



Gemeente
Amsterdam

Selectiebrochure Kavel Koffiefabriek – selectie op energie en circulair bouwen

Ruimte voor 5.800 m² wonen en 900 m² voorzieningen



A2-zone, Joan Muyskenweg, Kauwgomballenkwartier

Status: definitief

Maart 2021

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Project en opgave	4
1.1 De locatie	4
1.2 Beschrijving van de opgave	5
Bestemmingsplan.....	5
Bouwenvelop en kavelregels	5
Duurzaamheid.....	6
Ruimtelijke kwaliteit.....	8
Programma	8
1.3 Erfpachtgrondwaarde.....	10
1.4 Combinatie van partijen	12
1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding.....	12
2. Beschrijving selectieprocedure	13
Correspondentie.....	13
Selectiecommissie en deskundigen jury.....	13
Planning selectieprocedure	14
3. Voorselectie	15
3.1 Inschrijving voorselectie	15
Vragenronde	15
Aanleveren	15
Onkostenvergoeding voorselectie	16
3.2 Minimale eisen voorselectie	16
3.3 Selectiecriteria voorselectie	16
3.4 Puntenverdeling/ beoordeling	17
4. Definitieve selectie.....	19
4.1 Inschrijving definitieve selectie.....	19
Vragenronde	19
Aanleveren	19
4.2 Minimale eisen definitieve selectie.....	21
4.3 Gunningscriteria definitieve selectie.....	21
4.4 Beoordeling definitieve selectie	26
4.5 Gunning/ onkostenvergoeding	26
4.6 Reservelijst	27
4.7 Screening	27
Integriteit	27
Financieel en economische stabiliteit	28
4.8 Bezwaar.....	28
4.9 Planning ontwikkeltraject	29
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	31
6. Bijlagen	33

Inleiding

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma voor de kavel Koffiefabriek gelegen in de A2-zone Amsterdam Oost met wonen en voorzieningen kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren en/ of verkopen. Doel van het project is om binnen het thema duurzaamheid focus te leggen op energie en circulair bouwen en een gebouw te laten ontwikkelen en realiseren welke op deze manier een bijdrage levert aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. 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 Bouwvelopp Joan Muyskenweg 19: Koffiefabriek d.d. november 2020 (hierna 'Bouwvelopp') vastgelegd. 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 de kavel Koffiefabriek 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 bouwkegel 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 de optieovereenkomst vastgelegde geboden optievergoeding aan de gemeente te betalen en verkrijgt hij daarmee het exclusieve recht om gedurende de optieperiode de bouwopgave uit te werken en de investering in de uiteindelijke grondafname en bouw verder rond te krijgen.

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

1.1 De locatie

De kavel Koffiefabriek is gelegen in de A2-zone onderdeel van het ontwikkelgebied Overamstel, een van de weinige plekken binnen de Ring A10 waar grootstedelijk wonen en werken nog substantieel kan worden toegevoegd. Het gebied biedt goede mogelijkheden om een gemengd stedelijk gebied te realiseren. De nabijheid van Amstelkwartier, de Rivierenbuurt, openbaar vervoer (metrostation Overamstel) en de ligging aan de Duivendrechtsevaart zorgt ervoor dat het gebied kansrijk is om te transformeren naar een stedelijk milieu met een mix van wonen, werken en voorzieningen welke een aantrekkingskracht heeft op mensen die stedelijk georiënteerd zijn.

De kavel Koffiefabriek ligt omsloten door het nieuwe Van der Valk hotel, bedrijfscomplex Johnny River en de bebouwing van het voormalige Meertensinstituut. De kavel ligt aan de Duivendrechtsevaart met aan de overzijde het Kauwgomballenkwartier. De kade langs de Duivendrechtsevaart wordt door de gemeente openbaar gemaakt. De kavel Koffiefabriek ligt direct aan deze nieuwe openbare straat.

In de A2 zone zijn de laatste jaren diverse woningbouwprojecten gerealiseerd voor studentenhuysvesting (Student Experience) en vrije sectorhuurwoningen (Enter). In de nabije toekomst wordt de kavel van de voormalige Stern/Renault garage herontwikkeld naar woningbouw. Gezien de reeds toegevoegde woningbouwprojecten is de wens om met het woonprogramma van kavel Koffiefabriek een gemengde doelgroep aan te trekken. Het gebied is in ontwikkeling, voorzieningen worden toegevoegd en verbindingen en openbare ruimte worden verbeterd. Er worden kansen gezien voor verschillende doelgroepen waaronder gezinnen en doorstromers vanuit de sociale huur.



1.2 Beschrijving van de opgave

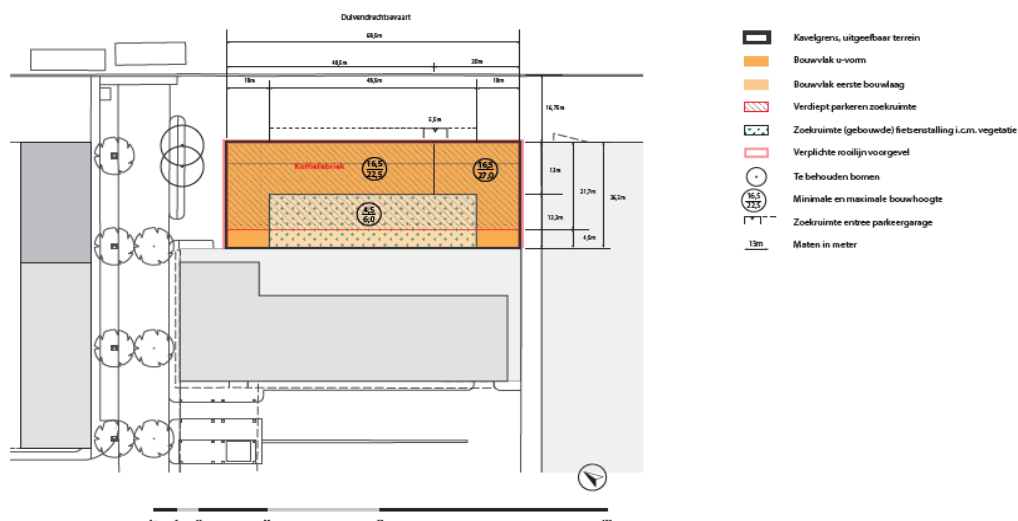
De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met woningen en voorzieningen in Koffiefabriek kan ontwikkelen en realiseren. Voor kavel Koffiefabriek voorziet de gemeente een gebouw waarin een gemengd programma wordt gerealiseerd, met wonen op de verdiepingen en een gevarieerd werkprogramma in de plint. Om bij te dragen aan de ambitie van de gemeente om de CO₂-uitstoot te verminderen en in 2050 een circulaire stad te zijn (waardevolle materialen worden hergebruikt en er wordt geen afval geproduceerd) is de opgave voor de kavel Koffiefabriek om een **circulair** gebouw te maken. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingegaan op:

