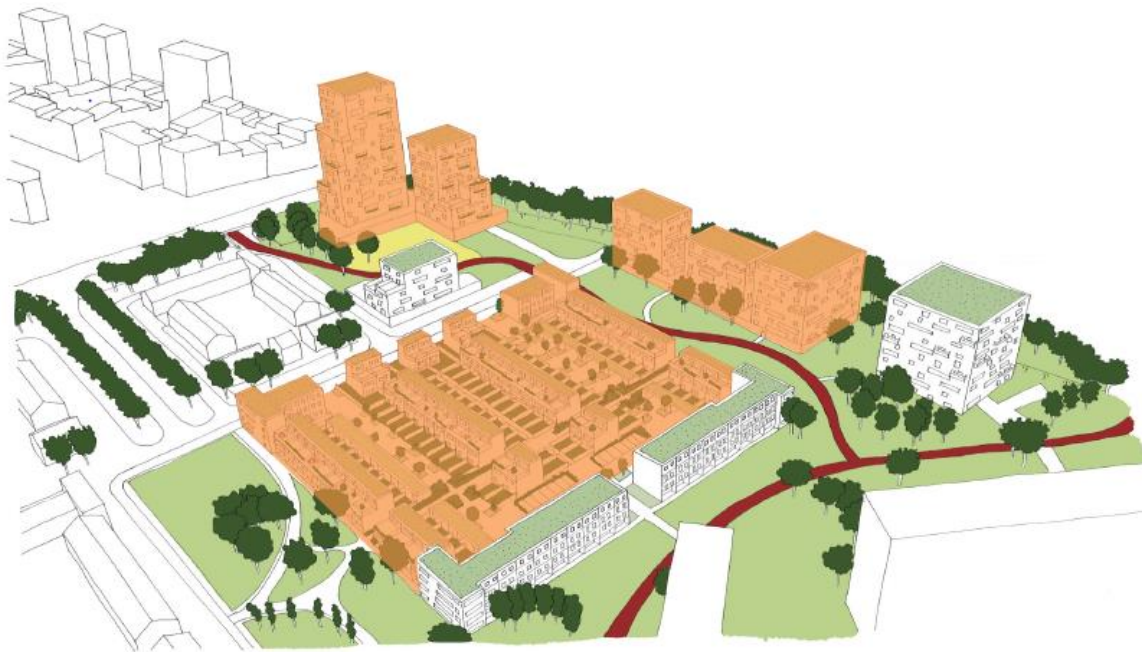




Selectiebrochure E-buurt Oost – kavel 1A, 3 en 5

Ruimte voor 39.500 m² wonen en 650 m² voorzieningen



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
1. Project en opgave	5
1.1 De locatie	5
1.2 Beschrijving van de opgave	6
1.2.1 Bestemmingsplan	8
1.2.2 Bouwvelop en kavelregels	8
1.2.3 Duurzaamheid	8
1.2.4 Ruimtelijke kwaliteit	9
1.2.5 Programma	10
1.3 Erfpachtgrondwaarde	13
1.4 Combinatie van Partijen	14
1.5 Optieovereenkomst en optievergoeding	15
2. Beschrijving selectieprocedure	16
2.1 Selectieprocedure	16
2.2 Correspondentie	16
2.3 Selectiecommissie	16
2.3 Planning selectieprocedure	17
3. Voorselectie	18
3.1 Inschrijving voorselectie	18
3.1.1 Vragenronde	18
3.1.2 Aanleveren	18
3.1.3 Onkostenvergoeding voorselectie	19
3.2 Minimale eisen voorselectie	19
3.3 Selectiecriteria voorselectie	20
3.4 Beoordeling voorselectie	22
3.5 Voorselectie	23
4. Definitieve selectie	25
4.1 Inschrijving definitieve selectie	25
4.1.1 Vragenronde	25
4.1.2 Aanleveren	25
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	27
4.3 Gunningscriteria definitieve Selectie	27
4.4 Beoordeling definitieve selectie	31
4.5 Gunning/ onkostenvergoeding	31
4.6 Reservelijst	32
4.7 Screening	33
4.8 Bezwaar	33
4.9 Planning ontwikkeltraject	34
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	36
6. Bijlagen	38

Inleiding

Met de realisatie van 550 woningen en ruimte voor voorzieningen is E-buurt Oost het laatste deelgebied in de ontwikkeling van de E-buurt in Bijlmer Oost. De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') streeft naar de realisatie van een duurzame, groene en levensloopbestendige woonwijk, waarbij met benutting van de potenties die het gebied heeft een bijdrage wordt geleverd aan de stedelijke opgave en ambities. Het gebied omvat 5 bouwkavels die op verschillende wijzen door de gemeente op de markt worden gebracht. In deze selectieprocedure worden drie kavels gelijktijdig aangeboden waardoor er een uitdagende ontwikkelopgave ontstaat.

De gemeente is op zoek naar een partij die het geplande programma op de kavels 1A, 3 en 5 in E-buurt Oost bestaande uit woningbouw, niet-woonprogramma, parkeren en overige voorzieningen 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 een ambitie/ visie op duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en programma te geven. In de tweede ronde wordt u gevraagd deze ambitie/ visie uit te werken naar een schetsontwerp. De criteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, programma en optiebieding.

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 kavels waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn vastgelegd in "Bouwenvelop E-buurt Oost kavels 1A, 3 en 5" (zie bijlage 1).

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.

Leeswijzer

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

Hoofdstuk 1 geeft uitgebreidere informatie over het project en de opgave. Het beschrijft de voorwaarden waaraan het te ontwikkelen plan in elk geval moet voldoen.

Hoofdstuk 2 beschrijft de selectieprocedure. Hierin is ook de informatie opgenomen over de wijze van communicatie en de planning van de selectieprocedure.

Hoofdstuk 3 beschrijft wat er wordt gevraagd van inschrijvers in de voorselectie. Inschrijvers wordt gevraagd een integrale visie op de opgave te formuleren. De elementen die de gemeente in deze visie terug wil zien zijn in dit hoofdstuk omschreven.

In hoofdstuk 4 wordt de definitieve selectieronde omschreven. Aan deze definitieve selectie kunnen alleen die partijen deelnemen die zijn voorgeselecteerd in de voorselectie. Gevraagd wordt de integrale visie uit te werken in een schetsontwerp. De criteria die hieraan worden gesteld worden in dit hoofdstuk omschreven.

Selectiebrochure E-buurt Oost, kavel 1A, 3 en 5

Hoofdstuk 5 bevat overige bepalingen en uitgangspunten voor deelname die op deze selectie van toepassing zijn.

De bij deze selectiebrochure behorende bijlagen zijn genoemd in Hoofdstuk 6.

1. Project en opgave

1.1 De locatie

Het projectgebied E-buurt Oost ligt aan de rand van de Bijlmer, Amsterdam Zuidoost, in de oksel van de Daalwijkdreef en Elswijkdreef, ten zuiden van Diemen. Het gebied beslaat circa 5,5 ha en is het laatste projectgebied binnen de E-buurt dat tot ontwikkeling wordt gebracht. Ten westen van het projectgebied zijn recent de wijken Evergreen en Emerald gebouwd. Aan de zuidzijde van het ontwikkelgebied liggen de flats Geldershoofd en Gravenstein. Winkelcentrum Ganzenpoort ligt op loopafstand, metrostation Verrijn Stuartweg eveneens in de directe nabijheid.

De E-buurt is een kinderrijke buurt waar bewoners over het algemeen zeer tevreden zijn over de leefomgeving en woonkwaliteit. Ongeveer de helft van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen (aangekocht als middensegment), en een derde uit sociale huur.



Integrale gebiedsontwikkeling EG-buurt Noord

De ontwikkeling van de E-buurt Oost is samen met de aangrenzende G-buurt Noord verbonden tot één gebiedsontwikkeling: de EG-buurt Noord. Op dit moment zijn de E-buurt en de G-buurt Noord nog werelden van verschil, die gescheiden worden door de toekomstige E-buurt Oost. Door de E-buurt Oost en G-buurt Noord als één gebied te ontwikkelen, worden de kansen benut om de buurten elkaar te laten versterken en verrijken.

Selectiebrochure E-buurt Oost, kavel 1A, 3 en 5

Masterplan Zuidoost

In de G-buurt Noord liggen grote opgaven waar het gaat om kansenongelijkheid, leefbaarheid en veiligheid. Dit vraagt om een intensieve aanpak, waarin gemeente en stakeholders samen doen wat nodig is om een positieve verandering in te zetten. Om deze intensieve, integrale aanpak kracht bij te zetten is EG-buurt Noord opgenomen in de Bestuursopdracht Ontwikkelbuurten (2018) en het Masterplan Zuidoost (2020).

Intentieovereenkomst

In 2020 hebben de gemeente en Woningstichting Rochdale een intentieovereenkomst gesloten, waarin is afgesproken dat zij de komende 15 jaar intensief zullen samenwerken aan een integrale aanpak voor de EG-buurt Noord. In de G-buurt Noord gaat Rochdale de flats Geldershoofd en Gravestein hoogwaardig renoveren en transformeren. Het gaat om totaal 960 woningen en plintruimte.

Ontwikkelstrategie

De EG-buurt Noord biedt ruimte voor nieuwe initiatieven, functies en voorzieningen in de gebouwen en openbare ruimte. Daarnaast kunnen ook bestaande en tijdelijke initiatieven met een extra impuls duurzaam waarde toevoegen aan de buurtontwikkeling.

In 2021 wordt er een ontwikkelstrategie opgesteld, vaststelling naar verwachting in najaar 2021. Het is een uitnodiging aan alle stakeholders, zo ook de inschrijvers voor deze tender, om bij te dragen aan de ontwikkeling van de EG-buurt richting de kernwaarden: de EG-buurt is een *thuis*, is *verbindend* en *kansrijk*. De ontwikkelstrategie beschrijft het kader voor deze samenwerking.



1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met wonen, niet-woonfuncties, parkeren en overige voorzieningen op kavels 1A, 3 en 5 in de E-buurt Oost kan ontwikkelen en realiseren. In deze selectieprocedure worden voornoemde kavels gelijktijdig door middel van een openbare selectie op de markt gebracht. Het programma voorziet in maximaal 370 woningen verdeeld over de verschillende kavels en een divers niet-wonen programma van maximaal 650 m² bvo in de plint van kavel 5.

Hiervoor is een selectieprocedure in twee ronden opgezet. In de eerste ronde (de voorselectie) worden inschrijvers gevraagd een ambitie/ visie te vormen over de opgave en wordt beoordeeld op de selectiecriteria: duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en programma. In de tweede ronde (definitieve selectie) wordt de voorgeselecteerde inschrijvers gevraagd de visie/ ambitie uit te werken naar een schetsont-

Selectiebrochure E-buurt Oost, kavel 1A, 3 en 5

werp en wordt beoordeeld op de gunningscriteria: duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, programma en optiebieding.

De essentie van de opgave is om een duurzame, groene en levendige woonwijk te realiseren, voorzien van een aantrekkelijk, gemengd programma dat kansen biedt aan bewoners van Zuidoost om door te stromen naar een betere woning. Het pleintje met de voorzieningen in de plint en de openbare ruimte moeten fijne plekken creëren waar bewoners uit de omgeving graag ontspannen en ontmoeten.

Voor de onderdelen duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en programma heeft de gemeente opgaven geformuleerd die inzicht geven in de gewenste kwalitatieve ontwikkelingsrichting van de kavels. Deze opgaven vormen de basis voor de gemeentelijke beoordeling van de inschrijvingen en komen aan bod in paragraaf 1.2.3 t/m 1.2.5. Een goed plan brengt de verschillende opgaven met elkaar in verband, waardoor een optimaal geïntegreerd geheel ontstaat in plaats van een optelsom van de uitwerking van de onderdelen.



De overige kavels 1B, 2 en 4 in E-buurt Oost worden op separate wijze tot ontwikkeling gebracht. Kavel 4 is bedoeld om te worden ontwikkeld door een CPO-groep. Het selectieproces van de CPO-groep zal starten begin 2022. Naar verwachting is start bouw in 2024.

Kavel 2 en 1B worden door de gemeente uitgegeven aan Woonstichting Rochdale ten behoeve van de ontwikkeling van sociale en middeldure huurwoningen. De ontwikkeling van kavel 2 wordt najaar 2021 gestart. Naar verwachting is start bouw in 2023.

Voor kavel 1 heeft de gemeente specifieke wensen ten aanzien van samenhang en ruimtelijke kwaliteit. De kavel is opgesplitst en wordt in twee verschillende ontwikkeltrajecten ontworpen en gerealiseerd. Kavel 1A is opgenomen in onderhavige selectieprocedure en kavel 1B wordt door Woonstichting Rochdale ontwikkeld. Om verwantschap en samenhang binnen het geheel te waarborgen zijn in de afzonderlijke Bouwenveloppen en daarbij behorende Kavelregels voor kavel 1A en 1B specifieke regels opgenomen die erop moeten toezien dat de gewenste stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit wordt bereikt. De gemeente stimuleert de ontwikkelaars van beide bouwkavels om in overleg met elkaar te treden en de ontwikkeling en realisatie van deze kavels met elkaar af te stemmen.

1.2.1 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan E-buurt Oost (hierna "Bestemmingsplan") is onherroepelijk en in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl

Op 3 juni 2021 is het ontwerpbestemmingsplan Grondwater neutrale kelders ter inzage gelegd. Dit paraplubestemmingsplan heeft als doel om kelders grondwaterneutraal te bouwen. Daarom is er een principe verbod opgenomen om kelders te bouwen. Alleen met een afwijking van het paraplubestemmingsplan kunnen kelders gebouwd worden. Voor de E-buurt Oost, die in zone 1 van het paraplubestemmingsplan valt, geldt dat er met een buiten planse afwijking kelders gebouwd kunnen worden als een geohydrologisch rapport wordt overlegd waarin de maatregelen staan die genomen zullen worden om te garanderen dat de grondwaterstromen niet belemmerd worden door de bouw van de kelder. Het paraplubestemmingsplan Grondwater neutrale kelders is in juridisch planologische zin een aanvulling c.q. wijziging van de regels van het bestemmingsplan E-buurt Oost voor wat betreft het bouwen van kelders.

1.2.2 Bouwenvelop en kavelregels

In de Bouwenvelop worden de ruimtelijke context, ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd die de gemeente aan de ontwikkeling van E-buurt Oost stelt. Het vormt daarmee het toetsingskader voor de selectieprocedure en de privaatrechtelijke toets momenten van het VO en DO, die plaatsvinden na gunning.

De volledige omschrijving van de opgave en de daarbij behorende kavelregels voor de kavels 1A, 3 en 5 zijn te vinden in de Bouwenvelop E-buurt Oost, kavels 1A, 3 en 5 (hierna "Bouwenvelop").

1.2.3 Duurzaamheid

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

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 Amsterdamse ambities op het gebied van duurzaamheid. De beloften die de inschrijver uit eigen beweging ten aanzien van duurzaamheid maakt, dienen uiteraard te worden nagekomen. 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 worden gerealiseerd. Ten tijde van de planontwikkeling worden het VO en DO getoetst en tijdens de realisatie zal steekproefsgewijs controle op de bouwplaats plaatsvinden.

Opgave E-buurt Oost

De gemeente heeft als ambitie om een stad te bouwen die generaties lang meegaat en op een duurzame manier wordt ontwikkeld. Dit betekent dat bij het bouwen aan de stad mens en milieu centraal staan. Duurzame ontwikkeling vraagt om een integrale aanpak waarbij bewuste milieukeuzes worden gemaakt. De ambities voor de E-buurt Oost zijn vanuit deze gedachte vormgegeven. De opgave voor de E-buurt Oost is om een groene autoluwe stadswijk te ontwikkelen waarin zeer energiezuinige wo-

ningen (nul-op-de-meter daar waar mogelijk) worden opgenomen in een aantrekkelijk en natuurlijk landschap.

Energie en BENG

Energie wordt uitgevraagd aan de hand van de NTA 8800. In deze selectieprocedure 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. Ambitie voor de E-buurt is de realisatie van minimaal energie-neutrale woningen (BENG₂ ≤ 0), waarbij een energieleverend en CO₂ neutrale gebiedsontwikkeling wordt verwacht.

Collectieve warmte/ koude voorziening

De ruimte voor bronnen in de ondergrond is schaars. De ontwikkeling in de E-buurt Oost zal in verschillende fasen plaatsvinden. Vanuit de sociale opgave om betaalbare duurzame energie- en warmtevoorzieningen te ontwikkelen vindt de gemeente een collectief bronsysteem een belangrijk uitgangspunt. De gemeente zal in de uitgifte van enerzijds kavels 1A, 3 en 5 en anderzijds de kavels 1B, 2 en 4 verleiden op het gebruikmaken van een collectief lokaal energienetwerk (LEN). De gemeente heeft hiervoor een vooronderzoek laten uitvoeren door IF Technology (bijlage 8). Woningcorporatie Rochdale nodigt inschrijvers per brief (bijlage 9) uit tot een gesprek om de mogelijkheden te onderzoeken om aan te sluiten bij een eventueel duurzaam collectief energiesysteem in E-buurt Oost.

Indien de ontwikkelaar van kavels 1A, 3 en 5 besluit tot het realiseren van een collectief LEN zal de technische installatie in de openbare ruimte mogelijk zijn. Bij individuele systemen zal dit in pandig of binnen de eigen kavel moeten worden ingepast. Hoewel de meerkosten van technische (en organisatorische) 'over dimensionering' voor de ontwikkelaar relatief beperkt zijn, is er een aantrekkelijk voordeel indien de (vaste) kosten verdeeld kunnen worden over meer aansluitingen. De ontwikkelaar wordt uitgedaagd op de duurzaamste ontwikkeling en energieopgave.

Natuurinclusief bouwen

De E-buurt is onderdeel van de oorspronkelijke Bijlmervernieuwing en sluit aan op de ruimtelijke opbouw van honinggraatflats (hoogbouw) en E-buurt (laagbouw). Ruimtelijke dragers zijn de (verlaagde) Bijlmerdreef en de haaks daarop liggende 'groene banen'. Tussen die dragers liggen buurten met hun bebouwing. De G-buurt en de E-buurt worden van elkaar gescheiden door een meanderende waterloop. Deze groene banen zijn samen met het meanderende water bepalend geweest voor het stedenbouwkundig plan van de E-buurt Oost, een groene leefbare wijk waar het prettig wonen is in een natuurlijke omgeving. Als onderdeel van de EG-ontwikkelbuurt aanpak draagt de groene openbare ruimte van de E-buurt Oost bij aan de opgave om de leefbaarheid van deze buurten te verbeteren.

Om een duurzaam ecosysteem te kunnen ontwikkelen moeten de gebouwen goed aansluiten op de groene omgeving van de openbare ruimte. De combinatie van deze omgevingsfactoren met de energieopgave voor de woningen in E-buurt Oost maakt dat door het slim toepassen van natuurinclusief bouwen een duurzame woonwijk kan worden gerealiseerd.

Met het formulier Puntensysteem Natuurinclusief bouwen (bijlage 10) levert de gemeente een spectrum van passende maatregelen voor natuurinclusief bouwen waaruit inschrijvende partijen een keuze maken voor maatregelen waarmee voor de selectie een minimum van 30 punten (conform dit formulier) behaald dient te worden.

1.2.4 Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. 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 (welstandsniveau). De beoogde beeld-

kwaliteit voor E-buurt Oost sluit aan op het systeem woongebieden na 1985, gedifferentieerde woongebieden (8C).

In de selectieprocedure is het onderdeel ruimtelijke kwaliteit een belangrijk onderdeel van de uiteindelijke beoordeling. De inschrijver wordt gevraagd een visie uit te werken waarin wordt aangetoond hoe de ruimtelijke opgave wordt gerealiseerd. De visie wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

1. **Samenhang in bebouwing**
De mate waarin de ontwerpqualität van de afzonderlijke gebouwen aansluit op de architectonische kwaliteit van het geheel aan gebouwen in de nieuwe woonwijk.
2. **Relatie met de straat en openbare ruimte**
De mate waarin de architectuur van de gebouwen en de invulling van de plinten zorgdragen voor een goede relatie met de straat en openbaar groen. De voorzieningen in de plinten moeten bijdragen aan een levendige en sociale veilige publieke ruimte.
3. **Duurzame, groene architectuur**
De mate waarin de duurzaamheidsmaatregelen op integrale wijze in de architectuur zijn verwerkt.

De Bouwenvelop is het beoordelingskader voor de ruimtelijke kwaliteit. De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in de Bouwenvelop en/ of deze selectiebrochure worden benoemd passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid. Als daar een uitzondering op wordt gemaakt, is dit expliciet benoemd. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning is een positief oordeel door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het uitgangspunt.

1.2.5 Programma

De opgave voor E-buurt Oost

Doorstroming

In de huidige woningvoorraad zien bewoners uit Zuidoost weinig kans om door te stromen naar een betere woning. Er is grote behoefte aan woningen voor koopstarters, gezinswoningen in de koopsector en geclusterde zelfstandige ouderenwoningen. Veel ouderen blijven bij gebrek aan een aantrekkelijk alternatief in eengezinswoningen wonen en stijgers op de woningmarkt blijven in hun sociale huurwoning of verkiezen een woning buiten Zuidoost. Door de omvang en schaal kan de E-buurt Oost een substantiële bijdrage leveren aan de wens van bewoners om binnen Zuidoost door te stromen naar een betere woning. Door het realiseren van een gevarieerd woningaanbod in deze aantrekkelijke buurt, wordt woningverbetering bereikbaar voor starters, middeninkomens, hogere inkomens en ouderen. Belangrijk neven doel is dat er weer meer woningen vrijkomen in het sociale huursegment.

Invulling van de plint

Het pleintje en de voorzieningen in de plint moeten fijne plekken creëren waar bewoners uit de omgeving kunnen ontspannen en ontmoeten.

Aan inschrijvers wordt gevraagd om een visie uit te werken waarin wordt omschreven hoe het programma zal bijdragen aan de doorstroming binnen Zuidoost. De visie maakt inzichtelijk:

1. De wijze waarop en de mate waarin het voor de beoogde doelgroepen (koopstarters, gezinnen en ouderen) aantrekkelijk is om in E-buurt Oost te wonen;
2. De mate waarin en de mate waarop het programma een gebalanceerd en logisch geheel is dat een meerwaarde oplevert voor bewoners en bezoekers,
3. De mate waarin de inschrijver aantoont in staat te zijn het beoogde programma in de plint te kunnen realiseren en langdurig te kunnen exploiteren, waarbij het in de voorselectie niet noodzakelijk is om een exploitant te contracteren.

Het programma

Het programma op kavels 1A, 3 en 5 bestaat uit wonen, niet-woonprogramma en parkeren. In totaal kan een woonprogramma van maximaal 39.500 m² bvo, en een niet-woonprogramma van minimaal 500 m² en maximaal 650 m² bvo worden gerealiseerd. De verschillende programmatische onderdelen worden hieronder nader toegelicht.

Wonen

Het te realiseren totale woonprogramma op de kavels 1A, 3 en 5 bestaat gezamenlijk uit maximaal 39.500 m² BVO, met maximaal 370 woningen. De verdeling van de segmenten is vrij over de kavels te verdelen, mits wordt voldaan aan de voor de kavels 1A, 3 en 5 totale verdeling van:

- 67 % middelduur (waarvan minimaal 50% koop en minimaal 25% huur);
- 33 % vrije sector koop.

De wens is om kwalitatieve woningen te realiseren met aandacht voor woninggrootte en plattegrond. Om deze reden hebben appartementen een minimale oppervlakte van 65 m² gbo en grondgebonden woningen een minimale oppervlakte van 100 m² gbo (zie kavelsregels per kavel in de Bouwenvelop).

Per kavel is een nadere verdeling gemaakt naar volume en aantal, vrij in te vullen door de inschrijver, met een maximum van 370 woningen, in totaal:

Kavel	m ² BVO (maximaal)	Marge woningaantal (minimaal-maximaal)
1A	9.500	65 – 75
3	13.000	120-130
5	17.000	150 - 165

Middeldure huur

Voor middeldure huurwoningen zijn de herijkte voorwaarden voor middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020) van toepassing. Indien woningen > 70m² worden gerealiseerd én deze worden toegewezen aan gezinnen, geldt doorgaans een afslag op de grondwaarde (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, prijspeil 2021, dan wel de ten tijde van de verhuring geldende liberalisatiegrens zoals bepaald in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 Wet op de huurtoeslag) en € 1.040,72 per maand (prijspeil 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 van de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande jaar. Eerste indexering vindt plaats op 1 januari 2022 volgens 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;
- 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);

Selectiebrochure E-buurt Oost, kavel 1A, 3 en 5

- In het 21^{ste} tot en met het 25^{ste} jaar na erfpachttuitgifte mogen de huren voor de 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.

Koopwoningen

Voor alle koopwoningen geldt vanaf 7 juli 2021 het beleid "Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar bewoners". Dat betekent dat voor deze woningen een verbod op verhuur wordt opgenomen in de erfpachtaanbieding. Voor alle koopwoningen geldt als voorwaarde dat:

- Het in principe niet is toegestaan om de woning te verhuren, tenzij daartoe vooraf expliciet toestemming van de gemeente is verkregen en uitsluitend in de navolgende gevallen;
 - o Verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;
 - o Verhuur van de woning eens in de 5 jaar gedurende een beperkte periode van minimaal drie maanden en maximaal twee jaar, bij aantoonbaar verblijf van de erfpachter in het buitenland;
- Verhuur van de woning voor een totale huurprijs die niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt, waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting een parkeerplaats af te nemen. Deze maximale huurprijs bedraagt bij de vestiging van de erfpacht € 1.040,72 per maand (prijsspeil 2021) en 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. Hierop kan een uitzondering gemaakt worden als op het moment waarop de toestemming gevraagd wordt, het vigerend beleid voor middeldure huurwoningen in Amsterdam gunstiger is voor de erfpachter;
- Gevallen waarin het verbod tot verhuur – mede gezien het doel en strekking daarvan – tot naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare gevolgen zou leiden.

Middeldure koop

Voor middeldure koopwoningen gelden in deze selectieprocedure de voorwaarden omschreven onder "koopwoningen", als ook de navolgende voorwaarden:

- De maximale verkoopprijs is € 314.000,- (inclusief afkoop erfpacht, prijsspeil 2021). Dit bedrag is inclusief BTW of overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten en de erfpachtgrondwaarde. Dat betekent niet dat de erfpachtgrondwaarde in één keer hoeft te worden afgekocht. Er kan ook worden gekozen voor canonbetaling. Als de erfpachtgrondwaarde niet wordt afgekocht, dan telt de afkoopsom fictief mee bij de beoordeling of de verkoopprijs binnen het gestelde maximum blijft. Dit bedrag is exclusief de kosten voor een parkeerplaats. Bij de verkoop van de middeldure koopwoningen mag er geen verplichte afname van een parkeerplaats gekoppeld worden aan de verkoop van een woning. Wel mag de parkeerplaats als optie los worden verkocht aan de koper zonder verplichte afname.
- De maximale verkoopprijs mag vanaf ingangsdatum erfpachtrecht worden geïndexeerd met maximaal het consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (CPI 2015=100).
- Het is uitsluitend toegestaan een koop-/ aannemingsovereenkomst te sluiten met en het recht op levering van een erfpachtrecht dat voortvloeit uit acceptatie van de erfpachtaanbieding,

- over te dragen aan een eindgebruiker die een natuurlijk persoon is, en derhalve geen rechtspersoon.
- Op het moment van verkoop van een woning dient direct de gemeente, afdeling Erfpacht & Uitgifte, te worden geïnformeerd over de verkoopprijs. De gemeente zal dan controleren of de verkoopprijzen voldoen aan de voorwaarden "middeldure koop". Indien de verkoopprijzen van de woningen niet voldoen aan de voorwaarden zullen de verkoopprijzen moeten worden aangepast conform de voorwaarden. Indien blijkt dat een hogere verkoopprijs dan de maximale verkoopprijs wordt overeengekomen met de eindgebruiker, dan wel er wordt niet voldaan aan de omschreven voorwaarden om de bij verkoop overeengekomen verkoopprijzen direct bij de gemeente aan te leveren, wordt een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- per overtreding opgelegd.
 - Indien blijkt dat nadat het erfpachtrecht is gevestigd, dan wel het erfpachtrecht is overgedragen aan een eindgebruiker, niet wordt voldaan aan een of meer van de hierboven omschreven voorwaarden, wordt een onmiddellijk opeisbare boete van € 20.000,- opgelegd.

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

Niet-wonen

In de gebouwen die worden gerealiseerd op kavel 5 is ruimte in de plint om minimaal 500 en maximaal 650 m² BVO ten behoeve van voorzieningen en bedrijven te realiseren. Voor horecafuncties is maximaal 300 m² BVO toegestaan, waarbij maximaal 3 vestigingen zijn toegestaan, met een maximale individuele oppervlakte van 150 m² BVO. Voor woon-werkeenheden en kleinschalige bedrijven in categorie A en B is een totaal van maximaal 350 m² BVO toegestaan. Ook hier is een maximum van 150 m² BVO per vestiging toegestaan. In het bestemmingsplan E-buurt Oost is de bestemming nader omschreven.

Parkeren

Een bijzondere kwaliteit van de E-buurt Oost is het autoluwe karakter. Dit komt tot uiting in de inrichting van de openbare ruimte waarin de auto te gast is. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Dat betekent dat op kavels 3 en 5 een (half verdiepte) parkeervoorziening onder de woongebouwen dient te worden gerealiseerd. De woningen op kavel 1A krijgen een parkeerplaats op eigen kavel of in een van de parkeergarages van kavel 3 en 5. Het gebied tussen kavel 3 en 5 is openbaar en wordt zodanig door de gemeente ingericht.

De randvoorwaarden ten aanzien van de kwalitatieve inpassing van het parkeren staan per kavel 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. Voor bewoners en gebruikers van de ruimten in de plint wordt geen parkeervergunning op straat uitgegeven.

1.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwkavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid erfpachtgrondwaarden voor woningen, voorzieningen en parkeerplaatsen. De geboden optievergoeding die de winnende inschrijver/ 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	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Wonen (EGW) kavel 1A		
Koop	€ 1.473,-	m ² gbo
Reguliere huur	€ 1.438,-	m ² gbo
Middeldure huur	€ 1.265,-	m ² gbo
Wonen (MGW) kavel 3 + 1A		
Koop < 60 m ²	€ 1.195,-	m ² gbo
Koop > 60 m ²	€ 905,-	m ² gbo
Reguliere huur < 60 m ²	€ 1.156,-	m ² gbo
Reguliere huur > 60 m ²	€ 871,-	m ² gbo
Middeldure huur 40-70 m ²	€ 1.023,-	m ² gbo
Middeldure huur > 70 m ²	€ 287,-	m ² gbo
Wonen (MGW) kavel 5		
Koop < 60 m ²	€ 844,-	m ² gbo
Koop > 60 m ²	€ 582,-	m ² gbo
Reguliere huur < 60 m ²	€ 805,-	m ² gbo
Reguliere huur > 60 m ²	€ 548,-	m ² gbo
Middeldure huur 40-70 m ²	€ 671,-	m ² gbo
Middeldure huur > 70 m	€ 224,-	m ² gbo
Niet wonen plint	€ 427,-	m ² bvo
Parkeren halfverdiept	Minimale grondwaarde (€ 1.946,- prijspeil 2021)	plek
Parkeergarage boven- gronds	€ 5.326,-	plek
Fietsparkeren t.b.v. niet woonfuncties	Minimale grondwaarde parkeer- plek/ 25	m ² gbo

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 1 december 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 procedure en het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (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 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 optievergoeding

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

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie 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 optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 24 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.

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.

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 3. Bij de definitieve selectie zal uit de groep van maximaal 3 voorgeselecteerde inschrijvers een winnaar worden aangewezen. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling.

De voorselectie betreft een meervoudige openbare inschrijving.

Elke partij die zich voor deze selectieprocedure inschrijft, conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in deze selectiebrochure inclusief bijlagen in Hoofdstuk 6.

2.2 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.

Communicatie over deze selectieprocedure na gunning vindt altijd plaats in overleg met de gemeente. Na gunning en na afloop van de gunningstermijn wordt in wederzijds overleg het communicatietraject bepaald.

2.3 Selectiecommissie

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

- Projectmanager, E-buurt Oost;
- Projectleider grondzaken Grond en Ontwikkeling, E-buurt Oost;
- Adviseur duurzaamheid;
- Stedenbouwkundige Ruimte en Duurzaamheid, E-buurt Oost;
- Planoloog ;
- Supervisor Bijlmer Oost.

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

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen van zowel de voorselectie als de definitieve selectie. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld. 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 beoordeelt de inschrijvingen op de selectiecriteria en 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. In dat geval zal de inschrijver gevraagd worden om binnen vijf werkdagen te reageren. Om te komen tot een oordeel is de selectiecommissie vrij om advies in te winnen bij derden.

2.3 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
30 augustus 2021	Start voorselectieronde (publicatie TenderNed)
17 september 2021, uiterlijk vóór 17:00 uur	Uiterste datum en tijdstip tot het stellen van schriftelijke vragen
4 oktober 2021	Beschikbaarstelling van het vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), tevens startdatum inschrijving voorselectie
19 november 2021 uiterlijk vóór 17:00 uur	Sluitingsdatum en –tijdstip inschrijving voorselectie
11 januari 2022	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
12 januari 2022	Start definitieve selectieronde (publicatie TenderNed)
31 januari 2022, uiterlijk vóór 17:00 uur	Uiterste datum tot het stellen van schriftelijke vragen
22 februari 2022	Beschikbaarstelling vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), tevens startdatum inschrijving definitieve selectie
2 mei 2022, uiterlijk vóór 17.00 uur	Sluitingsdatum en -tijdstip inschrijving definitieve selectie
9 juni 2022	Presentatie inschrijvers
30 juni 2022	(Voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
20 juli 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, de visie/ ambitie en referentieprojecten van de inschrijvende partij of combinatie van partijen ten aanzien van:

- duurzaamheid (energie en natuurinclusief bouwen)
- ruimtelijke kwaliteit
- programma

De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit deze selectiebrochure, het Bestemmingsplan, en 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.

3.1.1 Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 17 september 2021, uiterlijk vóór 17.00 uur en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle via TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 4 oktober 2021 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

3.1.2 Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 4 oktober 2021 en tot en met 19 november 2021, uiterlijk vóór 17:00 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 TenderNed (www.tenderned.nl). De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Voorblad (maximaal 1 pagina) met uitsluitend naam project en inschrijver (zonder beeld en aanvullende informatie);
3. Visie op duurzaamheid voor de gehele opgave (dus bestaande uit alle drie kavels samen) van maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
4. Visie op ruimtelijke kwaliteit voor de gehele opgave (dus bestaande uit alle drie kavels samen) van maximaal 8 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt, ondersteund door illustraties, foto's en/ of referentiebeelden op maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat. De inspiratiebeelden zijn bij voorkeur eigen projecten; per inspiratiebeeld dient te worden vermeld de ontwikkelaar, architect, datum van oplevering of ontwerp en locatie;
5. Visie op het programma voor de gehele opgave (dus alle drie kavels samen) van maximaal 3 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
6. Toelichting op organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling van maximaal 1 pagina, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
7. Bewijs van inschrijving(en) bij de Kamer van Koophandel welke 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 (handelsregister);

- de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier 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 inschrijfformulier voorselectieprocedure 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 inhoudelijk te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 24 november 2021 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier voorselectieprocedure of het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 2 tot en met 7 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Daarbij wordt benadrukt dat het leveren van illustraties/foto's en referenties niet betekent dat er schetsen c.q. ontwerpen aangeleverd dienen te worden. Deze worden uitdrukkelijk niet gevraagd en dus ook 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.

3.1.3 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 3.1.2 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1.2 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 te zullen voldoen dan wel te conformeren aan de eisen en randvoorwaarden zoals beschreven in deze selectiebrochure en de Bouwenvelop.

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 3.1.2 onder Aanleveren beschreven.

3.3 Selectiecriteria voorselectie

In de voorselectie wordt gevraagd naar de visie/ ambitie op de selectiecriteria:

- duurzaamheid (energie en natuurinclusief bouwen),
- ruimtelijke kwaliteit, en
- programma.

Per inschrijver worden de gescoorde punten per criterium opgeteld en deze tezamen vormen de totaal-score van de voorselectieronde.

VISIE OP DUURZAAMHEID (maximaal 40 punten per inschrijver te behalen)

De inschrijver wordt gevraagd een integrale duurzaamheidsvisie te geven voor de ontwikkeling van de kavels 1A, 3 en 5. 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, en eventueel toekomstig gebruik en beheer van het gebouw. De locatie van de gebouwen en de mogelijkheden die E-buurt Oost en de omgeving biedt, zijn zo mogelijk verwerkt in dit onderdeel.

De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities en doelstellingen zoals beschreven in de Bouwenvelop en selectiebrochure zal realiseren. De visie omvat in ieder geval hoe de verschillende duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen al dan niet versterken en hoe de duurzaamheidsmaatregelen een integraal onderdeel vormen van de architectuur.

Gevraagd wordt naast de integrale visie duurzaamheid, de thema's 1) energie en 2) natuurinclusief bouwen een centrale plek te geven en concreet te maken.

Bij *energie* wordt de inschrijver gevraagd specifiek aan te geven welke BENG 2 voor de gehele ontwikkeling zal worden gerealiseerd. Voor een energie neutrale ontwikkeling is deze BENG 2 waarde 0.

De toegezegde BENG2 score zal in het VO en DO waargemaakt moeten worden. Indien wordt gekozen voor een collectief lokaal energienetwerk dan kan in de berekening gebruik worden gemaakt van de waarden uit het vooronderzoek van IF Technology. De BENG2 dient over het totaal aantal te realiseren oppervlakte (dus kavels 1A, 3 en 5 samen) te worden berekend.

Bij *natuurinclusief bouwen* wordt aan inschrijvers gevraagd gebruik te maken van het formulier Puntensysteem Natuurinclusief bouwen (bijlage 10). Met dit formulier levert de gemeente een spectrum van passende maatregelen voor natuurinclusief bouwen op basis waarvan inschrijvende partijen een keuze maken voor maatregelen en waarmee een absoluut minimum van 30 punten (conform dit formulier) behaald dient te worden. Een ingevuld formulier met voldoende maatregelen om tot het minimum van 30 punten te komen, vormt de minimale eis voor deelname aan de definitieve selectieronde.

De inschrijver scoort beter naarmate er een integrale duurzaamheidsvisie en/ of concept ligt passend bij het ruimtelijk ontwerp, het programma, de locatie en inpassing binnen de omgeving. De inschrijver moet aangeven hoe de onderdelen uit de visie toetsbaar en inzichtelijk worden gemaakt in de diverse ontwikkelfases (VO, DO, bouw en oplevering).

De visie op duurzaamheid wordt door de selectiecommissie beoordeelt op:

- De specifieke onderbouwing op energie neutrale/ leverende gebiedsontwikkeling en duurzame collectieve energievoorziening en mogelijke innovatieve oplossingen;
- De wijze waarop de ontwikkeling maximaal vorm krijgt op het thema natuurinclusief bouwen, uitgedrukt in het puntensysteem natuurinclusief bouwen, waarbij ook uit eigen beweging toezeggingen in de openbare ruimte kunnen worden meegenomen die realiseerbaar, beheersbaar en acceptabel zijn;
- Het voldoen aan de in de Bouwenvelop vermelde zaken op het gebied van duurzaamheid;

- De mate waarin concrete prestaties en maatregelen worden genoemd;
- Integraliteit, innovatie en kwaliteit van het concept en de visie.

VISIE OP RUIMTELIJKE KWALITEIT (maximaal 30 punten per inschrijver te behalen)

De visie op ruimtelijke kwaliteit omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/ doelstellingen zoals omschreven in de Bouwenvelop en selectiebrochure zal realiseren. De visie dient de volgende onderdelen te bevatten:

- Onderbouwing van de ambities uit de Bouwenvelop en selectiebrochure;
 - o Samenhang in de bebouwing; de mate waarin de ontwerp kwaliteit van de afzonderlijke gebouwen aansluit op de architectonische kwaliteit van het geheel aan gebouwen in de nieuwe woonwijk. En een visie op de wijze waarop eenheid wordt bereikt en waarin expressie van het individuele gebouw zit.
 - o Relatie met de straat en openbare ruimte; de mate waarin de architectuur van de plinten en de inrichting zorgdraagt voor een goede relatie met de straat. De plinten moeten bijdragen aan de levendigheid en sociale veiligheid van de publieke ruimte.
 - o Duurzame groene architectuur; de mate waarin de duurzaamheidsmaatregelen op integrale wijze in de architectuur zijn verwerkt.
- Vijf kernelementen, door de inschrijver zelf gekozen, die dienen terug te komen in het schetsontwerp, dat tijdens de definitieve selectieronde moet worden aangeleverd (en later VO en DO) die de voorgestelde ruimtelijke kwaliteit definiëren.

VISIE OP PROGRAMMA (maximaal 30 punten per inschrijver te behalen)

Het programma dient te passen binnen de voorwaarden zoals opgenomen in de Bouwenvelop, het Bestemmingsplan en deze selectiebrochure. De visie op het programma omschrijft op welke wijze de inschrijver invulling geeft aan de ambities zoals omschreven in de opgave ten aanzien van:

- Doorstroming
 - o De wijze waarop de inschrijver zorgdraagt dat het toegevoegde woonprogramma bijdraagt aan de doorstroombmogelijkheden binnen Zuidoost (in de gegeven marktsegmenten en doelgroepen) en hoe dit wordt gerealiseerd bij toewijzing van de woningen.
- Invulling van de plint
 - o De wijze waarop de inschrijver zorgdraagt dat de voorzieningen in de plint duurzaam bijdragen aan de leefbaarheid en woonkwaliteit van E-buurt Oost.

Ten aanzien van het aspect doorstroming wordt verwacht dat de visie ingaat op:

- De mate waarop een gevarieerd aanbod van grotere woningen wordt gerealiseerd, welke geschikt zijn voor gezinnen, starters en doorstromers, waarbij bijvoorbeeld aantoonbaar wordt gemaakt dat woningen nul-treden-toegankelijk zijn;
- De mate waarop het voor bewoners uit Zuidoost mogelijk wordt gemaakt om zich te kunnen inschrijven voor een woning in E-buurt Oost.

Ten aanzien van de invulling van de plint wordt verwacht dat de visie ingaat op:

- De mate waarin en de wijze waarop het programma een gebalanceerd en logisch geheel is en daardoor een meerwaarde oplevert voor bewoners en bezoekers. Een voorziening met een ontmoetingsfunctie voor bewoners en werknemers in het gebouw en de buurt scoort hoger.
- De mate waarin het programma een meerwaarde is op de verschillende momenten van de dag en een bijdrage levert aan de verlevendiging van de directe omgeving.
- De mate waarin de inschrijver aantoont in staat te zijn het beoogde programma in de plint te kunnen realiseren en langdurig te kunnen exploiteren.

3.4 Beoordeling voorselectie

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal 3 inschrijvers voorselecteren op basis van de behaalde totaal score op de selectiecriteria. Deze voorgeselecteerde inschrijvers gaan door naar de definitieve selectieronde. De overige niet voorgeselecteerde inschrijvingen komen te vervallen.

De visie/ ambitie op de drie selectiecriteria duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en programma wordt beoordeeld aan de hand van de subcriteria die per selectie criterium worden gegeven. In onderstaande tabel staan de subcriteria en de maximaal te behalen score per subcriterium vermeld. De optelsom van het aantal punten dat op de subcriteria is behaald, vormt de score van het betreffende selectie criterium. De optelsom van het aantal punten dat op de 3 selectiecriteria is behaald, vormt de totaalscore van de voorselectie. 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.

In onderstaande tabel punttoekenning voorselectie wordt het maximaal aantal te behalen punten per subcriterium aangegeven. De optelsom van het aantal punten dat op de subcriteria is behaald, vormt de score van het betreffende selectie criterium.

Tabel maximaal te behalen score voorselectie: Selectiecriteria en subcriteria	Maximaal te behalen score per (sub)criterium, per inschrijver
Duurzaamheid, onderverdeeld naar subcriteria:	40 punten
<i>Integrale duurzaamheid visie</i>	<i>10 punten</i>
<i>De te realiseren BENG2 waarde voor deze ontwikkeling</i>	<i>20 punten</i>
<i>Het aantal te realiseren punten Natuurinclusief bouwen</i>	<i>10 punten</i>
Ruimtelijke kwaliteit, onderverdeeld naar subcriteria:	30 punten
<i>Samenhang in de bebouwing</i>	<i>10 punten</i>
<i>Relatie met de straat en openbare ruimte</i>	<i>10 punten</i>
<i>Duurzame, groene architectuur</i>	<i>10 punten</i>
Programma, onderverdeeld naar subcriteria:	30 punten
<i>Doorstroming</i>	<i>15 punten</i>
<i>Invulling plint</i>	<i>15 punten</i>
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

Punttoekenning

Per subcriterium vindt een ranking plaats van alle inschrijvers. Alleen de vier beste rankende inschrijvers (bij één subcriterium) krijgen een score voor dat subcriterium. De nummer 5 en verder krijgen geen punten.

De scores worden telkens aangegeven aan de hand van het volgende puntenverdelingsprincipe:

Bij maximaal 20 punten	Bij maximaal 15 punten	Bij maximaal 10 punten
Nr 1: 20 punten	Nr 1: 15 punten	Nr 1: 10 punten
Nr 2: 15 punten	Nr 2: 11 punten	Nr 2: 7 punten
Nr 3: 10 punten	Nr 3: 7 punten	Nr 3: 4 punten
Nr 4: 5 punten	Nr 4: 3 punten	Nr 4: 1 punt
Nr 5 en verder: 0 punten	Nr 5 en verder: 0 punten	Nr 5 en verder: 0 punten

Toekenning van het aantal punten en de beoordeling vindt plaats aan de hand van de volgende wijze van ranking.

Inschrijving	Ranking
Voldoet uitstekend (visie voldoet aan de opgave, heeft zeer veel meerwaarde in relatie tot de geformuleerde doelstelling, is zeer concreet én begrijpt de opgave uitstekend)	Hoogste
Voldoet ruimschoots (visie voldoet aan de opgave, heeft zeer veel meerwaarde in relatie tot de geformuleerde doelstellingen, is zeer concreet)	Hoger dan onderstaande beoordelingen
Voldoet goed (visie voldoet aan de opgave, heeft meerwaarde in relatie tot de geformuleerde doelstellingen, en is voldoende concreet)	Hoger dan onderstaande beoordelingen
Voldoet voldoende (visie voldoet aan de opgave, heeft meerwaarde in relatie tot de geformuleerde doelstellingen, maar is weinig concreet)	Hoger dan onderstaande beoordelingen
Voldoet matig (visie voldoet aan opgave, maar heeft geen meerwaarde in relatie tot de geformuleerde doelstellingen en is weinig concreet)	Hoger dan onderstaande beoordelingen
Voldoet niet (visie voldoet niet aan de opgave)	Laagste (altijd 0 punten) en ingeval de betreffende visie niet passend is binnen de opgave en voorwaarden zoals beschreven in deze selectiebrochure en de Bouwvelop, zal de inzending uit de selectieprocedure worden genomen wegens het niet voldoen aan een minimum eis.

3.5 Voorselectie

De punten die een inschrijver scoort op de selectiecriteria vormen zijn totaalscore in de voorselectie. Degene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal 3 inschrijvers met de hoogste scores behoort, wordt voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde. De inschrijvers die niet tot deze groep behoren, gaan niet door naar de definitieve selectieronde. Hun inschrijvingen komen te vervallen.

Indien twee of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van 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 de visie op energie door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op de visie op energie dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat

het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijving van alle gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komt te vervallen.

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavels 1A, 3 en 5 in E-buurt Oost aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn duurzaamheid [energie en natuurinclusief bouwen], ruimtelijke kwaliteit, programma en geboden optievergoeding.

4.1.1 Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 31 januari 2022, uiterlijk vóór 17:00 uur 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 22 februari 2022 voor iedereen te raadplegen via Tenders (www.tenders.nl).

4.1.2 Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 22 februari 2022 en tot en met 2 mei 2022, uiterlijk vóór 17:00 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 Tenders (www.tenders.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 BENG 123 en de optiebijdrage te worden ingevuld, de BENG2 score mag niet slechter zijn dan 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 30 pagina's bij enkelzijdig of 15 pagina's bij dubbelzijdig (lettertype Arial 10 pt of gelijkwaardig). Het schetsontwerp dient een uitwerking te zijn van de visies op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zoals aangeleverd in de voorselectie. Tevens wordt duidelijk aangegeven hoe wordt voldaan aan de randvoorwaarden in de selectiebrochure en Bouwvelop. Het schetsontwerp en toelichting bestaat uit tenminste de volgende informatie:
 - a. Programmatabel inclusief oppervlakte (m² bvo) en aantallen;
 - b. Plattegronden, dwarsdoorsneden en gevelaanzichten;
 - c. Per kavel impressies vanuit 3 standpunten vanaf straatniveau die een goede indruk geven van het beoogde kwaliteitsniveau;
- d. Een toelichting op het schetsontwerp, namelijk:
 - i. Beschrijf de vertaling van de visie naar schetsontwerp waarbij in ieder geval aandacht voor het architectonische beeld, de inpassing van verschillende woontypologieën en een voorstel met betrekking tot materialen en kleurgebruik;
 - ii. Beschrijf op welke wijze de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte wordt voorgegeven;
 - iii. Beschrijf op welke wijze de gekozen duurzaamheidsmaatregelen zijn ingepast.
3. Toelichting in woord en beeld op thema energie van maximaal 4 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. Hierbij worden ook BENG-berekeningen ingediend. In de BENG-berekeningen dient het gehele woonprogramma te worden ingevoerd, waarbij op correcte wijze gebruik wordt gemaakt van NTA 8800 met de benodigde kwaliteitsverklaringen goedgekeurd door de BCRG. Bij de berekening wordt een toelichting gegeven welke concrete energiemaatregelen zijn toegepast. Het volgende dient te worden aangeleverd:

Selectiebrochure E-buurt Oost, kavel 1A, 3 en 5

- a. Berekening van de maximale energiebehoefte in kWh per m² per jaar;
 - b. Berekening van het primair fossiel energiegebruik in kWh per m² per jaar;
 - c. Berekening van het aandeel hernieuwbare energie;
 - d. TO-juli berekening.
4. Toelichting in woord en beeld op thema natuurinclusief bouwen van maximaal 3 pagina's, eenzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt. In de toelichting is de visie die in de voorselectie is ingediend verder en concreter uitgewerkt. Het formulier Puntensysteem natuurinclusief bouwen wordt ingevuld, het minimaal te behalen punten bedraagt 30. Het niet halen van dit minimumaantal punten leidt tot uitsluiting van deelname aan de definitieve selectieronde.
 5. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob formulier (bijlage 4) inclusief gevraagde bijlagen. Indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibob formulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

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

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door de ingeleverde 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 (punten 1 t/m 5). Zo dienen de 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 5 mei 2022 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek inhoudelijk te wijzigen.

Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere 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 4 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in onder 2 t/m 4 geldt dat deze een nadere uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat dat niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het hiervoor genoemde herstel niet mogelijk.

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

De voorgeselecteerde inschrijver die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving voor de definitieve selectie heeft gedaan, uitgedrukt in de hoogste totaalscore die in de definitieve selectieronde is behaald, 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 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 Bibob formulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart de voorgeselecteerde inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:
- Het te realiseren bouwplan dient binnen de opgave en randvoorwaarden te passen, zoals omschreven in deze selectiebrochure en de Bouwenvelop;
 - Het te realiseren bouwplan dient een nadere uitwerking te zijn van de in de voorselectie gepresenteerde visie/ ambitie, deze komt uitdrukkelijk zichtbaar terug in het uitgewerkte bouwplan;
 - Er dient minimaal 30 punten te worden behaald ten aanzien van de te nemen maatregelen natuurinclusief bouwen, conform het Puntensysteem natuurinclusief bouwen.

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

4.3 Gunningscriteria definitieve Selectie

In de definitieve selectie wordt op de volgende criteria beoordeeld:

- 1) duurzaamheid (energie en natuurinclusief bouwen)
- 2) ruimtelijke kwaliteit
- 3) programma
- 4) optie-bod

De inschrijver dient een nadere uitwerking in van de visie/ ambitie die door hem is gepresenteerd in de voorselectie. Beoordeling vindt plaats op de in deze paragraaf omschreven aspecten.

Duurzaamheid (maximaal 30 punten per inschrijver te behalen)

In de definitieve selectieronde wordt de voorgeselecteerde inschrijver gevraagd de ingezonden visie/ ambities voor duurzaamheid uit de voorselectie verder en concreter uit te werken. Binnen het gunningscriterium duurzaamheid wordt beoordeeld aan de hand van een verdere uitwerking van de thema's energie en natuurinclusief bouwen, zoals hieronder onder I en II wordt verduidelijkt.

I. *Energie* (totaal 20 punten)

De mate waarin een duurzame en optimale energieprestatie wordt gerealiseerd. Energie is opgesplitst in 2 onderdelen: A) toelichting op energiebehoefte en B) BENG-score.

A) Toelichting energiebehoefte (4 punten)

De inschrijver levert een toelichting op het door hem ingediende schetsontwerp aan, waarbij de volgende elementen dienen te worden behandeld:

1. Casco maatregelen
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 opgenomen als voor de woningbouw wordt gevraagd (duurzame opwekking uitgezonderd).

Dit onderdeel wordt kwalitatief door de selectiecommissie beoordeeld. Dat betekent dat er wordt gekeken naar de kwaliteit, slimme inpassing en innovativiteit van de genomen maatregelen. De beste inschrijver op dit onderdeel krijgt het maximaal aantal punten, namelijk 4 punten. De inschrijver met de één na slechtste score krijgt 2 punten, de inschrijver met de slechtste score krijgt geen punten.

B) BENG-score (16 punten)

De inschrijver dient de BENG-score in van de door hem geplande ontwikkeling van kavels 1A, 3 en 5 samen. Ter onderbouwing moet ook de onderliggende berekening worden aangeleverd. In de aangeleverde BENG-berekening dient het gehele programma per 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 selectieprocedure is opgenomen.

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

Indien een slechtere BENG₂ wordt opgegeven dan in de voorselectie uitgesproken ambitie voor de gehele ontwikkeling zal dit worden meegewogen in de beoordeling, beter mag wel.

Indien voor warmtelevering wordt ingezet op de toepassing van een Collectieve Warmte-Koude-Opslag (WKO), dan dient deze technisch en financieel geschikt te zijn voor alle woonblokken in E-buurt Oost. De gemeente zal stimuleren dat de andere woonblokken op het systeem worden aangesloten, door partijen met elkaar in contact te brengen.

De puntenverdeling is als volgt:

	BENG1	BENG2	BENG3
Beste waarde	4 punten	8 punten	4 punten
Een na slechtste waarde	2 punten	4 punten	2 punten
Slechtste waarde	0 punten	0 punten	0 punten

Indien hetgeen in de BENG-berekening wordt ingevuld anders is dan wat in de toelichting vermeld staat, zullen de betreffende BENG-waarden door de gemeente worden gecorrigeerd, waarbij de correctie mogelijkerwijs ongunstiger kan uitpakken voor de inschrijver en niet noodzakelijkerwijs exact even groot zal zijn als het effect van de anders ingevulde maatregel, maar die wel in dezelfde orde van grootte is. Inschrijvingen die niet voldoen aan de wettelijke normen worden uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure, ook als dit wordt veroorzaakt door een correctie.

Doordat het VO en het DO niet identiek zijn aan het eerder ingediende schetsontwerp, ook al gaat het hier om een uitwerking, kunnen de uitkomsten van de berekeningen in latere fases anders uitpakken dan ten tijde van de inschrijving, ook als de desbetreffende maatregelen en materialisatie hetzelfde zijn. In het geval dit een ongunstig effect heeft op de scores blijft de inschrijver gehouden aan de bij de inschrijving opgegeven waarden voor BENG.

II. *Natuurinclusief bouwen* (10 punten)

In de toelichting op natuurinclusief bouwen wordt de integrale visie vertaald naar het Puntensysteem Natuurinclusief bouwen. Voor een geldige inschrijving in deze selectieprocedure dient minimaal 30 punten te worden behaald.

Inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van het behaalde puntenaantal uit het Puntensysteem Natuurinclusief bouwen. Hierin wordt de inschrijver met het hoogste aantal punten beloond met 10 punten, de op een na hoogste met 5 punten en de inschrijver met het minste puntenaantal krijgt 0 punten.

Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 30 punten per inschrijver te behalen)

Om de kwaliteit van het voorstel te beoordelen wordt een nadere uitwerking gevraagd van de visie die in de voorselectie is aangeleverd, in de vorm van een schetsontwerp. Dit schetsontwerp moet in woord en beeld inzicht geven in de ruimtelijke kwaliteit van de gepresenteerde visie. Hierbij zijn de welstandscriteria en randvoorwaarden uit de selectiebrochure en Bouwvelop leidend.

Het gunningscriterium ruimtelijke kwaliteit wordt onderverdeeld in de navolgende subcriteria:

- Vertaling van de visie in het schetsontwerp waarbij aandacht voor volume en opbouw, de samenhang van het grotere geheel en eigen expressie op gebouwniveau, inpassing van de verschillende woontypologieën, voorstel materialisatie en kleurgebruik.
- Vertaling van het programma voor de plint waarbij in het schetsontwerp duidelijk de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte wordt vormgegeven.
- Vertaling van de visie en inpassing in het schetsontwerp van de duurzaamheidsmaatregelen.

Per subcriterium zijn maximaal 10 punten per inschrijver te behalen. De punten per subcriterium worden per inschrijver als volgt bepaald:

Inschrijving	Percentage van maximum te behalen aantal punten
Voldoet uitstekend (biedt zeer veel meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen en zelfs boven verwachting, verrassend, heldere toelichting én begrijpt de opgave uitstekend)	100%
Voldoet ruimschoots (biedt zeer veel meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, heldere toelichting)	75%
Voldoet goed (geeft meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, heldere toelichting)	50%
Voldoet voldoende (geeft marginaal meerwaarde, weinig onderscheidend vermogen aanwezig)	25%
Ontwerp voldoet matig (voldoet aan opgave maar heeft een standaard toelichting, geen onderscheidend vermogen aanwezig)	0%

Programma (maximaal 30 punten per inschrijver te behalen)

Binnen het gunningscriterium programma wordt de inschrijving beoordeeld op de wijze waarop de visie is verwerkt in het schetsontwerp, aan de hand van de subcriteria:

- De vertaling van het programma naar verschillende woontypologieën en mogelijk woonconcept, die aansluit op de visie om doorstroming mogelijk te maken;
- De oppervlakte en plattegronden van woningen sluiten aan bij de in de visie benoemde marktsegmenten en doelgroepen;
- De vertaling naar positionering in het plan en functionele invulling van de plint waaruit blijkt dat de voorzieningen een duurzame bijdrage leveren aan E-buurt Oost op het gebied van verlevendiging en veiligheid.

Per subcriterium kan maximaal 10 punten per inschrijver worden behaald. De inschrijver die naar mening van de selectiecommissie het best de vertaling van visie naar uitwerking maakt en daarmee invulling geeft aan de in de opgave geformuleerde ambities behaalt het maximale aantal punten, de één na slechtste score krijgt 6 punten, en de inschrijver met de slechtste score krijgt 2 punten.

Geboden optievergoeding (maximaal 10 punten per inschrijver te behalen)

Voor een bieding op het optierecht voor de kavels 1A, 3 en 5 in E-buurt Oost wordt een minimaal bedrag gehanteerd van € 1-. Over de optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen; op het moment van de start van de selectieprocedure is dat 21 procent.

De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het gunningscriterium geboden optievergoeding als volgt.

Het aantal maximaal te behalen punten is 10 punten per inschrijver. Dit aantal punten krijgt de inschrijver met het hoogste bod. De inschrijver die de één na laagste bieding uitbrengt krijg 5 punten. De inschrijver met de laagste bieding krijgt 0 punten.

4.4 Beoordeling definitieve selectie

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

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria;

1. duurzaamheid [energie en natuurinclusief bouwen],
2. ruimtelijke kwaliteit,
3. programma en
4. optiebieding

op basis van puntentoekening conform de volgende tabel:

Tabel maximaal te behalen score definitieve selectie Gunningscriteria en subcriteria	Maximaal te behalen score per (sub)criterium, per inschrijver
Duurzaamheid, onderverdeeld naar subcriteria	30 punten
<i>Energie</i> - Toelichting op energiebehoefte - BENG-berekening <i>Natuurinclusief bouwen</i>	<i>20 punten</i> 4 punten 16 punten <i>10 punten</i>
Ruimtelijke kwaliteit, onderverdeeld naar subcriteria	30 punten
<i>Volume en opbouw, samenhang, inpassing en materialisatie</i> <i>Programma plint en relatie bebouwing – openbare ruimte</i> <i>Inpassing duurzaamheidsmaatregelen</i>	<i>10 punten</i> <i>10 punten</i> <i>10 punten</i>
Programma, onderverdeeld naar subcriteria	30 punten
<i>Diversiteit aan woontypologieën</i> <i>Oppervlakte en plattegronden</i> <i>Plint</i>	<i>10 punten</i> <i>10 punten</i> <i>10 punten</i>
Geboden optievergoeding	10 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

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 op het gunningscriterium duurzaamheid. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score geeft de score behaald op het subcriterium energie van het gunningscri-

terium duurzaamheid de doorslag. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score behaald op de BENG-berekening (BENG₂), als onderdeel van subcriterium energie de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting door de notaris 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 30 juni 2022 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Hierbij wordt ook per 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 het optierecht 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 4.1.2 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 en, de nummer drie automatisch de één na hoogste rangorde. Het werken met een reservelijst houdt het volgende in.

Indien de winnaar van de definitieve selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgorde van 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. 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.

4.7 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeentebblad 2017 nummer 56261), oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1.2, onder Aanleveren, punt 5. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

In principe heeft de gemeente vóór de datum van (voorlopige) gunning al de resultaten van de integriteitsscreening binnen, waaronder dus ook die van de winnende inschrijver. Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en kan er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend zijn, en de vertraging wordt niet veroorzaakt doordat de winnende inschrijver geen of naar het oordeel van de gemeente in onvoldoende mate informatie heeft verstrekt die voor de Bibob toets van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, 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 negatieve 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.

4.8 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 24 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.

Ten aanzien van de bouwplanontwikkeling dient een integraal VO betreffende alle in deze tender opgenomen kavels te worden ingediend. Op deze wijze kan de kwaliteit, samenhang en integraliteit van het plan worden beoordeeld. Nadat het VO is geaccordeerd door de gemeente kan per kavel een DO worden uitgewerkt, waarbij voor alle drie de kavels voor het einde van de optietermijn een erfpachtaanbieding moet zijn geaccepteerd.

De planning voor de bouwplanontwikkeling ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

Activiteit	Datum
Optietermijn	Maximaal 24 maanden, welke termijn ingaat daags nadat de gunning definitief is geworden (gunning wordt definitief zodra de opschortende voorwaarde van geen bezwaar is vervuld, doordat a) er geen bezwaar is ingediend binnen de 20 dagen bezwaartermijn of b) in geval van tijdig bezwaar, het bezwaar bij onherroepelijk vonnis in kort geding is afgewezen)
Uitwerken bouwplan	Gedurende optietermijn
Indienen VO kavel 1A, 3 en 5	Uiterlijk 6 maanden na ingangsdatum optietermijn
Gemeentelijk akkoord definitief ontwerp (DO) laatste kavel	Uiterlijk 7 maanden voor aflopen optietermijn
Indienen aanvraag omgevingsvergunning laatste kavel	Uiterlijk 2 maanden na gemeentelijk akkoord DO
Indien van toepassing: indienen vergunningen mbt WKO	Optienemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde vergunningen.
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optietermijn
Acceptatie erfpachtaanbieding laatste kavel	Binnen 24 maanden na definitieve gunning (duur van optietermijn)

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de Bouwvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f. De biedingen op de optievergoeding worden niet gepubliceerd.
- g. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- h. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- i. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk 17 september 2021 vóór 17:00 uur bij de voorselectie en uiterlijk 31 januari 2022 vóór 17:00 uur bij de definitieve selectieronde. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- j. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- k. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling i.
- l. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
- m. 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 via TenderNed.

Selectiebrochure E-buurt Oost, kavel 1A, 3 en 5

- n. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibobformulier.
- o. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- p. Bij overtreding van bepaling sub c), h) en o) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- q. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- r. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals in paragraaf 3.1.2 of 4,1.2 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- s. De gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
- t. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de definitief geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

6. Bijlagen

De volgende documenten maken onlosmakelijk deel uit van deze selectiebrochure:

Bijlage 1	Bouwenvelop kavel 1A, 3 en 5 E-buurt Oost
Bijlage 2	Inschrijfformulier voorselectieprocedure
Bijlage 3	Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure
Bijlage 4	Bibob formulier voor vastgoedtransacties
Bijlage 5	Integriteit bij vastgoed&grondtransacties; brochure voor huurders&erfpachters
Bijlage 6	Model optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de model-erfpachtaanbiedingen inclusief bijbehorende bijlagen zoals uitgiftetekeningen, terreinspecificaties
Bijlage 7	Model grondhuurovereenkomst m.b.t. werkterrein
Bijlage 8	Onderzoek IF Technology, E-buurt Amsterdam bodem en belangen, februari 2021
Bijlage 9	Brief Woonstichting Rochdale d.d. 21 juni 2021 "verzoek Rochdale inzake duurzame energievoorziening E-buurt oost"
Bijlage 10	Andere voor deze selectie relevante documenten: <ol style="list-style-type: none"> Bestemmingsplan E-buurt Oost, 2021, zie www.ruimtelijkeplannen.nl Stedenbouwkundig plan E-buurt Oost, 2019 De schoonheid van Amsterdam, 2016 Masterplan Zuid-Oost, 2021 BLVC kader E-buurt Oost, 2021 Duurzaam ontwikkelen, zie https://duurzaamontwikkelen.amsterdam/ Natuurinclusief bouwen en ontwikkelen in 20 ideeën Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen Nota parkeernormen Auto, 2017 Nota parkeernormen Fiets en scooter, 2018
Bijlage 11	Ontwikkelstrategie EG-buurt Noord, deze wordt gepubliceerd op www.tenderned.nl zodra deze bestuurlijk is vastgesteld. Planning; oktober/ november 2021
Bijlage 12	Nota's van inlichtingen in de voorselectie en definitieve selectieronde zoals deze op Tenderned worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectieprocedure.