



## Selectiebrochure Brediuslocatie

Ruimte voor ca. 11.000 m<sup>2</sup> wonen en maximaal 1.000 m<sup>2</sup> voorzieningen



De geel gearceerde tekst in deze brochure betreft de in de Nota van Inlichtingen d.d. 29 januari 2021 genoemde rectificaties. Dit betreft de pagina's 10, 26 en 36.

## Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1. Project en opgave.....	5
De locatie.....	5
Beschrijving van de opgave.....	6
Opgave aan de partij of combinatie van partijen.....	7
Erfpachtgrondwaarde.....	7
Programma.....	10
Duurzaamheid.....	11
Natuur inclusief.....	12
Duurzame mobiliteit.....	12
Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding.....	13
Duurzame positionering in de buurt.....	14
2. Beschrijving selectieprocedure.....	15
Communicatie.....	15
Selectiecommissie.....	15
Planning selectieprocedure.....	16
3. Voorselectie.....	17
3.1 Inschrijving voorselectie.....	17
Vragenronde.....	17
Aanleveren.....	17
3.2 Minimale eisen voorselectie.....	18
3.3 Selectiecriteria Voorselectie.....	19
3.4 Beoordeling.....	20
3.5 Voorselectie.....	22
4. Definitieve selectie.....	23
4.1 Inschrijving definitieve selectie.....	23
Vragenronde.....	23
Aanleveren.....	23
4.2 Minimale eisen definitieve selectie.....	25
4.3 Gunningscriteria Definitieve Selectie.....	25
4.4 Beoordeling definitieve selectie.....	27
4.5 Gunning/ Onkostenvergoeding.....	28
4.6 Reservelijst.....	29
4.7 Screening.....	30
Financieel en economische stabiliteit.....	31
4.8 Bezwaar.....	31
4.9 Planning ontwikkeltraject.....	32
5. Overige bepalingen en uitgangspunten.....	33
6. Bijlagen.....	35

## Inleiding

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen het project Brediuslocatie met de bestemming wonen en voorzieningen kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren en/of verkopen. De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van een openbare selectie. Hiervoor is de onderhavige selectieprocedure opgezet.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich hebben ingeschreven voor deze selectie en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in de kavelregels behorende bij het Herzieningsbesluit vastgelegd (bijlage 1). 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.

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 optietermijn waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (hierna: DO) uit te werken.

Indien het DO naar het oordeel van de gemeente past binnen het gestelde kader en verder is voldaan aan de overige voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst, zal de winnende inschrijver/ optienemer vervolgens in de gelegenheid worden gesteld het erfpachtrecht over de betreffende kavel te verkrijgen. De optienemer 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 Brediuslocatie een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. De gunningsbeslissing van de gemeente 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 bouwgrond via notariële vestiging.

De werkwijze met een optieovereenkomst biedt de optienemer de gelegenheid zijn investeringsbeslissing te splitsen in tijd om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te werken binnen de optietermijn. Een gegadigde die zich inschrijft voor de selectieprocedure legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien aan hem gegund zal worden, de in te optieovereenkomst vastgelegde optievergoeding aan de gemeente te betalen en verkrijgt hij daarmee het exclusieve recht om gedurende de optieperiode de bouwopgave uit te werken en de investering in de uiteindelijke grondafname en bouw verder rond te krijgen.

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

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

# 1. Project en opgave

## De locatie

De Brediuslocatie is gelegen in de noordwestelijke hoek van de Spaarndammerbuurt in Amsterdam tussen de Transformatorweg, het Westcord Art-hotel, het gemeentelijk Brediusbad, de spoorlijn van Amsterdam naar Zaandam en de Zaanstraat. Globaal wordt deze te ontwikkelen bouwkevel aan de noordoostzijde begrensd door de Zaanstraat, aan de noordwestzijde door de ligweide van het Brediusbad en aan de zuidwestzijde door het Zaanstraat emplacement met werkplaats (Nedtrain/NS). De Brediuslocatie markeert tevens de stedenbouwkundige afronding van de Spaarndammerbuurt met zijn kenmerkende Amsterdamse School architectuur en vele rijksmonumenten als voorbeelden van het begin van de volkshuisvesting (begin 20<sup>e</sup> eeuw).

Het grondgebied van de Brediuslocatie omvat circa 11.000 m<sup>2</sup>, waarvan 4.100 m<sup>2</sup> in het kader van deze tender in aanmerking komt voor erfpachtuitgifte.



*Luchtfoto: de Brediuslocatie ligt tussen de bestaande Spaarndammerbuurt (rechts) en het spoorwegemplacement en werkplaats (onder).*

De Brediuslocatie valt binnen de wijk Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt in het gebied Westerpark als onderdeel van Stadsdeel West in Amsterdam. Westerpark telt begin 2020 circa 37.500 inwoners (gegevens OIS) en bestaat uit: Houthavens, Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt, Centrale markt, Staatsliedenbuurt en de Frederik Hendrikbuurt.

### Beschrijving van de opgave

#### De gemeentelijke ambitie

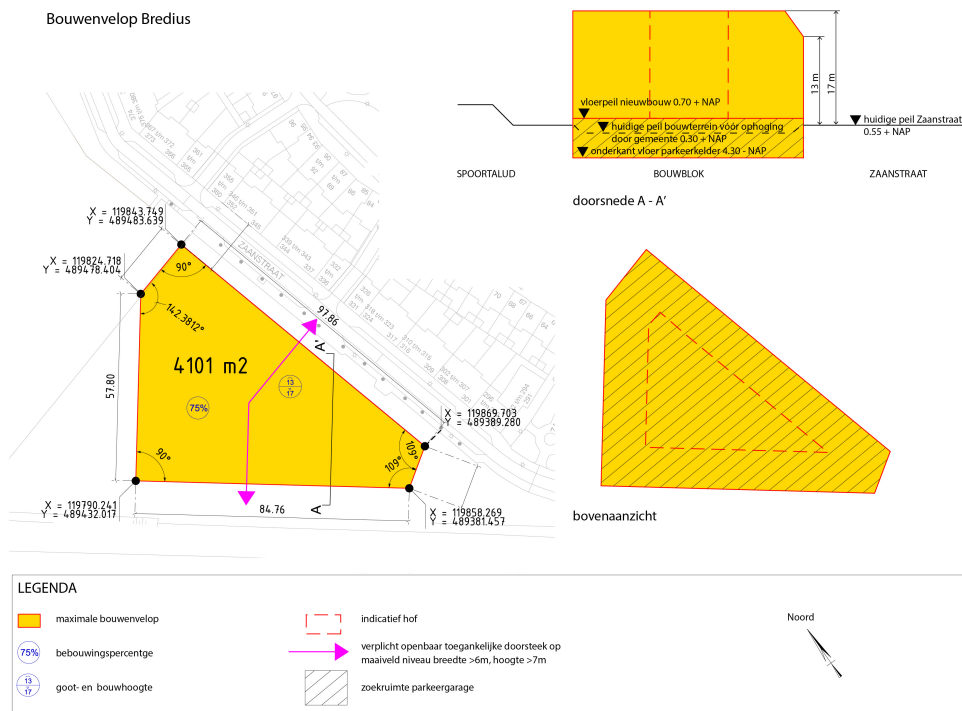
Doel van de beoogde ontwikkeling van de Brediuslocatie is om tegemoet te komen aan de grote vraag naar middeldure huurwoningen en uitvoering te geven aan het Actieplan Meer Middeldure Huur 2017. De huidige woningvoorraad in de Spaarndammerbuurt bestaat namelijk voor circa 70% uit sociale huurwoningen en het toevoegen van middeldure huurwoningen levert een fundamentele bijdrage aan het doel om meer gemengde wijken in Amsterdam te realiseren. Tegelijkertijd biedt de ontwikkeling van middeldure huurwoningen voor (grote) gezinnen en ouderen de gelegenheid om tegemoet te komen aan de expliciete wens van zowel het bestuur van Stadsdeel West als de bewoners in de buurt om mensen vanuit de sociale woningbouw de mogelijkheid te bieden met voorrang door te stromen naar de te realiseren middeldure huurwoningen. Daardoor blijven de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar voor de doelgroep.