- Het thema *duurzaamheid*, waarbij wordt uitgedaagd op het thema energie en het thema circulair bouwen, de laatste bestaande uit de sub-thema's 1) grondstoffen en materialen, en 2) aanpasbaarheid en flexibiliteit;
- Het thema *ruimtelijke kwaliteit* waarbij wordt uitgedaagd op 1) het op integrale wijze verwerken van het aspect duurzaamheid in de architectuur en 2) de kwalitatieve inpassing van het gebouw in de omgeving;
- Het financiële bod op het optierecht; voor deze selectie is een drempelbedrag van € 150.000,- voor het optiebod van toepassing.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Joan Muyskenweg 19 – Koffiefabriek" (hierna "Bestemmingsplan") is onherroepelijk. Het Bestemmingsplan staat in de eerste bouwlaag bedrijven in categorie B van de Staat van bedrijfsactiviteiten toe, evenals creatieve functies, horeca (categorie I/III/IV) en maatschappelijke voorzieningen. Er wordt gestimuleerd om in de plint geen kantoorfuncties te realiseren, maar specifieke aandacht te geven aan creatieve bedrijven en bedrijven die behoren tot de maakindustrie (hout, textiel, aardewerk, meubels en instrumenten). Bovendien is het wenselijk om op de hoek horeca toe te voegen. Terrassen in het openbaar gebied zijn toegestaan en zijn mede wenselijk om levendigheid in het gebied te vergroten.

Vanaf de tweede bouwlaag kunnen woningen worden gerealiseerd.



Bouwenvelop en kavelregels

De A2 zone is een bijzonder transformatiegebied dat kavelgewijs wordt ontwikkeld. De opgave voor kavel Koffiefabriek is om een sprekend gebouw met menselijke maat te ontwerpen. De partijen worden uitgedaagd om een tijdloos ontwerp te maken, waarbij noch een nostalgische noch een te modieuze

expressie wenselijk is. Duurzame materialen die mooi verouderen is een belangrijk onderdeel van de uitstraling. Het complex zet de wandvorming aan de nieuwe Joan Muyskenkade door. Ook doet het gebouw mee in het activeren van het pleintje aan de noordzijde. Het gebouw heeft een eigen karakter en past in de omgeving die verandert van bedrijventerrein naar een hoog stedelijk woon-werk milieu. De volledige omschrijving van de opgave en de daarbij behorende kavelregels voor kavel Koffiefabriek zijn te vinden in de Bouwvelop.

Duurzaamheid

Op 22 april 2020 is de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam. De gemeente heeft zich als doel gesteld de CO₂-uitstoot met 55% terugdringen in 2030 en tot 95% in 2050 ten opzichte van het peiljaar 2019. De gemeente wil afscheid nemen van fossiele energie zoals olie, aardgas en kolen en overgaan op 100% duurzaam opgewekte energie. Bovendien wil de gemeente in 2030 50% minder nieuwe grondstoffen gebruiken en in 2050 geheel circulair zijn. Daarnaast wil de gemeente door groen en natuurinclusief te bouwen de lokale biodiversiteit versterken en klimaatadaptief worden; dat betekent de stad zo inrichten dat de gevolgen van klimaatverandering goed opgevangen kunnen worden.

Al in 2015 is door de gemeenteraad van Amsterdam besloten dat bij selectieprocedures voor minimaal 30% op duurzaamheid wordt geselecteerd. In onderhavige selectieprocedure wordt duurzaamheid geoperationaliseerd door middel van de criteria 1) energie en 2) circulair bouwen bestaande uit de subthema's a) grondstoffen en materialen en b) aanpasbaarheid en flexibiliteit.

Inschrijvers worden in het kader van deze selectieprocedure uitgedaagd om uit eigen beweging duurzamer te bouwen dan wettelijk is voorgeschreven en zodoende mee te helpen om invulling te geven aan de genoemde doelstellingen. De beloften die de inschrijver uit eigen beweging ten aanzien van duurzaamheid maakt, dienen uiteraard te worden nageleefd. Daarom zal de winnende inschrijver in verschillende fasen van de ontwikkeling en realisatie van het project worden gevraagd aan te tonen dat de beloften voor duurzaamheid op basis waarvan hij de selectieprocedure heeft gewonnen ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd. Ten tijde van de planontwikkeling wordt het VO en DO getoetst en tijdens de realisatie zal steekproefsgewijs controle op de bouwplaats plaatsvinden.

De Amsterdamse ambities en lokale wet- en regelgeving op duurzaamheid met betrekking tot nieuwbouw staan in 'Duurzaam ontwikkelen in Amsterdam'. <https://duurzaamontwikkelen.amsterdam/>

In de voorselectie wordt partijen gevraagd een visie te geven op duurzaamheid bestaande uit de thema's energie en circulair bouwen waarbij de subthema's van circulair bouwen a) grondstoffen en materialen en b) aanpasbaarheid en flexibiliteit zijn. Bovendien wordt gevraagd de ambitie te kwantificeren door een indicatie te verstrekken van de te verwachten scores met betrekking tot BENG 123, MPG en MAT 8.

In de definitieve selectie wordt aan de hand van kwantitatieve en kwalitatieve indicatoren een selectie gemaakt. Op kwantitatieve wijze wordt beoordeeld; *Energie* aan de hand van BENG 123-scores (Bijna Energie Neutraal Gebouwen), en *circulair bouwen* aan de hand van 1) een MPG (Milieuprestatie Gebouwen) en 2) MAT 8 berekening. Op kwalitatieve wijze wordt de toelichting op het schetsontwerp ten aanzien van deze thema's beoordeeld.

Energie en BENG

Energie wordt uitgevraagd aan de hand van de BENG-normen. In deze tender worden inschrijvers uitgedaagd zo goed mogelijk te scoren op zowel BENG₁, BENG₂ als BENG₃. Zie hiervoor: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/beng-nieuwe-manier-bouwen/.

De BENG bestaat uit de volgende drie onderdelen:

1. Energiebehoefte

In zowel de woningbouw als in de utiliteitsbouw wordt bij het bepalen van de energiebehoefte van een gebouw rekening gehouden met de energiebehoefte voor verwarmen en voor koelen. Er wordt gerekend per vierkante meter gebruiksoppervlak, de eenheid voor BENG₁ is [kWh/m²]. Energieverlies (of –winst) ten gevolge van ventilatie wordt tot de energiebehoefte voor verwarmen en koelen gerekend. Voor het bepalen van de energiebehoefte in BENG 1 is het type opwekker niet relevant.

2. Primair fossiel energiegebruik

Het primair fossiel energiegebruik is dat deel van de energievraag dat met fossiele bronnen wordt opgewekt. De eenheid van BENG₂ is ook [kWh/m²]. Voor utiliteitsgebouwen telt ook het energiegebruik voor verlichting en voor bevochtiging of ontvochtiging (indien aanwezig) mee.

3. Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie wordt bepaald door de hoeveelheid hernieuwbare energie te delen door het totaal van hernieuwbare energie en primair fossiel energiegebruik. Het aandeel hernieuwbare energie wordt uitgedrukt in procenten, dus de eenheid van de BENG₃ is [%]. Naast de bijdrage van PV-panelen bestaat de hoeveelheid hernieuwbare energie ook uit de bijdragen van het duurzame deel van de stadsverwarming, koudeopslag etc.

Circulair bouwen 1) Grondstoffen en materialen

Inschrijvers worden uitgedaagd de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de hele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook over de impact van onderhoud, vervangingen en bij einde levensduur de sloop en verdere verwerking van het materiaal. De gemeente wil de milieu impact van materiaalgebruik minimaliseren en streeft daarbij ook naar maximale inzet van hergebruikte en hernieuwbare materialen.

De milieu-impact kan worden uitgedrukt in de vorm van milieukosten. Het uitvoeren van een milieukostenberekening (MPG-berekening) is bij de nieuwbouw van woningen en enkele andere functies een verplichting (artikel 5.9 van het Bouwbesluit) bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. De gemeente vraagt om de milieukosten berekening van het gehele gebouw, ongeacht functie, inclusief fundering en exclusief zonnepanelen. De MPG wordt uitgedrukt in de schaduwkosten per vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo) per jaar. Zie voor meer informatie over de MPG:

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/milieuprestatie-gebouwen>

De MPG-waarde en berekening hanteert de gemeente om het criterium materialen bij deze selectieprocedure te kwantificeren. In de voorselectie dient de inschrijver aan te geven hoe circulaire materialen een plek krijgen in deze ontwikkeling en welke MPG-waarde men als ambitie hanteert voor de ontwikkeling. In de definitieve selectieronde wordt de voorgeselecteerde inschrijvers gevraagd een MPG-waarde (€/m² bvo) aan te leveren die wordt onderbouwd met een berekening.

Naast een visie en ambitie op circulair materiaalgebruik (voorselectie) en de MPG-berekening (definitieve selectie) wordt aan inschrijvers gevraagd om in de definitieve selectie aan te geven hoeveel van het materiaal gerecycled is (in percentage van totaal volume) en hoe groot het aandeel hernieuwbare materialen is (in percentage van het totale volume). Ook wordt gevraagd de eventuele inzet van innovatieve concepten of materialen die bijvoorbeeld binnen de MPG-methodiek nog geen productkaart hebben, aan te geven.

Circulair bouwen 2) Aanpasbaarheid en flexibiliteit

Het gebouw dient aanpasbaarheid en flexibiliteit als basiskenmerken te hebben. Het gebouw wordt zo vormgegeven dat het verschillende en toekomstige functies kan faciliteren en infrastructuur aanpasbaar zijn aan toekomstige verschuivingen en transitie. Door slim ontwerp, scheiding van drager en inbouw, slimme verbindingen van constructie onderdelen en innovaties in de bouwwijze kan dit criterium een plek krijgen. Dit onderdeel wordt beoordeeld aan de hand van de BREAAAM MAT8 en een toelichting op aanpasbaarheid en flexibiliteit van het ontwerp.

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', waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus). Het gebied waarin kavel Koffiefabriek is gelegen is aangewezen als transformatiegebied, dat betekent dat het welstandsniveau is aangepast tot "bijzonder".

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 de wens er is om tot kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan in 'De Schoonheid van Amsterdam' is bepaald.

De kwaliteitseisen voor kavel Koffiefabriek zijn benoemd in de Bouwvelop. Belangrijke aspecten voor dit project zijn; de ontwerpqualität van het afzonderlijke gebouw met daarbij specifieke aandacht voor de integratie van de te nemen duurzaamheidsmaatregelen, de afstemming met het ontwerp openbare ruimte en de afstemming met de overige gebouwen (en bouwprojecten) binnen de A2 zone.

Om voldoende samenhangende kwaliteit te waarborgen in het gebied A2 zone en Amstelkwartier is een supervisor aangesteld. De supervisor adviseert ten tijde van de selectieprocedure over de inschrijvingen en adviseert in de vervolgfase over de uitwerking van het plan naar een DO. Zie verdere informatie over de supervisieprocedure in de Bouwvelop.

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.

In onderhavige selectieprocedure wordt in de voorselectie gevraagd een visie te vormen op het op integrale wijze verwerken van de duurzaamheidsmaatregelen in de architectuur en de kwalitatieve inpassing van het gebouw in de omgeving. In de definitieve selectie wordt gevraagd om de visie uit te werken naar een schetsontwerp.

Programma

Het programma op kavel Koffiefabriek bestaat uit wonen, niet-woonprogramma en parkeerplaatsen. In totaal gaat het om een woonprogramma van minimaal 5.500 m² en maximaal 5.800 m² bvo en een niet-woonprogramma van minimaal 800 m² en maximaal 900 m² bvo.

Programma wonen

Het te realiseren woonprogramma bestaat uit minimaal 68 en maximaal 70 woningen, verdeeld over de segmenten:

- 40% sociale huur
- 40% middeldure huur
- 20% vrije sector huur

Woningen in alle segmenten zijn groter dan 40 m² gbo.

Sociale huur

Het is aan de inschrijvende partij(en) hoe de afname van de sociale huurwoningen wordt georganiseerd. Indien de woningen door een particuliere belegger worden afgenomen zijn de voorwaarden particuliere sociale huurwoningen van toepassing, welke luiden als volgt:

- Het zijn zelfstandige woningen en in het geval van deze selectieprocedure met een minimale grootte van 40 m² gbo (NEN2580);
- Onder zelfstandige particuliere sociale huurwoningen wordt verstaan; huurwoningen waarvan de aanvangshuurprijs voor het enkele gebruik van de woonruimte maximaal het bedrag bedraagt als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- De zelfstandige particuliere sociale huurwoningen mogen de eerste 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht uitsluitend worden verhuurd als (particuliere) sociale huurwoning. Deze woningen mogen gedurende de voormelde periode van tenminste 25 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht niet individueel worden verkocht.
- De erfpachter/eigenaar is gerechtigd de huurprijzen voor de zelfstandige particuliere sociale huurwoningen per 1 juli van elk jaar te wijzigen conform de ministeriële regeling zoals bedoeld in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.

Mochten de sociale huurwoningen door een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet in eigendom worden verkregen is het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties van toepassing. In dat geval wordt na de definitieve selectie een, naast de gepubliceerde model erfpachtaanbieding, tevens een model erfpachtaanbieding op basis van de Algemene Bepalingen Voortdurend Erfpacht voor woningcorporatie 1998 opgesteld. Dit houdt in:

- Het zijn zelfstandig woningen en in het geval van deze selectieprocedure met een minimale grootte van 40 m² gbo (NEN2580);
- De woningen moeten worden gebruikt conform de bestemming opgenomen in de erfpachtaanbieding, zijnde sociale huurwoning.
- De kale aanvangshuur van de woningen is gemaximeerd tot de liberalisatiegrens (€ 752,33 per maand, 2021)

Middeldure huur

Voor middeldure huurwoningen (in de model erfpachtaanbieding aangeduid als koopwoningen met een verhuurverplichting voor middeldure huur) zijn de herijkte voorwaarden voor middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020) van toepassing. Indien woningen > 70 m² worden gerealiseerd én ze worden toegewezen aan gezinnen, geldt doorgaans een afslag op de grondprijs (zie Erfpachtgrondwaarden).

De herijkte voorwaarden voor middeldure huurwoningen met een verhuurperiode van 25 jaar zijn:

- Het zijn zelfstandige woningen met een minimale grootte van 40 m² gbo;
- De woningen moeten minimaal de eerste 25 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht worden verhuurd;
- De kale aanvangshuur van de woningen ligt tussen de liberalisatiegrens (€ 752,33 per maand, 2021, dan wel de ten tijde van verhuring geldende liberalisatiegrens zoals bepaald in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 Wet op de huurtoeslag) en € 1.040,73 per maand (2021). De bovengrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Eerste indexering vindt plaats op 1 januari 2022 volgens de CPI alle huishoudens.
- De gemiddelde kale aanvangshuur per project is € 911,05 per maand (prijspeil 2021), en wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de CPI reeks alle huishoudens zoals het Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande jaar. Eerste indexering vindt plaats op 1 januari 2022 volgens de CPI alle huishoudens.
- De aanvangshuur zet na mutatie door op het huurniveau van voor de mutatie. De huur hoeft niet meer terug te vallen in het middeldure segment;

Selectiebrochure kavel Koffiefabriek

- De eerste 20 jaar na erfpachttuitgifte mag de maandhuur vanaf 1 jaar na aanvang huurcontract jaarlijks met maximaal CPI + 1%-punt worden verhoogd (CPI-jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100).
- In het 21^{ste} tot en met het 25^{ste} jaar na erfpachttuitgifte mogen de huren voor zittende huurders nog steeds met maximaal CPI + 1%-punt worden verhoogd (CPI-jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100).
- In het 21^{ste} tot en met het 25^{ste} jaar na erfpachttuitgifte gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeenkomen over de huur en de huurverhoging (vrije huur).
- De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.
- Parkeerplaatsen die gerealiseerd worden ten behoeve van de middeldure huurwoningen, al dan niet op basis van een parkeernorm, mogen niet verplicht gekoppeld worden aan de middeldure huurwoning gedurende de periode van verhuurverplichting.
- Voor nieuwe middeldure huurwoningen geldt het woningdeelbeleid van de gemeente zoals dat is vastgesteld in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.

Vrije sector huur

Voor vrije sector huurwoningen (welke in de model erfpachtaanbieding worden aangeduid als koopwoningen met een verhuurverplichting in de vrije sector) gelden in deze selectieprocedure de navolgende voorwaarden:

- De woningen hebben een minimale grootte van 40 m² gbo (NEN 2580);
- De erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op verhuring van 15 jaar na de ingangsdatum erfpachtrecht. Eerder uitpanden van de woningen betekent bijbetaling van het verschil in erfpachtgrondwaarde met een koopwoning.

In de model erfpachtaanbieding zijn de voorwaarden ten aanzien van de bestemming wonen en het gebruik daarvan vastgelegd.

Programma niet-wonen, (werkprogramma/horeca in de plint)

In de plint is ruimte om minimaal 800 m² en maximaal 900 m² bvo werkprogramma toe te voegen in units van maximaal 300 m² bvo per unit. De markt wordt uitgedaagd om het werkprogramma te richten op kleinschalige bedrijvigheid in de creatieve sector en maakindustrie. Kantoren zijn niet gewenst. De invulling dient te passen binnen de bestemmingen zoals in het Bestemmingsplan opgenomen. Binnen de plint kan een horecagelegenheid van maximaal 150 m² bvo worden gerealiseerd. In het ontwerp van de openbare ruimte is rekening gehouden met de realisatie van een terras ten behoeve van de horecagelegenheid. Hiertoe dient door de exploitant een vergunning te worden aangevraagd.

Programma parkeren

Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De randvoorwaarden ten aanzien van de kwalitatieve inpassing hiervan staan omschreven in de Bouwvelop. Het ten tijde van indienen van de omgevingsvergunning vigerende gemeentelijk parkeerbeleid verwoord in 'Nota parkeernormen en Nota parkeernormen fiets en scooter' zijn van toepassing ter bepaling van het aantal te realiseren parkeerplaatsen. In de openbare ruimte is/komt voldoende ruimte om bezoekers parkeren voor auto's op te vangen. Voor bewoners en gebruikers van het gebouw wordt geen parkeervergunning op straat uitgegeven.

1.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwkaavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste erfpachtgrondwaarden per eenheid (oppervlakte of aantal) voor woningen, voorzieningen en parkeerplaatsen. De geboden optievergoeding die de winnende inschrijver/ optienemer uit hoofde van de optie-

overeenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert ieder inschrijver zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
Huurwoningen	€ 2.270,-	per m ² go
Middeldure huurwoningen (>40m ² go)	€ 1.767,-	per m ² go
Middeldure Huurwoningen, voor gezinnen (>70 m ² go)	€ 836,-	per m ² go
Particuliere sociale huur (> 40 m ² go)	€ 967,-	per m ² go
Detailhandel/horeca/dienstverlening	€ 834,-	per m ² bvo
Bedrijfsruimte in de plint (max 30% kantoor)	€ 384,-	per m ² bvo
Sociaal maatschappelijk*	Minimale grondwaarde prijspeil erfpachtaanbieding	per m ² bvo
Parkeren**	Minimale grondwaarde prijspeil erfpachtaanbieding	per plek

* Minimale grondwaarde sociaal maatschappelijk € 194,- /m² bvo (prijspeil 2020)

** Minimale grondwaarde parkeren € 1.914,- per plek (prijspeil 2020)

- Over de periode vanaf april 2021 (is prijspeildatum) tot de met toepassing van de overeenkomstig te bepalen ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) (IR) wordt de Grondwaarde (Grw) geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie.
De Grondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin erfpachtuitgifte plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor prijspeildatum.

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

Hierin is:

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

Grw prijspeildatum: de grondwaarde ten tijde prijspeildatum

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

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

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

1.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie 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 een 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.

1.5 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, welke plaatsvindt na definitieve gunning, 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 4.8 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 optietermijn 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 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 erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst. De optieovereenkomst komt te vervallen als binnen de optietermijn de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

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 in de definitieve selectie te beperken tot maximaal 3. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling.

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 selectieprocedure inclusief bijlagen, zie hoofdstuk 6.

Correspondentie

Nadat de definitieve 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 en deskundigen jury

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

- Projectmanager A2 zone
- Projectleider grondzaken
- Adviseur duurzaamheid
- Stedenbouwkundige A2 zone
- Supervisor van Overamstel

Voor de beoordeling en controle van de berekeningen die in de definitieve selectie worden gevraagd bij het gunningscriterium "duurzaamheid" kan de selectiecommissie advies inwinnen van een gemeentelijke of externe deskundige.

De selectiecommissie controleert eveneens 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 twee werkdagen te reageren. Om te komen tot een oordeel is de selectiecommissie vrij om advies in te winnen bij derden.

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
1 maart 2021	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
26 maart 2021	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
12 april 2021	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
30 april 2021	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
24 mei 2021	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
24 mei 2021	Start definitieve selectie
7 juni 2021	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
14 juni 2021	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
5 juli 2021	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
	Screening integriteit (Bibob)
8 september 2021	(voorlopige) Gunning 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
28 september 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: op duurzaamheid (energie en circulair bouwen) en ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het Bestemmingsplan en de Bouwenvelop zijn bepalend. 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 26 maart 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 12 april 2021 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 1 maart 2021 en tot en met uiterlijk 30 april 2021, 12:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Voorblad max 1 pagina met uitsluitend naam project.
3. Visie en ambitie op duurzaamheid (energie en circulair bouwen) in relatie tot de omschreven opgave van maximaal 3 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
4. Visie op ruimtelijke kwaliteit met specifieke aandacht voor de integratie van de duurzaamheidsambities, zoals omschreven in de opgave, in de architectuur ondersteund door illustraties, foto's en/of referentiebeelden, maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat. De inspiratiebeelden hoeven geen eigen projecten te betreffen, per inspiratiebeeld dient te worden vermeld de ontwikkelaar, architect, datum van oplevering of ontwerp en locatie;
5. Bewijs van inschrijving in de Kamer van Koophandel van de aan de voorselectie deelnemende rechtspersoon/ rechtspersonen welk bewijs ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is. Indien een combinatie van partijen inschrijft dient van alle daarin participerende partijen een bewijs van inschrijving Kamer van Koophandel te worden overlegd.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde formulier 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 voorselectieprocedure volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om de inschrijving inhoudelijk te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 5 mei 2021 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen twee 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 redenen niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst

van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier voorselectieprocedure of het ontbreken van een van de bijlagen zoals genoemd onder 2 tot en met 5 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

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

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 voorselectieprocedure 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 voorselectieprocedure verklaart inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen dan wel te conformeren:

- Het in te dienen programma en plan past binnen het programmaoverzicht in hoofdstuk 1 en de Bouwvelop;
- Indienen van een visie op duurzaamheid (energie en circulair bouwen) en ruimtelijke kwaliteit die binnen de opgave past zoals beschreven in de opgave (Hoofdstuk 1, beschrijving van de opgave) en de Bouwvelop.

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.

3.3 Selectiecriteria voorselectie

In de voorselectie worden twee selectiecriteria beoordeeld; duurzaamheid (energie en circulair bouwen) en ruimtelijke kwaliteit. De inschrijvers dienen per onderdeel een visie in waarin de volgende aspecten naar voren komen:

DUURZAAMHEID (maximaal 60 punten)

De inschrijver wordt gevraagd naar een visie op duurzaamheid (energie en circulair bouwen) voor de kavel Koffiefabriek. In de visie op duurzaamheid wordt door de inschrijver beschreven wat duurzaamheid in deze ontwikkeling betekent, hoe duurzaamheid wordt vertaald en geïntegreerd in het ontwerp. Ook toekomstig gebruik en beheer van het gebouw spelen hierbij een rol. De locatie van het gebouw en de mogelijkheden die deze locatie en de omgeving biedt, zijn zo mogelijk verwerkt in dit onderdeel. De

visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/ doelstellingen zoals beschreven in de Bouwenvelop en de selectiecriteria vermeld in Hoofdstuk 4 Definitieve Selectie zal realiseren.

Gevraagd wordt minimaal (sub)thema's uit deze selectie 1) energie en 2) circulair bouwen, bestaande uit a) grondstoffen en materialen en b) aanpasbaarheid en flexibiliteit, een plek te geven en concreet te maken. De inschrijver scoort beter naarmate er een integrale duurzaamheidsvisie en/of concept ligt passend bij het ruimtelijk ontwerp, het programma en de locatie. Het geven van kwantitatieve doelen op bijvoorbeeld de energieprestatie (BENG 123), MPG-score, en mate van aanpasbaarheid (MAT8) kan helpen om zaken voldoende concreet te maken.

De inschrijver moet aangeven hoe de onderdelen uit de visie een plek krijgen in de ontwikkeling en hoe de inschrijver dit inzichtelijk maakt voor de gemeente in de diverse ontwikkelfases (VO, DO, bouw en oplevering).

De visie op duurzaamheid wordt beoordeeld door de selectiecommissie op de mate van haalbaarheid en integraliteit.

RUIMTELIJKE KWALITEIT (maximaal 40 punten)

De visie op ruimtelijke kwaliteit omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/doelstellingen zoals omschreven in de Bouwenvelop zal realiseren. De architecten worden uitgedaagd een tijdloos ontwerp te maken, waarbij noch een nostalgische noch een te modieuze expressie wenselijk is. De visie dient de volgende onderdelen te bevatten:

- Onderbouwing van de ambities uit de Bouwenvelop
 - o De wijze waarop het gebouw een sprekende en menselijke maat krijgt, waarbij aandacht is voor geleding in de gevel langs de Duivendrechtsekade, een uitnodigende uitstraling van de plint van de gehele begane grond;
 - o De wijze waarop de binnentuin is vormgegeven met een groen/ vegetatie dak al dan niet in combinatie met groene gevels;
 - o De wijze waarop de duurzaamheidsambities integraal onderdeel worden van de architectuur.
- Vijf kernelementen, door de inschrijver zelf gekozen, die dienen terug te komen in het schetsontwerp dat – indien aan de orde - tijdens de Definitieve selectieprocedure moet worden aangeleverd (en later VO en DO), die de voorgestelde ruimtelijke kwaliteit definiëren.

3.4 Puntenverdeling/ beoordeling

De te behalen punten bij de voorselectie zijn als volgt onderverdeeld:

Selectiecriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Visie op duurzaamheid, <i>onderverdeeld in de volgende onderdelen:</i>	60 punten
Visie op energie	20
Visie op circulair bouwen; grondstoffen en materialen	20
Visie op circulair bouwen; aanpasbaarheid en flexibiliteit	20
Visie op ruimtelijke kwaliteit, <i>onderverdeeld in de volgende onderdelen:</i>	40 punten
Visie op architectuur en inpasbaarheid gebouw in omgeving	20
Visie op integratie duurzaamheid in architectuur	20
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

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

De punten die een inschrijver scoort op de selectiecriteria vormen zijn totaalscore in de voorselectie. De gene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal 3 inschrijvers met de hoogste scores behoort, wordt geselecteerd 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 3 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 visie op circulair bouwen door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op visie op circulair bouwen dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijving 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 Koffiefabriek aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn duurzaamheid [energie en circulair bouwen], ruimtelijke kwaliteit en geboden optievergoeding.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 7 juni 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 14 juni 2021 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 24 mei 2021 en tot en met uiterlijk 5 juli 2021, 12:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en 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. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure. Op het inschrijfformulier dienen de scores ten aanzien van BENG123, MPG, MAT 8 en de optiebijdrage te worden ingevuld, deze scores mogen niet slechter zijn dan de uitgesproken ambities in de voorselectie.
2. Schetsontwerp en toelichting in woord en beeld
Het schetsontwerp en de toelichting dienen ingediend te worden op A3-formaat, bestaande uit maximaal 20 pagina's bij enkelzijdig of 10 pagina's bij dubbelzijdig (lettertype Arial 10 pt of gelijkwaardig). Het schetsontwerp dient een uitwerking te zijn van de visies op duurzaamheid (energie en circulair bouwen) en ruimtelijke kwaliteit zoals is aangeleverd in de voorselectie. Tevens wordt duidelijk aangegeven hoe wordt voldaan aan de randvoorwaarden in de Bouwenvelop.
Het schetsontwerp en toelichting bestaat uit tenminste de volgende informatie:
 - a. Programmatafel inclusief oppervlakte (m² bvo) en aantallen;
 - b. Plattegronden, dwarsdoorsneden en gevelaanzichten;
 - c. Impressies vanuit 3 standpunten vanaf straatniveau die een goede indruk geven van het beoogde kwaliteitsniveau van het gebouw
 - d. Een toelichting op het schetsontwerp:
 - i. Benoem vijf cruciale kernelementen of karakteristieken van het ontwerp, deze zijn in de voorselectie door inschrijver gekozen;
 - ii. Beschrijf de ontwerp kwaliteit, beschrijf het architectonisch beeld en visie met materialenlijst, kleurgebruik, beeldkwaliteit en veroudering;
 - iii. Geef een onderbouwing voor het woon- en voorzieningenprogramma, publieksfuncties en het parkeren;
 - iv. Geef weer wat en waarom in het schetsontwerp is meegenomen uit de voorselectie;

Selectiebrochure kavel Koffiefabriek

3. Toelichting in woord en beeld op duurzaamheid thema circulair bouwen van maximaal 3 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt. In de toelichting is de visie die in voorselectie is ingediend verder en concreter uitgewerkt.
4. Toelichting in woord en beeld op duurzaamheid, thema energie van maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10pt. In de toelichting is de visie die in de voorselectie is ingediend verder en concreter uitgewerkt.
5. MPG- berekening (Milieu Prestatie gebouw). In de MPG-berekening dient het gehele programma (wonen, niet-wonen, inclusief fundering en exclusief zonnepanelen te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van het GPR Gebouw- pakket Wonen.
6. MAT 8 berekening
7. Percentage en toelichting op gerecycled en hernieuwbaar materiaal.
8. BENG-berekening (Bijna Energie Neutraal) opgesteld voor het woonprogramma als ook voor niet-wonen. Voor de berekening dient gebruik te worden gemaakt van NTA 8800.
9. Bij de berekeningen (documenten 5, 6 en 8) dient bovendien een beschrijving te worden bijgevoegd van maximaal 3 pagina's totaal waarin wordt toegelicht welke keuzes zijn gemaakt bij het invullen van de software (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10pt).
10. 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.

Bij vraag 8 en 9 van het Bibob formulier (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 onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger bij vraag 9.

Uiterlijk bij het inleveren van het DO 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 met 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 beide ingeleverde formulieren (inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en 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 rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende voorgeselecteerde inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De voorgeselecteerde inschrijver wordt daarover uiterlijk 8 juli 2021 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen twee werkdagen het gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om de inschrijving 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 selectieprocedure, het Bibobformulier of één van de andere bijlagen zoals hiervoor genoemd onder 2 tot en met 9 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 2 tot en met 9 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 naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving voor de definitieve selectie heeft gedaan, is de beoogde winnaar van de selectieprocedure en daarmee de beoogde contractpartij voor de gemeente.

4.2 Minimale eisen definitieve selectie

Om aan de definitieve selectie te kunnen deelnemen dienen de voorgeselecteerde inschrijvers minimaal aan de volgende eisen te voldoen:

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
 - Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen; Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende partijen die het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibobformulier 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 selectieprocedure en het Bibobformulier verklaart de voorgeselecteerde inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:
 - Het te realiseren programma past binnen de opgave en de Bouwenvelop;
 - De erfpachtgrondwaarden genoemd in de model erfpachtaanbieding;
 - Een bieding op de optie ter hoogte van minimaal het drempelbedrag van € 150.000; en
 - Uitwerking van de visie op duurzaamheid (energie en circulair bouwen) en ruimtelijke kwaliteit uit de voorselectie die past binnen de opgave zoals beschreven in deze selectiebrochure en de Bouwenvelop.

Mocht een voorgeselecteerde inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijkt 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.

4.3 Gunningscriteria definitieve selectie

In de definitieve selectie wordt op drie criteria beoordeeld:

- 1) duurzaamheid, uitgesplitst in energie en circulair bouwen
- 2) ruimtelijke kwaliteit
- 3) optie-bod

De inschrijvers dienen een nadere uitwerking in van de visie en ambities die is/zijn gepresenteerd in de voorselectie. Beoordeling vindt plaats op de in deze paragraaf omschreven aspecten.

Duurzaamheid (maximaal 50 punten)

Binnen het criterium duurzaamheid wordt geselecteerd aan de hand van een verdere uitwerking van de thema's energie en circulair bouwen, met als subthema's a) grondstoffen en materialen en b) aanpasbaarheid en flexibiliteit.

I. Energie (totaal 20 punten)

Energie is opgesplitst in 2 onderdelen: A) toelichting energiebehoefte en B) BENG-berekening.

A) Toelichting energiebehoefte (5 punten)

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

1. Cascomaatregelen;
2. Maatregelen voor verwarming (en koeling);
3. Maatregelen voor efficiënte installaties;
4. Maatregelen voor duurzame energieopwekking.

De toelichting dient ter aanvulling op de BENG-berekeningen. Uit de toelichting wordt duidelijk welke concrete maatregelen zijn toegepast in de berekeningen. Aan de hand van de toelichting moet ook duidelijk worden of voor de utiliteit, voor zover mogelijk, dezelfde maatregelen worden genomen als voor de woningbouw wordt gevraagd (duurzame opwekking uitgezonderd).

Dit onderdeel wordt kwalitatief door de selectiecommissie beoordeeld. Daarbij wordt gekeken naar de kwaliteit, slimme inpassing en innovativiteit van de genomen maatregelen. De beste inschrijving op dit onderdeel krijgt het maximaal aantal punten, namelijk 5 punten. De inschrijver die als tweede scoort krijgt 3 punten, De inschrijver die als derde scoort krijgt geen punten. Dat ziet er schematisch als volgt uit:

	Punten
Inschrijving met beste kwaliteit op dit onderdeel	5
Inschrijving die als tweede scoort	3
Inschrijving die als derde scoort	0

B) BENG-berekening (15 punten)

In de aangeleverde BENG-berekeningen dient het gehele programma van het gebouw te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van NTA 8800. De waarden voor woningbouw worden uit de berekening overgenomen in onderstaande tabel, welke op het inschrijfformulier Definitieve selectie is overgenomen.

Functie	Indicator	Waarde
Woningbouw	BENG ₁	kWh/m ² jaar
Woningbouw	BENG ₂	kWh/m ² jaar
Woningbouw	BENG ₃	%

Er mag niet slechter worden gescoord dan in de voorselectie, beter mag wel.

De puntenverdeling is als volgt:

	BENG ₁	BENG ₂	BENG ₃
Beste waarde	5 punten	5 punten	5 punten
Op een na beste waarde	3 punten	3 punten	3 punten
Slechtste waarde	0 punten	0 punten	0 punten

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

II. Circulair bouwen (30 punten)

A. Grondstoffen & Materialen (20 punten)

Naast een MPG-berekening wordt aan inschrijvers gevraagd om in de definitieve selectie aan te geven hoeveel van het materiaal hergebruikt is (in percentage van totaal volume) en hoe groot het aandeel hernieuwbaar materialen is (in percentage van het totaal volume). Ook wordt gevraagd de eventuele inzet van innovatieve concepten of materialen die bijvoorbeeld binnen de MPG-methode nog geen productkaart hebben, aan te geven.

MPG-berekening (10 punten)

De voorgeselecteerde inschrijver dient een milieukostenberekening (MPG-berekening) bij het schetsontwerp aan te leveren, waarin op basis van het ontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, uitgedrukt in euro's per m² bvo per jaar zijn. In de MPG-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd. De eisen aan de berekening van de MPG zijn vastgelegd in de SBK Bepalingsmethode, opgesteld door Stichting Bouwkwiteit, die de Europese normen EN 15804 en 15978 volgt. Er worden punten gegeven vanaf een MPG-waarde onder 0,8 €/m²/jr. Deze waarde staat als MPG-norm opgenomen in de onderstaande formule die wordt gehanteerd om de scores van de inschrijvers op dit onderdeel te bepalen. De inschrijving met de laagste MPG-score krijgt het maximaal aantal punten op dit onderdeel. Negatieve scores worden niet gegeven. Afronding van puntentoekenning gebeurt op één getal achter de komma.

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

Rekenvoorbeeld:

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

(voorbeeld berekening punten verdeling score MPG)

Er zit een spanning tussen de MPG-systematiek en BENG-systematiek. Hoe meer duurzame energieopwekking op een ontwikkeling plaatsvindt, hoe hoger de MPG-berekening uitvalt. Deze spanning wordt mede veroorzaakt door de wijze waarop PV-panelen beoordeeld worden binnen de huidige MPG-systematiek. In de berekening van de MPG-score voor het criterium materiaalgebruik in deze selectieprocedure mogen de PV-panelen (berekening score BENG – onderdeel energie) die toegepast worden bovenop de eisen van het geldend publiekrechtelijk kader m.b.t. energie, worden weggelaten. Dit om tegenstrijdigheid tussen de betere BENG-score en lagere MPG-score te voorkomen.

Let op: bij het indienen van de MPG-berekening voor de aanvraag omgevingsvergunning dient men te voldoen aan het publiekrechtelijk kader en dienen alle PV-panelen te worden meegenomen in de MPG-berekening.

Gerecycled en hernieuwbaar materiaal (10 punten)

Inschrijvers dienen aan te geven:

- Hoeveel van het materiaal gerecycled is (in percentage van totaal volume aangegeven in gewicht), om welke materialen en toepassing het gaat, en zo mogelijk waar het materiaal vandaan komt;
- Hoeveel van het materiaal hernieuwbaar is (in percentage van het totaal volume aangegeven in gewicht), om welke materialen en toepassing het gaat en waar het materiaal vandaan komt.

Dit onderdeel zal deels kwantitatief en deels kwalitatief door de selectiecommissie worden beoordeeld. Daarbij wordt gekeken naar het percentage gerecycled en hernieuwbaar materiaal en de innovativiteit op het gebied van circulair materiaalgebruik. De beste inschrijving op dit onderdeel krijgt het maximaal aantal punten, namelijk 10 punten. De inschrijver die als tweede scoort krijgt 5 punten. De inschrijver die als derde scoort krijgt geen punten. Dat ziet er schematisch als volgt uit:

	Punten
Inschrijver met beste kwaliteit op dit onderdeel	10
Inschrijver die als tweede scoort	5
Inschrijver die als derde scoort	0

B. Aanpasbaarheid en flexibiliteit (10 punten)

Het gebouw dient aanpasbaarheid en flexibiliteit als basiskenmerken te hebben. Het gebouw wordt zo vormgegeven dat het verschillende toekomstige functies kan faciliteren en infrastructuren aanpasbaar zijn aan toekomstige verschuivingen en transitie. Door slim ontwerp, scheiding van drager en inbouw, slimme verbindingen van constructieonderdelen en innovaties in de bouwwijze kan dit criterium een plek krijgen. De mate waarin de ontwikkeling scoort op dit thema wordt in de definitieve selectie getoetst aan de hand van de score in MAT8 van BREEAM Nieuwbouw en een beschrijving van de manier waarop aanpasbaarheid en flexibiliteit een plek krijgt in de ontwikkeling. De puntenverdeling op dit onderdeel is als volgt:

- Score MAT8 5 punten
- Beoordeling beschrijving 5 punten

MAT8 berekening (5 punten)

De inschrijving met de hoogste MAT8 score krijgt het maximaal aantal punten. Er worden punten gescoord vanaf een MAT8 score van 60% (MAT8norm). Zie voor de MAT8 tool van BREEAM Nieuwbouw ook:

<https://www.breeam.nl/hulp/nieuwbouw/Materialen/17365/Mat%208%20-%20Gebouw%20flexibiliteit>

De formule die wordt gehanteerd om de MAT8 score te bepalen is:

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

Afronding van puntentoekenning gebeurt op één getal achter de komma.

Rekenvoorbeeld:

	MAT8	Berekening	punten
Inschrijver a	80%	$10 * ((80-60)/(90-60))$	6,6
Inschrijver b	90%	$10 * ((90-60)/(90-60))$	10
Inschrijver c	70%	$10 * ((70-60)/(90-60))$	3,4

Beschrijving aanpasbaarheid en flexibiliteit (5 punten)

De beschrijving van aanpasbaarheid en flexibiliteit wordt door de jury/ selectiecommissie kwalitatief beoordeeld. De inschrijver die het beste scoort krijgt het maximaal aantal punten, namelijk 5 punten. De inschrijver die als tweede scoort krijgt 3 punten. De inschrijver die als derde scoort krijgt geen punten. Dat ziet er schematisch als volgt uit:

	Punten
Inschrijving met beste kwaliteit op dit onderdeel	5
Inschrijving die als tweede scoort	3
Inschrijving die als derde scoort	0

Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 40 punten)

Het gebouw en de openbare ruimte maken samen een betekenisvolle plek voor inwoners en mensen die daar werken. Zowel het ontwerp van het gebouw als de invulling van het programma dragen bij aan levendigheid langs de kade en het plein. Daarom wordt ook op het ontwerp beoordeeld. Hiervoor wordt een schetsontwerp ingediend dat kwalitatief wordt beoordeeld aan de hand van de in de Bouwvelop omschreven opgave. Derhalve dient het (schets)ontwerp binnen de kaders van de Bouwvelop te vallen. De selectiecommissie zal hierbij onderstaande kwaliteitscriteria hanteren:

- *Karakter*; uitstraling, identiteit, atmosfeer, tijdgeest
- *Stedenbouwkundige opzet*; relatie met de omgeving, ruimtesoorten
- *Binnengebied/ daktuinen*; gebruik, uitstraling, materialisering
- *Programming*; functioneel/ organisatorisch, doelgroepen, buitenruimten, flexibiliteit, parkeeroplossing
- *Architectonische opzet*; ruimtes en volumes, typologie, interieur en exterieur, gevelbeeld en doorsnedes, materiaal, detaillering
- *Logistiek*; hoe je als bewoner of bezoeker je weg in het gebied/ gebouw vindt
- *Ruimtelijke duurzaamheid*; hoe de structuur van het plan in de loop van de tijd wisseling van gebruik mogelijk maakt
- *Synergie*; hoe de verschillende onderdelen en aspecten van het plan in een samenhangend en aantrekkelijk geheel worden samengebracht, wat daar de meerwaarde van is.

Geboden optievergoeding (maximaal 10 punten)

Voor een bieding op de optie voor kavel Koffiefabriek wordt een drempelbedrag gehanteerd van €150.000,-. Inschrijvingen met een bod lager dan dit drempelbedrag worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De inschrijver in kwestie krijgt niet de mogelijkheid om dit te herstellen. Over de optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de selectieprocedure is dat 21 procent.



Gemeente Amsterdam

De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het criterium geboden optievergoeding als volgt; Het aantal maximaal te behalen aantal voor het onderdeel geboden optievergoeding is 10 punten. Dit aantal punten krijgt de inschrijver met het hoogste bod. De inschrijver die de een na hoogste bieding uitbrengt krijgt 5 punten. De inschrijver met het laagste bod krijgt 1 punt.

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 drie gunningscriteria duurzaamheid [energie en circulair bouwen], ruimtelijke kwaliteit en optiebieding op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium per inschrijver
Duurzaamheid	50
<i>Energie</i>	20
- Toelichting op energiebehoefte	5
- BENG-berekening	15
<i>Circulair bouwen</i>	30
A. Grondstof en materiaalgebruik	20
- MPG-berekening	10
- gerecycled en hernieuwbaar materiaal	10
B. Aanpasbaarheid en flexibiliteit	10
- MAT8 berekening	5
- beschrijving aanpasbaarheid en flexibiliteit	5
Ruimtelijke kwaliteit	40
Geboden optievergoeding	10
TOTAAL te behalen maximale score per inschrijver	100

4.5 Gunning/ onkostenvergoeding

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

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk op het criterium duurzaamheid. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk het sub thema van duurzaamheid circulair bouwen. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium duurzaamheid het sub thema energie 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 8 september 2021 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Hierbij wordt ook aan

elke inschrijver die aan de definitieve selectie heeft 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 € 20.000,-. 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.

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 een 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.

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 Bibobformulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1, 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 Bibobformulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en kan er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend zijn, en de vertraging wordt niet veroorzaakt doordat de winnende inschrijver geen of naar het oordeel van de gemeente in onvoldoende mate informatie heeft verstrekt die voor de Bibobtoets van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, wordt het besluit tot (voorlopige) gunning aangehouden tot het moment waarop het resultaat van de integriteitsscreening bekend wordt. Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver positief zijn, dan wordt alsnog het besluit tot (voorlopige) gunning genomen ten aanzien van de winnende inschrijver. 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 erfpacht-aanbieding 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 te verbinden.

Financieel en economische stabiliteit

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

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 gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 20 maanden later.

De optieovereenkomst wordt direct na definitieve gunning digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer in verband met de ceremoniële ondertekening. 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 (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van de Bouwenvelop, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente, rekening houdend met de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst. Eerder aanleveren is uiteraard mogelijk.

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

Activiteit	Datum
Optietermijn	De termijn die ingaat op de datum van definitieve gunning en eindigend 20 maanden nadien.
Uitwerken bouwplan	Gedurende de optietermijn.
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 4 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen definitief ontwerp	Uiterlijk 9 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Optienemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optietermijn.
Acceptatie erfpachtaanbieding	Binnen de gestelde optietermijn van 20 maanden
Levering kavel	Datum uiterlijke levering erfpachtrecht

Ingangsdatum erfpachtrecht	3 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding
Uiterste datum start bouw	3 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie of de deskundigen jury heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de Bouwvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
De biedingen op de optievergoeding worden niet gepubliceerd.
- 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 www.tender-ned.nl uiterlijk tot 26 maart 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 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.

Selectiebrochure kavel Koffiefabriek

- 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 l) 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.

6. Bijlagen

Bijlage 1	Bouwenvelop Joan Muyskenweg 19: Koffiefabriek;
Bijlage 2	Inschrijfformulier voorselectieprocedure Koffiefabriek;
Bijlage 3	Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure Koffiefabriek;
Bijlage 4	Bibob formulier voor vastgoedtransacties;
Bijlage 5	Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters;
Bijlage 6	De model optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie;
Bijlage 7	Model grondhuurovereenkomst m.b.t. werkterrein;
Bijlage 8	Andere voor deze selectie relevante documenten;
	a. Bestemmingsplan Joan Muyskenweg 19: Koffiefabriek
	b. De schoonheid van Amsterdam, 2016
	c. Concept maaiveldontwerp Joan Muyskenkade
	d. BLVC-kader Overamstel d.d. 18 maart 2020
	e. Duurzaam bouwen, d.d. mei 2019,
	f. Roadmap circulaire gronduitgifte
	g. Nota parkeernormen Auto, 2017
	h. Nota parkeernormen Fiets en scooter, 2018
Bijlage 9	Nota's van inlichtingen in de voorselectie en definitieve selectieronde zoals deze op Tendered worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectieprocedure.