
4. Voorselectie	15
4.1 Inschrijving voorselectie	15
4.2 Minimale eisen voorselectie	16
4.3 Selectiecriteria voorselectie	17
4.4 Beoordeling	19
5. Definitieve selectie	21
5.1 Inschrijving definitieve selectie	21
5.2 Minimale eisen definitieve selectie	23
5.3 Gunningscriteria definitieve Selectie	23
5.4 Beoordeling definitieve selectie	27
5.5 Gunning	28
5.6 Reservelijst	28
5.7 Screening	29
5.8 Bezwaar	30
5.9 Planning ontwikkeltraject	30
6. Overige bepalingen en uitgangspunten	32

Inleiding

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen Kavel 5A1 in de Sluisbuurt met vrije sector woningen, werkplekken, detailhandel- en horecavoorzieningen en parkeerplaatsen kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren en/of verkopen. De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van een openbare selectie (tender). Hiervoor is een selectieprocedure opgezet.

De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden en eisen die gesteld worden aan partijen die zich inschrijven voor deze selectie en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. De gemeente nodigt geschikte partijen, die voor deze locatie een plan hebben dat past binnen de voorwaarden, uit zich in te schrijven voor deze selectie. Op 19 oktober 2020 start de gemeente de tender.

Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komt bij de gunningsbeslissing een zogenaamde optieovereenkomst tot stand. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver, tevens optienemer, gedurende de optieperiode waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (DO) uit te werken.

Indien dit DO naar het oordeel van de gemeente past binnen het gestelde kader en verder voldoet aan de eisen die bij deze tender worden gegeven, zal de winnende inschrijver/ optienemer vervolgens in de gelegenheid worden gesteld het erfpachtrecht 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 5A1 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 bouwkvael 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 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 geboden optievergoeding die niet zal worden gerestitueerd.

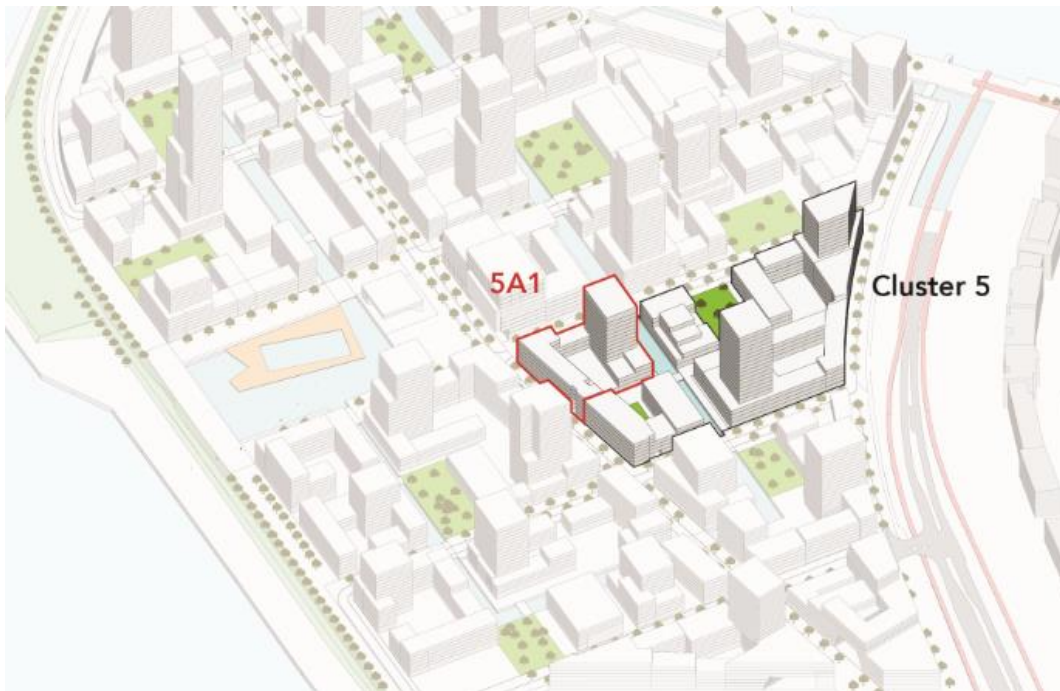
In deze brochure zal nader op de hiervoor beschreven aspecten van de tender worden ingegaan. De gemeente nodigt u van harte uit om deel te nemen aan deze tenderprocedure en ziet uw inschrijving met belangstelling tegemoet.

1. Project en opgave

1.1 De locatie

De Sluisbuurt ligt in het noordwestelijk deel van het Zeeburgereiland, binnen de ringweg A10. Deze wijk oriënteert zich richting het water en de binnenstad. De wijk krijgt drie bijzondere plekken in de openbare ruimte, elk met een eigen karakter, die de basis vormen van de wijk: het Entreegebied, het Waterbassin en het Sluispark. Het thema 'de Bewegende Stad' komt overal in de Sluisbuurt terug. De openbare ruimte krijgt een inrichting die uitnodigt om te wandelen en fietsen.

De opbouw van het plan wordt gekenmerkt door een Amsterdamse stratenstad met bouwblokken tot 20 meter hoog (uitzondering tot 30 meter). Daarboven zijn torens van verschillende hoogtes gesitueerd. In de onderste lagen van de gebouwen (begane grond en eerste verdieping) is ruimte voor een mix van wonen en niet-wonen zoals scholen, maatschappelijke voorzieningen, winkels en werkplekken. Deze mix zorgt voor interactie en levendigheid op straat, wat tevens bijdraagt aan de sociale veiligheid.



Kavel 5A1 behoort tot het zuidoost kwadrant. Het zuidoost kwadrant bestaat uit clusters 4, 5 en 6 die samen de eerste fase van de ontwikkelingen in de Sluisbuurt vormen. Kavel 5A1 is de eerste tender van de Sluisbuurt en geldt als maatgevende standaard voor opeenvolgende ontwikkelingen. Het zal de eerste 10 jaar onderdeel zijn van het gezicht van de Sluisbuurt. Ook bij volledige oplevering van de Sluisbuurt behoort Kavel 5A1 tot een van de meest prominente gebouwen van de Sluisbuurt. Niet zozeer vanwege de hoogte, maar vanwege de binding met het maaiveld. Het gebouw ligt aan de hoofdstraat, daar waar alle voorzieningen gesitueerd zijn, en aan het begin van het waterbassin, de centrale verblijfsplek van Zeeburgereiland.

1.2 Ruimtelijke opgave

Vanwege de prominente ligging en de grote invloed op het stedenbouwkundig beeld van de Sluisbuurt ligt de nadruk in deze tender op kwaliteit. De uitstraling van het gebouw vervult een belangrijke rol in de openbare ruimte als hoeksteen van het waterbassin. De zuidzijde van de kavel grenst aan een verbindingroute vanaf de hoofdstraat richting het plantsoen. De oostzijde van het gebouw grenst aan een openbare kade langs de gracht.

Het gebouw wordt gekenmerkt door verschillende hoogtes, variërend van 10, 14, 20 tot 50 meter hoog. De belangrijkste stedenbouwkundige opgave is om de onderste bouwlagen als bruisende plek te organiseren als verlengstuk van de hoofdstraat en het waterbassin. Door de hoge mix aan functies wordt specifiek aandacht besteed aan de integrale samenhang en organisatie van het gebouw. De gemeente heeft bovendien hoge ambities met betrekking tot duurzaamheid. Om deze redenen zal in de definitieve selectieronde wordt getoetst op de gunningscriteria: ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit, duurzaamheid en geboden optievergoeding. De ambities en randvoorwaarden zijn nader omschreven in deze selectiebrochure en de bouwvelop.

