



Selectiebrochure Kavel 7 Amstelkwartier

Ruimte voor ca. 240 middeldure huurwoningen, ca. 40 vrije sector koopwoningen en functies in de plint.



Inhoudsopgave

1. Project en opgave	4
1.1 De locatie	4
1.2 Beschrijving van de opgave	4
Duurzaamheid	5
Programma	5
1.3 Erfpachtgrondwaarde	7
1.4 Combinatie van partijen.....	8
1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding en turn-key realisatieovereenkomst	8
2. Beschrijving selectieprocedure	10
2.1 Selectieprocedure	10
Planning selectieprocedure	10
3. Voorselectie	12
3.1 Inschrijving voorselectie	12
Vragenronde.....	12
Aanleveren	12
3.2 Minimale eisen voorselectie	13
3.3 Selectiecriteria Voorselectie	13
3.4 Beoordeling	16
4. Definitieve selectie	18
4.1 Inschrijving definitieve selectie	18
Vragenronde.....	18
Aanleveren	18
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	19
4.4 Gunningcriteria definitieve selectie	20
4.5 Beoordeling definitieve selectie	23
4.6 Gunning/Onkostenvergoeding.....	24
4.8 Screening	25
Financieel en economische stabiliteit	26
4.9 Bezwaar	26
4.10 Planning ontwikkeltraject.....	26
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	28
6. Bijlagen	30

Inleiding

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen Kavel 7 in het Amstelkwartier kan ontwikkelen en realiseren. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld.

Het betreft een selectie in twee rondes. In de eerste ronde wordt u gevraagd om toelichting op het organisatieprofiel, referentieprojecten en een visie op de ontwikkelopgave in te dienen. In de tweede ronde wordt u gevraagd het aantal middeldure huurwoningen >70m², de BENG-waarden, Natuurinclusief Bouwen (NIB)-tabel en optiebijdrage in te dienen. De criteria waarop uw definitieve inzending wordt beoordeeld zijn aantal woningen >70m² go, duurzaamheid (BENG en natuurinclusief bouwen) en optiebijdrage.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden, criteria en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in de bouwenvolop vastgelegd (zie bijlage 2).

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 en vervolgens als het plan aan de voorwaarden van de gemeente voldoet, een erfpachtaanbieding te accepteren.

De gemeente nodigt geschikte partijen, die voor deze locatie een plan kunnen ontwikkelen dat past binnen de voorwaarden, uit zich in te schrijven voor deze selectie.

1. Project en opgave

1.1 De locatie

De unieke locatie nabij de Amstel, de relatieve nabijheid van het centrum en de Amstelscheg, de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen vormen sterke factoren voor een stedelijk woonmilieu in het Amstelkwartier.

Als onderdelen van Overamstel, krijgen Amstelkwartier 1e, 2e en 3e fase circa 3.400 woningen, variërend van woningbouw in het sociale segment, middensegment, vrije sector, zelfbouw en ligplaatsen voor woonarken. Daarnaast is er in Amstelkwartier ook circa 20% van de totale oppervlakte als werkfuncties en voorzieningen gepland, waaronder in Amstelkwartier 3e fase twee basisscholen en een winkelgebied inclusief twee supermarkten.

Kavel 7 beslaat de zuidoostelijke hoek van Amstelkwartier 2e fase westrook. Kavel 7 betreft het sluitstuk van dit gebiedsontwikkelingsproject en zal bestaan uit middeldure huurwoningen, vrije sector koopwoningen en plintfuncties.

1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt naar een ontwerp dat voldoet aan alle eisen in de bouwvelop en past binnen de gestelde kaders. De ambitie en de uitgangspunten zoals beschreven in het stedenbouwkundig plan worden doorgezet voor Kavel 7.

Programmatische randvoorwaarden voor het gebouw zijn:

- Maximaal 279 woningen, waarvan:
 - minimaal 50 middeldure huurwoningen >70m² go; en
 - minimaal 35 en maximaal 45 vrijesector koopwoningen;
- Maximaal 1400m² bvo niet-woon functies in de plint langs de Amstelstroomlaan met daarin onder andere een Huis van de Wijk.

Deze randvoorwaarden zijn verder toegelicht in de bouwvelop.

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met middeldure huurwoningen, vrije sector koopwoningen, voorzieningen waaronder een Huis van de Wijk en parkeerplaatsen in kavel 7 kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingegaan op:

- Organisatieteam (voorselectie).
- Referentieprojecten (voorselectie).
- Visie op de ontwikkelopgave (voorselectie)
- Programma/ aantal middeldure huurwoningen >70m² go (def. selectie).
- Duurzaamheid: Energie (BENG) en Natuurinclusief Bouwen (def. selectie).
- Het financiële bod op het optierecht (def. selectie).

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). 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 locatie Kavel 7 maakt onderdeel uit van het welstandsniveau bijzonder.

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 de onderhavige selectieprocedure maakt het onderdeel ruimtelijke kwaliteit geen onderdeel uit van de uiteindelijke beoordeling.

Duurzaamheid

Het gunningscriterium duurzaamheid telt voor 30% mee in de definitieve beoordeling. De inschrijver wordt uitgedaagd om inspanning te leveren op enerzijds het gebied van Natuurinclusief Bouwen en anderzijds op het gebied van Energie (BENG).

Natuurinclusief Bouwen

Het onderdeel Natuurinclusief Bouwen wordt uitgevraagd aan de hand van een locatie specifiek puntensysteem (zie paragraaf 4.4) en het *Handboek voor natuurinclusief bouwen en ontwerpen* (bijlage 10). Partijen worden uitgedaagd om een groen en natuurinclusief kavelontwerp te realiseren getoetst aan de hand van het locatiespecifieke puntensysteem voor Kavel 7.

Energie (BENG)

De energieprestatie wordt kwantitatief uitgevraagd aan de hand van de NTA 8800. In deze tender worden inschrijvers uitgedaagd zo goed mogelijk te scoren op zowel BENG₁, BENG₂ als BENG₃. BENG₁ is de energiebehoefte, BENG₂ het primaire fossiele energieverbruik en BENG₃ het percentage duurzame energie.

Programma

Doordat de prijzen van huurwoningen snel toenemen, worden marktconforme middeldure huurwoningen op veel plekken in de stad steeds kleiner. In het beleid 'actieplan meer middeldure huur' staat o.a. dat de gemeente eisen stelt aan deze middeldure huurwoningen en stuurt op woninggrootte. Voor Kavel 7 wil de gemeente een gedifferentieerd aanbod middeldure huurwoningen realiseren voor onder andere gezinnen. Omdat de huisvesting van middeninkomens zwaar weegt bij deze tender, wordt geselecteerd op het aantal middeldure huurwoningen >70 m² go. In de bouwvelop (Bijlage 2) wordt het exacte beoogde programma gedefinieerd. Deze bestaat uit middeldure huurwoningen, vrije sector koopwoningen, voorzieningen en parkeren. De middeldure huurwoningen behoeven nog nadere toelichting.

Middeldure Huurwoningen

Onder middeldure huurwoningen wordt het volgende verstaan:

- De woonruimte is minimaal 40 m² go (conform NEN 2580);
- De grote woningen zijn geschikt voor gezinnen en zijn minimaal 70 m² go (conform NEN2580);
- Er is sprake van een zelfstandige woning die minimaal de eerste 25 jaar na ingang recht wordt verhuurd;

- De kale aanvangshuur van de woningen ligt tussen de liberalisatiegrens (€ 752,33 per maand in 2021) en € 1.040,73 per maand (prijspeil 2021). De bovengrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie 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 01-01(-2022) volgens de consumentenprijsindex alle huishoudens;
- De gemiddelde kale aanvangshuur per project is € 911,05 (prijspeil 2021). Deze gemiddelde huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumenten-prijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar;
- De eerste 20 jaar na erfpachtuitgifte 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);
- De aanvangshuur na mutatie gaat verder op het huurniveau van voor de mutatie. De huur hoeft niet meer terug te vallen in het middeldure segment;
- In het 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachtuitgifte 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 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachtuitgifte gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeenkomen over de huur en huurverhoging (vrije huur);
- De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na erfpachtuitgifte worden uitgepand als koopwoning. Na 25 jaar is geen erfpachtbijbetaling verschuldigd;
- Parkeerplaatsen die gerealiseerd worden ten behoeve van de middeldure huurwoningen, al dan niet op basis van een parkeernorm, mogen niet verplicht gekoppeld worden aan de middeldure huurwoningen gedurende de periode van verhuurverplichting;
- De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam;
- Voor nieuwe middeldure huurwoningen geldt het woningdeelbeleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.

Koopwoningen

Voor de te realiseren koopwoningen gelden de 'Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam'. Dit betekent dat voor deze woningen een verbod op verhuur wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden. Het beleid is bijgevoegd als bijlage 13 en de uitwerking ervan is te vinden in de model-erfpachtaanbieding.

Huis van de Wijk

De maximaal 470 m² BVO te realiseren Huis van de Wijk conform het opgestelde Programma van Eisen zal niet in erfpacht worden uitgegeven maar bij de gemeente achterblijven en in eigen beheer bij de gemeentelijke dienst "Gemeentelijk Vastgoed" worden gehouden, zoals opgenomen in de door de gemeente en de optienemer te sluiten turn-key realisatieovereenkomst.

Mocht gedurende de optietermijn vanuit fiscaal en/of organisatorisch oogpunt een andere juridische constructie voor de realisatie van de Huis van de Wijk voor optienemer én gemeente wenselijk zijn, kan daarvoor worden gekozen mits partijen hier overeenstemming over bereiken en de uitgangspunten en randvoorwaarden van deze tenderprocedure gerespecteerd worden.

Nadat de optieovereenkomst tot stand is gekomen dient de optienemer met de gemeente (Gemeentelijk Vastgoed) voor het Huis van de Wijk tot uitwerking van dat deel van het programma te komen.

Met het winnen van de selectieprocedure komt de turn-key realisatieovereenkomst van rechtswege tot stand. Voor de nadere uitleg hierover wordt verwezen naar paragraaf 1.5..

Op basis van een goedgekeurd DO van het Huis van de Wijk en indien de optienemer aan de overige verplichtingen uit de optieovereenkomst heeft voldaan zal de gemeente de erfpachtaanbieding aan de optienemer doen. Vervolgens is de optienemer gerechtigd de erfpachtaanbiedingen te accepteren.

Indien er binnen de optieperiode geen erfpachtaanbieding door de gemeente kan worden uitgebracht, omdat de optienemer niet aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, dan vervalt het optierecht en de realisatieovereenkomst en herneemt de gemeente alle rechten en vrijheid van handelen ten aanzien van Kavel 7.

1.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwkael wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid erfpachtgrondwaarden voor middeldure huurwoningen, vrije sector koopwoningen, voorzieningen en parkeerplaatsen. De geboden optievergoeding die de winnende inschrijver/ optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden.

Bestemming wonen	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Middeldure huurwoning (>40 m2 go)	€ 2.373	m ² go
Middeldure huurwoning (>50 m2 go)	€ 1.809	m ² go
Middeldure huurwoning (>60 m2 go)	€ 1.440	m ² go
Middeldure huurwoning (>70 m2 go)	€ 1.184	m ² go
Vrije sector koopwoning (meergezinswoning)	€ 3.634	m ² go
Vrije sector koopwoning (grondgebonden-/ eengezinswoning)	€ 3.862	m ² go
Bestemming niet-wonen		
Detailhandel, kantoor, horeca	€ 1.105	m ² bvo
Cultuur, recreatie, sport	€ 458	m ² bvo
Sociaalmaatschappelijk	€ 197	m ² bvo
Fiets-/scooterparkeren t.b.v. niet-woon bestemming	€ 78	m ² bvo
Parkeerplaats (halfverdiept)	€ 12.722	per parkeerplaats
Parkeerplaats (verdiept)	€ 6.722	per parkeerplaats

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 augustus 2021 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 6 is toegevoegd nader toegelicht.

- Voor het bepalen van het aantal m2 BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

1.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie (bijlage 2 en 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 partijen 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 en turn-key realisatieovereenkomst

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst en de turn-key realisatieovereenkomst 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 en de turn-key realisatieovereenkomst al van rechtswege tot stand zijn gekomen, is de feitelijke ondertekening van de contractstukken uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de optienemer niettemin gehouden de optieovereenkomst en de turn-key realisatieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4.9 onder Bezwaar) komt de optieovereenkomst en de turn-key realisatieovereenkomst 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 21 maanden 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. Voor wat betreft het Huis van de Wijk zal deze eveneens worden getoetst aan het Programma van Eisen dat de gemeente heeft opgesteld en het overige dat is opgenomen in de turn-key realisatieovereenkomst.

Na accordering van het DO voor het geheel en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst en de turn-key realisatieovereenkomst 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.

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.

2. Beschrijving selectieprocedure

2.1 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 4. 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 in Hoofdstuk 6.

Correspondentie

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 selectiecommissie bestaat uit:

- Projectmanager.
- Stedenbouwkundige.
- Landschapsarchitect.
- Supervisor Overamstel.
- Projectleider grondzaken.

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

De beoordeling in de voorselectie en definitieve selectie geschiedt eveneens door de selectiecommissie.

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 achten. Dit zal via TenderNed plaatvinden. In dat geval zal de inschrijver gevraagd worden om binnen vijf werkdagen te reageren. Om te komen tot een oordeel zijn de selectiecommissie vrij om advies in te winnen bij derden.

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
Maandag 12 juli 2021	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
Maandag 23 augustus 2021	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen

Maandag 6 september 2021	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
Maandag 27 september 2021	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
Maandag 25 oktober 2021	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
Maandag 25 oktober 2021	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
Maandag 8 november 2021	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Maandag 22 november 2021	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
Maandag 20 december 2021	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
Vanaf 20 december	Screening integriteit (Bibob)
17 januari 2022	(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
6 februari 2022	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: organisatie team, referentieprojecten en visie op de ontwikkelopgave. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, uitwerkingsplan en bouwvelop zijn bepalend. De maximaal 4 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 maandag 23 augustus 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 maandag 6 september 2021 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf maandag 12 juli 2021 en tot en met uiterlijk maandag 27 september 23:59. 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. Toelichting op organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling van maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
3. Drie referentieprojecten, op de wijze zoals omschreven in paragraaf 3.3. onder 2.;
4. Visie op de ontwikkelopgave van maximaal 3 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
5. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel welk ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken:
 - de inschrijving van de aan de voorselectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen in het KVK (handels)register;
 - de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier (en bij de definitieve selectieronde eveneens het Bibob-formulier) heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK (handels)register.

