

Selectiebrochure

Blok 1 en Blok 2, Vreeswijkpad

Ruimte voor: 19.700 m² (bvo) woningbouw
(inclusief parkeren)



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1. ALGEMEEN	4
1.1 INLEIDING.....	4
1.2 TENDER	4
1.3 LEESWIJZER.....	5
2. PROJECT EN OPGAVE	6
2.1 DE KAVEL	6
2.2 BESCHRIJVING VAN DE OPGAVE.....	7
2.2.1 <i>Ambitie</i>	7
2.2.2 <i>Programma Blok 1/Blok2</i>	9
2.2.3 <i>Verkeer en parkeren</i>	9
2.2.4 <i>Juridisch planologisch kader</i>	10
2.2.5 <i>Welstand</i>	10
2.3 OPDRACHT AAN DE MARKTPARTIJ OF COMBINATIE VAN PARTIJEN.....	11
2.3.1 <i>Selectie in twee ronden</i>	11
2.3.2 <i>Erfpachtgrondwaarde</i>	11
2.3.3 <i>Ruimtelijke kwaliteit</i>	12
2.3.4 <i>Duurzaamheid</i>	12
2.3.5 <i>Participatie</i>	13
2.3.6 <i>Optieovereenkomst en geboden optievergoeding</i>	15
3. BESCHRIJVING SELECTIEPROCEDURE	16
3.1 MEERVOUDIGE SELECTIEPROCEDURE.....	16
3.2 COMMUNICATIE	16
3.3 SELECTIECOMMISSIE	16
3.4 PLANNING SELECTIEPROCEDURE.....	17
4. VOORSELECTIE	18
4.1 INSCHRIJVING VOORSELECTIE	18
4.1.1 <i>Vragenronde</i>	18
4.1.2 <i>Aanleveren</i>	18
4.1.3 <i>Onkostenvergoeding voorselectie</i>	19
4.2 MINIMALE EISEN VOORSELECTIE	19
4.3 SELECTIECRITERIA VOORSELECTIE	20
4.4 BEOORDELING VOORSELECTIE.....	20
5. DEFINITIEVE SELECTIE	21
5.1 INSCHRIJVING DEFINITIEVE SELECTIE	21
5.1.1 <i>Vragenronde</i>	21
5.1.2 <i>Aanleveren</i>	21
5.1.3 <i>Onkostenvergoeding definitieve selectie</i>	23
5.1.4 <i>Videopresentatie</i>	23
5.2 MINIMALE EISEN DEFINITIEVE SELECTIE	23
5.3 GUNNINGSCRITERIA DEFINITIEVE SELECTIE	24

5.3.1	<i>Ruimtelijke kwaliteit</i>	24
5.3.2	<i>Duurzaamheid</i>	25
5.3.3	<i>Participatie (max. 10 punten per inschrijver)</i>	26
5.3.4	<i>Financieel optiebod (max. 10 punten per inschrijver)</i>	26
5.4	BEOORDELING DEFINITIEVE SELECTIE.....	27
5.5	GUNNING	27
5.6	RESERVELIJST	28
5.7	SCREENING.....	28
5.8	BEZWAAR.....	29
5.9	PLANNING ONTWIKKELTRAJECT.....	30
6.	OVERIGE BEPALINGEN EN UITGANGSPUNTEN	31
7.	BIJLAGEN.....	33

1. Algemeen

1.1 Inleiding

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen het project **Vreeswijkpad Blok 1/ Blok 2**, bestaande uit woningbouw, parkeer- en andere voorzieningen kan ontwikkelen, financieren, realiseren en/of verkopen. De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van het doorlopen van een openbare selectie (zgn. tender). Hiervoor is deze selectieprocedure opgezet.

De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden en uitgangspunten 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 10 november 2020 start de gemeente de tender. De aankondiging van deze opdracht is gepubliceerd op www.tenderned.nl. De gehele tenderprocedure - inclusief aanmelding, inschrijving en communicatie - verloopt digitaal.

1.2 Tender

De gemeente tendert voor de voorliggende opgave een zogenaamde optieovereenkomst. 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 vast om, indien aan hem gegund zal worden, de voor de optieovereenkomst geboden optievergoeding aan de gemeente te betalen. Hij verkrijgt daarmee het exclusief recht om gedurende de optieperiode de bouwopgave tot aan het Definitief Ontwerp (DO) uit te werken, de investering in de uiteindelijke grondafname en bouw verder rond te krijgen en een herroepelijke omgevingsvergunning te verkrijgen die benodigd is voor het project.

De opgave tot woningbouw is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Om af te kunnen wijken van het vigerende bestemmingsplan dient door de ontwikkelaar een aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend mét ruimtelijke inpassing van de opgave. Dit kan middels de uitgebreide procedure, artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De geselecteerde partij zal de procedure voor eigen rekening en risico, en in principe zelfstandig organiseren, opstarten en doorlopen.

De gemeente is bereid de hiervoor genoemde procedure in gang te zetten om af te wijken van het bestemmingsplan, echter met volledige inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden als ook de rechtsbescherming van derden. Inmiddels heeft het dagelijks bestuur van de gemeente een zogenaamd investeringsbesluit vastgesteld waarin ook de (stedenbouwkundige) uitgangspunten voor de opgave zijn vastgelegd. Ook is een welstandskader beschikbaar.

Indien het DO naar het oordeel van de gemeente past binnen het gestelde kader, voldoet aan de eisen die bij deze tender worden gegeven, en de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, zal de winnende inschrijver/optienemer in de gelegenheid worden gesteld het erfpachtrecht van de betreffende kavel te verkrijgen. Hij dient daartoe de gemeentelijke erfpachtaanbieding te accepteren, waardoor de erfpachtovereenkomst tussen hem en de gemeente tot stand komt. Pas dan heeft de optienemer met betrekking tot het project Vreeswijkpad Blok 1 en Blok 2 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 bouwkael via notariële vestiging.

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat wanneer de optienemer er niet in slaagt om binnen de optietermijn een erfpachtovereenkomst tot stand te laten komen, hij zowel alle aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest als ook de betaalde optievergoeding die niet zal worden gerestitueerd.

De gemeente nodigt u van harte uit om deel te nemen aan deze tenderprocedure en ziet uw inschrijving met belangstelling tegemoet.

1.3 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 geeft uitgebreidere informatie over het project en de opgave. Het bevat een programma van eisen waaraan het te ontwikkelen plan in elk geval moet voldoen.

Hoofdstuk 3 beschrijft de tenderprocedure. Hierin is ook de informatie opgenomen over de wijze van communicatie en de planning van de selectieprocedure.

Deze tender bestaat uit een voorselectie en een definitieve selectie. In de **voorselectie** vragen we een integrale visie op de opgave en de eisen zoals geschetst in Hoofdstuk 2, ondersteund met referentieprojecten.

Hoofdstuk 4 beschrijft welke elementen deze visie moet bevatten en hoe daarop kan worden gescoord.

De inschrijvers die zijn voorgeselecteerd voor de **definitieve selectie** wordt gevraagd een schetsontwerp (SO) te maken voor Blok 1 en Blok 2 Vreeswijkpad. Hieruit moet blijken hoe en in welke mate het schetsontwerp een uitwerking is van de gevraagde visie in Hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 5 beschrijft de wijze waarop het schetsontwerp wordt beoordeeld, hoe op verschillende criteria kan worden gescoord en op welke wijze de gunning plaatsvindt.

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

De beschreven oppervlakten worden aangegeven in vierkante meters (m²) Gebruiksoppervlak (GO) of Bruto Vloer Oppervlak (BVO). Dit is conform de NEN2580.

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

2. Project en opgave

2.1 De kavel

Ligging

Het plangebied is gelegen in de wijk Gaasperdam in Amsterdam Zuidoost. De wijk bestaat uit de buurten Nellestein, Holendrecht, Reigerbos en Gein. Het plangebied is gelegen in de buurt Gein, nabij het buurtwinkelcentrum en metrohalte Gein. Net als in de Bijlmer is in Gaasperdam, dat ruim tien jaar na de Bijlmer werd ontworpen, gekozen voor functiescheiding en verkeersscheiding. Deze functiescheiding is te zien in een concentratie van voorzieningen op specifieke plekken: scholen in scholenclusters, winkelgebieden nabij de metrostations en woningbouw in de rest van de wijk.



Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door woonblokken en het fietspad Vreeswijkpad. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan het talud van de metro. Aan de westzijde ligt een ecologische verbindingzone en doorgaande fietsroute. Aan de oostzijde ligt eveneens een fietspad.

2.2 Beschrijving van de opgave

2.2.1 Ambitie

De wijk Gaasperdam telt zo'n 3.400 inwoners en is sinds de oplevering in de jaren '80 nagenoeg onveranderd gebleven. De afgelopen jaren zijn in het kader van de 'Structuurvisie 2040', de 'Koers 2025' en het 'Woningbouwplan 2018-2025' een aantal analyses van de wijk gemaakt. Die laten zien dat Gaasperdam een wijk is met veel kwaliteiten zoals betaalbaar wonen en veel groen, maar ook dat de wijk veertig jaar na oplevering toe is aan vernieuwing.

In de huidige woningvoorraad komen jongeren en ouderen uit de wijk nauwelijks aan bod, evenals gezinnen die ruimer willen wonen. Ook is de openbare ruimte op veel plekken aan een impuls toe. Door de functionele inrichting doen bepaalde gebieden desolaat of anoniem aan.

Op basis van deze analyses en de visie "Domweg gelukkig in Gaasperdam" die samen met bewoners is opgesteld, wordt de komende jaren gewerkt aan de vernieuwing Gaasperdam. Vreeswijkpad is het eerste woningbouwproject in veertig jaar dat gerealiseerd zal worden in Gaasperdam en heeft mede daarom een hoog ambitieniveau meegerekregen.

Aan het Vreeswijkpad ontstaat als gevolg van nieuwbouw van basisschool De Knotwilg ruimte voor woningbouw. De nieuwe alles-in-één-school en het openbare schoolplein vormen samen de centrale plek in de buurt en geven het gebied een eigen identiteit. De te realiseren woonblokken vormen de 'wanden' van dit groene plein.

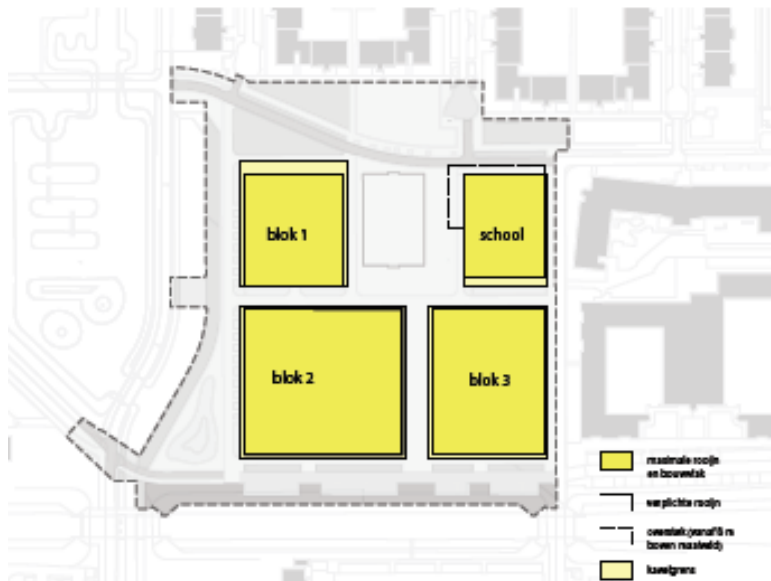
In de huidige situatie bestaat het aanwezige scholencluster (gehele projectgebied Vreeswijkpad) uit drie schoolgebouwen, een Cruyff-court en een grasveld.

Eén basisschool (de 16^e Montessorischool) sluit haar deuren. De andere basisschool (de Knotwilg) is onlangs (per maart 2020) gestart met de bouw van een nieuw gebouw voor een alles-in-1-school.

In het projectgebied bevinden zich naast de schoolgebouwen nog enkele andere (kleinere) opstallen, zoals een gebouw waar een kinderopvang gevestigd is, een gebouw waar een lokaal radiostation gevestigd is en een gymzaal.

Zodra de nieuwbouw voor de Knotwilg gereed is (verwacht per medio 2021), dan zal de basisschool haar intrek nemen in het nieuwe gebouw. Zodra ook de (tijdelijke) gebruikers van de overige aanwezige opstallen over zijn naar hun beoogde nieuwe onderkomens, dan komt het plangebied vrij voor de (verdere) sloop, het bouwrijp maken en uiteindelijk de gefaseerde bouw/realisatie van woningen.

De bouw/realisatie van de woningen is voorzien in twee bouwstromen. In de eerste bouwstroom (**nb. inzet van de onderhavige tender**) de bouw/realisatie van Blok 1 en Blok 2. Op een later moment volgt in een separate uitgifte en bouwstroom het derde woningenblok (Blok 3).



(visualisatie: verdeling Blok 1, 2 en 3 en de nieuwbouw voor de school)

In de bestaande situatie bestaan alle gebouwen binnen het plangebied uit één bouwlaag van maximaal vier meter hoog. De aanwezige gymzaal daarentegen is circa acht meter hoog. Aan de noordzijde van het plangebied liggen stroken en haakblokken van drie en vier bouwlagen. Deze gebouwen hebben een (semi-)openbaar binnenterrein. De woningen op de begane grond hebben een tuin aan de voor en achterzijde. Direct aan de oostzijde van het terrein staan twee woonzorggebouwen van Eben Haëzer. Deze gebouwen bestaan uit drie, vier en vijf bouwlagen.

De nieuw te realiseren woongebouwen zijn gesloten bouwblokken met een (niet openbaar) binnenterrein (op de gebouwde parkeervoorzieningen) en variëren in hoogte van drie tot vijf bouwlagen. De woningen op de begane grond hebben elk een eigen entree op het maaiveld zodat er beweging en sociale controle op straat en aan het plein ontstaat.



(visualisatie: toekomstige situatie)

2.2.2 Programma Blok 1/ Blok2

Het programma op de kavel Blok 1/ Blok 2 gaat uit van wonen en parkeren. Het totaal vloeroppervlak van Blok 1 omvat 6.700 m² bvo en van Blok 2 13.000 m² bvo. Dit is inclusief het parkeren.

De tender Blok 1/ Blok 2 omvat bij voorkeur gestapelde woningen (appartementen) in combinatie met grondgebonden woningen binnen de (on)mogelijkheden van hetgeen gesteld in het Kavelpaspoort (bijlage 3).

Programma	GO Minimaal	GO Maximaal
Blok 1: 4 tot 6 grondgebonden woningen	120 m ²	150 m ²
Blok 1: 30 tot 40 appartementen	70 m ²	100 m ²
Blok 2: 7 tot 9 grondgebonden woningen	120 m ²	150 m ²
Blok 2: 70 tot 80 appartementen	70 m ²	100 m ²
Parkeren Blok 1		Totaal 1524 m ²
Parkeren Blok 2		Totaal 2900 m ²

Overzicht van mogelijk programma's (bandbreedte)

De tender Vreeswijkpad Blok 1/Blok 2 bevat geen sociale huurwoningen en ook geen middeldure huurwoningen. Derhalve is als randvoorwaarde voor deze tender opgenomen (nb. dat wil zeggen iedere inschrijving dient hier ten minste aan te voldoen) dat tenminste 66 % van het totaal aantal woningen geldt als middeldure koopwoningen. Het overige deel van het totaal aantal woningen geldt als vrije sector (koop)woningen.

De eerste verkoopprijs van de middel dure koopwoning dient te liggen tussen € 183.000 en € 306.000 VON (inclusief afkoop erfpacht, prijspeil 2020).

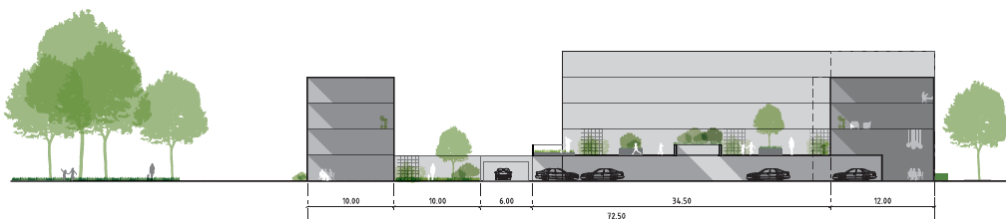
De gemeente heeft een sterke wens voor een gevarieerd aanbod en grotere woningen, geschikt voor gezinnen, starters en doorstromers.

Op dit aspect - onderdeel van 'woonkwaliteit' - kunnen punten worden gescoord in de beoordeling (nb. zie ook: beoordeling definitieve selectie paragraaf 5.3 en 5.4).

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 (bijlage 4) en de uitwerking hiervan is te vinden in de modelerfpachtaanbieding.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Een bijzondere kwaliteit van het gebied is de afwezigheid van auto's. Ook in de nieuwe situatie zal het autoverkeer via de bestaande ontsluitingsweg aan de zuidzijde het gebied binnenkomen. Aan deze zijde wordt tevens het bezoekersparkeren ingepast. Parkeren voor de woningen gebeurt inpandig op eigen terrein om zodoende zo min mogelijk auto's in het zicht te hebben. De parkeergarages zullen een inrit krijgen vanaf de 30 km straat, zodat het schoolplein autovrij blijft. De parkeergarage van Blok 1 wordt ontsloten via de parkeergarage van Blok 2.



(visualisatie: impressie dwarsdoorsnede parkeren inpandig op maaiveld)

Het parkeren dient uit het zicht op eigen terrein en op de begane grond te zijn (in maximaal 1 laag). De ingang van de parkeergarages ligt aan de Wisseloord, dit zal óók de ingang zijn om bij de parkeergarage van Blok 1 te komen.

Het gebied tussen de twee woonblokken is openbaar. Er zal voor zover noodzakelijk een zakelijk recht (erfdienstbaarheid) worden gevestigd (ten gunste van de eigenaren van de woningen) met betrekking tot de functionele verbinding en bereikbaarheid van de (twee) parkeergarages.

Voor de verdere (bouw)regels en informatie omtrent onder meer verkeer en fiets/scooter/auto parkeren wordt verwezen naar het bijgevoegde Kavelpaspoort (bijlage 3).

2.2.4 Juridisch planologisch kader

De tenderkavel valt binnen het bestemmingsplan "Gaasperdam" dat per 29 april 2010 in werking is getreden. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een maatschappelijke bestemming en derhalve niet in de beoogde bestemming woningbouw. Het is noodzakelijk het juridisch planologisch kader aan te passen met het oog op de beoogde bebouwing.

Op het volgens de planning (zie paragraaf 5.9) beoogde moment van vergunningaanvraag is de (nieuwe) Omgevingswet nog niet in werking getreden maar wel aanstaande. De planologische inpassing voor de functie woningbouw zal derhalve gelijktijdig met de vergunning dienen te worden bewerkstelligd middels een uitgebreide procedure Wabo artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo.

De gemeente is bereid, met volledige inachtneming van de aan haar toekomende publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, het proces van de vergunningaanvraag in gang te zetten. Het streven is dat de vergunning met ruimtelijke inpassing medio april 2022 wordt verleend. Indien binnen zes weken na verlening van de vergunning geen beroep wordt ingesteld, is de vergunning medio juni 2022 onherroepelijk. Bij een beroeps- en eventueel hogerberoepsprocedure schuift deze datum op zoals nader in de optieovereenkomst is vastgelegd.

In de geest van het wetsvoorstel van de Omgevingswet wordt de ontwikkelende partij gevraagd waar mogelijk het Wabo proces zelf te organiseren. Denk daarbij onder meer aan de begeleiding van het participatieproces.

Ook dient door de ontwikkelende partij een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld met de daarbij benodigde onderzoeken die bij de aanvraag om een vergunning moeten worden overgelegd.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost heeft per 27 juni 2017 ingestemd met Vreeswijkpad als beoogde woningbouwlocatie.

2.2.5 Welstand

De gemeente Amsterdam werkt met een vastgesteld welstandsbeleid, waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven en architectonische ordes en de mate van sturing door welstand zijn bepaald (welstandsniveaus). Het plan zal door de Commissie ruimtelijke kwaliteit beoordeeld worden aan de hand van de welstandscriteria uit de Welstandsnota 'de Schoonheid van Amsterdam'. Bij het aanvragen van een Omgevingsvergunning is een positieve beoordeling door de Commissie ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt.

In de Welstandsnota is de locatie aan het Vreeswijkpad onderdeel van het ruimtelijk systeem 'Woonerven en meanders (7)' met een 'bijzonder' welstandsniveau. Het welstandsniveau is te raadplegen op de website: www.crk.amsterdam.nl.

2.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

2.3.1 Selectie in twee ronden

De gemeente zoekt een partij die het gevraagde programma wonen met parkeren Vreeswijkpad Blok 1/ Blok 2 ontwikkelt, financiert, realiseert en verkoopt.

Hiervoor is een selectieprocedure in twee ronden opgezet waarbij in de eerste ronde (de voorselectie) wordt ingegaan op de selectiecriteria: de visie op de ruimtelijke kwaliteit, de visie op het gebied van duurzaamheid en de visie op het gebied van participatie. Vanuit de voorselectie worden maximaal drie partijen (teams/consortia) geselecteerd voor de tweede ronde (de definitieve selectie).

In de tweede ronde (de definitieve selectie) wordt aan de hand van de inschrijving meer nauwgezet ingegaan op de gunningscriteria: ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en participatie als ook het financiële bod op het optierecht.

Zoals te zien is, biedt de opzet van het inschrijfformulier voorselectie (zie bijlage 1) en definitieve selectie (zie bijlage 2) de mogelijkheid om met meerdere partijen gezamenlijk als combinatie in te schrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van de partijen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om alle overige partijen rechtsgeldig te vertegenwoordigen. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van deze combinatie te wijzigen.

2.3.2 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwka-vel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid erfpachtgrondwaarden voor type woningen, voorzieningen en parkeerplaatsen. De geboden optievergoeding die de winnende inschrijver/ 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 exclusief BTW*	Eenheid
Vrije sector koop/ middeldure koop (grondgebonden woning)	€ 1.103,-	M2 GO
Vrije sector koop/ middeldure koop (niet-grondgebonden woning)	€ 539,-	M2 GO
Parkeren	Minimale grondwaarde **	per plek

* Erfpachtgrondwaarden op basis van eeuwigdurende erfpacht, prijspeil 2020

** Minimale grondprijs parkeren is € 1.914,- per plaats

Uitgangspunten behorende bij de 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 die als bijlage 13.1 is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m2 BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

- Als grondwaarde voor de middeldure koop geldt de grondwaarde van een vrije sector koopwoning. De kooprijsgrens van een middeldure koopwoning bedraagt € 306.000 V.O.N. op basis van het document 'Huur- koop- en inkomensgrenzen gemeente Amsterdam' daterend januari 2020.

2.3.3 Ruimtelijke kwaliteit

In de onderhavige selectieprocedure is het onderdeel kwaliteit een belangrijk onderdeel van de uiteindelijke beoordeling. Onder kwaliteit wordt verstaan: stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. Deze wordt beoordeeld aan de hand van de volgende (3) criteria:

Woonkwaliteit

De ambitie is om woningen te realiseren van een zekere woonkwaliteit. Vanuit de programmatische vraag (zie paragraaf 2.2) wordt gesteld dat het woningaanbod uit kwalitatieve woningen dient te bestaan. Hiermee wordt bedoeld de mate waarin het aantrekkelijk is om in het gebouw te wonen op het gebied van gemeenschappelijke buitenruimte, oriëntatie, uitzicht en bezonning. Ook wordt gevraagd om toe te lichten hoe wordt omgegaan met verschillende woningtypologieën, met de nadruk op het maken van een onderscheid tussen plint en verdieping.