Bestemming

Op basis van Bestemmingsplan Sluisbuurt, geldt voor Kavel 5A1 de bestemming Gemengd-5. Volgens de regels van het bestemmingsplan zijn binnen deze bestemming onder andere wonen, detailhandel, dienstverlening, bedrijven, horeca en parkeren toegestaan. De toren heeft een maximale hoogte van 50 meter. Voor de exacte regels wordt verwezen naar 'Bestemmingsplan Sluisbuurt' op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De gewenste ontwikkeling (conform de vastgestelde bouwvelop) wijkt voor de detailhandel- en horecavoorzieningen af van de vastgestelde regels in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan laat met het oog op clustering uitsluitend detailhandel- en horecavoorzieningen langs de hoofdstraat toe. Het bestemmingsplan voorziet echter wel in de mogelijkheid om op de kavel ook buiten de opgenomen aanduidingen horeca en detailhandel te realiseren. Dit kan middels een binnenplanse afwijking, die via de reguliere omgevingsvergunning procedure mogelijk kan worden gemaakt.

Warmteplan

De gemeenteraad heeft op 19 december 2018 een Warmteplan voor een deel van de Sluisbuurt vastgesteld. Tegen dit Warmteplan is beroep ingesteld. De rechtbank heeft geoordeeld dat hoofdstuk 4 van het Warmteplan niet in stand kan blijven. De gemeente Amsterdam heeft hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de rechtbank. Bij de start van deze tenderprocedure is de behandeling van het hoger beroep nog gaande en is de uitkomst ervan nog ongewis. U dient in het ontwerp van het door u te realiseren gebouw geheel voor eigen rekening en risico een keuze te maken voor een aansluiting op het geplande distributienetwerk voor warmte zoals is bedoeld in het Warmteplan dan wel voor een gelijkwaardige oplossing. U heeft jegens de gemeente geen recht op schadevergoeding, hoegenaamd en in welke vorm dan ook, noch enige aanspraak, indien een aansluiting op het geplande distributienetwerk voor warmte zoals bedoeld in het Warmteplan, niet of niet tijdig mogelijk blijkt.

1.3 Programmatische opgave

Op kavel 5A1 heeft de gemeente een appartementencomplex voor ogen met woningen, werkplekken, detailhandel- en horecavoorzieningen van in totaal maximaal 17.000 m² bruto vloeroppervlak. Daarnaast maakt een parkeergarage onderdeel uit van het te realiseren programma. Het niet-woon programma dient ingevuld te worden met minimaal 3.000 m² bvo en maximaal 8000 m² bvo aan commerciële voorzieningen.

Wonen

De Sluisbuurt wordt een stedelijke en inclusieve wijk waar ruimte is voor verschillende typen huishoudens. Voor de gehele buurt geldt een verdeling over de verschillende woonsegmenten van 40% sociale huurwoningen, 35% middensegment woningen en 25% vrije sector woningen, waarbij het programma per kavel varieert. Het woonprogramma voor Kavel 5A1 bestaat volledig uit vrije sector woningen. Dit kunnen huur-

en/of koopwoningen zijn. Alle woningen dienen een minimale grootte van 40 m² gbo te hebben. De gemeente stelt verder geen programmatische eisen aan het aantal te realiseren woningen of woninggrootte. De wens gaat echter wel uit naar een gedifferentieerd woonprogramma.

Voor alle koopwoningen geldt vanaf 8 juli 2020 het beleid “Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar bewoners”. Dat betekent dat voor deze woningen een verbod op verhuur wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden. Het beleid is bijgevoegd als bijlage en de uitwerking hiervan is te vinden in de model-erfpachtaanbieding.

Voorzieningen

Belangrijk onderdeel van de opgave betreft de realisatie van een supermarkt, welke grotendeels moet voorzien in de dagelijkse boodschappen van de bewoners van de Sluisbuurt en andere buurten van het Zeeburgereiland. Voorwaarde in deze tender is dat het niet-woonprogramma minimaal 3000 m² bvo in totaal omvat met ten minste een supermarkt van minimaal 1000 m² bvo (max. 1400 m² bvo), minimaal 400 m² bvo aan werkplekken en minimaal 400 m² bvo horeca.

Parkeren

Voor Kavel 5A1 geldt een parkeernorm van maximaal 0,3 parkeerplaats per woning ≤ 60 m²; maximaal 0,6 parkeerplaats per woning > 60 m² en maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² voorzieningen. Benodigde parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden gerealiseerd. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend. Voor de bepaling van het aantal te realiseren stallingsplekken voor fietsen en scooters is de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) vastgesteld.

In de optieovereenkomst en model-erfpachtaanbieding zijn de bepalingen nader uitgewerkt voor het woonprogramma, de voorzieningen en de mogelijkheden voor gebouwd parkeren op Kavel 5A1.

2. Opgave aan de inschrijvende partij of combinatie van partijen

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met vrije sector woningen, voorzieningen en parkeerplaatsen in de Sluisbuurt kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet, namelijk de voorselectieronde en de definitieve selectieronde, waarbij in de definitieve selectieronde wordt getoetst op de gunningscriteria: ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit, duurzaamheid en geboden optievergoeding. Navolgend worden deze gunningscriteria nader toegelicht. De opdracht aan de inschrijver bevat nadrukkelijk ook de samenhang tussen de genoemde criteria. De opgave is om de complexe programmering samen te brengen in een samenhangend geheel dat architectonisch van hoogstaande kwaliteit is. Het ontwerp dient de rol en ambitie van het gebouw waar te maken als prominent aanwezig en zichtbaar gebouw dat de hoeksteen van het waterbassin vormt.

2.1 Kwaliteit

De gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit en programmatische kwaliteit tellen voor respectievelijk 40% en 20% mee in de definitieve beoordeling van deze tender. In de onderhavige selectiebrochure worden voor deze gunningscriteria punten toegekend omdat het een belangrijke opgave is om binnen de ruimte die de bouwvelop biedt tot het best inpasbare plan en programma te komen. Er wordt getoetst op de ruimtelijke en programmatische kwaliteit, zoals hieronder nader wordt toegelicht per gunningscriterium.

Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit verstaan. Kavel 5A1 is geadresseerd aan een van de meest belangrijke hoeken van de hoofdstraat en is een prominent oriëntatiepunt voor de aansluiting van de hoofdstraat, routes richting de binnenstad en Sportheldenbuurt/Noord en het Sluispark, voor zowel voetgangers als fietsers. Het gebouw op Kavel 5A1 wordt een van de eerste gebouwen in de Sluisbuurt en dient daarmee als benchmark qua hoogwaardige architectuur. Daarnaast moet het gebouw door een warme uitstraling complementair zijn aan de uitstraling van het naastgelegen gebouw op Kavel 6A, van hogeschool Inholland. Onderbouw en bovenbouw mogen van elkaar verschillen maar kennen dezelfde architectonische expressie zodat het nadrukkelijk één gebouw vormt (zie ook Bouwvelop).

De ruimtelijke opbouw van Kavel 5A1 kent drie onderdelen; de plint, de onderbouw en de hoogbouw.

- a) De plint, de stad op ooghoogte, is waar de reuring plaatsvindt. De stedelijke plint is herkenbaar in het gevelbeeld, met een transparante en open uitstraling. De transparantie van de plint is bedoeld om meer interactie te stimuleren tussen binnen- en buiten en zodat tevens duidelijk zichtbaar is wat er in de gebouwen gebeurt. De hoek van de hoofdstraat en de dwarsstraat vraagt om bijzondere aandacht qua vormgeving. De materialisatie van de plint dient goed aan te sluiten op de materialisatie van de onderbouw.
- b) De onderbouw van Kavel 5A1 wordt gekenmerkt door een stevige plint met niet-woonprogramma aan de straatzijde, een groen daklandschap aan de binnenkant en een dubbelhoge architectonische en programmatische verbijzondering op de hoek. Deze uitkraging dient als verlengstuk van het waterbassin te fungeren qua sfeer en gebruik. Voor de onderbouw wordt gestuurd op een kwalitatieve uitstraling met een verbijzondering in de gevels zoals toepassing van architectonisch beton. Het gebouw wordt alzijdig vormgegeven.
- c) In de hoogbouw dient de toren eveneens alzijdig te worden vormgegeven. De toren mag een eigen architectuur en expressie hebben, maar vormt onderdeel van de architectonische expressie van het gehele gebouw. Er wordt bij voorkeur variatie aangebracht om verbijzondering in de architectuur mogelijk

te maken, maar het is niet wenselijk dat de hoogbouw te veel afwijkt van de materialisatie en detaillering van de onderbouw. De top van de toren kent wel een architectonische en/of programmatische verbijzondering. Een belangrijk onderdeel van ruimtelijke kwaliteit is tevens de manier waarop duurzaamheidsambities zijn geïntegreerd in het ontwerp. Duurzaamheid wordt gezien als complementair criterium aan de wens om in deze tender extra in te zetten op kwaliteit.