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 onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen.

De inschrijver wordt daarover uiterlijk maandag 11 oktober schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen twee weken dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier voorselectieprocedure of het ontbreken van één 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 (bijlage 2) alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 3.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Met het 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:

- Indienen van een visie op de ontwikkelopgave die binnen de opgave past zoals beschreven in Hoofdstuk 1 van deze brochure alsmede binnen de bouwvelop
- Minimaal twee architectenbureaus en tevens een landschapsarchitect dienen onderdeel te zijn van het organisatie-team.

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 zal elke inzending aan de hand van de volgende selectiecriteria worden beoordeeld:

1. Organisatieteam (weging 35%)
2. Referentieprojecten (weging 35%)
3. Visie op de ontwikkelopgave (weging 30%).

1. *Organisatieteam*

De inschrijver geeft gemotiveerd aan hoe het organisatieteam dat voor dit project wordt ingezet eruit zal zien en op welke wijze deze organisatie bijdraagt aan het haalbaar maken van het plan van de inschrijver.

De inschrijver dient in staat te zijn de ontwikkeling, realisatie en financiering van het vastgoed van Kavel 7 naar behoren te doen en -dit te onderbouwen. De inschrijver dient hierbij in ieder geval inzicht te geven in de volgende onderwerpen:

- Een beschrijving van welke samenwerking en rolverdeling de samenwerkende partijen voor ogen hebben. Welke garantie geven de inschrijvers voor de stabiliteit van het team? Hoe ziet de inbreng van de verschillende disciplines eruit?
- Over welke kennis beschikt de inschrijvende partij(en) of kan beschikken ten aanzien van projectontwikkeling, financiering en exploitatie van soortgelijke projecten? Indien sprake is van een samenwerkingsverband, dient bovenstaande voor alle deelnemers aangegeven te worden.
- Geef aan de hand van onder meer uw orderportefeuille en grootte van het bedrijfsonderdeel projectontwikkeling aan of u voldoende capaciteit heeft om Kavel 7 te ontwikkelen en te realiseren.
- Wat zijn de bedrijfsomvang, bedrijfsdoelstelling en bedrijfsfilosofie (bijv. met betrekking tot kwaliteit, duurzaamheid, toekomstwaarde, enzovoorts)?
- Een toelichting op organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling.
- De namen van de adviseurs, architecten (minimaal twee bureaus en tevens landschapsarchitect), personen enz. waaruit het organisatieteam bestaat met hun rollen.

Minimaal 2 architecten en 1 landschapsarchitect

Voor Kavel 7 geldt als randvoorwaarde dat er minimaal twee architectenbureaus en tevens een landschapsarchitect onderdeel dienen te zijn van het organisatieteam. De twee architectenbureaus borgen onder meer de differentiatie tussen de blokken, terwijl de landschapsarchitect van belang is voor het ontwerp van de binnentuin en om de natuurinclusieve maatregelen op een goede manier in het ontwerp te integreren.

Deze tender heeft de ambitie voor een mix van ervarenheid door ook een jong onervaren architectenbureau de kans te geven betrokken te zijn bij deze opgave.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de onderstaande tabel.

Omschrijving:	Score
Voldoet matig Voldoet aan de organisatieteam-eisen, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig;	1
Voldoet voldoende Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de organisatieteam-eisen, biedt enigszins meerwaarde, maar er is weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	2,5
Voldoet goed Geeft meerwaarde als extra aan de organisatieteam-eisen, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	5
Voldoet ruimschoots Voldoet ruimschoots aan de organisatieteam-eisen, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	7,5
Voldoet boven verwachting Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de organisatieteam-eisen uitstekend.	10

Indien niet wordt voldaan aan de eisen worden 0 punten gescoord.

2. Referentieprojecten

Ter beoordeling van de ervaring met soortgelijke projecten wordt inschrijvers gevraagd drie gerealiseerde (of nu in aanbouw zijnde) referentieprojecten aan te leveren. Ook als meerdere partijen gezamenlijk als combinatie inschrijven dienen drie referenties te worden ingediend. Bij voorkeur toont:

- Referentieproject 1 de mate van ervaring met een project van vergelijkbare complexiteit en omvang.
Deze referentie dient afkomstig te zijn van een van de twee betrokken architectenbureaus.
- Referentieproject 2 de mate van ervaring met een project met Natuurinclusief bouwen.
Deze referentie dient afkomstig te zijn van de betrokken landschapsarchitect.
- Referentieproject 3 is vrij aan de ontwikkelaar. Er dient hierbij een onderbouwing bij de referentie worden gegeven waarom de referentie goed bij Kavel 7 past.
Deze referentie mag van zowel ontwikkelaar, de architect, landschapsarchitect dan wel ander betrokken partij afkomstig zijn.