#### Bestemmingsplan

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van de Brediuslocatie is door de gemeenteraad van Amsterdam op 18 september 2019 het bestemmingsplan 'Bredius' vastgesteld, dat op 18 maart 2020 onherroepelijk is geworden.

#### Bouwenvelop

De ontwikkeling van de Brediuslocatie bestaat uit de realisatie van circa 11.000 m<sup>2</sup> bvo woningbouw (maximaal 150 woningen) en uit maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo maatschappelijk/consument verzorgend alsmede uit een gebouwde ondergrondse parkeervoorziening van tenminste 1 plaats per te realiseren vrije sectorwoning. Het te ontwikkelen bouwplan zal aan de bouwenvelop worden getoetst.



Bouwenvelop Bredius

Toelichting:

- Langs de rooilijnen staan de afmetingen ervan vermeld.
- Het omsloten vlak mag maximaal 75% worden bebouwd.
- In het zwarte kader staat de maximaal toegestane bouwhoogte.
- De dwarsverbinding is weergegeven als pijl.

Daarnaast zijn in het Herzieningsbesluit Brediuslocatie en het bestemmingsplan Bredius expliciete kavelregels opgenomen. Deze kavelregels zijn met de omwonenden in het participatietraject tot stand gekomen en opgenomen in het Investeringsbesluit en het bestemmingsplan Bredius. De kavelregels zijn separaat opgenomen in **bijlage 1** bij deze brochure.

Tenslotte dient voldaan te worden aan de eisen die voortvloeien uit de specifieke beleidsnota's die - voor zover relevant voor deze ontwikkeling - eveneens in de bijlagen zijn opgenomen.

Opgave aan de partij of combinatie van partijen

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met de bestemming wonen en voorzieningen in het project Brediuslocatie kan ontwikkelen, financieren, realiseren, exploiteren en/of verkopen. De opgave is ook om er een duurzaam gebouw van te maken. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingegaan op ruimtelijke kwaliteit, programma, duurzaamheid en duurzame positionering in de buurt.

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie (**bijlage 2**) en de Definitieve selectie (**bijlage 3**) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure.

Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwkwavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid erfpachtgrondwaarden voor de woningen, voorzieningen en parkeerplaatsen. De vastgestelde optievergoeding die de winnende inschrijver/optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén deel 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.

Bestemming wonen	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
- Middeldure huurwoningen > 40 m2 go	€ 1.670,-	m <sup>2</sup> go
- Middeldure huurwoningen > 70 m2 go	€ 808,-	m <sup>2</sup> go
- Middeldure huurwoningen > 85 m2 go	€ 645,-	m <sup>2</sup> go
- Vrije sectorwoning koop	€ 2.530,-	m <sup>2</sup> go
- Vrije sectorwoning huur	€ 2.478,-	m <sup>2</sup> go
Bestemming niet-wonen	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
- Consumenten dienstverlening (kapper, fysio, kinderopvang, ontmoetingsruimte)	€ 839,-	m <sup>2</sup> bvo
- Maatschappelijke voorzieningen	€ 194,-	m <sup>2</sup> bvo
- Horeca	€ 839,-	m <sup>2</sup> bvo
- Halfverdiept parkeren	€ 6.758,-	plek
- Verdiept parkeren -1	€ 1.914,-	plek

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 de XXX (invullen de maand volgend op de einddatum van het GPA) 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 4** is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m2 bvo en gbo wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

#### Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid, zoals beschreven in het gemeentelijke document 'De Schoonheid van Amsterdam' (**bijlage 5**), 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 heden in De Schoonheid van Amsterdam is bepaald.

De Brediuslocatie maakt deel uit van de Spaarndammerbuurt in Amsterdam. In de Spaarndammerbuurt bevinden zich vermaarde volkshuisvestingsprojecten van toonaangevende Amsterdamse School-architecten als M. de Klerk, K.P.C. de Bazel en H. Walenkamp. Het plangebied is ontstaan binnen een stedenbouwkundig plan uit 1915. Een groot deel van deze buurt wordt gekenmerkt door de sociale woningbouwcomplexen uit de periode 1915-1940 in de zogenaamde Gordel '20-'40. De opzet van deze wijken hangt samen met de Woningwet van 1901 waarbij de overheid voor het eerst minimumeisen aan

woningbouw stelt. Licht, lucht, groen, hygiëne en een esthetisch aansprekende omgeving stonden daarbij hoog in het vaandel.



Karakteristiek voor de Gordel 20-40 is de samenhang tussen de hiërarchische, bloksgewijze stedenbouwkundige structuur, de architectuur van de straatwanden en de aandacht voor het sculpturale detail. Door de trapeziumvorm van de wijk werd er naarstig gezocht naar een geschikte stedenbouwkundige invulling met zoveel mogelijk noord-zuidgeoriënteerde straten zodat de woningen de meest optimale bezonning zouden krijgen. In tegenstelling tot bijvoorbeeld Plan West of Zuid, waarvoor een tot in detail uitgewerkt plan klaar lag, getuigt de Spaarndammerbuurt van stapsgewijze invulling waarbij verschillende architecten en ontwikkelende partijen betrokken waren. Toch waren er gemeenschappelijke uitgangspunten, te weten een zo zorgvuldig mogelijke stedenbouwkundige opzet met veel aandacht voor een uitgekende openbare ruimte, verkaveling van de bouwblokken en oriëntatie van de woningen. Er is veel aandacht voor een mooie, aangename, rustige leefomgeving geweest zodat de opzet en inrichting van de woonstraten en pleinen daarop kon worden gericht. De gesloten bouwblokken kregen verschillende vormen en formaten om bijzondere openbare en gemeenschappelijke buitenruimtes met plantsoenen en hoven te creëren. Verspringende rooilijnen zijn gebruikt om de vorm en de functie van de openbare ruimte te versterken. Er is een onderscheid tussen hoofd- en secundaire straten. Eerstgenoemde zijn vaak een of twee bouwlagen hoger dan de woonstraten. Ook torens, dakpartijen, poorten, hoekaccenten en andere elementen, al dan niet in een zichttas, zijn toegepast om de hiërarchische structuur en de monumentale, sculpturale straatwanden te benadrukken. Daarnaast is gebruik gemaakt van spiegeling en symmetrie. Soms zijn de gevelwanden exact gespiegeld, elders zijn de blokken variaties op een thema. De bouwblokken hebben vaak een beeldbepalende kap, maar er zijn ook platte daken.

Een uitvoeriger beschrijving wordt gegeven in het Herzieningsbesluit en in het bestemmingsplan Bredius en die als **bijlage 6 en 7** zijn toegevoegd.

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

## Programma

### *Wonen*

Verwijzend naar de hierboven onder ' Beschrijving van de opgave' beschreven gemeentelijke ambitie, dient het programma te voldoen aan de volgende elementen:

- 80% van het totaal aantal woningen dient te bestaan uit middeldure huurwoningen. 25% daarvan dient een minimale oppervlakte te hebben van 85 m2 gbo en geschikt te zijn voor grote gezinnen. Voor de overige 75% woningen binnen dit segment geldt dat deze een gemiddelde oppervlakte hebben van minimaal 50 m2 gbo en waarbij een ondergrens geldt van 41 m2 gbo.
- 20 % van het totaal aantal woningen dient gerealiseerd te worden in het dure segment, waarbij het aan de inschrijvende partij is om te kiezen voor koop- of huurwoningen.
- Voor de middeldure huurwoningen gelden de onderstaande voorwaarden zoals opgenomen in het "Actieplan Meer Middeldure Huur" (juni 2017) en de Beleidsaanpassingen herijkte voorwaarden middeldure huur (juni 2020) die als **bijlage 8 en 9** bij deze brochure zijn opgenomen. De toewijzing van de huurwoningen dient plaats te vinden overeenkomstig de bepalingen in de gemeentelijke Huisvestingsverordening.
- Voor de (eventuele) koopwoningen in het project geldt de uitdrukkelijke voorwaarde dat daarvoor een zelfbewoningsplicht geldt. Hierbij geldt vanaf 8 juli 2020 het beleid "Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar bewoners" (**bijlage 10**). 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.
- 80 % van alle woningen dient aanpasbaar te worden gebouwd conform de Richtlijn Aanpasbaar Bouwen (zie **bijlage 11**). Dit betreft de fysieke kenmerken van de woning. Deze richtlijn vereist onder andere bredere deuren en gangen en toegankelijkheid met handbewogen rolstoel in de woning en een maximale drempel van 20 mm voor de natte cel.
- Vrijwel alle woningen zijn meerzijdig georiënteerd om een goede ventilatie en voldoende lichttoetreding te garanderen en zeker bij kleine woningen niet alleen op het noorden gericht.

### *Voorzieningen*

Het plan dient te voorzien in circa 1.000 m2 maatschappelijke en/of consument verzorgende dienstverlening, waarbij onder meer gedacht kan worden aan vergader-/ontmoetings-/activiteitenruimte voor de buurt, een kapper, fysiotherapie of kinderopvang en eventueel een restaurant, lunchroom of koffiehuis aan het plein.

Belangrijk punt daarbij is dat de omwonenden nadrukkelijk de wens hebben uitgesproken dat het plan zorgt voor verbinding en ruimte geeft voor ontmoeting. Dat kan zijn in de voorzieningen die in het plan worden gerealiseerd.

### *Parkeren*

In de openbare ruimte wordt door de gemeente bij de herinrichting voorzien in parkeren voor bezoekers van de woningen en van de voorzieningen zoals omschreven in deze tenderbrochure. Voor de vrije sectorwoningen geldt een parkeernorm conform de Nota Parkeernormen auto. Voor de middeldure huurwoningen geldt een parkeernorm van nul, aangezien in het Actieplan Meer Middeldure Huurwoningen de restrictie is opgenomen dat er geen verplichte gekoppelde verhuur van een parkeerplaats bij deze woningen plaats mag vinden.

Vanuit de participatie met de bewoners uit de omgeving is nadrukkelijk aangegeven dat er al een grote parkeerdruk in de wijk is en dat er wel degelijk ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen - derhalve ook voor de middeldure huurwoningen - op de locatie een ondergrondse parkeervoorziening noodzakelijk is. De bouwvelop en het bestemmingsplan Bredius bieden de mogelijkheid om een ondergrondse parkeervoorziening op eigen terrein te realiseren. Aangezien ten behoeve van het voldoen aan de parkeernorm voor de vrije sectorwoningen binnen de bouwvelop een gebouwde voorziening gerealiseerd zal moeten worden wordt een combinatie met parkeerplaatsen voor middeldure huurwoningen als zeer wenselijk beschouwd.

Gelet op het grote aantal middensegment huurwoningen in het plan en de bijbehorende minimale parkeernorm van nul parkeerplaats per woning, wordt in de tender een heldere visie op het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor deze sector met extra punten gewaardeerd.

#### Duurzaamheid

Duurzaamheid is een vast gunningscriterium van tenders die door de gemeente op de markt worden gebracht. Het gemeentelijke beleid is vastgelegd in Agenda Duurzaam Amsterdam. In de Hand-out 'Duurzaam bouwen in Amsterdam' van mei 2019 (*bijlage 12*) wordt dit beleid verder geconcretiseerd.

In deze tender ligt het accent bij het thema duurzaamheid zowel op de ambitie grondstoffen en materialen, energieneutraal bouwen, op water/groen/natuur inclusief als op duurzame mobiliteit.

In het Herzieningsbesluit en de daarbij behorende kavelregel 10 (duurzaamheid) wordt deze ambitie verder beschreven en mogelijke maatregelen genoemd die een wezenlijke bijdrage leveren aan die duurzaamheidsambitie. Onderstaand wordt het thema duurzaamheid vertaald in prestatie-eisen en is het aan de inschrijvende partij om daar concreet invulling aan te geven.

#### *Grondstoffen en materialen*

Amsterdam heeft de ambitie om in het materiaalgebruik bij nieuwbouw een zo laag mogelijke milieubelasting te realiseren. Dit kan door de zogenaamde Milieuprestatie van gebouwen (MPG) zo laag mogelijk te houden. Het streven is een MPG lager dan 0,8 in plaats van de wettelijke norm uit het Bouwbesluit van 1,0. In dat kader dient aanvullend op de gevraagde MPG –berekening een gespecificeerd materialenpaspoort geleverd te worden.

#### *Energie- en klimaat neutraal bouwen*

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

Per 1 januari 2021 zal de EPC-normering vervangen worden door de wettelijke BENG ("bijna energieneutrale gebouwen") normering. De ambitie van de gemeente Amsterdam op het gebied van duurzaamheid ligt hoger en de gemeente is dan ook voornemens om die wettelijke normering aan te scherpen.

Bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning zal de gemeente een en ander toetsen aan de alsdan geldende regeling.

In onderstaande tabel is het verschil tussen de BENG en de Amsterdamse ambitie weergegeven.

Functie	Indicator	Wettelijke norm	Norm A'dam
Woningbouw	BENG 1	65 kWh/(m <sup>2</sup> . jaar)	60 kWh/(m <sup>2</sup> . jaar)
Woningbouw	BENG 2	50 kWh/(m <sup>2</sup> . jaar)	20 kWh/(m <sup>2</sup> . jaar)
Woningbouw	BENG 3	40 %	70 %

Inschrijvers worden uitgedaagd om zo goed mogelijk te scoren op zowel BENG1, BENG2 als BENG3.

De kavel ligt in het gebied waarop het stadswarmtecontract niet van toepassing is. Het aansluiten van de nieuwbouw op het stadswarmtenet is derhalve niet aan de orde.

#### *Water en groen*

Het is merkbaar dat het klimaat verandert. Zo stijgt de gemiddelde temperatuur, kan er sprake zijn van langdurige natte perioden of perioden van langdurige hitte waarin meer piekbuien voorkomen. Het doel is een groen en regenbestendig ontwerp met duurzame uitstraling dat bijdraagt aan een prettig stedelijk klimaat (tegenaan hittestress of droogte) en de lokale biodiversiteit.

Wat betreft waterberging vraagt de Brediuslocatie extra aandacht. De Spaarndammerbuurt kent een problematiek van wateroverlast en de Brediuslocatie vormt in de buurt het laagst gelegen punt. Daarom zal in het kader van deze tender voor het woongebouw bij waterberging in ieder geval het zogenaamde stand still principe - oftewel geen verslechtering van de bestaande situatie - gehanteerd worden, zowel in de openbare ruimte als bij het gebouw.

Maatregelen die leiden tot meer groen, minder hittestress, waterberging en hergebruik van hemelwater moeten in het ontwerp geïntegreerd worden.

Het platform Amsterdam Rainproof ([www.rainproof.nl](http://www.rainproof.nl)) geeft een toelichting en reikt verscheidene voorbeelden aan. De ambitie is om ruimschoots te voldoen aan de richtlijnen van de "water neutrale bouwenvelop.

#### Natuur inclusief

Ook wordt aandacht gevraagd voor de lokale biodiversiteit (daarbij kan gedacht worden aan het soort planten en/of nestelvoorzieningen voor vogels of vleermuizen).

De ambitie is om ruimschoots te voldoen aan het beleid Natuurinclusief bouwen en ontwerpen (**bijlage 13**) en antwoord te geven op de kansen zoals verwoord in het Aanvullend onderzoek Natuurtoets Bredius (**bijlage 14f**).

#### Duurzame mobiliteit

Hierbij gaat het allereerst om zo veel mogelijk alternatieve vormen van mobiliteit en deelmobiliteit te stimuleren conform de Agenda Amsterdam Autoluw (**bijlage 15**).

Agenda Amsterdam Autoluw doet allerlei suggesties en biedt mogelijkheden voor alternatieve vormen van mobiliteit en deelmobiliteit.

Voor het fietsparkeerbeleid wordt verwezen naar **bijlagen 16.a t/m 16.c**.

Anderzijds is er een parkeerdruk in de buurt aanwezig en zullen sommige bewoners van het nieuwe woongebouw een parkeerfaciliteit op eigen terrein willen gebruiken.

Voor het parkeerbeleid auto's (met onder andere de Nota Parkeernormen 2017) wordt verwezen naar **bijlagen 17.a t/m 17.c**.

Ten overvloede wordt gewezen op de wettelijke verplichting voor de aanleg van elektrische laadinfrastructuur (maart 2020).

Van de inschrijvende partij wordt in de voorselectie een visie gevraagd op het thema duurzame mobiliteit en de uitwerking daarvan in concrete maatregelen bij de definitieve selectie.

Overige relevante (technische) aspecten en nadere onderzoeken

In het technisch addendum (**bijlage 14**) is een overzicht opgenomen van relevante (technische) aspecten en aandachtspunten waar de inschrijvende partij rekening dient te houden.

#### Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Directeur Grond & Ontwikkeling het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contractstuk uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de optienemer niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

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

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 18 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 voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiestukken 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 op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde 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 erfpacht-

overeenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachttuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst. De optieovereenkomst komt te vervallen als binnen de optietermijn de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

#### Duurzame positionering in de buurt

Met de buurt is een lang en intensief participatie-traject doorlopen. Enerzijds zijn daaruit zaken naar voren gekomen waarvoor de gemeente zelf verantwoordelijk is en zelf maatregelen kan treffen, anderzijds zijn er ook zaken genoemd die de gemeente (nog) niet al kan opleggen aan derden, maar die de gemeente wel belangrijk vindt om een plek te geven in deze tender.

Dit betreft zaken als:

- De betrokkenheid van de buurt bij de verdere planuitwerking door de inschrijver;
- De wens om doorstroming vanuit de sociale huurwoningen uit de buurt naar de nieuwe woningen te bevorderen;
- De betrokkenheid van de buurt bij de functies in de plint, zowel tijdens de planontwikkelingsfase als later bij de concrete invulling ervan.

Voor de diverse participatiebijeenkomsten wordt verwezen naar 'Verslagen bewonersavonden Brediuslocatie' die als bijlage 17 van het Herzieningsbesluit zijn opgenomen. De verslagen dienen als inspiratiedocument voor de inschrijver. Het Herzieningsbesluit zelf is als bijlage 6 van deze brochure opgenomen.

Het woonprogramma bestaat voornamelijk uit middeldure huurwoningen die voor een periode van 25 jaar verhuurd zullen worden. Dat betekent dat een verhuurder/exploitant zich in principe voor een periode van 25 jaar aan dit project verbindt en daardoor een duurzame positie in de wijk in zal nemen. Juist door die duurzame positionering doet de gemeente een appel op de verhuurder/exploitant om méér te zijn dan de verhuurder van de woningen en zich actief op te stellen in de buurt. Om die reden vraagt de gemeente in deze selectieprocedure dan ook uitdrukkelijk een gezamenlijke visie van de inschrijvende partij én toekomstige eindgebruiker/belegger op onder meer de locatie-ontwikkeling en het woonproduct maar ook een Plan van Aanpak om die duurzame positionering invulling te geven.

## 2. Beschrijving selectieprocedure

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

Op 11 december 2020 start de selectieprocedure en staan alle documenten op [www.tenderned.nl](http://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.

Elke partij die zich voor deze selectieprocedure inschrijft, conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in deze selectiebrochure inclusief bijlagen die in het overzicht van Hoofdstuk 6 vermeld staan en die integraal onderdeel uitmaken van deze selectiebrochure.

### Communicatie

Nadat de gunningsbeslissing 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 selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Vragenrondes zoals hierna in Hoofdstuk 3. Voorselectie en Hoofdstuk 4. Definitieve selectie beschreven.

### Selectiecommissie

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

- Projectmanager Brediuslocatie (voorzitter);
- Projectleider Grond en Ontwikkeling;
- Stedenbouwkundige;
- Adviseur Wonen;
- Adviseur Duurzaamheid;
- Een vertegenwoordiger van de omwonenden uit de buurt. Door de bewoners wordt een onafhankelijk adviseur aan de selectiecommissie toegevoegd.

De assistent projectmanager Bredius is de secretaris van de selectiecommissie. Hij/zij ondersteunt de commissie, maar beoordeelt de plannen niet inhoudelijk.

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld.

De selectiecommissie heeft bij de beoordeling van een inschrijving het recht om nadere informatie bij de inschrijver in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. Dit zal via TenderNed plaatsvinden. In dat geval zal de inschrijver gevraagd worden om binnen vijf werkdagen te reageren. Om te komen tot een oordeel is de selectiecommissie vrij om advies in te winnen bij derden.

Aan de leden van de selectiecommissie wordt gedurende de gehele selectieprocedure geheimhoudingsplicht opgelegd.

#### Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

<b>Datum</b>	<b>Activiteit</b>
11 december 2020	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
8 januari 2021 vóór 23.59u	Uiterste datum tot stellen schriftelijke vragen
29 januari 2021	Datum start inschrijving voorselectie en beschikbaarstelling vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
4 maart vóór 14.00 u	Sluitingsdatum en -tijd inschrijving voorselectie
week 15, 2021	Presentatie inschrijvers
12 mei 2021	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
14 mei 2021	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
27 mei 2021 vóór 23.59u	Uiterste datum tot stellen schriftelijke vragen
10 juni 2021	Datum start inschrijving definitieve selectie en beschikbaarstelling vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
15 juli 2021 vóór 14.00 u	Sluitingsdatum en -tijd definitieve selectie
Week 34, 2021	Presentatie inschrijvers
23 augustus – 3 september	Screening integriteit (Bibob)
6 oktober 2021	Datum van (voorlopige) gunningsbesluit en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
27 oktober 2021	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

## 3. Voorselectie

### 3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: I) een integrale visie op ruimtelijke kwaliteit, programma, duurzaamheid en duurzame positionering in de buurt II) ondersteund met maximaal twee referentieprojecten. Bij deze beoordeling zullen de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, de bouwenvelop, de kavelregels en de Richtlijnen Aanpasbaar Bouwen bepalend zijn. De maximaal 3 inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op de selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

#### Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 8 januari 2021 en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 29 januari 2021 voor iedereen te raadplegen via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

#### Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 29 januari 2021 en tot en met 4 maart 2021 voor 14.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en vóór laatstgenoemd tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl). De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectie, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Een integrale visie op de in hoofdstuk 1 geschetste opgave voor de locatie-ontwikkeling, waarbij de onderdelen genoemd onder 3.3: I a) Ambitie en visie op ruimtelijke kwaliteit, I b) Programma, I c) Duurzaamheid en I d) Duurzame positionering in de buurt, aan de orde dienen te komen. De integrale visie beslaat maximaal 15 pagina's inclusief beeldmateriaal en voorblad (enkelzijdig, A4 formaat, lettertype Arial 10 pt) en waarvan het Plan van Aanpak als bedoeld onder I d) niet meer dan 5 pagina's mag beslaan;
3. Referentieprojecten genoemd onder 3.3.II, beschrijving van maximaal 6 pagina's, inclusief beeldmateriaal en voorblad (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt). Inschrijver dient hiervoor gebruik te maken van het Modelformulier referentieprojecten (**bijlage 18**);
4. 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.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier voorselectie en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het inschrijfformulier voorselectie volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig on-

dertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek inhoudelijk te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 18 maart 2021 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 voorselectie of het ontbreken van één van de documenten zoals hiervoor genoemd onder 2 en 3 of in geval 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.

#### Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

### 3.2 Minimale eisen voorselectie

De voorselectie heeft als doel de meest geschikte kandidaten voor te selecteren voor de definitieve selectieronde. Voor de hele selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan door het ondertekenen van het inschrijfformulier voorselectieprocedure. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de voorselectieronde.

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

Met het correct invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier voorselectie verklaart inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen dan wel te conformeren:

- Realisatie van een programma passend binnen de beschreven opgave en eisen in deze selectiebrochure en de bouwvelop.
- Het betalen van de optievergoeding ad € 300.000,-. Over de optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen. Op het moment van de start van de tender is dat 21 procent.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen of zich daaraan te conformeren, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving 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 3.1 onder Aanleveren beschreven.

### Presentatie

Iedere inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, heeft de verplichting om haar inschrijving mondeling toe te lichten indien daartoe door de selectiecommissie wordt gevraagd. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in <periode noemen>. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

## 3.3 Selectiecriteria Voorselectie

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

### **I. Visiedocument**

**(maximaal per inschrijver te behalen score voor dit criterium: 85 punten)**

In de voorselectieronde wordt gevraagd een integrale visie te geven op de in deze selectiebrochure beschreven opgave, waarbij de volgende onderdelen aan de orde dienen te komen:

#### **a. Ruimtelijke kwaliteit**

(maximaal per inschrijver te behalen score voor dit onderdeel: 10 punten)

Gevraagd wordt om een visie te geven op de volgende aspecten:

- De wijze waarop de architectonische uitstraling van het gebouw een uitgesproken karakter krijgt en hoe het gebouw ingebed wordt in de omgeving;
- De wijze waarop wordt omgegaan met de samenhang tussen het gebouw en de omliggende openbare ruimte en hoe het gebouw bijdraagt aan de kwaliteit van de buitenruimte.

#### **b. Programma**

(maximaal per inschrijver te behalen score voor dit onderdeel: 25 punten)

Gevraagd wordt om een visie te geven op de volgende aspecten:

- De wijze waarop wordt geantwoord op de programmatische vraag en de mate waarin het voor de beoogde doelgroep ((grote) gezinnen en ook ouderen) aantrekkelijk is om in het gebouw te wonen;
- De wijze waarop de plint bijdraagt aan de leefbaarheid van de Spaarndammerbuurt c.q. hoe het niet-woonprogramma in het gebouw wordt opgenomen en welke functionele bijdrage dat programma heeft voor zowel de woningen als voor de buurt.
- De wijze waarop het parkeervraagstuk in het project wordt opgelost.

#### **c. Duurzaamheid**

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

Gevraagd wordt om een visie te geven op de wijze waarop de duurzaamheids-ambitie van het woongebouw in combinatie met water en groen, natuur inclusief en duurzame mobiliteit, wordt vormgegeven op deze kavel.

Aspecten die daarbij in ieder geval aan de orde dienen te komen zijn:

- 1) grondstoffen en materialen;
- 2) de BENG-scores;
- 3) groen en water in en rond het gebouw, inclusief de wijze waarop het project een bijdrage kan leveren aan het aspect rainproof;
- 4) natuur inclusief bouwen en ontwerpen;

- 5) duurzame mobiliteit: beperking van de mobiliteit en de wijze waarop voorzien wordt in de parkeer-voorzieningen voor auto, fiets en scootmobiel op eigen terrein.

**d. Duurzame positionering in de buurt**

(maximaal per inschrijver te behalen score voor dit onderdeel: 20 punten)

Aangegeven dient te worden:

- dat er een eindgebruiker/belegger is gevonden die in deze tender c.q. dit project de samenwerking aangaat met de inschrijver;
- wat de gezamenlijke visie is van de inschrijver en eindgebruiker/belegger op de locatie-ontwikkeling en de programmatische opgave;
- hoe deze visie verder vertaald wordt in het plan.

Daarnaast dient in een gezamenlijk Plan van Aanpak ingegaan te worden op de volgende aspecten:

- de wijze waarop de buurt betrokken wordt bij de verdere planontwikkeling en –uitwerking en de organisatorische aspecten daarvan;
- de mogelijkheden die worden gezien om de doorstroming vanuit de sociale huurwoningen uit de Spaarndammerbuurt te bevorderen en de wijze waarop dat contractueel kan worden vastgelegd;
- de wijze waarop de overlast die de buurt zal ondervinden bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal worden beperkt;
- de wijze waarop de eindgebruiker/belegger tijdens de exploitatiefase de buurt betrokken houdt.

**NB:** de punten die de inschrijver in de voorselectie op dit criterium scoort worden meegenomen naar de definitieve selectie indien hij daarvoor is (voor)geselecteerd.

**II. Referentieprojecten**

**(maximaal per inschrijver te behalen score voor dit criterium: 15 punten)**

Om zicht te krijgen op de ervaring ten aanzien van vergelijkbare projecten van de inschrijver met de door hem in het kader van Visiedocument onderdeel I d) (Duurzame positionering in de buurt) ingeschakelde eindgebruiker/belegger, wordt gevraagd maximaal twee gerealiseerde referentieprojecten (opgeleverd in de periode 2017 – 1 juli 2020) aan te leveren waarbij de inschrijver betrokken is geweest. De inschrijver (of combinatie van inschrijvers) dient als minimum aan te geven wat zijn werkelijke inbreng is geweest bij de referentieprojecten alsmede hoe de onderlinge samenwerking is geweest met de bij die referentieprojecten betrokken eindgebruiker/belegger.

De referenties zullen met name beoordeeld worden op ervaring van de inschrijver met een eindgebruiker/belegger bij een dergelijke ontwikkeling, de resultaten van die samenwerking in het bijzonder wat betreft de betrokkenheid van de buurt bij de planontwikkeling en- uitwerking en op het aspect duurzame positionering in de buurt (tijdsperiode die de eindgebruiker/belegger is overeengekomen/opgelegd om de woningen in verhuur te houden).

**3.4 Beoordeling**

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal 3 inschrijvers voorselecteren op basis van de behaalde scores 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
Visiedocument, onder te verdelen in: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ruimtelijke kwaliteit</li> <li>• programma (wonen, voorzieningen, parkeren voor zowel de vrije sectorwoningen als de middeldure huurwoningen)</li> <li>• duurzaamheid</li> <li>• Plan van Aanpak, duurzame positionering in de buurt</li> </ul>	maximaal 10 punten maximaal 25 punten maximaal 30 punten maximaal 20 punten
Referentieprojecten	maximaal 15 punten
<b>Totaal te behalen maximale score per inschrijver</b>	<b>100 punten</b>

De toekenning van de punten vindt plaats op basis van een relatieve vergelijking tussen de inschrijvende partijen, op basis van een van tevoren vastgestelde aantal punten per waardering, via onderstaande methodiek.

<b><i>Waardering sub criterium ruimtelijke kwaliteit</i></b>	punten
Sluit precies aan op de ambitie en heeft een visie die zich op meerdere punten onderscheidt van andere inschrijvers	10 punten
Sluit aan op de ambitie maar onderscheidt zich niet of op slechts enkele punten van andere inschrijvers	7 punten
Sluit op enkele onderdelen niet aan op de ambitie van de opdrachtgever	4 punten
Sluit op meerdere onderdelen niet aan op de ambitie van de opdrachtgever	0 punten
<b><i>Waardering sub criterium programma</i></b>	
Sluit precies aan op de ambitie en heeft een visie die zich op meerdere punten onderscheidt van andere inschrijvers	25 punten
Sluit aan op de ambitie maar onderscheidt zich niet of op slechts enkele punten van andere inschrijvers	15 punten
Sluit op enkele onderdelen niet aan op de ambitie van de opdrachtgever	5 punten
Sluit op meerdere onderdelen niet aan op de ambitie van de opdrachtgever	0 punten
<b><i>Waardering sub criterium duurzaamheid</i></b>	
Sluit precies aan op de ambitie en heeft een visie die zich op meerdere punten onderscheidt van andere inschrijvers	30 punten
Sluit aan op de ambitie maar onderscheidt zich niet of op slechts enkele punten van andere inschrijvers	15 punten
Sluit op enkele onderdelen niet aan op de ambitie van de opdrachtgever	10 punten
Sluit op meerdere onderdelen niet aan op de ambitie van de opdrachtgever	0 punten
<b><i>Waardering sub criterium Plan van Aanpak duurzame positionering</i></b>	
Sluit precies aan op de ambitie en heeft een visie die zich op meerdere punten onderscheidt van andere inschrijvers	20 punten
Sluit aan op de ambitie maar onderscheidt zich niet of op slechts enkele punten van andere inschrijvers	15 punten
Sluit op enkele onderdelen niet aan op de ambitie van de opdrachtgever	10 punten
Sluit op meerdere onderdelen niet aan op de ambitie van de opdrachtgever	0 punten

<b><i>Waardering criterium referentieprojecten</i></b>	
De ingediende referenties sluiten geheel aan op de voorliggende opgave en zijn onderscheidend ten opzichte van de andere inschrijvers	15 punten
De ingediende referenties sluiten aan op de voorliggende opgave maar onderscheiden zich niet of op slechts enkele punten van andere inschrijvers	5 punten
De ingediende referenties sluiten op meerdere onderdelen niet aan op de voorliggende opgave	0 punten

### 3.5 Voorselectie

De punten die een inschrijver scoort op de selectiecriteria vormen zijn totaalscore in de voorselectie. Degene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal 3 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 inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op onderdeel I b) 'programma' door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien dan nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers, geeft de score op het onderdeel I d) 'Plan van Aanpak, duurzame positionering' de doorslag. Indien dan nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 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.

## 4. Definitieve selectie

### 4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavel Brediuslocatie aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste score heeft behaald op de criteria ruimtelijke kwaliteit, programma en duurzaamheid en waaraan de score uit de voorselectie op het criterium Duurzame positionering in de buurt wordt toegevoegd.

#### Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 27 mei 2021 en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 10 juni 2021 voor iedereen te raadplegen via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

#### Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 10 juni 2021 en tot en 15 juli voor 14.00uur. Op de laatstgenoemde datum en vóór laatstgenoemd tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl). De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectie;
2. 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 Zaanstraat;
  - Plattegronden 1:500 van:
    - Begane grond met aanduiding functies, logistiek, entrees en aansluiting op de omgeving;
    - Eerste verdieping, met aanduiding van functies en ontsluiting;
    - Overige verdiepingen;
  - Doorsneden 1:500 met aansluiting op de omgeving en aanduiding van functies;
  - Gevelbeelden 1:500 van alle zijden met aansluiting op de omgeving
  - Ontwerp van het daklandschap 1:500.
3. Toelichting op het programma van maximaal 6 pagina's inclusief voorblad (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt), die in elk geval bevat:
  - Programmatafel met aantallen woningen voorzien van m2 in bvo en in gbo;
  - Programmatafel plint-functies in m2 bvo;
  - Programmatafel parkeerplaatsen in aantallen en m2 bvo.
4. De onder 4.3 onder C genoemde berekeningen op het gebied van duurzaamheid.

5. De door inschrijver en zijn eindgebruiker/belegger ondertekende modelovereenkomst die als **bijlage 19** aan deze selectiebrochure is gevoegd en waarin de samenwerking tussen de ondergetekenden in het kader van deze tender c.q. dit project contractueel is vastgelegd.
6. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob formulier (**bijlagen 20.1 en 20.2**) inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibob formulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

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 de optieovereenkomst door de gemeente kan worden ontbonden.

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door de ingeleverde inschrijf- en Bibob 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. Hetzelfde geldt voor de modelovereenkomst die als **bijlage 19** is bijgevoegd. 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 29 juli 2021 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen 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 redenen 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 documenten 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, 3 en 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.

#### 4.2 Minimale eisen definitieve selectie

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectie en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde documenten als bedoeld in paragraaf 4.1 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 selectieprocedure 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 4.1 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:

- Realisatie van een programma passend binnen de beschreven opgave in deze selectiebrochure en de bouwvelop;
- Het betalen van de optievergoeding ad € 300.000,-. Over de optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen. Op het moment van de start van de tender is dat 21 procent.

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

#### Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, heeft de verplichting om haar inschrijving mondeling toe te lichten indien daartoe door de selectiecommissie wordt gevraagd. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in week 34 van 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.

#### 4.3 Gunningscriteria Definitieve Selectie

Bij de definitieve selectie worden de maximaal drie voorgeselecteerde inschrijvers gevraagd een schetsontwerp in te dienen waarin het hierna onder A t/m C genoemde wordt aangetoond. Hierbij dient

het ontwerp een uitwerking te zijn van de bij de voorselectie ingediende integrale visie. Er kunnen punten worden gescoord op de gunningscriteria: Ruimtelijke kwaliteit, Programma en Duurzaamheid.

### **A. Ruimtelijke kwaliteit** **(maximaal per inschrijver te behalen score voor dit criterium: 25 punten)**

De wijze waarop het schetsontwerp zorgt voor een woongebouw dat past in de omgeving van de Spaarndammerbuurt. Dit zal beoordeeld worden op de volgende onderdelen:

- De stedenbouwkundige uitwerking van het woongebouw sluit aan bij de kwaliteit van die van de buurt en de openbare ruimte (maximaal 5 punten);
- De architectonische uitwerking van het woongebouw sluit aan bij de kwaliteit van de bebouwing in de buurt; dat geldt zowel voor de hoofdopzet als de detaillering (maximaal 5 punten);
- De uitwerking van de openbare dwarsverbinding door het woongebouw vanaf de Zaanhof naar een mogelijke toekomstige ontwikkeling op het spoorwegemplacement als voortzetting van de informele routes door de buurt (maximaal 5 punten);
- De plinten van het woongebouw zijn aantrekkelijk en goed vormgegeven door entrees van woningen en maatschappelijke voorzieningen hier aan te situeren en transparantie van de gevel (maximaal 5 punten);
- De wijze waarop het openbare binnenterrein wordt ingericht zodat er een aangenaam verblijfsklimaat ontstaat die tegemoet komt aan de belangen van zowel de bewoners van de woningen als van de bewoners uit de buurt (maximaal 5 punten).

Bij de beoordeling door de selectiecommissie hoort een toetsing van het schetsontwerp aan het vigerende bestemmingsplan. Indien het schetsontwerp niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan, wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de tender.

### **B. Programma** **(maximaal per inschrijver te behalen score voor dit criterium: 45 punten)**

#### Woonprogramma

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

Dit schetsontwerp wordt getoetst op de volgende onderdelen:

- **Het aantal**, de grootte c.q. oppervlakten en plattegronden van de middeldure huurwoningen die minimaal 70 m<sup>2</sup> gbo moeten hebben, zodat het voor gezinnen uit de buurt aantrekkelijk kan zijn om vanuit de sociale woningbouw door te stromen (maximaal 10 punten);
- **Het aantal**, de grootte c.q. oppervlakten en plattegronden van de middeldure huurwoningen gericht op 25 % van de middeldure huurwoningen die minimaal 85 m<sup>2</sup> gbo moeten hebben, zodat het voor grote gezinnen uit de buurt aantrekkelijk kan zijn om vanuit de sociale woningbouw door te stromen (maximaal 15 punten);
- De grootte c.q. oppervlakten en plattegronden van 80 % woningen van het totale aantal woningen die volgens de principes van Aanpasbaar bouwen gerealiseerd moeten worden om geschikt en aantrekkelijk te zijn voor oudere bewoners (maximaal 15 punten).

#### Niet- woonprogramma

Het schetsontwerp wordt ten aanzien van de invulling van het maatschappelijke programma (maatschappelijk, cultureel en consument verzorgende dienstverlening) beoordeeld op de wijze waarop dit programma bijdraagt aan de leefbaarheid van de Spaarndammerbuurt (maximaal 5 punten).

#### Parkeren

Dit onderdeel wordt beoordeeld op de wijze waarop het parkeervraagstuk in het plan is opgelost, in het bijzonder de wijze waarop voorzien wordt in parkeerplaatsen ten behoeve van de middeldure huurwoningen (maximaal 5 punten).

### **C. Duurzaamheid**

**(maximaal per inschrijver te behalen score voor dit criterium: 30 punten)**

Dit onderdeel wordt beoordeeld op de onderstaande aspecten;

- Energie en klimaatneutraal bouwen
  - Getoetst wordt aan de door inschrijver ingediende BENG-berekening conform NTA8800 (maximaal 8 punten)
- Grondstoffen en materialen
  - Getoetst wordt aan de door inschrijver ingediende MPG-berekening en het aangeleverde materialenpaspoort (maximaal 8 punten)
- Water en groen
  - Getoetst wordt aan de door inschrijver ingediende berekening inzake hemelwater (maximaal 8 punten)
- Overige maatregelen
  - Getoetst wordt aan de door inschrijver voorgestelde overige maatregelen, waaronder die t.a.v. duurzame mobiliteit (maximaal 6 punten)

#### 4.4 Beoordeling definitieve selectie

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

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de 3 gunningscriteria: ruimtelijke kwaliteit, programma en duurzaamheid op basis van puntentoekening conform de volgende tabel:

<b>Gunningscriteria</b>	<b>Maximaal te behalen score per criterium</b>
Ruimtelijke kwaliteit <ul style="list-style-type: none"><li>• Stedenbouw</li><li>• Architectuur</li><li>• Openbare dwarsverbinding/ onderdoorgang</li><li>• Plinten</li><li>• Openbare binnenterrein</li></ul>	25 punten, bestaande uit 5 onderdelen met elk maximaal 5 punten per onderdeel

Programma	45 punten, bestaande uit 5 onderdelen waarvan
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen voor gezinnen</li> <li>• Woningen voor grote gezinnen</li> <li>• Woningen voor ouderen</li> <li>• Maatschappelijke functie</li> <li>• Parkeren</li> </ul>	Voor dit onderdeel maximaal 10 punten; Voor dit onderdeel maximaal 10 punten; Voor dit onderdeel maximaal 15 punten; Voor dit onderdeel maximaal 5 punten; Voor dit onderdeel maximaal 5 punten.
Duurzaamheid, onder te verdelen in	30 punten, waarvan
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambitie energie- en klimaatneutraal bouwen</li> <li>• Ambitie grondstoffen en materialen</li> <li>• Ambitie water en groen</li> <li>• Overige maatregelen</li> </ul>	maximaal 8 punten voor dit onderdeel*;  maximaal 8 punten voor dit onderdeel; maximaal 8 punten voor dit onderdeel; maximaal 6 punten voor dit onderdeel.
<b>Totaal te behalen maximale score</b>	<b>100 punten</b>

\* Waardes worden meegewogen in de puntentelling gelijk of boven de Norm van Amsterdam. Inschrijvingen die niet voldoen aan de landelijke BENG normen worden uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Er mag niet slechter gescoord worden dan in de voorselectie, beter mag wel. De toelichting op energie en wat er in de berekening is ingevuld moet uiteraard met elkaar overeenstemmen. Als dit niet het geval is kan de commissie besluiten uit te gaan minimale wettelijke waarden.

Functie	BENG <sub>1</sub>	BENG <sub>2</sub>	BENG <sub>3</sub>
Beste waarde	2,5 punten	2,5 punten	3 punten
Op een na beste waarde	1 punt	1 punt	2 punten
Slechtste waarde	0 punten	0 punten	0 punten

Tabel puntentoekenning BENG-scores

Op elk van de bovengenoemde subcriteria (met uitzondering van het subcriterium 'Ambitie energie- en klimaatneutraal bouwen') worden de inschrijvingen gerangschikt naar beste prestatie, waarbij in een vaste verhouding punten worden toegekend, namelijk:

- bij maximaal 15 punten: nr. 1: 15 punten, nr. 2: 8 punten, nr. 3: 0 punten;
- bij maximaal 10 punten: nr. 1: 10 punten, nr. 2: 5 punten, nr. 3: 0 punten;
- bij maximaal 8 punten: nr. 1: 8 punten, nr. 2: 4 punten, nr. 3: 0 punten;
- bij maximaal 6 punten: nr. 1: 6 punten, nr. 2: 3 punten, nr. 3: 0 punten;
- bij maximaal 5 punten: nr. 1: 5 punten, nr. 2: 3 punten, nr. 3: 0 punten;

#### 4.5 Gunning/ Onkostenvergoeding

De punten die een voorgeselecteerde inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen zijn totaalscore in de definitieve selectie. De totaalscore wordt gevormd door de score in de voorselectie op het criterium Duurzame positionering in de buurt op te tellen bij de score in de definitieve selectie. Degene met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de definitieve selectie.

Voorbeeld:

Criterion	Score inschrijver A	Score inschrijver B
Ruimtelijke Kwaliteit	25	20
Programma	40	35
Duurzaamheid	25	25
Duurzame positionering in de buurt	5	20
Totaalscore	95	100

Inschrijver B heeft in het voorbeeld de hoogste totaalscore en is 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 'programma'. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk 'duurzaamheid'. 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 6 oktober 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.

De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van € 10.000,-. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben gedaan en deze inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding. LET OP: BTW is niet van toepassing op de onkostenvergoeding.

#### 4.6 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, 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 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, voor-

waarden 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.

## 4.7 Screening

### Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 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 Bibob formulier 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 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 als-

nog het besluit tot (voorlopige) gunning genomen. 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 deel 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.

#### 4.8 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.

#### 4.9 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 definitieve gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding uiterlijk 18 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 28 oktober 2021 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de vastgestelde 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 (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van de bouwenvelop en kavelregels, 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.

Uiterlijke datum indienen VO	27 april 2022
Uiterlijke datum indienen DO	26 oktober 2022
Uiterlijke datum acceptatie EA	23 november 2022
Uiterlijke datum ingangsdatum EA en levering grond	12 oktober 2023
Uiterlijke datum start bouw	12 oktober 2023
Uiterlijke datum oplevering gebouw	2 oktober 2025

***Tabel indicatieve planning***

## 5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van het plan en programma. 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). Evenmin is het inschrijver toegestaan om tijdens de selectieprocedure contact op te nemen met de in de selectiecommissie zitting hebbende vertegenwoordiger van de omwonenden uit de buurt c.q. met de omwonenden zelf.
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via het e-mailadres [p.van.der.velpen@amsterdam.nl](mailto:p.van.der.velpen@amsterdam.nl), uiterlijk tot 29 januari 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](http://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, met uitzondering van het bestemmingsplan.
- 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 ge-

meente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.

- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2 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 Bibob formulier.
- 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 3.1 of 4,1 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 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.

## 6. Bijlagen

1. Kavelregels (september 2018)
2. Inschrijfformulier voorselectie (versie oktober 2020)
3. Inschrijfformulier definitieve selectie (versie oktober 2020)
4. Optie-overeenkomst inclusief de volgende bijlagen:
  - a. Model-erfpachtaanbieding + Alg bepalingen Erfpacht 2016
  - b. Uitgifte-tekening
  - c. Terreinspecificatie
5. De Schoonheid van Amsterdam (tweede herziening december 2019)
6. Herzieningsbesluit (september 2018)
7. Bestemmingsplan (vastgesteld 18 september 2019)
  - a. Regels Bestemmingsplan Bredius
  - b. Toelichting Bestemmingsplan Bredius
  - c. Verbeelding Bestemmingsplan
  - d. Bijlagen bij de Regels Bestemmingsplan
  - e. Bijlagen bij de toelichting Bestemmingsplan
8. Actieplan Meer Middeldure Huur (vastgesteld 8 juni 2017)
9. Beleidsaanpassingen herijkte voorwaarden middeldure huur (vastgesteld 2 juni 2020)
10. Beleidsregel Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoner
11. Programmaplan Ouderenhuisvesting (vastgesteld 14 februari 2019)
12. Duurzaam bouwen in Amsterdam (versie mei 2019)
13. Natuurinclusief bouwen Amsterdam
14. Technisch Addendum
  - a. Tekening funderingspalen oude sporthal met woning
  - b. Tekening bestaande situatie kabels en leidingen
  - c. Tekening bestaande situatie maaiveld terrein
  - d. Historisch kaartmateriaal en beeldmateriaal
  - e. Lichthindermeting NS
  - f. Aanvullend Natuurtoets
  - g. Trillingen railverkeer
  - h. Ecologisch werkprotocol
  - i. Uitgangspunten openbare ruimte
  - j. Zo werken wij in Amsterdam
15. Agenda Amsterdam Autoluw (vastgesteld 23 januari 2020)
16. Fietsbeleid
  - a. Meerjarenplan Fiets (2017)
  - b. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (vastgesteld maart 2018)
  - c. Kader Fietsparkeren (vastgesteld september 2015)
17. Parkeerbeleid
  - a. Mobiliteitsaanpak Amsterdam 2030 (vastgesteld 13 juni 2013)
  - b. Uitvoeringsplanning Mobiliteit (vastgesteld 30 september 2015)

- c. Nota Parkeernormen Auto (vastgesteld 8 juni 2017, gewijzigd 29 november 2017)
- 18. Modelformulier referentieprojecten (versie januari 2021)
- 19. Modelovereenkomst met eindgebruiker/belegger
- 20. Bibob fomulier voor vastgoedtransacties (+ bijlage) (versie augustus 2018)
- 21. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters (versie maart 2017)