Welstand

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). 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 nu is bepaald.

De locatie (Sluisbuurt) maakt onderdeel uit van:

Ruimtelijk systeem 'De IJ-landen', dat bestaat uit het verstedelijkt havengebied, het nieuwe eiland IJburg en het Zeeburgereiland. De Sluisbuurt valt onder gebiedstype 9c 'Stedelijk Waterfront'. In het Beeldkwaliteitsplan (een bijlage bij de bouwenvelop) wordt toegelicht wat de uitgangspunten zijn van dit gebiedstype en waaraan het ontwerp zal worden getoetst.

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

Programmatistische kwaliteit

Naast de ruimtelijke kwaliteit is ook het programma een belangrijk onderdeel van de opgave voor deze kavel. Het woonprogramma bestaat uitsluitend uit vrije sector woningen en voorziet in een variatie aan woontypologieën en woninggrootten. De aandacht gaat uit naar een integrale samenhang en organisatie van het gebouw. Uitgangspunt daarbij is dat er zo min mogelijk blinde gevels aan de straatkanten ontstaan. De voorzieningen in de plint van Kavel 5A1 dragen voor een groot deel bij aan de levendigheid van de hoofdstraat en hebben een katalyserende werking op wonen en werken in de rest van de wijk. Het niet-woonprogramma situeert zich primair in de eerste twee bouwlagen van Kavel 5A1. Naast de vereiste functies, namelijk een supermarkt, horeca en werkplekken (al dan niet in hybride vormen, gecombineerd met wonen), is het ook wenselijk om ander niet-woonprogramma te realiseren zoals dienstverlening. Het extra niet-woonprogramma bevindt zich bij voorkeur verspreid door het gebouw ten behoeve van de levendigheid, waarbij de nadruk ligt op functies die zich lenen om met wonen te worden gecombineerd.

De uitdaging is het succesvol combineren van alle programmaonderdelen. Dit betreft enerzijds de fysieke inpassing van het woonprogramma in de onderbouw en de toren, en het voorzieningenprogramma in de plint. Anderzijds is de interne logistiek ook van belang. De hoge mix aan functies gecombineerd met het woonprogramma zorgt voor een grote druk op de begane grond. Hierdoor moet slim gebruik worden gemaakt van de beschikbare ruimte. Lobby's kunnen multifunctioneel georganiseerd worden met afsluitbare delen richting woonvertrekken, werkruimtes of winkels. Technische ruimten, aansluiting op OAT (Ondergronds Afval Transportsysteem) en een inpandige logistieke ruimte kunnen slim worden gecombineerd in de eerste bouwlaag.

2.2 Duurzaamheid

Het gunningscriterium duurzaamheid telt voor 30% mee in de definitieve beoordeling. Naast de eisen voor duurzaamheid zoals genoemd in de bouwenvelop wordt de inschrijver uitgedaagd om extra inspanning te leveren op het gebied van circulariteit en energie. Het doel hierbij is om de milieudruk van het gebouw op

CO₂ emissie en natuurlijke grondstoffen te verlagen. We dagen de inschrijver uit om bij de materiaalkeuze en het gebouwwontwerp maximaal te gaan voor waarde behoud.

Materiaalkeuze

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 om de impact van onderhoud, vervangingen en sloop van elementen of materialen bij einde levensduur en diens verdere verwerking. 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. Er dient een MPG berekening worden ingediend voor het gehele gebouw, exclusief fundering en exclusief pv-panelen.

Maatregelen waarmee de MPG kan worden verlaagd, zijn onder meer het toepassen van biobased materialen, zoals hout, isolatie met grassen en dergelijke, en het gebruik van hergebruikte of gerecyclede materialen, ook wel secundaire materialen genoemd, zoals beton, bakstenen, elektrische installaties en dergelijke. Ook onderhoudsvrije materialen kunnen hierin een rol spelen.

Aanpasbaarheid en Flexibiliteit

Het gebouw op kavel 5A1 dient een toekomstbestendig gebouw te zijn welke zich kan aanpassen aan veranderende behoeftes, denk hierbij aan verandering van woninggrootte of functie, faciliteren van transitie in infrastructuur, leefstijlen en nieuwe technologieën. Om de milieu-impact van functiewijzigingen zo laag mogelijk te houden moeten ingrijpende verbouwingen worden voorkomen. Door slim ontwerp, scheiding van drager en inbouw, toepassing van prefab onderdelen, slimme verbindingen van constructieonderdelen en innovaties in de bouwwijze kunnen de circulaire en duurzaamheidsmaatregelen geïntegreerd worden in het ontwerp en de realisatie van het gebouw.

Energie

Energie wordt uitgevraagd aan de hand van BENG123-normen, welke naar verwachting per 1 januari 2021 ook wettelijk zullen gaan gelden conform de NTA 8800. De NTA800-normering zal de NEN7120 gaan vervangen per 1 januari 2021. Voor nieuwbouw woningen zijn de Amsterdamse BENG normen rechtsgeldig, welke per 1 januari 2021 de EPC van 0,2 vervangen. Voor overige functies gelden minimaal de landelijke BENG normen. In deze tender zal energie uitsluitend beoordeeld worden op basis van de BENG2 score.

BENG123 bestaat uit de volgende drie onderdelen:

BENG 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.

BENG 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.

BENG 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.

2.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwkaal wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid erfpachtgrondwaarden voor woningen, voorzieningen en parkeerplaatsen. 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 iedere inschrijver zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden.

Wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*		Eenheid
	Laagbouw (max. 20 meter)	Toren (max. 50 meter)	
Vrije sector koop	€ 1.898,-	€ 1.693,-	m² gbo
Vrije sector huur	€ 1.854,-	€ 1.647,-	m² gbo

Niet-wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Commerciële plint 1 ^e bouwlaag	€ 866,-	m² bvo
Commerciële plint 2 ^e bouwlaag	€ 776,-	m² bvo
Supermarkt	€ 1.020,-	m² bvo
Horeca	€ 910,-	m² bvo

Parkeren

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Parkeerplaats inpandig -2	minimale grondwaarde**	per plek
Parkeerplaats inpandig -1	minimale grondwaarde**	per plek
Parkeerplaats inpandig half verdiept	minimale grondwaarde**	per plek
Parkeerplaats inpandig BG	€ 4.260	per plek
Fiets-/ scooterparkeren (bij niet-wonen)	minimale grondwaarde** / 25	m² bvo

*Erfpachtgrondwaarden op basis van eeuwigdurende erfpacht, te indexeren met prijspeil 2020

** Minimale grondwaarde parkeren, prijspeil 2020 = € 1.914,- per plaats

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf december 2020 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

2.4 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 5.8 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 22 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 uit te werken dat door de gemeente zal worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, eisen en voorwaarden van de tender(stukken), en binnen het door de optienemer ingediende winnende plan is gebleven, overigens niet te verwarren met 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 DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst. De optieovereenkomst komt te vervallen als binnen de optieperiode de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

3. Beschrijving selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze selectieprocedure voor om met een voorselectie (zie Hoofdstuk 4.) en een definitieve selectie (zie Hoofdstuk 5.) 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.

Op 19 oktober 2020 start de selectieprocedure en staan alle documenten op www.tenderned.nl.

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

3.1 Bij selectie behorende documenten

Elke partij die zich voor deze selectieprocedure 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:

- Bijlage 1 Inschrijfformulier voorselectieprocedure;
- Bijlage 2 Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure;
- Bijlage 3 Bibobformulier voor vastgoedtransacties;
- Bijlage 4 Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters;
- Bijlage 5 Toelichting aan te leveren stukken tbv integriteitsscreening;
- Bijlage 6 Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam;
- Bijlage 7 De optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie;
- Bijlage 8 Bouwvelop kavel 5A1, inclusief bijlagen

3.2 Selectiecommissie en deskundigen jury

De beoordeling in de voorselectie en definitieve selectie geschiedt door de gemeentelijke selectiecommissie en een jury van (externe) deskundigen.

De selectiecommissie bestaat uit:

- Projectmanager Sluisbuurt
- Projectleider Grondzaken Sluisbuurt
- Stedenbouwkundige Sluisbuurt

De jury bestaat uit:

- Hoofd stedenbouwkundig ontwerper Sluisbuurt
- Adviseur duurzaamheid Sluisbuurt
- Technisch adviseur duurzaamheid
- Supervisor Sluisbuurt
- Adviseur niet-woonprogramma

De jury neemt in de voorselectieronde de beoordeling op de selectiecriteria: visie op ruimtelijke kwaliteit, visie op programma, visie op duurzaamheid en organisatie team en referenties voor haar rekening. In de definitieve selectieronde beoordeelt de jury op de gunningscriteria: ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit en duurzaamheid. De jury zal eveneens de beoordeling doen van het aan te leveren schetsontwerp in de definitieve selectieronde. Doel daarvan is een beoordeling of er voldaan wordt aan de eis dat het schetsontwerp een nadere uitwerking is van de in de voorselectie aangeleverde visie en ambitie op de verschillende selectiecriteria.

De beoordeling/ controle van de minimale eisen in de voorselectie- en de definitieve selectieronde, alsmede de beoordeling op het gunningscriterium geboden optievergoeding in de definitieve selectieronde komen voor rekening van de selectiecommissie.

In de definitieve selectieronde rapporteert de jury schriftelijk aan de selectiecommissie haar beoordeling van de inschrijvingen op de gunningscriteria: ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit en duurzaamheid. De selectiecommissie bepaalt hoeveel punten iedere voorgeselecteerde inschrijver heeft gescoord in de definitieve selectieronde op het gunningscriterium geboden optievergoeding. Vervolgens stelt de selectiecommissie voor iedere inschrijving de totaalscore vast, op basis van gescoorde punten op de vier gunningscriteria: ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit, duurzaamheid en geboden optievergoeding.

De selectiecommissie en de jury hebben bij het beoordelen van de inschrijvingen op de aan hen toegewezen gunningscriteria beide het recht op dit onderdeel nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten.

3.3 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum (doorlooptijd)	Activiteit
19-10-2020	Start voorselectie
16-11-2020, uiterlijk vóór 17.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
30-11-2020	Beschikbaarstelling vraag- en antwoorddocument (NvI) tevens datum van start inschrijving voorselectieronde
14-12-2020, uiterlijk vóór 17.00 uur	Sluitingsdatum en -tijdstip van inzendingstermijn inschrijving voorselectie
18-12-2020	Berichtgeving aan deelnemers bij onvolledigheid of gebreken
28-12-2020	Uiterlijke datum inzendingstermijn in het kader van herstel
04-02-2021	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
08-02-2021	Start definitieve selectie
22-02-2021 uiterlijk vóór 17.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
08-03-2021	Beschikbaarstelling vraag- en antwoorddocument (NvI) tevens datum van start inschrijving definitieve selectieronde
19-04-2021 uiterlijk vóór 17.00 uur	Sluitingsdatum en -tijdstip van inzendingstermijn inschrijving definitieve selectie
30-04-2021	Berichtgeving aan deelnemers bij onvolledigheid of gebreken
07-05-2021	Uiterlijke datum inzendingstermijn in het kader van herstel
10-05-2021 t/m 14-05-2021	Presentatie inschrijvers
28-05-2021	Screening Bibob
11-06-2021	Besluit tot (voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
01-07-2021	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning

3.4 Communicatie

Nadat de definitieve selectie heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Over de uitslag en overige onderdelen van de tender zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de vragenrondes zoals hierna in Hoofdstuk 4. Voorselectie en Hoofdstuk 5. Definitieve selectie beschreven.

4. Voorselectie

4.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 4.3 beschreven staan: visie op ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit en duurzaamheid. Daarnaast wordt gevraagd naar de ervaring van de inschrijvende partijen via een beschrijving van het organisatie-team en referentieprojecten. Inschrijvers worden tevens getoetst op de minimale eisen, waarbij de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en de bouwvelop bepalend zijn. Maximaal vier inschrijvers die het hoogst scoren op bovengenoemde punten 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 16-11-2020 uiterlijk vóór 17.00 uur, uitsluitend via TenderNed. Alle via TenderNed binnen gekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 30-11-2020 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 30-11-2020 en tot en met 14-12-2020 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 voor de voorselectie de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Ambitie/visie op architectonische kwaliteit met toelichting op het concept in tekst en beeld, met minimaal een impressie vanaf het waterbassin, maximaal drie pagina's (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt);
3. Ambitie/visie op programmatische kwaliteit met toelichting op het concept in tekst en beeld, met minimaal een impressie van de plint en een globale weergave van het programma, maximaal drie pagina's (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt);
4. Ambitie/visie op duurzaamheid, maximaal drie pagina's (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt);
5. Toelichting in woord en beeld op de samenhang tussen de ambities op architectonische kwaliteit, programmatische kwaliteit en duurzaamheid, maximaal één pagina (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt).
6. Beschrijving invulling organisatie team en twee referentieprojecten, maximaal twee pagina's (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt);
7. Bewijs van inschrijving van de rechtspersoon/rechtspersonen waarmee wordt ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (niet meer dan drie maanden oud).

Het maximale aantal in te leveren pagina's per onderdeel is inclusief het eventuele gebruik van voorbladen.

Voorwaarden voor een geldige inschrijving

Het ingevulde Inschrijfformulier voorselectieprocedure en/of de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

Zoals te zien is in de opzet van het Inschrijfformulier voorselectieprocedure 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 voorselectieprocedure 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.

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 dient het Inschrijfformulier voorselectieprocedure volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De inschrijver wordt daarover 18-12-2020 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 voorselectieprocedure of één van de bijlagen of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

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

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via Tendered. Alleen de maximaal vier inschrijvers die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving voor de voorselectieronde hebben in gezonden, worden uitgenodigd deel te nemen aan de definitieve selectieronde.

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectieronde ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

4.2 Minimale eisen voorselectie

Voor een geldige inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier voorselectieprocedure alsmede de pagina's met de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 4.1 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 voorselectieprocedure verklaart inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:

- Realisatie van een programma passend binnen de opgave zoals geformuleerd in hoofdstuk 2 van deze selectiebrochure en de Bouwvelop voor Kavel 5A1
- Minimale duurzaamheidseisen van de Sluisbuurt zoals omschreven in de Bouwvelop

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

4.3 Selectiecriteria voorselectie

De puntentoekenning in de voorselectie is opgedeeld in verschillende selectiecriteria. Allereerst wordt gevraagd om een ambitie en visie te geven op de in de definitieve selectieronde verder uit te werken (gunnings)criteria voor ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit en duurzaamheid. Daarnaast wordt beoordeeld welke relevante ervaring de inschrijvers hebben.

Ambitie en visie op ruimtelijke kwaliteit

Maximaal 40 van de te behalen 100 punten

Ruimtelijke kwaliteit wordt getoetst aan de hand van kwaliteitseisen opgenomen in de bouwenvelop en hoofdstuk 2 van deze selectiebrochure. In de beschrijving van de ambitie en visie dient u in ieder geval in te gaan op de volgende 5 subcriteria:

- **Herkenbaarheid:** de mate waarin het gebouw zich als markant gebouw manifesteert aan het waterbassin.
- **Samenhang:** de mate waarin het gebouw zich als één geheel aan het plein manifesteert, waarbij de verschillende duurzaamheidsmaatregelen en het programma integraal onderdeel uitmaken van het gebouwontwerp.
- **Plint:** de mate waarin het ontwerp van de plint fungeert als verlengstuk van het plein en bijdraagt aan interactie met de omgeving.
- **Toren:** de mate waarin de toren zich alzijdig oriënteert richting de omgeving, inclusief het daklandschap als vijfde gevel.
- **Relatie met de toekomstige bebouwing in de directe omgeving:** de mate waarin de uitkraging en voorruimte die daaronder ontstaat, aansluit op de entree van de hogeschool en de sfeer van het plein volgens de uitgangspunten beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Sluisbuurt. De mate waarin het gebouw in materialisering complementair is aan de architectonische expressie van de aangrenzende hogeschool.

Ambitie en visie op ruimtelijke kwaliteit worden beoordeeld aan de hand van het aantal punten dat op elk van de vijf voornoemde subcriteria is behaald. In onderstaande Tabel puntentoekenning voorselectie wordt het maximaal aantal te behalen punten per subcriterium aangegeven. De optelsom van het aantal punten dat op de vijf subcriteria is behaald, vormt de score op het selectiecriterium Ambitie en visie op ruimtelijke kwaliteit. Alleen de vijf hoogste scores behaald op dit selectiecriterium worden meegeteld in de totaalscore van de voorselectie van de betreffende inschrijvers. Zie hierna paragraaf 4.4 onder Rangorde puntentoekenning voorselectie voor nader uitleg.

Ambitie en visie op programmatische kwaliteit

Maximaal 20 van de te behalen 100 punten

Programmatische kwaliteit wordt getoetst op de mate waarin het programma bijdraagt aan een zo levendig mogelijke mix binnen het gebouw. Bijzondere aandacht gaat uit naar de volgende drie subcriteria:

- **Plintprogramma:** de mate waarin de programmering van de plint zorgt voor levendigheid in de buurt (NB Inschrijvers hoeven in deze fase nog niet aan te geven wie de eindgebruikers zijn).
- **Woondifferentiatie:** de mate waarin het programma diversiteit in woninggrootten en woontypologieën bevat.
- **Interne logistiek:** de wijze waarop aandacht is besteed aan slimme combinaties en oplossingen voor interne logistiek.

Ambitie en visie op programmatische kwaliteit worden beoordeeld aan de hand van het aantal punten dat op elk van de drie voornoemde subcriteria is behaald. In onderstaande Tabel puntentoekenning voorselectie wordt het maximaal aantal te behalen punten per subcriterium aangegeven. De optelsom van het aantal punten dat op de drie subcriteria is behaald, vormt de score op het selectiecriterium Ambitie en visie op

programmatische kwaliteit. Alleen de vijf hoogste scores behaald op dit selectiecriterium worden meegeteld in de totaalscore van de voorselectie van de betreffende inschrijvers. Zie hierna paragraaf 4.4 onder Rangorde puntentoekenning voorselectie voor nader uitleg.

Ambitie en visie op duurzaamheid

Maximaal 30 van de te behalen 100 punten

In de voorselectie wordt tevens geselecteerd op duurzaamheid. Van de inschrijvers wordt een visie en ambitie op circulariteit en energie verwacht. De inschrijver moet aangeven hoe de onderdelen uit de visie een plek krijgen in de ontwikkeling en hoe de inschrijver dit inzichtelijk maakt voor de gemeente in de diverse ontwikkelfases (VO, DO, bouw en oplevering). Hierbij dient de inschrijver ook rekening te houden met de overige aspecten van duurzaamheid zoals omschreven in de bouwvelop. Visies scoren beter naarmate concreter en aannemelijker kan worden gemaakt op welke wijze de omschreven doelstellingen worden behaald. De visie bestaat uit de volgende drie subcriteria:

- **Materialisatie:** de mate waarin hoogwaardige materialen die een lage milieu-impact hebben, te weten biobased of hergebruikte materialen, worden ingezet. De inschrijver geeft in de visie aan welke score voor de MPG beoogd wordt en hoe deze geacht behaald te worden. De inschrijver geeft aan welk herbruikbaar en hergebruikt materiaal beoogd ingezet te worden.
- **Aanpasbaarheid en Flexibiliteit:** de mate waarin het gebouwontwerp zich leent voor latere aanpassingen en functieveranderingen met zo min mogelijk verbouwing, sloop en het vervangen van materialen. De ontwikkelende partij geeft in de visie ook aan welke score voor de BREEAM MAT8 beoogd wordt en hoe deze geacht behaald te worden. De inschrijver wordt gevraagd om voor dit criterium een korte visie en globale aanpak op papier te zetten. Hierin moet verwerkt staan hoe de invulling van het criterium aanpasbaarheid en flexibiliteit in de ontwikkeling een plek krijgt.
- **Energie:** de mate waarin een energiezuinig ontwerp gerealiseerd wordt met passieve maatregelen ten opzichte van isolatie, ventilatie, koeling. De mate waarin een energiezuinig installatiesysteem en lokale, duurzame energie opwek wordt gerealiseerd.

Ambitie en visie op duurzaamheid worden beoordeeld aan de hand van het aantal punten dat op elk van de drie voornoemde subcriteria is behaald. In onderstaande Tabel puntentoekenning voorselectie wordt het maximaal aantal te behalen punten per subcriterium aangegeven. De optelsom van het aantal punten dat op de drie subcriteria is behaald, vormt de score op het selectiecriterium Ambitie en visie op duurzaamheid. Alleen de vijf hoogste scores behaald op dit selectiecriterium worden meegeteld in de totaalscore van de voorselectie van de betreffende inschrijvers. Zie hierna paragraaf 4.4 onder Rangorde puntentoekenning voorselectie voor nader uitleg.

Organisatieteam en referentieprojecten

Maximaal 10 van de te behalen 100 punten

De inschrijver geeft aan hoe het organisatieteam dat voor dit project wordt ingezet eruit zal zien en op welke wijze deze organisatie bijdraagt aan het haalbaar maken van het plan van de inschrijver. De inschrijver dient te onderbouwen in staat te zijn de ontwikkeling en realisatie van Kavel 5A1 naar behoren te doen.

Ter beoordeling van de ervaring met soortgelijke projecten wordt inschrijvers gevraagd naar minimaal één en maximaal twee referenties van reeds ontwikkelende projecten met een vergelijkbare omvang en complexiteit. Bij voorkeur toont:

- Referentieproject 1 de mate van ervaring met het realiseren van hoogbouw met een markante uitstraling in een stedelijke omgeving.
- Referentieproject 2 de mate van ervaring met een project waarin sprake is van een aantrekkelijke plint met een open karakter.

Alleen de vijf hoogste scores behaald op dit selectiecriteria worden meegeteld in de totaalscore van de voorselectie van de betreffende inschrijvers. Zie hierna paragraaf 4.4 onder Rangorde puntentoekenning voorselectie voor nader uitleg.

4.4 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:

Tabel puntentoekenning voorselectie

Selectiecriteria	Maximaal te behalen score per criterium, indien van toepassing per subcriterium, per inschrijver
Selectiecriterium Ambitie/visie op ruimtelijke kwaliteit	40 punten
Subcriteria - Herkenbaarheid	10 punten
- Samenhang	10 punten
- Plint	5 punten
- Toren	5 punten
- Relatie met de bestaande bebouwing	10 punten
Selectiecriterium Ambitie/visie op programmatische kwaliteit	20 punten
Subcriteria - Plintprogramma	5 punten
- Woondifferentiatie	10 punten
- Interne logistiek	5 punten
Selectiecriterium Ambitie/visie op duurzaamheid	30 punten
Subcriteria - Materialisatie	10 punten
- Aanpasbaarheid en Flexibiliteit	10 punten
- Energie	10 punten
Selectiecriterium Organisatieteam en referentieprojecten	10 punten
Totaal te behalen maximale score (per inschrijver)	100 punten

Puntentoekenning subcriteria

Bij de beoordeling van iedere individuele inschrijving wordt per subcriterium een puntenaantal toebedeeld op een schaal van 0 tot het maximaal te behalen aantal punten voor het betreffende subcriterium. Vervolgens worden per selectiecriteria alle behaalde scores voor de verschillende subcriteria bij elkaar opgeteld, waardoor een totaalscore voor het selectiecriteria ontstaat.

Rangorde puntentoekenning voorselectie

Op basis van de individuele totaalscores per selectiecriteria wordt een rangorde vastgesteld. Bij de beoordeling per selectiecriteria ontvangen alleen de 5 inschrijvers met de hoogste totaalscore punten. De puntentoekenning wordt gedaan aan de hand van de volgende verdeling:

Bij maximaal 40 punten (Ambitie/visie op ruimtelijke kwaliteit):

- Nr. 1 : 40 punten
- Nr. 2 : 32 punten
- Nr. 3 : 23 punten
- Nr. 4 : 16 punten
- Nr. 5 : 8 punten.

Bij maximaal 20 punten (Ambitie/ visie op programmatische kwaliteit):

- Nr. 1 : 20 punten
- Nr. 2 : 16 punten
- Nr. 3 : 12 punten
- Nr. 4 : 8 punten
- Nr. 5 : 4 punten

Bij maximaal 30 punten (Ambitie/visie op duurzaamheid) :

- Nr. 1 : 30punten
- Nr. 2 : 24 punten
- Nr. 3 : 18 punten
- Nr. 4 : 12 punten
- Nr. 5 : 6 punten

Bij maximaal 10 punten (Organisatieteam en referentieprojecten) :

- Nr. 1 : 10 punten
- Nr. 2 : 8 punten
- Nr. 3 : 6 punten
- Nr. 4 : 4 punten
- Nr. 5 : 2 punten

Indien twee of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van de vier hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van vier voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op selectiecriterium Ambitie/visie op ruimtelijke kwaliteit door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van maximaal vier voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op selectiecriterium Ambitie/visie op duurzaamheid dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijving van het maximale aantal van vier voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van vier voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijving van alle gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komt dan te vervallen.

5. Definitieve selectie

5.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn: ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit, duurzaamheid en geboden optievergoeding.

Vragenronde

De gemeente stelt de voorgeselecteerde inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot en met 22-02-2021 uiterlijk vóór 17.00 uur, uitsluitend via TenderNed. Alle, via TenderNed binnen gekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geannimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 08-03-2021 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 08-03-2021 en tot en met 19-04-2021 uiterlijk vóór 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 selectieprocedure, met daarin opgenomen de geboden optievergoeding, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Ruimtelijke kwaliteit: toelichting op de ruimtelijke kwaliteit door middel van een schetsontwerp en toelichting in woord en beeld. De toelichting inclusief schetsontwerp bevat maximaal 20 pagina's (enkelzijdig, op A3 formaat, lettertype Arial 10 pt) en bevat in ieder geval:
 - Impressies op ooghoogte vanaf de hoofdstraat, het waterbassin, de dwarsstraat, het binnenwater en de tussenstraat;
 - Plattegronden 1:500 van:
 - Begane grond met aanduiding functies, logistiek, entrees en aansluiting op de omgeving (o.a. plein, kade, margestrook, tussenstraat);
 - Eerste verdieping, met aanduiding van functies en ontsluiting;
 - Typische verdiepingen van de onderbouw en de toren;
 - Doorsneden 1:500 met aansluiting op de omgeving en aanduiding van functies: 2x ter plaatse van de toren en 2x ter plaatse van de onderbouw;
 - Gevelbeelden 1:500 van alle zijden met aansluiting op de omgeving (inclusief Kavel 6A);
 - Ontwerp van het daklandschap (vijfde gevel) 1:500.
3. Programmatische kwaliteit: toelichting op programma, inclusief indicatief programmatabel m2 bvo en aantallen, van maximaal twee pagina's (enkelzijdig, op A3 formaat, lettertype Arial 10 pt);
4. Duurzaamheid: toelichting op duurzaamheidsaanpak door middel van een schetsontwerp en toelichting, in woord en beeld van maximaal drie pagina's (enkelzijdig, op A3 formaat, lettertype Arial 10 pt). Daarin wordt aangegeven hoe wordt voldaan aan de ingezonden ambities uit de voorselectie, de randvoorwaarden genoemd in de bouwvelop en onderhavige brochure en bevat in ieder geval:
 - a) Impressie van de gekozen materialen en voorbeelden waar deze zijn verwerkt in het gebouw;
 - b) Toelichting (in woord en beeld) ter onderbouwing van de aanpasbaarheid en flexibiliteit van het ontwerp, waarin de verdiepingshoogtes helder zijn aangegeven en waaruit de flexibele structuur van het gebouw blijkt;

5. Duurzaamheid: daarnaast worden de volgende berekeningen aangeleverd:
 - a) MPG;
 - b) BREEAM MAT8;
 - c) BENG 123
6. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen;

Indien de voorgeselecteerde inschrijver een combinatie is, dienen alle gegadigden die daarin participeren zowel het Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure als het Bibobformulier te hebben ingevuld en rechtsgeldig te hebben ondertekend;

Bij vraag 8 en 9 van het Bibob formulier (het formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties) wordt gevraagd naar respectievelijk de financiering van de vastgoedtransactie en de eindgebruiker/ belegger van het vastgoed. Indien de financiering of eindgebruiker/belegger bij de inschrijving al bekend is dan dient dat te worden aangegeven. Indien financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient bij vraag 8 in ieder geval te worden aangegeven op welke manier de financiering zal plaatsvinden en dient dit zoveel mogelijk met bewijsstukken te onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger bij vraag 9.

Uiterlijk bij de definitieve erfpachtaanbieding dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering en/ of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan de gemeente te worden verstrekt. Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na of indien de verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob advies volgt waardoor er geen optie-overeenkomst met de gemeente tot stand komt.

Het ingevulde Inschrijfformulier, Bibobformulier en/of de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 30-04-2021 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 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 definitieve selectieprocedure, het Bibobformulier en/ of pagina's omvattende de gevraagde informatie of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. De mogelijkheid tot herstel als voornoemd geldt nadrukkelijk niet voor de door de inschrijver geboden optie-vergoeding en de ingediende scores op MPG en MAT8. Deze zijn bij indiening op uiterlijk 19-04-2021 definitief en onherroepelijk.

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

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De voorgeselecteerde inschrijver die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving voor de definitieve selectie heeft gedaan, is de winnaar van de selectieprocedure en daarmee de beoogde contractpartij voor de gemeente.

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 tussen 10-05-2021 en 14-05-2021. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

5.2 Minimale eisen definitieve selectie

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

- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 5.1 onder Aanleveren;
- Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen;

Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende gegadigden die het Inschrijfformulier hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibobformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie.

Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 5.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure.

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

- Realisatie van een programma passend binnen de opgave en de bouwvelop van Kavel 5A1;
- Een bod op de optie (in €).

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken te hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door daaraan voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 5.1 Aanleveren beschreven.

5.3 Gunningscriteria definitieve Selectie

In de definitieve selectieronde worden vier gunningscriteria gehanteerd; ruimtelijke kwaliteit, programmatieke kwaliteit, duurzaamheid en geboden optievergoeding.

Ruimtelijke kwaliteit

Maximaal 40 van de te behalen 100 punten

Architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit worden in de definitieve selectieronde met een relatief hoog aantal punten gewaardeerd. De beoordeling vindt plaats door de jury, op basis van waardering en beoordeling of en in welke mate is voldaan aan de voor dit gunningscriterium geldende randvoorwaarden, bouwvelop en overige ruimtelijke kaders.

Het ingezonden schetsontwerp wordt in zijn totaliteit beoordeeld, met aandacht voor de samenhang tussen de verschillende onderdelen. De jury toetst op het gunningscriterium ruimtelijke kwaliteit aan de hand van de volgende vier subcriteria:

- **Architectonische kwaliteit:** de mate waarin het gebouw bijdraagt aan de architectonische kwaliteit van de Sluisbuurt met aandacht voor herkenbaarheid in de buurt en materialisering.
- **Aansluiting stedelijke omgeving:** de manier waarop de plint interacteert met de omgeving, met aandacht voor overgangen (openbaar-privé).
- **Alzijdigheid toren:** de manier waarop de toren zich manifesteert richting de omgeving, met aandacht voor alzijdigheid en het daklandschap.
- **Samenhang:** de mate waarin duurzaamheidsmaatregelen integraal onderdeel vormen van het architectonisch ontwerp.

Op elk van de bovengenoemde subcriteria is een maximum van 10 punten te behalen. Per subcriterium worden de inschrijvingen gerangschikt naar beste prestatie, waarbij in een vaste verhouding punten worden toegekend, namelijk: nr. 1: 10 punten, nr. 2: 7 punten, nr. 3: 4 punten, nr. 4: 0 punten.

Programmatische kwaliteit

Maximaal 20 van de te behalen 100 punten

Ook programmatische kwaliteit wordt in de selectieprocedure door de jury beoordeeld. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan het gevraagde programma met woningen en voorzieningen dient in de definitieve selectieronde verder te worden uitgewerkt in het schetsontwerp. De jury toetst op het gunningscriterium programmatische kwaliteit aan de hand van de volgende twee subcriteria:

- **Woondifferentiatie:** de mate waarin het woonprogramma voorziet in verschillende woninggrootten (< 70 m² / 70 – 100 m² / >100 m² go) en een variatie aan woontypologieën.
- **Interne logistiek en plintprogramma:** de manier waarop de verschillende programmaonderdelen in de eerste bouwlaag slim worden gecombineerd in de plint en de mate waarin dit bijdraagt aan de levendigheid.

Op elk van de bovengenoemde subcriteria is een maximum van 10 punten te behalen. Per subcriterium worden de inschrijvingen gerangschikt naar beste prestatie, waarbij in een vaste verhouding punten worden toegekend, namelijk: nr. 1: 10 punten, nr. 2: 7 punten, nr.3: 4 punten, nr. 4: 0 punten.

Duurzaamheid

Maximaal 30 van de te behalen 100 punten

In de definitieve selectieronde wordt van voorgeselecteerde inschrijvers verwacht dat de ingezonden ambities voor duurzaamheid verder en concreter zijn uitgewerkt. De inschrijver moet aangeven hoe de onderdelen uit de visie een plek krijgen in de ontwikkeling en hoe de inschrijver dit inzichtelijk maakt voor de gemeente in de diverse ontwikkelfases (VO, DO, bouw en oplevering). Hierbij dient de inschrijver ook rekening te houden met de overige aspecten van duurzaamheid zoals omschreven in de bouwenvelop. Inge-diende plannen scoren beter naarmate concreter en aannemelijker kan worden gemaakt op welke wijze de omschreven doelstellingen worden behaald. De jury toetst op het gunningscriterium duurzaamheid aan de hand van de volgende criteria en subcriteria:

Circulariteit bestaande uit:

- **Materialisatie:** de mate waarin het gebouw gebruik maakt van hoogwaardige materialen die een lage milieu-impact hebben, te weten biobased, herbruikbare of hergebruikte (secundaire) materialen. De

inschrijver levert hiervoor een MPG-berekening van zijn ontwerp. In de MPG-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd exclusief fundering en exclusief pv-panelen, waarbij gebruik wordt gemaakt van het GPR Gebouw - pakket Woningbouw.

- **Aanpasbaarheid en Flexibiliteit:** de mate waarin het gebouwwontwerp voorziet in aanpasbaarheid en flexibiliteit met waarde behoud van materialen. Dit wordt getoetst aan de hand van de score in MAT8 van BREEAM Nieuwbouw en een toelichting.

Energie: De mate waarin een duurzame en optimale energieprestatie wordt gerealiseerd. Dit wordt getoetst aan de hand van BENG 2 score voor het gedeelte woningbouw.

Circulariteit : Materialisatie MPG (maximaal 10 punten)

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 zijn. In de MPG berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd exclusief fundering en exclusief pv-panelen. De eisen aan de berekening van de MPG zijn vastgelegd in de SBK Bepalingsmethode, opgesteld door Stichting Bouwkwali- teit die de Europese normen EN15804 en 15978 hierbij volgt. Er worden punten gegeven vanaf een MPG waarde onder 0,8 € /m² / jr. Deze waarde staat als MPG_{norm} opgenomen in de onderstaande formule die gehanteerd wordt om de scores van de inschrijvers op dit onderdeel te bepalen. De inschrijving met de laagste MPG-score krijgt het maximaal aantal punten op dit onderdeel. Negatieve scores worden niet ge- geven. Bij gelijke score van meerdere partijen wordt aan de gelijk scorende partijen hetzelfde puntenaantal toegekend. Het resultaat uit de formule wordt afgerond op hele getallen.

$$Score_{MPG,inschrijver} = Score_{MPG,max} \frac{MPG_{norm} - MPG_{inschrijver}}{MPG_{norm} - MPG_{laagste\ inschrijver}}$$

Rekenvoorbeeld:

	MPG	Berekening	punten
Inschrijver a	0,4	$10 * ((0,8 - 0,4) / (0,8 - 0,4))$	10
Inschrijver b	0,7	$10 * ((0,8 - 0,7) / (0,8 - 0,4))$	2,5
Inschrijver c	0,5	$10 * ((0,8 - 0,5) / (0,8 - 0,4))$	7,5

Voorbeeld berekening punten verdeling score MPG

Circulariteit: Aanpasbaarheid en Flexibiliteit (maximaal 10 punten)

De mate waarin de ontwikkeling scoort op dit thema wordt in de definitieve selectie getoetst aan de hand van de aangeleverde beschrijving van dit onderwerp en de score in MAT8 van BREEAM Nieuwbouw.

De punten verdeling op dit onderdeel is als volgt:

- BREEAM MAT 8 5 punten
- Toelichting aanpasbaarheid en flexibiliteit 5 punten

BREEAM MAT 8 (maximaal 5 punten)

Inschrijvers dienen aan te geven welke MAT8-score (BREEAM 2019 Nieuwbouw) wordt behaald. De voorgeselecteerde inschrijver dient een MAT8 berekening bij het schetsontwerp aan te leveren, waarin op basis van het ontwerp duidelijk wordt in hoeverre de partij inspanningen doet voor gebouwflexibiliteit. De inschrijving met de hoogste MAT8 score krijgt het maximaal aantal punten. Bij gelijke score van meerdere partijen wordt aan de gelijk scorende partijen hetzelfde puntenaantal toegekend. Het resultaat uit de formule wordt afgerond op hele getallen. Er worden punten gescoord vanaf een MAT8 score van 60% (MAT8_{norm}). De formule die gehanteerd wordt om de MAT 8 score te bepalen is:

$$Score_{MAT8,inschrijver} = Score_{MAT8,max} \frac{MAT8_{inschrijver} - MAT8_{norm}}{MAT8_{hoogste\ inschrijver} - MAT8_{norm}}$$

Rekenvoorbeeld:

	MAT8	Berekening	punten
Inschrijver a	80%	$5 * ((80-60)/(90-60))$	3,3
Inschrijver b	90%	$5 * ((90-60)/(90-60))$	5
Inschrijver c	70%	$5 * ((70-60)/(90-60))$	1,6

Voorbeeld berekening punten verdeling score MAT 8

Toelichting Aanpasbaarheid en flexibiliteit (maximaal 5 punten)

Als toelichting op de duurzaamheidsaanpak dient de inschrijver een schetsontwerp en een toelichting aan te leveren. Inschrijver geeft hierin aan hoe het ontwerp en de keuze voor bepaalde materialen bijdragen aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van het gebouw. De impressies en toelichting worden door de jury beoordeeld.

De beoordeling vindt plaats door middel van de volgende vaste verhouding, namelijk: nr.1: 5 punten, nr. 2: 3 punten, nr. 3: 1 punt, nr.4: 0 punten.

Energie: BENG 2 (maximaal 10 punten)

Inschrijvers dienen de BENG-scores in van de geplande ontwikkeling. Ter onderbouwing moeten ook de onderliggende berekeningen aangeleverd worden. De berekeningen zelf leveren geen punten op. Gevraagd wordt op het inschrijfformulier aan te geven welke score wordt behaald voor BENG2. Het aantal punten dat wordt toegekend is op basis van de BENG 2 voor woonfunctie. Het voorstel met de laagste (beste) BENG 2 score krijgt 10 punten. Alle andere scores worden berekend aan de hand van onderstaande formule. 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 waardes worden ingevuld, dan is de jury gerechtigd 0 punten toe te kennen.

$$BENGscore_{inschrijving} = BENGscore_{max} * \frac{BENG2_{Adam} - BENG2_{inschrijver}}{BENG2_{Adam} - BENG2_{laagste\ inschrijver}}$$

Geboden optievergoeding

Maximaal 10 van de te behalen 100 punten

De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het criterium geboden optievergoeding. Het aantal maximaal te behalen punten voor dit gunningscriterium is 10 punten. De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule: $(\text{bod inschrijver} / \text{hoogste bod}) * 10 = \text{aantal punten (afgerond op hele getallen)}$. Bij gelijke score van meerdere partijen wordt aan de gelijk scorende partijen hetzelfde puntenaantal toegekend. Over de geboden optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de tender is dat 21 procent.

5.4 Beoordeling definitieve selectie

De jury beoordeelt de inschrijvingen op de aan hun toegewezen gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit en duurzaamheid. De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen en beoordeelt uitsluitend op het gunningscriterium: geboden optievergoeding. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld op de gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit, duurzaamheid en geboden optievergoeding op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, en indien van toepassing per subcriterium, per inschrijver (?)
Ruimtelijke Kwaliteit	40 punten, onderverdeeld naar:
Subcriteria Architectonische kwaliteit: herkenbaarheid	10 punten
Aansluiting omgeving: plint en openbare ruimte	10 punten
Alzijdigheid van de toren	10 punten
Samenhang duurzaamheid en architectuur	10 punten
Programmatische Kwaliteit	20 punten, onderverdeeld naar:
Subcriteria Woondifferentiatie	10 punten
Interne logistiek en plintprogramma	10 punten
Duurzaamheid	30 punten, onderverdeeld naar:
Subcriteria MPG score	10punten
BREEAM MAT8 score en toelichting	10 punten
Energie: BENG2	10 punten
Geboden optievergoeding	10 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten



5.5 Gunning

De optelsom van punten die een voorgeselecteerde inschrijver scoort op alle vier gunningscriteria vormen zijn totaalscore. Degene met de hoogste totaalscore is de winnaar van de definitieve selectieronde.

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium ruimtelijke kwaliteit. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, etc.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectieronde aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 11-06-2021 worden de voorgeselecteerde inschrijvers geïnformeerd over de gunning. Hierbij wordt ook de rapportage van de selectiecommissie meegestuurd. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 5.8 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven, en het project niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van € 15.000,-. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 5.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben gedaan en deze inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De winnaar van de definitieve selectieronde ontvangt geen kostenvergoeding.

5.6 Reservelijst

De gemeente stelt een reservelijst op van inschrijvers die aan de definitieve selectieronde hebben deelgenomen met een geldige inschrijving en het project niet gegund hebben gekregen. De lijst kent een vaste rangorde waarbij de inschrijver die bij de definitieve selectie als tweede is geëindigd automatisch de hoogste rangorde heeft, de nummer drie automatisch de één na hoogste rangorde, enzovoort. Het werken met een reservelijst houdt het volgende in.

Indien de winnaar van de definitieve selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgorde van de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rangorde, enzovoorts, het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen. Bij acceptatie van het gemeentelijke voorstel is deze kandidaat verplicht het optierecht uit te oefenen en uitvoering te geven aan de exacte inschrijving zoals door hem ingediend bij de definitieve selectie zonder dat de uitgangspunten, voorwaarden en eisen als vermeld in de onderhavige selectiebrochure en bijlagen wijzigen. Deze kandidaat dient binnen een termijn van 14 werkdagen het gemeentelijke voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspraken, waarna de gemeente het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rangorde op de reservelijst te benaderen.

De gemeente is niet gehouden om kandidaten van de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen. Noch is de gemeente gehouden om resterende kandidaten met een lagere rangorde op de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure in te nemen, indien eerder een kandidaat met een hogere rangorde heeft geweigerd het gemeentelijke voorstel daartoe te accepteren. Wel is de gemeente gehouden de rangorde van de reservelijst in acht te nemen mocht zij besluiten om een kandidaat uit de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen.

Elke inschrijver die aan de definitieve selectie heeft deelgenomen en deze niet heeft gewonnen, wordt bij de bekendmaking van de gunning bericht over zijn rangorde op de reservelijst. De reservelijst als zodanig wordt niet bekend gemaakt.

5.7 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeentebblad 2017 nummer 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1, onder Aanleveren, punt 5. 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.

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 de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en kan 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, en de vertraging wordt niet veroorzaakt doordat de winnende inschrijver geen of naar het oordeel van de gemeente in onvoldoende mate informatie heeft verstrekt die voor de Bibobtoets van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, wordt het besluit tot (voorlopige) gunning aangehouden tot het moment waarop het resultaat van de integriteitsscreening bekend wordt. Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver positief zijn, dan wordt alsnog het besluit tot (voorlopige) gunning genomen ten aanzien van de winnende inschrijver en begint vanaf dat moment de termijn van 7 werkdagen voor ondertekening van de optieovereenkomst te lopen. Mocht de integriteitsscreening van deze inschrijver echter negatief zijn dan zal de regeling als bedoeld in de tweede zin van deze alinea van toepassing zijn waardoor er ook geen optieovereenkomst met deze inschrijver tot stand kan komen. Bij verlies van de gunning als gevolg van een negatieve integriteitsscreening wordt er geen onkostenvergoeding uitgekeerd aan de inschrijver in kwestie.

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

Financieel en economische stabiliteit

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

5.8 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 c.q. het gunningsbesluit op TenderNed bekend wordt gemaakt (ten aanzien van de inschrijvers die aan de definitieve selectieronde hebben deelgenomen wordt de datum eveneens per brief bekend 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.

5.9 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is op de volgende pagina opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 22 maanden later.

De optieovereenkomst wordt zo spoedig mogelijk digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt een nota voor de ter hoogte van de geboden optievergoeding + BTW toegezonden die binnen 30 dagen na dagtekening van de optieovereenkomst aan de gemeente voldaan moet worden.

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

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

Indicatieve planning

Indienen VO	29-12-2021
Indienen DO	21-09-2022
Acceptatie erfpachtaanbieding	30-04-2023
Ingangsdatum erfpacht	01-07-2023
Uiterlijke datum start bouw	6 maanden na ingangsdatum erfpacht
Uiterlijke datum oplevering	36 Maanden na ingangsdatum erfpacht

6. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie of de deskundigen jury 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 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 zijn inschrijving.
- 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 biedingen op de optievergoeding worden niet gepubliceerd.
- 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 v.bronswijk@amsterdam.nl, uiterlijk tot 02-11-2020. 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. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- k. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- l. 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 schadelijkt.

- m. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 3 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.
- n. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibobformulier.
- o. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- p. Bij overtreding van bepaling sub c), h) en o) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- q. 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 selectieprocedure uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- r. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, 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 4.1 of 5.1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- s. De gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
- t. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de definitief 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 na ingebruikname van het gebouw. Verzoeken tot gebruiks- of bestemmingswijziging van de woningen met een verhuurverplichting worden pas na afloop van de verplichte huurperiode in behandeling genomen.