Relatie met de straat

Voor de inpassing van het gebouw in zijn omgeving is het belangrijk dat de woonplint, de verblijfsfunctie op de begane grond en de inrichting van de margestrook (nb. circa. 1,5 meter rondom het gebouw) zorg draagt voor een goede relatie met de straat. De plint van het gebouw moet bijdragen aan de levendigheid en sociaal veiligheid van de publieke ruimte.

Verblijfskwaliteit parkeerdek

Het is de opgave om van het parkeerdek een groene oase te maken binnen het bouwblok. Belangrijk is dat de inrichting zo groen mogelijk is en bestaat uit duurzame bomen en planten die eenvoudig te beheren zijn en bijdraagt aan de verblijfskwaliteit.

2.3.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een vast gunningscriterium van de gemeente Amsterdam.

Duurzame energie en aardgasvrij bouwen

Per 1 januari 2021 zal de EPC-normering vervangen worden door "bijna energieneutrale gebouwen" (BENG) normering. Via de Crisis en Herstelwet is in Amsterdam een aangescherpte EPC van <0,2 van toepassing in plaats van landelijk EPC <0,4. Amsterdam werkt op dit moment aan de nieuwe 'BENG Amsterdam' waarbij de aangescherpte EPC-eis van <0,2 vertaald wordt naar BENG normen. De concept streefwaarden in de nieuwe BENG liggen ter inspraak en goedkeuring voor wettelijk kader.

Normering Amsterdamse BENG				
	Nederlandse BENG	Amsterdamse BENG		
		Grondgebonden woningen	meerlaagswoningen t/m 70m	meerlaagswoningen hoger dan 70m
BENG 1 (ten hoogste kWh/m ² /jr)	65	50	60	60
BENG 2 (ten hoogste kWh/m ² /jr)	50	15	15	15
BENG 3 (ten minste %)	40	80	80	70

- BENG 1 waarde van grondgebonden en meerlaagswoningen mogen conform de NTA8800 met 5kWh/m² worden verhoogd bij toepassing van lichte constructies
- BENG 1 waarde van grondgebonden en meerlaagswoningen mogen terugvallen op de landelijke norm indien Casco+ maatregelen worden toegepast.

(Aan bovenstaande gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Voor wat betreft de BENG 3 is gebruikmaken van duurzame bronnen (zoals een WKO-bronnet) zeer belangrijk.)

De ruimte voor bronnen in de ondergrond is schaars. Indien er gekozen wordt voor een WKO oplossing, dan dient er één WKO-bron te worden ontwikkeld voor de woningbouw in het gehele projectgebied Vreeswijkpad (nb. dat wil zeggen Blok 1/ Blok 2 samen met het toekomstige Blok 3). Het toekomstige blok 3 bevat circa 81 woningen.

Zowel technisch als organisatorisch moet de WKO zo gedimensioneerd worden dat ook Blok 3 op dit bronnet aan te sluiten is. Op deze basis dient de ontwikkelaar van Blok 1 en Blok 2 het op te leveren. Dit Lokaal Energie Netwerk (LEN) wordt na ontwikkeling overgedragen aan de gezamenlijke VvE's of Energie Service Coöperatie (ESCO).

Hoewel de meerkosten van technische (en organisatorische) 'overdimensionering' voor de ontwikkelaar beperkt zijn, is er een aantrekkelijk voordeel indien de (vaste) kosten verdeeld kunnen worden over meer aansluitingen.

Vanuit de sociale opgave om betaalbare duurzame energie- en warmtevoorziening te ontwikkelen vindt de gemeente Amsterdam een collectief bronsysteem een belangrijk uitgangspunt. De gemeente zal in de uitgifte van enerzijds Blok 1/ Blok 2 en anderzijds het derde blok sturen op het gebruikmaken van het collectieve LEN.

Uitstootvrije mobiliteit en slimme uitwisseling/opslag energie

Het aantal mensen dat woont, werkt, studeert en ontspant (in Amsterdam en ook in Gein) blijft groeien. Dit zorgt voor grote uitdagingen op het gebied van verkeer, vervoer en het gebruik van de openbare ruimte en heeft effect op de lokale luchtkwaliteit. Het is van belang om goed na te denken over hoe het gebouw kan verleiden tot maximaal gebruik van openbaar vervoer, fiets- en (collectieve) elektrische voertuigen. In de visie op het gebied van duurzaamheid dient inschrijver aan te geven op welke wijze invulling gaat worden gegeven aan de mobiliteitsstrategie en waarom specifieke innovatieve mobiliteitsoplossingen passen bij de onderhavige woonblokken.

2.3.5 Participatie

Participatie staat hoog in het vaandel bij het project Vreeswijkpad. De bijlage 8 "Leidraad participatie 2019" en bijlage 9 "Toelichting Leidraad Participatie 2019" beschrijven de gemeentelijke ambities met betrekking tot participatie. De gemeente hecht veel waarde aan een krachtig participatietraject (door de ontwikkelaar georganiseerd en uitgevoerd), niet alleen om draagvlak te hebben voor het project, maar vooral ook om bij te dragen aan de behoeften van de uiteindelijke bewoners en de (lokale) gemeenschap als wel ook de algehele kwaliteit van het project.

In het kader van het publieke proces (vergunning en ruimtelijke inpassing) is er een grote rol voor de winnende inschrijver (ontwikkelaar) weggelegd. Eerder zijn omwonenden meegenomen in de totstandkoming van het stedenbouwkundig kader.

Als we het in deze tender hebben over participatie dan gaat het om twee te onderscheiden zaken:

1. Participatie tijdens het tender-/selectieproces, d.w.z. bij de beoordeling van de inschrijvingen.
2. Participatie na het tender-/selectieproces, d.w.z. de wijze waarop participatie verder onderdeel zal zijn van het verder doorontwerpen, vergunning en ruimtelijk inpassen van de (winnende) inschrijving.

Wat betreft '1': Participatie tijdens het tender-/selectieproces:

Bij de beoordeling van de inschrijvingen wordt beoogd om naast de (reguliere) selectiecommissie, ook de omwonenden, belanghebbenden en/of (huidige en toekomstige) bewoners een stem te geven middels een aparte **burgerjury**. De burgerjury bestaat uit 7 personen in totaal. Hiervan zijn er 5 bewoners uit de omgeving. Deze bewoners kunnen zich aanmelden en via notariële loting worden er vijf geselecteerd. Daarnaast zal in de burgerjury één vertegenwoordiger met een (lokaal) maatschappelijke achtergrond zitting nemen als ook één vertegenwoordiger met een (lokaal) commerciële/ondernemersachtergrond. De burgerjury zal verder worden ondersteund door een onafhankelijk procesbegeleider. De burgerjury heeft een krachtige adviesrol. De selectiecommissie zal het advies van de burgerjury betrekken in de beoordeling van de inschrijvingen.

Een aantal aspecten zijn echter géén onderdeel voor participatie door de burgerjury. Zo kan het niet gaan over bouwhoogten, het programma/ woontypologieën en/of (vertrouwelijke) financiële/prijsaspecten. Deze zijn onderdeel van het reeds bestuurlijk vastgestelde stedenbouwkundig kader en investeringsbeslissing.

Het advies van de burgerjury zal in meer of mindere mate worden meegewogen via het zgn. '*schuifprincipe*'. De burgerjury wordt meer betrokken op die onderwerpen "waar de burgers onderdeel van zijn" en/of "waar ze dagelijks mee van doen hebben" (nb. de kwaliteit van het verblijfsgebied, verkeer/ veiligheid, mate van participatie na het tenderproces). Er zijn daarentegen ook een aantal meer technische onderwerpen waar de betrokkenheid van burgers minder is (nb. duurzaamheid) of geen betrokkenheid (optiebod).

Uitgangspunt is per gunningscriterium het volgende schuifprincipe:

1.	Ruimtelijke kwaliteit:	Gemeente:	40%;	Burgers:	60%
2.	Duurzaamheid:	Gemeente:	60%;	Burgers :	40%
3.	Optiebod:	Gemeente:	100%;	Burgers:	0%
4.	Participatie(plan van aanpak):	Gemeente:	0%;	Burgers:	100%

Wat betreft '2': Participatie na het tender-/selectieproces:

We nodigen inschrijvers uit om bij hun inschrijving tevens een "Plan van aanpak participatie" in te dienen. Dit plan van aanpak moet aangeven hoe zij burgerparticipatie in het verdere proces vorm geven.

De winnende inschrijver/ optienemer wordt er ook aan gehouden zijn plan van aanpak uit te voeren als zijnde een onderdeel van de (winnende) inschrijving.

Met het juiste plan van aanpak – en een meer verregaande wijze van participatie – kunnen de inschrijvers punten scoren. Daarover in paragraaf 5.3.3 meer.

Het plan van aanpak beschrijft hoe ver de ontwikkelaar - naast hetgeen wettelijk reeds verplicht is – kan en wil gaan wat betreft participatie.

De bijlage 8 "Leidraad participatie 2019" en bijlage 9 "Toelichting Leidraad Participatie 2019" kunnen als inspiratie dienen voor het aan te leveren plan van aanpak en beschrijven vormen en mogelijke uitwerkingen van participatie per fase van ontwikkeling.

2.3.6 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 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 paragraaf 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 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 een DO uit te werken die door de gemeente zullen worden getoetst. Het 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, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Het VO dient uiterlijk 6 maanden, na ondertekening van de optieovereenkomst door de gemeente te zijn ontvangen. Het DO dient uiterlijk 12 maanden na totstandkoming van de optieovereenkomst door de gemeente te zijn ontvangen.

In de doorlooptijd dient de inschrijver tevens rekening te houden met het tijdig aanvragen van een vergunbare vergunning voor de activiteit bouwen waarbij tevens kan worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Dit kan middels de uitgebreide procedure, artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Na het onherroepelijk worden van de benodigde omgevingsvergunning zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst en het dan geldende gemeentelijke erfpachtbeleid. De optieovereenkomst komt te vervallen als binnen de optieperiode de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

Indien als gevolg van bezwaar en/ of beroep dat tegen de benodigde omgevingsvergunning word(t)(en) ingediend er vertraging ontstaat, zodanig dat de termijn van het optierecht (20 maanden) daardoor niet kan worden gehaald, dan is verlenging mogelijk conform de voorwaarden van de optieovereenkomst.

3. Beschrijving selectieprocedure

3.1 Meervoudige selectieprocedure

De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving. De gemeente kiest er in deze selectie 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 een maximum van drie. De inschrijver van deze selectie is de gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling.

Elke partij die zich voor deze selectie inschrijft, conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in deze selectiebrochure inclusief bijlagen. De documenten vermeld in het bijlagenoverzicht (Hoofdstuk 7 van de selectiebrochure) maken als bijlagen integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure.

Op 10 november 2020* start de tender en staan alle documenten op www.tenderned.nl. De tender wordt gepubliceerd onder de naam "Vreeswijkpad Blok 1/ Blok 2".

(*Let op: zorg tijdig voor e-Herkenning, zie verder www.tenderned.nl).

3.2 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" is beschreven.

Communicatie over deze tender vindt altijd plaats in overleg met de gemeente. Na gunning wordt in wederzijds overleg het communicatietraject bepaald.

3.3 Selectiecommissie

De beoordeling in de voor- en definitieve selectie geschiedt door een selectiecommissie, die bestaat uit:

- De projectmanager Vreeswijkpad
- De stedenbouwkundige Ruimte en Duurzaamheid Vreeswijkpad
- De adviseur duurzaamheid Vreeswijkpad
- De projectleider Grond en Ontwikkeling Vreeswijkpad
- De (extern) adviseur ruimtelijke kwaliteit

De projectmanager Vreeswijkpad is de voorzitter van de selectiecommissie. De assistent projectmanager Vreeswijkpad is de secretaris van de selectiecommissie en ondersteunt vanuit die functie de selectiecommissie, maar beoordeelt de plannen niet inhoudelijk.

De door de gemeente ingestelde selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen op de selectiecriteria in de voorselectieronde en de gunningscriteria in de definitieve selectieronde, en heeft het recht om in beide rondes nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

3.4 Planning selectieprocedure

Voor de selectieprocedure is een planning opgesteld. Alleen de uiterste termijn voor het stellen van vragen en de datum van het indienen van de inzendingen voor de voor- en definitieve selectie zijn in dit overzicht bindend.

Datum	Activiteit
10 november 2020	Publicatie stukken op Tendered
1 december 2020	Sluitingsdatum vragenronde (voor inschrijving), schriftelijk via Tendered
15 december 2020	Geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument beschikbaar
29 januari 2021 18.00 uur	Sluitingsdatum inschrijving voorselectie (stukken aanleveren via Tendered)
5 februari 2021 18.00 uur	Uiterlijk bericht van selectiecommissie bij onvolledige inschrijving
9 februari 2021 18.00 uur	Sluiting gelegenheid tot herstel
30 maart 2021	Beoordeling op eisen en selectiecriteria gereed
31 maart 2021	Berichtgeving deelnemers over uitslag voorselectie (tevens start definitieve selectie voor geselecteerde partijen)
21 april 2021	Sluitingsdatum vragenronde (voor inschrijving), schriftelijk via Tendered
12 mei 2021	Geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument beschikbaar
18 juni 2021 18.00 uur	Sluitingsdatum inschrijving definitieve selectie (stukken aanleveren via Tendered)
25 juni 2021 18.00 uur	Uiterlijk bericht van selectiecommissie bij onvolledige inschrijving
29 juni 2021 18.00 uur	Gelegenheid tot herstel
2 juli 2021 18.00 uur	Sluiting aanlevering videopresentatie
5 juli 2021	Start screening Bibob
10 september 2021	Sluitingsdatum beoordeling op eisen en selectiecriteria, selectierapport en proces-verbaal voorlopige gunning gereed
17 september 2021	Voorlopige) gunningsbesluit directeur G&O; berichtgeving deelnemers over uitslag definitieve selectie
20 september 2021	Start bezwaar termijn van 20 kalenderdagen
11 oktober 2021	Einde bezwaartermijn. Bij geen bezwaar definitieve gunning
Nader te bepalen	Ceremoniële ondertekening optieovereenkomst

4. Voorselectie

4.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 4.3 beschreven staan, te weten:

- De ambitie/visie op ruimtelijke kwaliteit
- De ambitie/visie op het gebied van duurzaamheid
- De ambitie/visie op het gebied van participatie

De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit deze selectiebrochure en het Kavelpaspoort zijn bepalend. De maximaal drie inschrijvers die het hoogste scoren op de voornoemde ambitie/ visies worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

4.1.1 Vragenronde

De gemeente stelt de inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot 1 december 2020 door contact op te nemen met de gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, uitsluitend via TenderNed (www.tenderned.nl). Alle via TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 15 december 2020 voor iedereen te raadplegen via TenderNed (www.tenderned.nl).

4.1.2 Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk tot en met uiterlijk 29 januari 2021, vóór 18.00 uur. Op laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via TenderNed (www.tenderned.nl).

In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver voor de voorselectie de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier Voorselectie, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Ambitie/visie op ruimtelijke kwaliteit van maximaal 3 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt, en ondersteund door illustraties, foto's en/ of referentiebeelden van maximaal 5 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, inclusief voorblad;
3. Ambitie/visie op duurzaamheid van maximaal 3 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt, inclusief voorblad;
4. Ambitie/visie op participatie van maximaal 3 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt, inclusief voorblad;
5. Toelichting op organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling van maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
6. Bewijs van inschrijving in de Kamer van Koophandel van de aan de voorselectie deelnemende rechtspersoon/ rechtspersonen welk ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is.

Het ingevulde Inschrijfformulier en/of de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde Inschrijfformulier Voorselectie en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volle-

digheid 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 geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk op 5 februari 2021, vóór 18.00 uur, schriftelijk op de hoogte gebracht en dient uiterlijk op 9 februari 2021, vóór 18.00 uur, 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 Voorselectie of de gevraagde bijlagen, of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. De mogelijkheid tot herstel als vernoemd geldt nadrukkelijk niet voor de door de inschrijver gemelde BENG 2-score. Deze zijn bij indiening uiterlijk op 29 januari 2021, vóór 18.00 uur, 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 inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De maximaal drie inschrijvers die de hoogste totaalscore hebben gehaald in de voorselectieronde, worden uitgenodigd deel te nemen aan de definitieve selectie.

4.1.3 Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

4.2 Minimale eisen voorselectie

Voor een geldige inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier Voorselectie (bijlage 1) alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1.2 onder 'Aanleveren', te worden ingeleverd.

Afgezien van de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 4.1.2 onder beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

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

- Realisatie van het programma genoemd in paragraaf 2.2.2 passend binnen het kavelpaspoort
- Realisatie van een minimaal percentage middeldure koopwoningen conform paragraaf 2.2.3
- Realisatie van parkeren en overige voorzieningen en maatregelen passend binnen het kavelpaspoort

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals beschreven onder paragraaf 4.1.2.

4.3 Selectiecriteria voorselectie

In de voorselectie wordt ambitie/visie gevraagd op drie selectiecriteria 'ruimtelijke kwaliteit', 'duurzaamheid' en 'participatie'. Per criterium kan een maximum aantal punten gescoord worden. Alle gescoorde punten per criterium worden opgeteld tot een uiteindelijke totaalscore ergens tussen minimaal 0 en maximaal 50 punten.

Voor wat betreft de ambitie/visie dient de inschrijver zich in omvang te beperken (zie paragraaf 4.2), doch kan hij/zij inhoudelijk doorkijken naar de (sub)gunningscriteria van de definitieve selectie (zie hoofdstuk 5).

4.4 Beoordeling voorselectie

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal drie inschrijvers voorselecteren op basis van de behaalde totaalscores op de selectiecriteria. Deze voorgeselecteerde inschrijvers gaan door naar de definitieve selectieronde. De overige niet voorgeselecteerde inschrijvingen komen te vervallen.

Selectiecriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Ambitie/visie op ruimtelijke kwaliteit	20 punten
- Subcriterium woonkwaliteit (max. 8 punten)	
- Subcriterium relatie omgeving (max. 6 punten)	
- Subcriterium verblijfskwaliteit (max. 6 punten)	
Ambitie/visie op duurzaamheid	20 punten
- Subcriterium energieneutraal (max. 13 punten)	
- Subcriterium deelmobiliteit (max. 7 punten)	
Ambitie/visie op participatie	10 punten
- Subcriterium plan van aanpak (max. 10 punten)	
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	50 punten

De inschrijver die het meest overtuigend is aan de selectiecommissie krijgt het volle maximum aantal punten op het betreffende subcriterium. De volgende inschrijver qua overtuiging krijgt 75% van de maximale punten van het subcriterium, de dan volgende inschrijver 50% van de maximale punten van het subcriterium, de dan volgende inschrijver 25% van de maximale punten van het subcriterium, en de dan opvolgende inschrijver(s) krijgt/ krijgen geen punten.

De punten die een inschrijver scoort op de (sub)selectiecriteria vormen zijn totaalscore in de voorselectie. Degene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal drie inschrijvers met de hoogste scores behoort, wordt voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde. De inschrijvers die niet tot deze groep behoren, gaan niet door naar de definitieve selectieronde. Hun inschrijvingen komen te vervallen.

Indien twee of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van drie inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op ruimtelijke kwaliteit door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het selectiecriteria duurzaamheid gehanteerd. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het selectiecriteria participatie de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting door de notaris worden aangewezen totdat het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijving van alle gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komt te vervallen.

5. Definitieve Selectie

5.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavel Blok 1/Blok 2 Vreeswijkpad aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, participatie en geboden optievergoeding.

5.1.1 Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 21 april 2021 door contact op te nemen met de gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, uitsluitend via TenderNed (www.tenderned.nl). Alle, via TenderNed binnen gekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 21 mei 2021 voor iedereen te raadplegen via TenderNed.

5.1.2 Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk uiterlijk tot en met vrijdag 18 juni 2021, vóór 18.00 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 TenderNed (www.tenderned.nl). De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Inschrijfformulier Definitieve Selectie (incl. optievergoeding) (bijlage 2);
2. Schetsontwerp en toelichting in woord en beeld van maximaal 20 A3 pagina's (enkelzijdig, lettertype Arial 10 pt) zoals genoemd in paragraaf 5.3.1 inclusief voorblad.;
3. Aangaande duurzaamheid:
 - A: De "onderbouwing van de BENG2-score" die gerealiseerd wordt volgens de norm NTA 8800.
 - B: Een "maatregelenpakket mobiliteit" voor het duurzaamheidsthema: uitstootvrije mobiliteit (nb. nodig in verband met de beoordeling).
 - C: Een "maatregelenpakket overige duurzaamheid" voor de overige duurzaamheidsthema's zoals genoemd in het kavelpaspoort te weten: klimaatadaptatie, groen, natuurinclusief en circulair bouwen. (nb. nodig in verband met toetsing of voldaan is aan de eisen van het kavelpaspoort).
 - D: De ingevulde "puntenlijst natuurinclusief" (bij de beschrijving zoals onder '3') conform bijlage 6.

Als het gaat om de hoeveelheid (pagina's) aan te leveren documenten is de onder 'A' genoemde onderbouwing als ook de onder 'D' genoemde puntenlijst wat het is en gelden geen restricties.
Wat betreft de onder 'B' en 'C' genoemde maatregelenpakketten mogen die samen in totaal maximaal 10 A4 pagina's bevatten (enkelzijdig, lettertype Arial 10 pt) inclusief voorblad.
4. Participatie plan van aanpak maximaal 5 A4 pagina's (enkelzijdig, lettertype Arial 10 pt) inclusief voorblad
5. Toelichting op het programma (inclusief indicatief programmatabel m² bvo/gbo en aantallen) in maximaal 5 pagina's (enkelzijdig, lettertype Arial 10 pt);
6. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibobformulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen (bijlage 15).

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 optieovereenkomst met de gemeente tot stand komt.

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 het ingeleverde Inschrijfformulier Definitieve selectie, het Bibob formulier 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 rechtsgeeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende voorgeselecteerde inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De voorgeselecteerde inschrijver wordt daarover uiterlijk op 25 juni 2021, vóór 18.00 uur, schriftelijk op de hoogte gebracht en dient uiterlijk op 29 juni 2021, vóór 18.00 uur het gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek inhoudelijk te wijzigen.

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 reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het Inschrijfformulier Definitieve selectie, het Bibob formulier of één van de bijlagen zoals hiervoor genoemd onder 2 tot en met 5 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 2 t/m 4 geldt dat deze een nadere uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat dat niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het hiervoor genoemde herstel niet mogelijk.

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 voorgeselecteerde inschrijver die de hoogste totaalscore heeft behaald in de definitieve selectieronde, is de beoogde winnaar van de selectieprocedure en daarmee de beoogde contractpartij voor de gemeente.

5.1.3 Onkostenvergoeding definitieve selectie

De maximaal drie voorgeselecteerde inschrijvers die in de definitieve selectie een geldige inschrijving hebben ingediend en de kavel niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van € 10.000,-. Voorwaarde is dat zij tijdig en, zo nodig na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 5.1.2 onder 'Aanleveren', een geldige inschrijving hebben ingediend en de inschrijving gedurende de definitieve selectieronde geldig is gebleven.

5.1.4 Videopresentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver heeft de mogelijkheid om haar inschrijving met een videofilm te presenteren. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze videofilm nieuwe informatie te presenteren.

De videopresentaties dienen uiterlijk op 2 juli 2021, vóór 18.00 uur te zijn aangeleverd via Tendersnet (bij voorkeur als Zip-file en dan maximaal 500 MB per bestand of als link naar een extern videoplatform).

5.2 Minimale eisen definitieve selectie

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
- Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier Definitieve selectie (bijlage 2) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 5.1.2 onder 'Aanleveren';
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob formulier inclusief gevraagde bijlagen;
- Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende partijen die het Inschrijfformulier Definitieve selectie hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibob formulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 5.1.2 onder 'Aanleveren' beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie.
- b) Met het invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier Definitieve selectie en het Bibob formulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart de voorgeselecteerde inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:
- uitwerking van een visie op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, participatie die binnen de opgave zoals beschreven in de kavelpaspoort/bouwenvelop past.
- Mocht een voorgeselecteerde inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij 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 5.1.2 'Aanleveren' beschreven.

5.3 Gunningscriteria definitieve selectie

5.3.1 Ruimtelijke kwaliteit

Om de kwaliteit van uw voorstel te beoordelen wordt een uitwerking van uw visie, welke in de voorselectie is aangeleverd, gevraagd. Dit schetsontwerp moet in woord en beeld inzicht geven in de ruimtelijke kwaliteit van uw visie. Hierbij zijn de welstandscriteria en bouwregels uit het Kavelpaspoort leidend.

Het schetsontwerp dient te bestaan uit een boekje met maximaal 20 enkelzijdige A3 pagina's, waarin het volgende moet zijn opgenomen:

- Inzichtelijk maken hoe het gebouw past en ruimtelijk reageert op de omgeving;
- Inzichtelijk maken hoe het gebouw intern georganiseerd is, waar functies zich bevinden en hoe de relatie tussen het (woon)programma en de openbare ruimte is;
- Inzicht in alle verdiepingsplattegronden, incl. daklaag (schaal 1:500) met principe plattegronden (schaal 1:100) van de meest voorkomende woningtypes;
- Minimaal één dwars- en lengtedoorsnede;
- Vier gevelaanzichten (schaal minimaal 1:500);
- Minimaal twee impressies vanaf maaiveldniveau;
- Het volledige programma tabel (in bvo en gbo) voor het gebouw (als zijnde de nadere uitwerking van de programmatafel zoals ingediend bij de voorselectie). Uitgesplitst in de diverse aanwezige functiecategorieën, waaronder; wonen, fiets- en scooter parkeren, technische ruimten, etc, met bijbehorende parkeerbehoefte;
- Beschrijving van het architectonische beeld en visie, eventueel voorzien van referentiebeelden en met inzicht van materiaal, kleurgebruik, beeldkwaliteit en veroudering.

De tekeningen zijn voorzien van maatvoering van de belangrijkste maten/peilen en een schaalbalk. Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slecht de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld. Géén maquettes aanleveren, deze tellen niet mee in de beoordeling.

Het gunningscriterium ruimtelijke kwaliteit wordt onderverdeeld in het navolgende drietal subcriteria:

Woonkwaliteit (max. 20 punten per inschrijver):

De wijze waarin het aantrekkelijk is om in het gebouw te wonen op het gebied van woningtypologie, woninggrootte, gemeenschappelijke buitenruimte, oriëntatie, uitzicht en bezonning.

Relatie met de omgeving (max. 15 punten per inschrijver):

De wijze waarop de omgeving van de woonplint, de verblijfsfuncties op de begane grond en de inrichting van de margestrook zorgen voor een goede relatie met de straat en de levendigheid en sociale veiligheid in de publieke ruimte.

Verblijfskwaliteit parkeerdek (max. 15 punten per inschrijver):

De wijze waarop het hof op het parkeerdek is ingericht als een groene oase binnen het bouwblok. Een inrichting die zo groen mogelijk is en bestaat uit duurzame bomen en planten die eenvoudig te beheren zijn en bijdraagt aan de verblijfskwaliteit op het dek.

De punten binnen het thema ruimtelijke kwaliteit per subcriterium per inschrijver worden als volgt bepaald:

Inschrijving	Percentage van maximum aantal punten
Ontwerp voldoet matig <i>(Voldoet aan de opgave maar heeft een standaardverhaal, geen onderscheidend vermogen aanwezig)</i>	0%
Voldoet voldoende <i>(Geeft marginaal meerwaarde, biedt enigszins meerwaarde, weinig onderscheidend vermogen aanwezig)</i>	25%
Voldoet goed <i>(Geeft meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal)</i>	50%
Voldoet ruimschoots <i>(Biedt zeer veel meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal)</i>	75%
Voldoet uitstekend <i>(Biedt zeer veel meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen en zelfs boven verwachting, verrassend, helder verhaal én begrijpt de opgave uitstekend)</i>	100%

5.3.2 Duurzaamheid

Energieneutraal (max. 20 punten per inschrijver)

Voor wat betreft duurzaamheid wordt het subcriterium energieneutraal (bouwen) gewogen middels een BENG-berekening conform NTA8800. De BENG2 wordt hierin gewogen (kWh/m² per jaar).

De inschrijving met de laagste BENG2-score krijgt het maximaal aantal punten te verdienen op het subcriterium energieneutraal (nb. dat is 20 punten). Vanaf een BENG2 waarde van 20 kWh/m² per jaar kunnen punten verkregen worden. De overige inschrijvingen krijgen een relatieve waardering tussen de BENG2 waarde van 20 kWh/m² per jaar (= 0 punten op het subcriterium energieneutraal) en de beste BENG2 score (= 20 punten op het subcriterium energieneutraal). Om één en ander nader toe te lichten de volgende voorbeeldberekening:

Voorbeeld: De inschrijver met de laagste BENG2 score heeft een score van -5 kWh/m² per jaar. Als laagste krijgt hij de (maximale) 20 punten in de tender op dit subcriterium. Een andere inschrijver had een BENG2 score van 0 kWh/m² per jaar. Deze inschrijver krijgt $20/25 \times 20$ punten is 16 punten in de tender.

Indien voor warmtelevering ingezet wordt op de toepassing van een Warmte-Koude-Opslag (WKO), dan dient deze technisch en financieel geschikt te zijn voor alle drie de woonblokken in het gebied. De gemeente zal stimuleren dat toekomstig Blok 3 hierop aangesloten wordt.

Deelmobiliteit en slimme uitwisseling energie (max. 5 + 5 punten per inschrijver)

Voor het inzetten van een (elektrisch) deelmobiliteit concept kan men (maximaal 5) punten per inschrijver verkrijgen. Voor het inzetten van een energie-uitwisselingsysteem met opslag (bijv. batterijopslag voor piekverlaging) kan men (maximaal 5) punten per inschrijver verkrijgen. Het combineren (denk aan uitpandige "vehicle to grid" concepten) van bovenstaande is wenselijk maar niet noodzakelijk.

De inschrijver met het beste deelconcept krijgt de maximale (5) punten en het beste energie-uitwisseling systeem

krijgt ook de maximale (5) punten. De inschrijver met het één na beste deelconcept krijgt 3 punten. Degene die daarop volgt krijgt 0 punten.

De kwantitatieve – en kwalitatieve impact van de deelconcepten zal worden gewogen door de selectiecommissie. Als beste deelconcept (en navenant ook daarna het één na beste deelconcept enzovoort) wordt aangemerkt het concept dat door de commissie wordt beschouwd als meest haalbaar en uitvoerbaar. De haalbaarheid en uitvoerbaarheid kan onder meer blijken uit welke technologie wordt toegepast, hoe deze wordt toegepast, in hoeverre deze techniek schaalbaar is en tegen welke (bij voorkeur) marktconforme kostprijs. Eventueel door de inschrijver geboden garanties aangaande de uiteindelijke realisatie spelen tevens een (positieve) rol spelen in de beoordeling.

5-3-3 Participatie (max. 10 punten per inschrijver)

Participatie kan op uiteenlopende manieren en op meer of minder verregaande wijze. Het aan te leveren plan van aanpak geeft aan hoe ver de ontwikkelaar daarin – naast hetgeen wettelijk reeds verplicht – kan en wil gaan. De bijlage 8 “Leidraad participatie 2019” en bijlage 9 “Toelichting leidraad participatie” kunnen als inspiratie dienen voor het aan te leveren plan van aanpak.

De inschrijver met naar het oordeel van de selectiecommissie de meest verregaande participatie (nb. hogere trede op de ladder c.q. verder gaande invloed burgers) verkrijgt 10 punten. Degene die daarop volgt 5 punten en degene die daarop volgt 0 punten.

Mocht de aanpak van inschrijvers vergelijkbaar zijn dan krijgen zij een gelijk aantal punten (te beginnen bij het maximum van 10). De daaropvolgende(n) dan (steeds) 5 punten minder.

5-3-4 Financieel optiebod (max. 10 punten per inschrijver)

Voor een bieding op de optie voor Vreeswijkpad Blok 1/ Blok 2 wordt een drempelbedrag gehanteerd van € 1, -. Over het financiële optiebod dient de optienemer BTW te betalen. Op het moment van de start van de tender is dat 21 %. Biedingen lager dan dit drempelbedrag worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Puntentelling

De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het criterium geboden optievergoeding. Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel optiebod is 10. De inschrijver die het hoogste optiebod uitbrengt krijgt dit maximale aantal punten. De inschrijver met het één na hoogste bod krijgt 5 punten. Degene die daarop volgt 0 punten.

5.4 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen en heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen en beoordeelt op basis van de gunningscriteria.

Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de vier gunningscriteria: ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, participatie en financieel optiebod, op basis van puntentoekening conform de volgende tabel.

Gunningscriterium	Maximaal te behalen score per inschrijver (100 punten totaal)
Ruimtelijke kwaliteit (50 totaal)	
Woonkwaliteit	20
Relatie met de omgeving	15
Verblijfskwaliteit parkeerdek	15
Duurzaamheid (30 totaal)	
Energie neutraal	20
Deelmobiliteit en slimme uitwisseling /opslag van energie	10
Participatie (10 totaal)	
Participatieplan	10
Financieel optiebod (10 totaal)	
Bod	10

5.5 Gunning

De punten die een voorgeselecteerde inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen zijn totaalscore. De inschrijver met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de definitieve selectie.

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk ruimtelijke kwaliteit. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk duurzaamheid. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium participatie de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting worden aangewezen.

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 17 september 2021 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Hierbij wordt ook per inschrijver die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen een rapportage van de selectiecommissie meegestuurd over de beoordeling van zijn inschrijving ten opzichte van de winnende inschrijving. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.8 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

5.6 Reservelijst

De gemeente stelt een reservelijst op van inschrijvers die aan de definitieve selectie 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 en de nummer drie automatisch de één na hoogste rangorde. 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 de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rangorde 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 5.1.2 onder Aanleveren. 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 Bibob formulier, 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 Bibob toets 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. 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 contractuele looptijd, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties aan verbinden.

Financieel 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 definitieve selectie c.q. het gunningsbesluit op TenderNed bekend wordt gemaakt (ten aanzien van de inschrijvers die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen wordt de datum eveneens per brief bekend gemaakt via TenderNed), een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de afdeling privaatrecht van de rechtbank 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 in onderstaande tabel opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning.

De inschrijver die het optierecht gegund krijgt, dient binnen een maand na de ingangsdatum van het optierecht een indicatieve planning te overleggen van zijn ontwerp en ontwikkeltraject aan de gemeente

De optieovereenkomst wordt per ommegaande na definitieve gunning, digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de geboden optievergoeding met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende winnende plan uit tot voorlopig ontwerp (V.O.) en definitief ontwerp (D.O.) met inachtneming van het kavelpaspoort, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente 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 mits deze optienemer heeft voldaan aan alle daarvoor gestelde voorwaarden en eisen zoals die in de optieovereenkomst zijn opgenomen.

Activiteit	Doorlooptijd (indicatief)
Omgevingsvergunning woningen (o.a. activiteit bouwen en activiteit afwijken van bestemmingsplan)	26 weken + 6 weken
Indienen vergunningaanvraag	1 dag
Beoordelen aanvraag / opstellen ontwerp besluit	10 weken
Ter inzage legging ontwerp besluit	6 weken
Opstellen definitief besluit / afronden vergunningaanvraag	10 weken
Omgevingsvergunning verleend	Indienen vergunningaanvraag + 26 weken
Eventueel verlenging procedure	6 weken
Omgevingsvergunning verleend en onherroepelijk	Afhankelijk van juridische procedure(tijd)
Erfpachtaanbieding	20 maanden (Vanaf einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar de definitieve gunning)

6. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van het kavelpaspoort. 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 het kavelpaspoort.
- 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 bevat, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen (digitaal) via www.tenderned.nl, uiterlijk tot 18 juni 2021. 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. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadelijkt.
- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in paragraaf 3.4 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.
- m. 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.

- n. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- o. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en n) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- p. 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.
- q. 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 4.1.2. of 5.1.2 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- r. 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.
- s. 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 afgevoerde inschrijvers. Derhalve zal een verzoek tot gebruiks- of bestemmingswijziging niet eerder worden gehonoreerd dan na vijftien 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.

7. Bijlagen

De volgende documenten maken als bijlagen integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

- Bijlage 1 Inschrijfformulier voorselectie Blok 1/ Blok 2 Vreeswijkpad,
- Bijlage 2 Inschrijfformulier definitieve selectie Blok 1/ Blok 2 Vreeswijkpad, inclusief optiebod, BENG2-score,
- Bijlage 3 Kavelpaspoort Blok 1/ Blok 2 Vreeswijkpad,
- Bijlage 4 Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam,
- Bijlage 5 Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën (juni 2018),
- Bijlage 6 Puntensysteem natuurinclusief,
- Bijlage 7 Concept hemelwaterverordening,
- Bijlage 8 Leidraad participatie 2019,
- Bijlage 9 Toelichting Leidraad participatie 2019,
- Bijlage 10 Nota Parkeernormen Auto,
- Bijlage 11 Nota Parkeernorm fiets en scooter (18 mei 2017),
- Bijlage 12 Aanpasbare nultredenwoning,
- Bijlage 13.1 AB 2016 optieovereenkomst blok 1 en blok 2 Vreeswijkpad
- Bijlage 13.2.1 Modelerfpachtaanbieding bijlage bij optieovereenkomst Vreeswijkpad blok 1 en 2
- Bijlage 13.2.2 Bijlage bij modelerfpachtaanbieding Blok 1 VWP meergezins en eengezinskoopwoningen
- Bijlage 13.2.3 Bijlage bij modelerfpachtaanbieding Blok 2 VWP meergezins koopwoningen
- Bijlage 13.2.4 Bijlage bij modelerfpachtaanbieding Bijzondere bepalingen bij aanbieding eengezinswoningen Blok 2 VWP
- Bijlage 13.3 Terreinspecificatie,
- Bijlage 13.4 Uitgiftetekening,
- Bijlage 13.5 Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016,
- Bijlage 14 Brochure Integriteit bij vastgoedtransacties (01 maart 2017),
- Bijlage 15 formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties (01 september 2016),
- Bijlage 16 BLVC-kaderplan Vreeswijkpad,
- Bijlage 17 Proces kabels en leidingen.