De Gemeente let bij de beoordeling van de referentieprojecten onder andere op de volgende aspecten:

- De mate waarin de opgegeven referentieprojecten vergelijkbaar zijn met de ontwikkeling van het project;
- De mate waarin de referentieprojecten een meerwaarde opleveren voor de omgeving.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de onderstaande tabel.

Omschrijving:	Score
Voldoet matig Voldoet aan de referentie-eis, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig;	1
Voldoet voldoende Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de referentie-eis, biedt enigszins meerwaarde, maar er is weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	2,5
Voldoet goed Geeft meerwaarde als extra aan de referentie-eis, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	5
Voldoet ruimschoots Voldoet ruimschoots aan de referentie-eis, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	7,5
Voldoet boven verwachting Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de referentie-eis uitstekend.	10

Indien niet wordt voldaan aan de eisen worden 0 punten gescoord.

Van alle referentieprojecten wordt de informatie gevraagd zoals opgenomen in de aan te leveren format referentieprojecten (bijlage 8).

3. Visie op de ontwikkelopgave

De inzending bestaat in de voorselectiefase uit een visie op de ontwikkelopgave. Er wordt niet gevraagd om ontwerpwerkzaamheden. De visie bestaat uit tekst (maximaal 3 pagina's enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt).

In de beschrijving van de visie op de ontwikkelopgave dient in ieder geval ingegaan te worden op:

- De ambitie om veel grote middeldure huurwoningen te realiseren. Het belangrijkste selectie-criterium voor de definitieve fase is het aantal middeldure huurwoningen >70m².
- De visie van de ontwikkelaar op Natuurinclusief bouwen.
- De drie belangrijkste risico's die de ontwikkelaar ziet voor de ontwikkeling van het project en het benoemen van de beheersmaatregelen die hij zal treffen om deze risico's te beheersen.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de onderstaande tabel.

Omschrijving:	Score
Voldoet matig Voldoet aan de ontwikkelopgave-eisen, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig;	1
Voldoet voldoende Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave-eisen, biedt enigszins meerwaarde, maar er is weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	2,5
Voldoet goed Geeft meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave-eisen, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	5
Voldoet ruimschoots Voldoet ruimschoots aan de ontwikkelopgave-eisen, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	7,5
Voldoet boven verwachting Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de ontwikkelopgave-eisen uitstekend.	10

Indien niet wordt voldaan aan de eisen worden 0 punten gescoord.

Rangorde puntentoekenning voorselectie

Op basis van de individuele totaalscores per selectie criterium wordt een rangorde vastgesteld. Bij de beoordeling per selectie criterium ontvangen alleen de 5 inschrijvers met de hoogste totaalscore punten. Indien een partij hetzelfde aantal punten scoort is de score van de supervisor doorslaggevend. De puntentoekenning wordt gedaan aan de hand van de volgende verdeling:

Invulling van het organisatie team (35 punten):

- Nr. 1: 35 punten
- Nr. 2: 28 punten
- Nr. 3: 21 punten
- Nr. 4: 14 punten
- Nr. 5: 7 punten
- Nr. 6 en verder 0 punten.

Referentieprojecten (35 punten):

- Nr. 1: 35 punten
- Nr. 2: 28 punten
- Nr. 3: 21 punten
- Nr. 4: 14 punten
- Nr. 5: 7 punten
- Nr. 6 en verder 0 punten.

Visie op de opgave (30 punten):

- Nr. 1: 30 punten
- Nr. 2: 24 punten
- Nr. 3: 18 punten
- Nr. 4: 12 punten
- Nr. 5: 6 punten
- Nr. 6 en verder 0 punten.

3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal 4 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 en de wijze van beoordeling	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Organisatieteam (zie tabel)	35 punten
Referentieprojecten (zie tabel)	35 punten
Visie op de ontwikkelopgave	30 punten
Totaal te behalen maximaal punten per inschrijver	100 punten

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 4 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 4 voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op organisatieteam door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 4 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op referentieprojecten dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 4 voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 4 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 7 aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn aantal middeldure huurwoningen >70m² go, duurzaamheid (BENG en natuurinclusief bouwen) en geboden optievergoeding.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot maandag 8 november 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 maandag 22 november voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf maandag 25 oktober en tot en met uiterlijk maandag 20 december 23:59. 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 (incl. aantallen middeldure huurwoningen >70m² GO, BENG-waarden en optievergoeding van minimaal € 500.000,-);
2. Ingevulde tabellen Natuurinclusief Bouwen (bijlage 9);
3. 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 (het formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties) wordt gevraagd naar respectievelijk de financiering van de vastgoedtransactie en de eindgebruiker/ belegger van het vastgoed. Indien de financiering of eindgebruiker/belegger bij de inschrijving al bekend is dan dient dat te worden aangegeven. Indien financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient bij vraag 8 in ieder geval te worden aangegeven op welke manier de financiering zal plaatsvinden en dient dit zoveel mogelijk met bewijsstukken te onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger bij vraag 9.

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

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledig-

heid 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 maandag 3 januari schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen.

Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure, het Bibob-formulier of één van de bijlagen zoals hiervoor genoemd onder 2 tot en met 3 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.

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

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver met de hoogste totaalscore.

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
 - Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 3) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen;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 selectieprocedure en het Bibobformulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart de voorgeselecteerde inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:
 - uitwerking die binnen het bestemmingsplan past en binnen de opgave zoals beschreven in de bouwvelop;
 - Verklaring dat er geen bieding wordt gedaan die lager is dan het drempelbedrag ad € 500.000,-
 -

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.

4.4 Gunningscriteria definitieve selectie

In de definitieve selectie worden drie gunningscriteria gehanteerd: programma/ aantal middeldure huurwoningen >70m² go, duurzaamheid en optievergoeding.

Aantal middeldure huurwoningen >70m² go (60 %)

Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel aantal is 60 punten. Dit aantal punten krijgt de inschrijver met het hoogste aantal middeldure huurwoningen dat groter is dan 70m² go.

De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn het aantal middeldure huurwoningen >70m² go ten opzichte van het hoogste aantal middeldure huurwoningen >70m² go volgens de formule: (te beoordelen aantal middeldure huurwoningen >70m²/ hoogste aantal middeldure huurwoningen >70m²)*60 = score.

Er geldt een minimaal aantal middeldure huurwoningen van 50.

Duurzaamheids criterium (30%)

1. Energie/ BENG (10%)

Het aantal maximaal te behalen punten voor BENG₁ is 4 punten en voor BENG₂ en BENG₃ beide 3 punten. Dit aantal punten krijgt de inschrijver met de beste BENG-waarde. De rest van de inschrijvers scoort opeenvolgend volgens onderstaande tabel.

Er geldt een minimum voor de BENG-waarden conform de Landelijke BENG norm.

	BENG ₁	BENG ₂	BENG ₃
Beste waarde	4 punten	3 punten	3 punten
Op een na beste waarde	3 punten	2 punten	2 punten
Op een na slechtste waarde	1,5 punt	1 punt	1 punt
Slechtste waarde	0 punten	0 punten	0 punten

Omdat het programma voor utiliteit bij inschrijving nog niet vaststaat wordt niet op de energieprestatie van de niet-woonfuncties beoordeeld.

2. Natuurinclusief Bouwen (20%)

Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel Natuurinclusief Bouwen is 20 punten. Dit aantal punten krijgt de inschrijver met het hoogste aantal NIB-punten op basis van het puntensysteem Natuurinclusief Bouwen.

De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn aantal NIB-punten ten opzichte van de hoogste NIB-punten volgens de formule: (te beoordelen aantal NIB-punten/ hoogste aantal NIB-punten)*20 = score.

Inschrijvers wordt verzocht hun inschrijving conform de ingevulde NIB-tabellen (bijlage 9) aan te leveren.

Het puntensysteem is als volgt opgebouwd:

Bouwstenen Dak ²	Min. 10% van het bruikbare dakoppervlak ¹	Min. 20% van het bruikbare dakoppervlak ¹	Min. 30% van het bruikbare dakoppervlak ¹	Min. 40% van het bruikbare dakoppervlak ¹	Min. 50% van het bruikbare dakoppervlak ¹	Min. 60% van het bruikbare dakoppervlak ¹
Extensief Dak	-	-	2 punten	4 punten	6 punten	8 punten
Natuurdak*	-	-	12 punten	14 punten	16 punten	18 punten
Intensief Dak*	14 punten	16 punten	18 punten	-	-	-
Natuulijk waterdak	-	-	18 punten	20 punten	22 punten	24 punten
*Gebruik > 20 inheemse insectvriendelijke plant/struik/boomsoorten	10 extra punten					

¹ Definitie bruikbare dakoppervlak: dakoppervlak zonder dakramen en installaties

² Het is mogelijk om de verschillende bouwstenen te combineren

Bouwstenen Gevel (gevels van de half verdiepte parkeergarage, de gevels aan de binnentuin en de voortuin) ³	Min. 10% van het beschikbare geveloppervlak ²	Min. 30% van het beschikbare geveloppervlak ²	Min. 50% van het beschikbare geveloppervlak ²	Min. 70% van het beschikbare geveloppervlak ²
Zelf hechtende klimplanten*	6 punten	10 punten	14 punten	18 punten
Klimplanten met steunconstructie*	10 punten	14 punten	18 punten	22 punten
		Min. 30% lengte gevel	Min. 50% lengte gevel	Min. 70% lengte gevel
Geveltuint*	-	7 punten	14 punten	21 punten
*Gebruik > 20 inheemse insectvriendelijke plant/struik/boomsoorten	10 extra punten			

¹ Definitie beschikbare geveloppervlak: geveloppervlak zonder puien, deuren, ramen en zonnepanelen

² Hiervoor geldt een maximale hoogte van 20 meter

³ Het is mogelijk om de verschillende bouwstenen te combineren

Bouwstenen Gevel (voorgevels direct aan de straat, maximaal 20% van de totale voorgevellengte per blok) ²	Min. 10% van het voorgeveloppervlak ¹	20% van het voorgeveloppervlak ¹
Zelf hechtende klimplanten	10 punten	14 punten
Klimplanten met steunconstructie	14 punten	18 punten

¹ Hiervoor geldt een maximale hoogte van 20 meter

² Het is mogelijk om de verschillende bouwstenen te combineren

Bouwstenen Binnentuin ⁴	Min 1,800 m2	Min 2,100 m2	Min 2,400 m2
Oppervlak volle grond in de binnentuin	10 punten	20 punten	30 punten
	Min 30% van het dakoppervlak halfverdiept parkeergarage	Min 40% van het dakoppervlak halfverdiept parkeergarage	Min 50% van het dakoppervlak halfverdiept parkeergarage
Indien halfverdiept parkeren: Bedekking van parkeergarage als natuurdak	8 punten	10 punten	12 punten
Indien halfverdiept parkeren: Bedekking van parkeergarage als intensief groen dak	14 punten	16 punten	18 punten
	1 boom	2 bomen	3 bomen
Aantal bomen 1e grootte ³	4 punten	8 punten	12 punten
Aantal bomen 2e grootte ³	3 punten	6 punten	9 punten
	Min 30% van het oppervlak	Min 45% van het oppervlak	Min. 60% van het oppervlak

	binnentuin	binnentuin	binnentuin
Percentage gelaagde beplanting bestaande uit bodembedekkers en laag blijvende planten, struweel of heesters en bomen.* (inclusief dak halfverdiept parkeergarage)	5 punten	12 punten	20 punten
Gebruik > 20 inheemse insectvriendelijke plant/struik/boomsoorten . (inclusief dak halfverdiept parkeergarage)	10 extra punten		
Natuurspeelplaats	10 punten		

¹ Definitie 1^e grootte boom: bomen van 1^e grootte bereiken een hoogte van > 15 meter. Deze bomen worden geplant met een plantafstand van van 5-25 meter uit elkaar. Conform handboek groen.

² Definitie 2^e grootte boom: bomen van 2^e grootte bereiken een hoogte tussen de 10-15 meter. Deze bomen worden geplant met een plantafstand van 5-10 meter uit elkaar. Conform handboek groen.

³ Voor zowel 1^e en 2^e grootte bomen is de benodigde grond volume altijd groter dan 25 m³. De stam-omtrek bij aanplant voor beide is minimaal 20-25 centimeter. Conform handboek groen.

⁴ Het is mogelijk om de verschillende bouwstenen te combineren.

Beplantingsplan bij VO en DO vier-seizoenen hoge biodiversiteit/ esthetische waarde	10 extra punten
---	-----------------

10-jarig beheerplan bij VO en DO	10 extra punten
----------------------------------	-----------------

Toelichting beheerplan: het beheerplan gaat over het groen op de gehele ontwikkeling, te weten daken, gevels en binnentuin. In het beheerplan wordt aangetoond op welke manier een slim en kosten-extendief beheer gerealiseerd wordt en op welke manier het beheer is meegenomen in het ontwerp. Daarnaast wordt er ook aangetoond op welke manier het beheer georganiseerd en gefinancierd wordt voor een termijn van minimaal 10 jaar.

Bouwstenen nestkasten en insecthotel. Per 100 m2 bruikbaar en geschikt geveloppervlak (zie Handboek; 'minimale/maximale hoogte', P. 46. Aandachtspunt wordt hierbij; 'minstens drie neststenen bij elkaar plaatsen' voor gierzwaluw/huismus) ¹	Gierzwaluw / huismuskast	Kast voor overige vogelsoorten	Zomerkast vleermuis	
10 kasten, verdeeld over alle drie typen	Ja (minsten 3)	Ja	Ja	5 punten
6 kasten, verdeeld over minstens gierzwaluw/huismus + overige vogelsoorten	Ja (minsten 3)	Ja		3 punten
3 kasten, alleen huismus / gierzwaluw	Ja			1 punt
2 winter / kraamkasten vleermuizen				5 punten
Insecthotel				5 punten

¹ Het maximale aantal te behalen punten is 50.

Geboden optievergoeding

De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het criterium geboden optievergoeding. Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel geboden optievergoeding is 10 punten. Dit aantal punten krijgt de inschrijver met het hoogste bod.

De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule: te beoordelen bod/ (hoogste uitgebrachte bod-€ 500.000,-)*10 = score (afgerond op hele getallen). Over de geboden optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de selectieprocedure is dat 21 procent.

Voor een bieding op de optie voor Kavel 7 wordt een drempelbedrag gehanteerd van € 500.000,-- . 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.

4.5 Beoordeling definitieve selectie

Beoordeling

De punten die partijen scoren op aantal middeldure huurwoningen >70m² go, de duurzaamheidscriteria en optiebieding worden bij elkaar opgeteld om te komen tot een totaalscore met 2 decimalen. Hieronder staat een voorbeeld gegeven van de puntentoekenning voor drie fictieve geldige/ontvankelijke inschrijvingen. Uit het voorbeeld blijkt dat "Partij B" de winnaar is – met een totaalscore van "83,42" aan wie gegund wordt en waarmee de gemeente de optieovereenkomst aangaat.

Puntentoekenning Kavel 7 Amstelkwartier							
	Aantal woningen >70 m ²	Punten aantal woningen >70 m ²	Natuurinclusief bouwen	natuurinclusief bouwen	Energie/ BENG1	Punten Energie/ BENG1	
Partij A	130	36,92	185	20,00	beste	4,00	
Partij B	180	60,00	140	15,14	slechtste	0,00	
Partij C	145	43,85	90	9,73	een na slechtste	1,50	
Partij D	90	18,46	100	10,81	een na beste	2,00	
	Energie/ BENG2	Punten Energie/ BENG2	Energie/ BENG3	Punten Energie/ BENG3	Optiebieding	Punten optiebieding	Totaal score
Partij A	beste	3,00	beste	3,00	900.000	1,14	68,07
Partij B	een na beste	2,00	een na beste	2,00	2.000.000	4,29	83,42
Partij C	een na slechtste	1,00	een na slechtste	1,00	600.000	0,29	57,36
Partij D	slechtste	0,00	slechtste	0,00	4.000.000	10,00	41,27

Voorbeeld berekening puntentoekenning partij B:

Aantal middeldure huurwoningen > 70m² go: 180 | Natuurinclusief bouwen 140 | Energie/ BENG1 slechtste | Energie/ BENG2 een na beste | Energie/ BENG3 een na beste | Geboden optievergoeding = EUR 2.000.000.

- Natuurinclusief bouwen: $(140 / 185) * 20$
Punten Score natuurinclusief bouwen = 15,14
- Energie/ BENG1: slechtste
Punten Energie/ BENG1 = 0
- Energie/ BENG2: een na beste
Punten Energie/ BENG2 = 2
- Energie/ BENG3: een na beste
Punten Energie/ BENG3 = 2
- Optiebieding : $((2.000.000-500.000) / (4.000.000-500.000)) * 10$
Punten optiebieding = 4,29
- Aantal middeldure huurwoningen > 70 m² : $((180-50) / (180-50)) * 60$
Punten aantal woningen = 60

Totaal score Partij B = 15,14 + 0 + 2 + 2 + 60 = 83,42

4.6 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 aantal middeldure huurwoningen >70m² go. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk duurzaamheid. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium optievergoeding 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 maandag 17 januari 2022 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 4.9 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 € 25.000,-. 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.

4.7 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 vier 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, 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. Een kandidaat die als reserve het gemeentelijke voorstel accepteert, en aan wie de optieovereenkomst uiteindelijk wordt gegund, verliest van rechtswege en met terugwerkende kracht zijn aanspraak op de onkostenvergoeding als bedoeld in paragraaf 4.5. Mocht de onkostenvergoeding al aan hem zijn uitgekeerd, dient deze wegens

onverschuldigde betaling te worden teruggestort op de gemeentelijke rekening. De kandidaat ontvangt daarvoor een factuur van de gemeente.

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.

4.8 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 6. 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, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een negatief integriteitsscreening.

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

Financieel en economische stabiliteit

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

4.9 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.

4.10 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 21 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 1 maart 2022 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de geboden optievergoeding met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende winnende plan uit tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van de bouwenvolop,

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.

Optietermijn	De termijn die ingaat op de datum van definitieve gunning en eindigend 21 maanden nadien.
Uitwerken bouwplan	Gedurende de optietermijn
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 7,5 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen definitief ontwerp	Uiterlijk 15 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 optietermijn van 21 maanden
Ingangsdatum erfpachtrecht	Uiterlijk 3 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding
Uiterste datum start bouw Kavel 7	6 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht
Uiterste datum oplevering Kavel 7	36 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, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwenvelop. 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 TenderNed, uiterlijk tot 22 augustus 2021. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadelijkt.
- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in 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 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

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

1. Bouwvelop inclusief bijbehorende bijlagen (bijlage 1)
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2);
3. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 3);
4. Bibob-formulier voor vastgoedtransacties (bijlage 4);
5. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters (bijlage 5);
6. De optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie (bijlage 6);
7. Standaard grondhuurovereenkomst (werkterrein) inclusief bijbehorende bijlagen waaronder de algemene bepalingen en bibobinstructie (bijlage 7);
8. Format referentieprojecten (bijlage 8);
9. Format puntentabel natuurinclusief bouwen (bijlage 9);
10. Handboek natuurinclusief bouwen en ontwerpen (bijlage 10);
11. De turnkey realisatieovereenkomst Huis van de Wijk inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder het programma van eisen Huis van de Wijk (bijlage 11);
12. Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur (bijlage 12);
13. Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam (bijlage 13);
14. Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectiebrochure.