



**Gemeente
Amsterdam**

Selectiebrochure Kavel 4A Sluisbuurt

Ruimte voor een natuur inclusief gebouw met circa
10.000 m² vrije sector woningen en voorzieningen



Inhoudsopgave

Selectiebrochure Kavel 4A Sluisbuurt	1
Ruimte voor een natuur inclusief gebouw met circa 10.000 m ² vrije sector woningen en voorzieningen.....	1
Inleiding 3	
1. Project en opgave	4
1.1 De locatie	4
1.2 Beschrijving van de opgave	5
Bestemming	5
Duurzaamheid	5
Programmatistische opgave	6
Warmteplan/ WKO	7
1.3 Erfpachtgrondwaarde	8
1.4 Combinatie van partijen.....	9
1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding	9
2. Beschrijving selectieprocedure	10
2.1 Selectieprocedure	10
Correspondentie	10
Planning selectieprocedure	11
3. Voorselectie	12
3.1 Inschrijving voorselectie	12
Vragenronde.....	12
Aanleveren	12
3.2 Minimale eisen voorselectie	13
3.3 Selectiecriteria Voorselectie	13
3.4 Beoordeling	15
4. Definitieve selectie	18
4.1 Inschrijving definitieve selectie	18
Vragenronde.....	18
Aanleveren	18
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	20
4.3 Gunningscriteria Definitieve Selectie	21
4.4 Beoordeling definitieve selectie.....	24
4.5 Gunning/ Onkostenvergoeding.....	24
4.7 Screening.....	26
Financieel en economische stabiliteit	26
4.8 Bezwaar	27
4.9 Planning ontwikkeltraject	27
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	29
6. Bijlagen	31
De volgende documenten maken onlosmakelijk deel uit van deze selectiebrochure:	31
6. Bijlagen	23

Inleiding

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen kavel 4A in de Sluisbuurt met vrije sector woningen, parkeerplaatsen, bedrijfsruimte en detailhandel 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 visie op natuurinclusief bouwen, energieconcept en ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient u een plan van aanpak voor het ontwikkelproces aan te leveren. In de tweede ronde wordt gevraagd om een verdere uitwerking van de criteria middels een schetsontwerp en toelichting. Tevens dient u een optiebieding in te dienen.

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

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. Vervolgens dient de inschrijver, 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 door de gemeente gestelde voorwaarden, uit zich in te schrijven voor de selectie.

1. Project en opgave

1.1 De locatie

De Sluisbuurt ligt in het noordwestelijk deel van het Zeeburgereiland, binnen de ringweg A10. Deze wijk oriënteert zich richting het water en de binnenstad. De wijk krijgt drie bijzondere plekken in de openbare ruimte, elk met een eigen karakter, die de basis vormen van de wijk: het Entreegebied, het Waterbassin en het Sluispark. Het thema 'de Bewegende Stad' komt overal in de Sluisbuurt terug. De openbare ruimte krijgt een inrichting die uitnodigt om te wandelen en fietsen.

De opbouw van het plan wordt gekenmerkt door een Amsterdamse stratenstad met bouwblokken tot 20 meter hoog (uitzondering tot 30m). Daarboven zijn torens van verschillende hoogtes gesitueerd. In de onderste lagen van de gebouwen (begane grond en eerste verdieping) is ruimte voor een mix van wonen en niet-wonen zoals scholen, maatschappelijke voorzieningen, winkels en werkplekken. Deze mix zorgt voor interactie en levendigheid op straat, wat tevens bijdraagt aan de sociale veiligheid.

De Sluisbuurt wordt een stedelijke en inclusieve wijk waar ruimte is voor verschillende typen huishoudens. Voor de gehele buurt geldt een verdeling over de verschillende woonsegmenten van 40% sociale huurwoningen, 35% middensegment woningen en 25% vrije sector woningen, waarbij het programma per kavel varieert.

Kavel 4A behoort tot het zuidoost kwadrant (zie figuur hiernaast Plankaart SP Sluisbuurt 2017, rood gemarkeerd). Het zuidoost kwadrant bestaat uit clusters 4, 5 en 6 die samen de eerste fase van de ontwikkelingen in de Sluisbuurt vormen. Kavel 4A zal vanwege zijn positie aan de hoofdstraat en vanwege de toren de eerste 10 jaar onderdeel zijn van de beeldvorming van de buurt bij entree. Kenmerkend voor deze kavel is tevens de hoekligging aan het binnenwater.



1.2 Beschrijving van de opgave

Hoofdpoging voor tenders in de Sluisbuurt is het ontwikkelen van een stedelijke gemengde wijk met hoge duurzaamheidsambities. In deze tender ligt de nadruk op natuurinclusief bouwen. Het gebouw is vanwege de integratie van groen in het ontwerp een groene biodiverse eyecatcher in de Sluisbuurt, waarin flora en fauna volop de ruimte hebben. De zuidkant en de oostkant van de kavel grenzen direct aan de gracht. In de hoek ontstaat daardoor een unieke locatie voor een binnenterrein. Veel aandacht zal uitgaan naar de inrichting van groene daken, terrassen en gevels die bijdragen aan het optimaliseren van het klimaat en daarnaast de biodiversiteit stimuleren. Bij deze kavel draait het om balans en contrast. Enerzijds stedelijke randen met publieke voorzieningen langs de hoofdstraat aan de westzijde en anderzijds een intieme groen- blauwe 'binnenwereld' vanwege de ligging aan het binnenwater, nabij een openbaar plantsoen. Ook de balans tussen collectief en privé gebruik van ruimten vraagt nadrukkelijk om aandacht. Het gebouw wordt gekenmerkt door verschillende hoogtes, variërend van 12, 17, 20 tot 40 meter hoog.

Bestemming

Op basis van Bestemmingsplan Sluisbuurt, geldt voor Kavel 4A de bestemming Gemengd-4. Het bestemmingsplan biedt op deze kavel ruimte voor woonfuncties, met uitzondering van de eerste bouwlaag aan de hoofdstraat. Op de eerste bouwlaag is detailhandel mogelijk en horeca (cat. I, III en IV). Tevens is dienstverlening (tot een maximum van 250 m² bvo per vestiging) of bedrijvigheid (tot een maximum van 250 m² bvo per vestiging) mogelijk. Voor de exacte regels wordt verwezen naar 'Bestemmingsplan Sluisbuurt' op ruimtelijkeplannen.nl. In de bouwenvelop en deze brochure wordt nader ingegaan op de gewenste functies voor deze kavel.

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 (welstandsniveaus). Daarnaast zijn afhankelijk van de locatie bestaande kwaliteiten c.q. cultuurhistorie en erfgoed vastgelegd, voortkomend uit de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening. Binnen dit kader kunnen in uitzonderlijke gevallen uitzonderingen worden gemaakt in het geval dat er de wens is om tot kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan heden in De Schoonheid van Amsterdam is bepaald.

De locatie Sluisbuurt maakt onderdeel uit van:

Ruimtelijk systeem 'De IJ-landen', dat bestaat uit het verstedelijkt havengebied, het nieuwe eiland IJburg en het Zeeburgereiland. De Sluisbuurt valt onder gebiedstype gc 'Stedelijk Waterfront'. In het Beeldkwaliteitsplan (een bijlage bij de bouwenvelop) wordt toegelicht wat de uitgangspunten zijn van dit gebiedstype en waaraan het ontwerp zal worden getoetst.

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

Duurzaamheid

De gunningscriteria natuurinclusief bouwen en energieconcept tellen voor respectievelijk 45% en 15% mee in de definitieve beoordeling. Naast de eisen voor duurzaamheid zoals genoemd in de bouwenvelop wordt de inschrijver uitgedaagd om een extra inspanning te leveren op de bovengenoemde gunningscriteria. Het doel hierbij is om een gebouw te realiseren dat een bijdrage levert aan de lokale biodiversiteit, klimaatadaptief is en tegelijkertijd de leefkwaliteit van bewoners verhoogd. Door uit te da-

gen op energie draagt deze kavel bij aan de doelstellingen van de gemeente om de CO₂ uitstoot en de energiekosten voor bewoners terug te dringen.

Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen

In deze tender ligt de nadruk op een groen, natuurinclusief en klimaatadaptief ontwerp. Uitgangspunt is hierbij dat het gebouw gezien wordt als een stepping stone voor diersoorten zoals omschreven in de bouwvelop en onderdeel is van het bestaande en toekomstige ecosysteem. Inschrijvers worden gevraagd om het gebouw als een integraal geheel te benaderen en zodanig vorm te geven dat het ecologisch en esthetisch waardevol is voor de korte en lange termijn. In de beoordeling worden inschrijvers gevraagd om naast een integrale ontwerpvisie ook aandacht te besteden aan specifieke onderdelen, zoals het daklandschap, gevels, kades en hun beheeraspect.

Energie

De inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk of zelfs energieleverend gebouw te realiseren. Daarbij wordt ook gekeken naar de kwaliteit van het energieconcept. In de definitieve selectie wordt de energieprestatie kwantitatief uitgevraagd aan de hand van de NTA8800 op zowel BENG₁, BENG₂ als BENG₃. Daarbij wordt in de definitieve selectie ook een toelichting gevraagd die kwalitatief beoordeeld wordt.

Omdat het programma voor utiliteit bij inschrijving nog niet vaststaat wordt niet op de energieprestatie van de niet-woonfuncties beoordeeld. Echter de inschrijver is verplicht zowel in het casco als wat betreft het energiesysteem en andere installaties dezelfde energiemaatregelen te nemen in het niet-woongedeelte van het gebouw als in het woongedeelte. De installaties in het niet-woongedeelte kunnen ook verschillend zijn maar dienen dan eenzelfde of beter rendement te hebben dan het woongedeelte.

Programmatische opgave

Op kavel 4A heeft de gemeente een appartementencomplex voor ogen met woningen, detailhandel en bedrijfsruimte van in totaal maximaal 10.000 m² bruto vloeroppervlak. Daarnaast maakt een parkeergarage onderdeel uit van het te realiseren programma.

Het woonprogramma dient 60% tot 85% van het totale programma te omvatten en bestaat uit maximaal 82 vrije sector woningen. Dit kunnen huur- en/of koopwoningen zijn. Alle woningen dienen een minimale grootte van 40 m² gbo te hebben.

Voor alle koopwoningen geldt vanaf 8 juli 2020 het beleid "Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar bewoners". Dat betekent dat voor deze woningen een verbod op verhuur wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden. Het beleid is bijgevoegd als bijlage en de uitwerking hiervan is te vinden in de model-erfpachtaanbieding.

Kavel 4A is, zoals de andere gebouwen in de Sluisbuurt, een programmatisch complexe kavel door de grote mate van functiemenging op een relatief klein te bebouwen oppervlak. Het creëren van een plintprogramma ten behoeve van de levendigheid aan de hoofdstraat en het inspelen op de ligging aan het water horen bij de opgave, zoals nader omschreven in de bouwvelop.

Het niet-woonprogramma omvat 15% tot 40% van het totale programma en dient aan te sluiten bij de functies passend binnen het bestemmingsplan, waarbij in de plint in ieder geval detailhandel is opgenomen.

Parkeren

Voor Kavel 4A geldt een maximum aantal van 33 te realiseren autoparkeerplekken. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend. Voor

de bepaling van het aantal te realiseren stallingsplekken voor fietsen en scooters is de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) vastgesteld.

Warmteplan/ WKO

De gemeenteraad heeft op 19 december 2018 een Warmteplan voor een deel van de Sluisbuurt vastgesteld. Tegen dit Warmteplan is beroep ingesteld. De rechtbank heeft geoordeeld dat hoofdstuk 4 van het Warmteplan niet in stand kan blijven. De gemeente Amsterdam heeft hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de rechtbank.

Door de vaststelling van het Warmteplan geldt er een aansluitplicht op het in het Warmteplan bedoelde distributienetwerk. Op grond van de wet kan er met een duurzamer alternatief worden afgeweken van een aansluiting op het distributienetwerk zoals bedoeld in het Warmteplan.

WPW is voornemens om het warmtenet zoals beschreven in het Warmteplan verder te verduurzamen door toevoeging van een collectieve warmte en koude opslag (hierna WKO). Bureau CRG heeft voor cluster 5 en 6 van de Sluisbuurt een kwaliteitsverklaring afgegeven (zie link in lijst met verwijzingen) maar nog niet voor cluster 4 (waarin onderhavige tender geprojecteerd is).

Om de werking van het collectief bodemenergiesysteem van WPW te borgen, zal de gemeenteraad worden verzocht om de Sluisbuurt aan te wijzen als interferentiegebied. In verband daarmee heeft de gemeente een bodemenergieplan opgesteld waarin kaders worden gegeven voor alternatieve individuele bodemenergiesystemen (zie bijlage). Gelet hierop lijken alternatieve warmtesystemen die gebruik maken van open bronnen binnen de Sluisbuurt niet mogelijk.

Gezien het voorafgaande dienen inschrijvende partijen hun voorstel voor het energieconcept in te dienen op basis van het collectieve hybride systeem van WPW. Bij de inschrijving dient gebruik te worden gemaakt van de waarden die zijn opgenomen in de kwaliteitsverklaring die Bureau CRG voor het distributienetwerk van WPW heeft afgegeven voor cluster 5 en 6 van de Sluisbuurt.

Indien vóór gunning zal blijken dat voor cluster 4 alsnog door Bureau CRG een kwaliteitsverklaring wordt afgegeven waarin waarden zijn opgenomen die afwijken van de waarden die zijn opgenomen in de kwaliteitsverklaring voor de clusters 5 en 6, dienen de inschrijvers de ingediende BENG-scores binnen 2 weken te corrigeren uitsluitend aan de hand van de kwaliteitsverklaring voor cluster 4. Indien de gemeente binnen voornoemde periode de aangepaste BENG-scores niet ontvangt wordt de desbetreffende inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de tender.

Indien er ná gunning een kwaliteitsverklaring voor cluster 4 wordt afgegeven waarin waarden zijn opgenomen die afwijken van de waarden die zijn opgenomen in de kwaliteitsverklaring voor de clusters 5 en 6, houdt de gemeente in de toetsing de waardes aan zoals opgenomen in de kwaliteitsverklaring van cluster 5 en 6.

De gemeente zal de winnende inschrijver toestaan om na de gunning een alternatief warmtesysteem te realiseren, mits de door de winnaar ingediende BENG-scores daardoor niet zullen verslechteren en de kwaliteit van het alternatieve warmtesysteem minimaal gelijk is aan de kwaliteit van het warmtesysteem waarmee is ingeschreven en mits naar het oordeel van de gemeente geen sprake is van een wezenlijke wijziging. Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet dat de winnaar voor een alternatief warmtesysteem zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van alle benodigde publiekrechtelijke vergunningen.

1.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwkevel 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.

Wonen*

Bestemming	Grondwaarde				Per
	Lager blok (max. 22 m)		Toren (max. 42 m)		
Referentie type	< 60 m ²	≥ 60 m ²	< 60 m ²	≥ 60 m ²	
Type meergezinswoning					
Vrije sector koop	€ 2.863	€ 2.326	€ 2.681	€ 2.177	m ² go
Vrije sector huur	€ 2.804	€ 2.274	€ 2.622	€ 2.126	m ² go

* De gemiddelde woninggrootte van de woonbestemming bepaalt welke grondwaarde van toepassing is. Zie ook 'woninggrootte' in hoofdstuk 3.3. De weergegeven grondwaarden zijn exclusief btw.

NB: De grondwaarden voor het lager blok tot 22 m gelden voor de woningen in het basisbouwblok waarop geen toren is gepositioneerd. De grondwaarden voor de toren zijn ook van toepassing op de woningen in het basisbouwblok die onder de toren zijn gesitueerd.

Niet-wonen (Commercieel niet-woonprogramma)

Bestemming	Grondwaarde	Per
Commerciële plint	€ 858	m ² bvo
Commerciële plint verdieping	€ 644	m ² bvo

Parkeren wonen

Bestemming	Erfpachtgrondprijs	Per
Parkeerplaats, ondergronds	Minimale grondwaarde*	plek
Parkeerplaats, half verdiept	€ 7.465	plek
Parkeerplaats, bovengronds	€ 10.384	plek

*Minimale grondwaarde parkeren, prijspeil 2021 = € 1.946 per plaats

Parkeren niet-wonen

Bestemming	Erfpachtgrondprijs	Per
Parkeerplaats, ondergronds	Minimale grondwaarde*	plek
Parkeerplaats, half verdiept	€ 6.407	plek
Parkeerplaats, bovengronds	€ 9.326	plek

*Minimale grondwaarde parkeren, prijspeil 2021 = € 1.946 per plaats

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf januari

2022 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexeringswijze wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 6 is toegevoegd nader toegelicht.

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

1.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie 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 geboden optievergoeding

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

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4.8 onder Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de geboden optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 20 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 de erfpachtaanbieding te accepteren. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.

2. Beschrijving selectieprocedure

2.1 Selectieprocedure

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

De voorselectie betreft een meervoudige openbare inschrijving. Bij de definitieve selectie zal uit de groep van voorgeselecteerde inschrijvers een winnaar worden aangewezen.

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

Correspondentie

Nadat de gunningsbeslissing heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Over de uitslag en overige onderdelen van de selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Vragenrondes zoals hierna in Hoofdstuk 3. Voorselectie en Hoofdstuk 4. Definitieve selectie beschreven.

Selectiecommissie en jury

De beoordeling in de voorselectie en definitieve selectie geschiedt door de selectiecommissie en een jury (van externen).

De selectiecommissie bestaat uit:

- Projectmanager Sluisbuurt
- Projectleider grondzaken Sluisbuurt
- Stedenbouwkundige Sluisbuurt

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

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

- Stedenbouwkundig ontwerper Sluisbuurt
- Externe architect met expertise Natuurinclusief Bouwen
- Adviseur duurzaamheid Sluisbuurt
- Technisch adviseur duurzaamheid
- Stadecoloog Amsterdam

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

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
Ma 18 oktober 2021	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
Vrijdag 12 november 2021, uiterlijk vóór 12.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Vrijdag 26 november 2021	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
Maandag 13 december 2021, uiterlijk vóór 12.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
Maandag 20 december 2021	Berichtgeving herstel
Vrijdag 24 december 2021, uiterlijk vóór 12.00 uur	Definitieve sluiting 1 ^e ronde
Vrijdag 11 februari 2022	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
Maandag 14 februari 2022	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
Vrijdag 4 maart 2022, uiterlijk vóór 12.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Vrijdag 18 maart 2022	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
Vrijdag 29 april 2022, uiterlijk vóór 12.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
Maandag 16 mei 2022	Berichtgeving herstel
Vrijdag 20 mei 2022, uiterlijk vóór 12.00 uur	Definitieve sluiting 2 ^e ronde
ma 23 mei t/m wo 25 mei 2022	Presentatie inschrijvers
Vanaf maandag 30 mei 2022	Screening integriteit (Bibob)
Vrijdag 24 juni 2022	(voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
Donderdag 14 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: visie op natuurinclusief bouwen, visie op energieconcept, visie op ruimtelijke kwaliteit en plan van aanpak ontwikkelproces. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, uitwerkingsplan en bouwvelop zijn bepalend. De maximaal vier inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op de selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot vrijdag 12 november 2021, 12.00 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 26 november 2021 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 26 november 2021 en tot en met uiterlijk maandag 13 december, 12.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Visie op natuur inclusief bouwen met toelichting op het concept in tekst en beeld van maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
3. Visie op energieconcept, maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
4. Visie op ruimtelijke kwaliteit, met toelichting op het concept in woord en beeld, van maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
5. Plan van aanpak haalbaarheid ontwikkelproces, maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
6. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel welk ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken:
 - de inschrijving van de aan de voorselectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen in het KVK (handels)register;
 - de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK (handels)register.

Het maximale aantal in te leveren pagina's per onderdeel is inclusief het eventuele gebruik van voorbladen.

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

ring van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk maandag 20 december 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 6 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

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

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.2 Minimale eisen voorselectie

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

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

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

- het indienen van een visie op natuurinclusief bouwen, visie op energieconcept, visie op ruimtelijke kwaliteit en plan van aanpak ontwikkelproces, dat past binnen de opgave zoals beschreven in de bouwenvelop en deze brochure.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken te hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen of zich daaraan te conformeren, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven.

3.3 Selectiecriteria Voorselectie

De puntentoekenning in de voorselectie is opgedeeld in verschillende selectiecriteria.

Allereerst wordt gevraagd om een visie voor natuurinclusief bouwen, energieconcept en ruimtelijke kwaliteit, welke visies in de definitieve selectieronde verder dienen te worden uitgewerkt.

Daarnaast wordt het plan van aanpak voor het ontwikkelproces beoordeeld.

Visie op natuurinclusief bouwen

Maximaal 45 van de te behalen 100 punten

Inschrijvers worden uitgedaagd om bovenop randvoorwaarden voor Groen en Natuurinclusief uit de bouw-envelop een extra inspanning te leveren voor een groen, klimaatadaptief en natuurinclusief ontwerp. Omdat in deze tender wordt uitgedaagd op natuurinclusief bouwen, hoeven inschrijvers niet afzonderlijk aan te tonen te voldoen aan de drempelwaarde Natuurinclusief Bouwen (Groenvisie Amsterdam, 2020).

Voor deze tender worden inspanningen voor natuurinclusief bouwen beloond op basis van onderstaande criteria en punten:

Daklandschap (10 punten)

De mate waarin het dak ruimte biedt aan ecologische diversiteit en waterberging. In de beoordeling wordt gelet op verwerking en eventueel hergebruik van hemelwater, substraatdikte, diversiteit in beplanting, het 4-seizoensbeeld van de beplanting en toepassing van inheemse beplanting in relatie tot het vergroten van de biodiversiteit.

Gevels (10 punten)

De mate waarin gevelgroen op een ecologisch en esthetisch hoogwaardige manier is uitgevoerd. Hierbij wordt gelet op de keuze in de beplanting, de bevestiging of integratie van eventuele klimconstructies aan de gevel, het 4-seizoensbeeld van de beplanting. Ook wordt er gekeken op welke manier faunavoorzieningen zijn geïntegreerd in de gevel.

Kades (5 punten)

De mate waarin het kadeontwerp voorziet in de levensbehoeftes van waterdieren en is ingericht voor en met inheemse flora.

Slim beheer en lange termijn kwaliteit (10 punten)

De mate waarin al in de ontwerpfasen wordt nagedacht over een slim en kosten extensief beheer van daken, gevels en kades voor de korte en de lange termijn, met aandacht voor een extremer wordend klimaat met betrekking tot neerslag, hitte en wind. Gelet wordt hierbij op de technische en organisatorische borging van beheer als ook de financiering van beheer voor een termijn van minimaal 10 jaar.

Integraal ontwerp architectuur en duurzaamheid (10 punten)

De mate waarin natuurinclusiviteit en energie slim gecombineerd worden of elkaar versterken en als een integraal bestanddeel van de architectuur zijn opgenomen.

Visie op energieconcept

Maximaal 15 van de te behalen 100 punten

De inschrijver wordt gevraagd om een visie op het energieconcept te geven. In de visie wordt door de inschrijver beschreven hoe het energieconcept is opgebouwd, hoe het geïntegreerd wordt in het gebouwontwerp en hoe het gebruikt en beheerd wordt. Het energieconcept wordt getoetst op de mate waarin het gebouw ontworpen is om het energieverbruik zo laag mogelijk te houden. Partijen worden uitgedaagd om zich in te spannen voor het realiseren van een toekomstbestendig en duurzaam energiesysteem. De visie op het energieconcept omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/doelstellingen zoals beschreven bij de selectiecriteria zoals vermeld bij "definitieve selectie" zal realiseren. De visie wordt beoordeeld op de energieprestatie, de kwaliteit van het casco en energiebesparende maatregelen.

Visie op Ruimtelijke Kwaliteit

Maximaal 30 punten van de te behalen 100 punten

Vanwege de ligging van de kavel aan de hoofdstraat en aan twee zijden grenzend aan binnenwater, wordt in deze tender aandacht besteed aan de wijze waarop het gebouw bijdraagt aan het optimaal benutten van deze locatie.

Inschrijvers worden in de voorselectie beoordeeld op de mate waarin de uitstraling van het gebouw bijdraagt aan het contrast tussen:

- stedelijke randen van de kavel met publieke voorzieningen. Speciale aandacht gaat uit naar de hoeken aan de hoofdstraat en detailhandel (15 punten);
- een intieme groen-blauwe 'binnenwereld' (15 punten).

Hierbij wordt gelet op de mate waarin de programmering bijdraagt aan interactie en levendigheid aan alle kanten van het gebouw en op verschillende hoogtes.

Gevraagd wordt om de visie hierop toe te lichten in woord en beeld.

Plan van Aanpak ontwikkelproces

Maximaal 10 punten van de te behalen 100 punten

Inschrijvers worden gevraagd om een plan van aanpak met als doel om inzichtelijk te maken op welke manier de continuïteit en de kwaliteit van de ambities gedurende het ontwikkelproces worden geborgd. De inschrijvers worden gevraagd om te onderbouwen dat zij in staat zijn de ontwikkeling, realisatie en eventueel exploitatie van kavel 4A naar behoren te doen. De inschrijvers dienen aan te geven hoe het organisatieteam dat voor dit project wordt ingezet eruit zal zien en op welke wijze deze organisatie bijdraagt aan het haalbaar maken van het plan van de inschrijver. Hierbij dient u aan te geven uit welke experts het team is samengesteld en wat hun rol is in de fases van inschrijving tender, ontwerp VO en DO, uitvoering van de bouw en oplevering. Daarnaast dient u aan te geven aan welke partij(en) het gebouw na oplevering wordt overgedragen voor exploitatie en beheer.

Tevens dienen de inschrijvers ter beoordeling van de ervaring met soortgelijke projecten minimaal één en maximaal drie referentieprojecten van reeds ontwikkelde projecten aan te leveren (een project op basis van een in werking getreden omgevingsvergunning). De referenties dienen van een project te zijn van de inschrijvende partij(en) of betrokken experts uit het organisatieteam. Het referentieproject toont de ervaring met het realiseren van een natuurinclusief gebouw of gebouwdelen.

3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal 4 inschrijvers voorselecteren op basis van de behaalde scores op de selectiecriteria. Deze voorgeselecteerde inschrijvers gaan door naar de definitieve selectieronde. De overige niet voorgeselecteerde inschrijvingen komen te vervallen.

Puntentoekenning subcriteria

Bij de beoordeling van iedere individuele inschrijving wordt per subcriterium een puntenaantal toebedeeld op een schaal van 0 tot het maximaal te behalen aantal punten voor het betreffende subcriterium. Vervolgens worden per selectiecriteria alle behaalde scores voor de verschillende subcriteria bij elkaar opgeteld, waardoor een totaalscore voor het selectiecriteria ontstaat.

Selectiecriteria	Maximaal te behalen score per criterium
Visie op natuur inclusief bouwen	45 punten
<ul style="list-style-type: none"> • Daklandschap • Gevels • Kades • Slim beheer ontwerp • Integraal ontwerp 	10 10 5 10 10
Visie op energieconcept	15 punten
Visie op ruimtelijke kwaliteit	30 punten
<ul style="list-style-type: none"> • Stedelijke randen • Groen-blauwe binnenwereld 	15 15
Plan van Aanpak ontwikkelproces	10 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

Rangorde puntentoekenning voorselectie

Op basis van de individuele totaalscores per selectie criterium wordt een rangorde vastgesteld. Bij de beoordeling per selectie criterium ontvangen alleen de 4 inschrijvers met de hoogste totaalscore punten. De inschrijvers die als 5^e of lager worden beoordeeld, ontvangen allen 0 punten. De puntentoekenning voor nummers 1 t/m 4 wordt gedaan aan de hand van de volgende verdeling:

Bij maximaal 45 punten (Visie op natuurinclusief bouwen):

- Nr. 1 : 45 punten
- Nr. 2 : 35 punten
- Nr. 3 : 25 punten
- Nr. 4 : 15 punten

Bij maximaal 15 punten (Visie op energieconcept)

- Nr. 1 : 15 punten
- Nr. 2 : 12 punten
- Nr. 3 : 9 punten
- Nr. 4 : 6 punten

Bij maximaal 30 punten (Visie op ruimtelijke kwaliteit)

- Nr. 1 : 30 punten
- Nr. 2 : 24 punten
- Nr. 3 : 18 punten
- Nr. 4 : 12 punten

Bij maximaal 10 punten (Plan van aanpak ontwikkelproces)

- Nr. 1 : 10 punten
- Nr. 2 : 8 punten
- Nr. 3 : 6 punten
- Nr. 4 : 4 punten

De punten die een inschrijver scoort op de selectiecriteria vormen zijn totaalscore in de voorselectie. Degene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal 4 inschrijvers met de hoogste scores be-

hoort, wordt voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde. De inschrijvers die niet tot deze groep behoren, gaan niet door naar de definitieve selectieronde. Hun inschrijvingen komen te vervallen.

Indien twee of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van 4 voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op het selectiecriteria natuur inclusief bouwen door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 4 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt.

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavel 4A Sluisbuurt aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaal-score heeft behaald. De gunningscriteria zijn natuur inclusief bouwen, energieconcept, ruimtelijke kwaliteit en geboden optievergoeding.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot vrijdag 4 maart 2022 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 vrijdag 18 maart 2022 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf vrijdag 18 maart 2022 en tot en met uiterlijk vrijdag 29 april 2022, vóór 12.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (incl. geboden optievergoeding);
2. Natuurinclusief bouwen: toelichting op aanpak natuurinclusief bouwen door middel van een schetsontwerp en toelichting, in woord en beeld van maximaal 30 pagina's (enkelzijdig, op A3 formaat, lettertype Arial 10 pt, inclusief voorblad). Daarin wordt aangegeven hoe wordt voldaan aan de ingezonden ambities uit de voorselectie, de randvoorwaarden genoemd in de bouwvelop en onderhavige brochure en bevat in ieder geval:
 1. Een schetsontwerp van de daktuinen (Schaal 1:250);
 2. Een technische uitwerking van de opbouw van de dakpakketten *per type dak* met daarbij duidelijk aangegeven de substraatdikte(s);
 3. Berekening van het percentage beplanting op het gehele dak;
 4. Aanzichten van alle type groene gevels (1:250);
 5. Details 1:20 en/of duidelijke omschrijvingen van de eventuele te hanteren constructies t.b.v. het gevelgroen; groeiomstandigheden (volle grond of andersoortige) en substraatdikte *per type gevelgroen*;
 6. Impressie van faunavoorzieningen en inpassing in de gevel;
 7. Berekening van het percentage beplanting op de gevel;
 8. Het watersysteem: hoe wordt het hemelwater benut, een inschatting van de waterbehoefte, hemelwater opslagcapaciteit (in m³);
 9. Een lijst met toe te passen beplantingssoorten en een beplantingsplan op hoofdlijnen voor daken en gevels;
 10. Schetsontwerp van de kades (1:250);

11. Details 1:20 en/of duidelijke omschrijvingen van de kadeconstructie en de daarin verwerkte flora- en faunavoorzieningen t.b.v. natuurinclusieve kades;
 12. Een lijst met toe te passen beplantingssoorten en faunavoorzieningen voor de kades;
 13. Berekening hoeveel van de gehele kade natuurinclusief is ingericht (in percentage);
 14. Een beheerplan voor minimaal 10 jaar voor daken, gevels en kades met daarin de organisatie van het beheer en een globale raming van de kosten en de kostendekking;
 15. Impressie van de plaatsing van de zonnepanelen ten behoeve van het opwekken van duurzame elektriciteit.
3. Energieconcept: In de BENG-berekening dient het gehele woonprogramma te worden ingevoerd, waarbij op correcte wijze gebruik wordt gemaakt van NTA 8800 met de benodigde kwaliteitsverklaringen goedgekeurd door BCRG.
- Het volgende dient te worden aangeleverd:
- (1) Berekening van de maximale energiebehoefte in kWh per m² per jaar;
 - (2) Berekening van het primair fossiel energiegebruik in kWh m² per jaar;
 - (3) Berekening van het aandeel hernieuwbare energie;
 - (4) TO-juli berekening.
- Bij de berekeningen dient een toelichting te worden gevoegd van in totaal maximaal 1 pagina waarin beschreven wordt welke concrete energiematregelen zijn toegepast in de berekening (enkelzijdig, A3-formaat, lettertype Arial 10 pt).
4. Ruimtelijke kwaliteit: toelichting op de ruimtelijke kwaliteit: visie op de beoogde uitstraling van het gebouw; in woord en beeld, van maximaal 6 pagina's enkelzijdig, op A3 formaat, lettertype Arial 10 pt inclusief:
- Vormgeving en invulling van de stedelijke plint aan de hoofdstraat;
 - minimaal twee architectonische impressies op ooghoogte: de hoek hoofdstraat-dwarsstraat (1) en een perspectief kijkend op het binnenterrein (2);
 - aanzichten van alle zijden (1:500);
 - 2 doorsneden(1:500) met aansluiting op de openbare ruimte en aanduiding van functies;
 - tenminste 4 plattegronden (1:500): begane grond met aanduiding functies en aansluiting op de omgeving (1), eerste verdieping met aanduiding van functies (2), typische verdieping van de onderbouw (3) en de toren (4).
5. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibobformulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

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

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

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende voorgeselecteerde inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De voorgeselecteerde inschrijver wordt daarover uiterlijk maandag 16 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 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 één van de stukken zoals hiervoor genoemd onder 1 tot en met 5 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd 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, is de beoogde winnaar van de selectieprocedure en daarmee de beoogde contractpartij voor de gemeente.

4.2 Minimale eisen definitieve selectie

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
 - Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen;Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende partijen die het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibobformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 4.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie
- b) Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en het Bibobformulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen)

verklaart de voorgeselecteerde inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:

- Uitwerking van de plannen voor natuurinclusief bouwen, energieconcept en ruimtelijke kwaliteit passend binnen de opgave en de bouwvelop van Kavel 4A en deze selectiebrochure.
- Een bod in de optie (in €)

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

Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in van 23 t/m 25 mei 2022. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

4.3 Gunningscriteria Definitieve Selectie

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn: natuur inclusief bouwen, energieconcept, ruimtelijke kwaliteit en geboden optievergoeding.

De stukken die ingediend worden voor de definitieve selectie dienen een verdere uitwerking te zijn van de voorselectie.

Natuurinclusief bouwen (45 punten)

Daklandschap (10 punten)

De mate waarin het dak ruimte biedt aan ecologische diversiteit en waterberging. Inschrijvers dienen aan te geven:

- welke typen daken gerealiseerd worden en waar;
- per type dak de substraatdikte en waterbergingscapaciteit /m²;
- welke beplanting er komt en hoe deze zich door de seizoenen heen ontwikkelt en hoe deze afgestemd is op de lokale fauna;
- welk percentage van het gehele dak / m² begroeid wordt.

Gevels (10 punten)

De mate waarin gevelgroen op een ecologisch en esthetisch hoogwaardige manier is uitgevoerd.

Inschrijvers dienen aan te geven:

- welke typen gevelgroen gerealiseerd worden en waar;
- per type gevelgroen: de substraatdikte, eventuele bevestiging en steunconstructies voor klimplanten;
- welke beplanting er komt en hoe deze zich door de seizoenen heen ontwikkelt en hoe deze afgestemd is op de lokale fauna;
- welke percentage van de gevel begroeid wordt na 5 jaar en na 10 jaar;
- welke faunavoorzieningen verkozen zijn, waar deze in de gevel geplaatst worden en hoe.

Kades (5 punten)

Inschrijvers dienen middels een schetsontwerp aan te geven op welke manier de kades zijn ingericht voor inheemse flora en fauna.

- een toelichting/schetsontwerp van de constructie incl. de gekozen materialen;
- welke beplanting er komt en hoe deze afgestemd is op de lokale fauna;
- welke percentage van de kade natuurinclusief is ingericht;
- welke faunavoorzieningen verkozen zijn, waar deze in de kade geplaatst worden en hoe.

Slim beheer en lange termijn kwaliteit (5 punten)

De inschrijver dient een plan van aanpak in waaruit duidelijk wordt op welke manier daken, gevels en kades op een slimme en kosten extensieve manier beheerd worden, met aandacht voor een extremer wordend klimaat met betrekking tot neerslag, hitte en wind. In het plan van aanpak toont de inschrijver concreet aan hoe het beheer voor een termijn van minimaal 10 jaar georganiseerd en gefinancierd wordt.

Integraal ontwerp architectuur en duurzaamheid (15 punten)

Inschrijver toont aan de hand van schetsontwerp en concrete maatregelen aan op welke manier energie en het natuur inclusief en klimaat adaptief ontwerp een integraal bestanddeel vormen van het gebouw ontwerp. Inschrijver toont aan op welke manier energie en natuurinclusiviteit op daken en gevels uitgewerkt zijn en al dan niet elkaar versterken.

Beoordeling vindt plaats op basis van een relatieve score per subcriterium. Inschrijvingen worden gerangschikt naar beste prestatie, waarbij vervolgens punten worden toegekend in de volgende verhouding:

Rangorde inschrijver	Bij max. 15 punten	Bij max. 10 punten	Bij max. 5 punten
Nummer 1	15	10	5
Nummer 2	9	6	3
Nummer 3	3	2	1
Nummer 4	0	0	0

Energie (15 punten)

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

BENG-berekening

In de aangeleverde BENG-berekeningen dient het gehele programma van het gebouw te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van NTA 8800-. U neemt de waarden voor woningbouw uit de berekening over en vult deze in onderstaande tabel in het inschrijfformulier.

Functie	Indicator	Waarde	Norm A'dam
Woningbouw	BENG 1	kWh/(m ² . jaar)	60 kWh/(m ² . jaar)
Woningbouw	BENG 2	kWh/(m ² . jaar)	20 kWh/(m ² . jaar)
Woningbouw	BENG 3	%	70 %

De juistheid van de ingevulde BENG-berekening moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende BENG-berekening onrealistisch is ontvangt de inschrijver 0 punten voor dit onderdeel.

BENG scores (maximaal 12 punten).

De puntenverdeling is als volgt:

Functie	BENG ₁	BENG ₂	BENG ₃
Beste waarde	4 punten	4 punten	4 punten
Op een na beste waarde*	2 punten	2 punt	2 punten
Op twee na beste score	1 punt	1 punt	1 punt
Slechtste waarde	0 punten	0 punten	0 punten

*Als er slechts twee of drie geldige inschrijvingen zijn vervalt deze categorie.

Inschrijvingen die niet voldoen aan wettelijke normen worden uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Toelichting op inpassing energie (maximaal 3 punten)

Dit onderdeel zal door de jury kwalitatief beoordeeld worden. Bij de beoordeling van de toelichting wordt enerzijds gekeken naar of de beschrijving compleet is en anderzijds naar de kwaliteit van het energiesysteem, coherentie van de maatregelen en kosten voor de bewoners. Inschrijver is gehouden opgevoerde maatregelen bij de bouw te realiseren. Ook wordt gekeken naar hoe er nagedacht is over zomercomfort.

Inschrijvingen worden op dit subcriterium gerangschikt naar beste prestatie, waarbij een puntentoe-kening plaatsvindt volgens de volgende verdeling : nr. 1 : 3 punten, nr.2 : 2 punten, nr. 3 : 1 punt, nr.4: 0 punten.

Ruimtelijke kwaliteit (30 punten)

Vanwege de ligging van de kavel aan de hoofdstraat en aan twee zijden grenzend aan binnenwater, wordt in deze tender aandacht besteed aan de wijze waarop het gebouw bijdraagt aan het optimaal benutten van deze locatie.

Inschrijvers worden in de definitieve selectie beoordeeld op de mate waarin het ontwerp zorgt voor aansluiting op de omgeving en, ondersteunend hieraan, de manier waarop het ontwerp de gewenste binnen-buiten relatie versterkt. Het betreft de volgende gebouwaspecten:

- bijdrage van de plint (stad op ooghoogte) aan een attractieve hoofdstraat, in het bijzonder de hoek hoofdstraat-dwarsstraat (10 punten)
- het creëren en benutten van dakterrassen (10 punten)
- wijze van invulling aan te bebouwen ruimtes aan het water en het onbebouwde binnenterrein als verblijfsruimte(10 punten)

Inschrijvingen worden op dit subcriterium gerangschikt naar beste prestatie, waarbij een puntentoe-kening plaatsvindt volgens de volgende verdeling : nr. 1 : 10 punten, nr.2 : 6 punten, nr. 3 : 2 punt, nr.4: 0 punten.

Geboden optievergoeding (10 punten)

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

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

4.4 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie en de jury beoordelen 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 4 gunningscriteria natuurinclusief bouwen, energieconcept, ruimtelijke kwaliteit en geboden optievergoeding op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium
Natuurinclusief bouwen	45 punten
<ul style="list-style-type: none"> • Daklandschap • Gevels • Kades • Slim beheer ontwerp • Integraal ontwerp architectuur en duurzaamheid 	15 5 5 5 15
Energieconcept	15 punten
<ul style="list-style-type: none"> • BENG score • Toelichting 	12 3
Ruimtelijke kwaliteit	30 punten
<ul style="list-style-type: none"> • Attractieve hoofdstraat • Benutten dakterrassen • Invulling ruimtes aan het water en onbebouwd binnenterrein 	10 10 10
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 in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk natuurinclusief bouwen. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende

gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk ruimtelijke kwaliteit. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium energieconcept de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting worden aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op <datum> worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Hierbij wordt ook per inschrijver die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen een rapportage van de selectiecommissie meegestuurd over de beoordeling van zijn inschrijving ten opzichte van de winnende inschrijving. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.8 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van € 25.000,-. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben gedaan en deze inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding. LET OP: BTW is niet van toepassing op de onkostenvergoeding.

4.6 Reservelijst

De gemeente stelt een reservelijst op van inschrijvers die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen met een geldige inschrijving en het project niet gegund hebben gekregen. De lijst kent een vaste rangorde waarbij de inschrijver die bij de definitieve selectie als tweede is geëindigd automatisch de hoogste rangorde heeft, de nummer drie automatisch de één na hoogste rangorde, enzovoort. Het werken met een reservelijst houdt het volgende in.

Indien de winnaar van de definitieve selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgorde van de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rangorde, enzovoorts, het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen. Bij acceptatie van het gemeentelijke voorstel is deze kandidaat verplicht het optierecht uit te oefenen en uitvoering te geven aan de exacte inschrijving zoals door hem ingediend bij de definitieve selectie zonder dat de uitgangspunten, voorwaarden en eisen als vermeld in de onderhavige selectiebrochure en bijlagen wijzigen. Deze kandidaat dient binnen een termijn van 14 werkdagen het gemeentelijke voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspraken, waarna de gemeente het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rangorde op de reservelijst te benaderen.

Een kandidaat die als reserve het gemeentelijke voorstel accepteert, en aan wie de optieovereenkomst uiteindelijk wordt gegund, verliest van rechtswege en met terugwerkende kracht zijn aanspraak op de onkostenvergoeding als bedoeld in paragraaf 4.5. Mocht de onkostenvergoeding al aan hem zijn uitgekeerd, dient deze wegens onverschuldigde betaling te worden teruggestort op de gemeentelijke rekening. De kandidaat ontvangt daarvoor een factuur van de gemeente.

De gemeente is niet gehouden om kandidaten van de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen. Noch is de gemeente gehouden om resterende kandidaten met een lagere rangorde op de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure in te nemen, indien eerder een kandidaat met een hogere rangorde heeft geweigerd het gemeentelijke voorstel daartoe te accepteren. Wel is de gemeente gehouden de rangorde van de reservelijst in acht te nemen mocht zij beslui-

ten om een kandidaat uit de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen.

Elke inschrijver die aan de definitieve selectie heeft deelgenomen en deze niet heeft gewonnen, wordt bij de bekendmaking van de gunning bericht over zijn rangorde op de reservelijst. De reservelijst als zodanig wordt niet bekend gemaakt.

4.7 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2017 nummer 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1, onder Aanleveren, 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 Bibobformulier, 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 Bibobtoets van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een negatief integriteitsscreening.

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

Bij verlies van de gunning als gevolg van een negatieve integriteitsscreening wordt er geen onkostenvergoeding uitgekeerd aan de inschrijver in kwestie.

Financieel en economische stabiliteit

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

4.8 Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen het (voorlopige) gunningsbesluit van de Directeur Grond en Ontwikkeling; de wijze waarop de gemeente in het kader van de selectieprocedure heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de definitieve selectie c.q. het gunningsbesluit op TenderNed bekend wordt gemaakt (ten aanzien van de inschrijvers die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen wordt de datum eveneens per brief bekend gemaakt via TenderNed), een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de afdeling privaatrecht van de rechtbank Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien een inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, verliest hij al zijn aanspraken jegens de gemeente ter zake de selectieprocedure en/ of de uitslag van de selectie. In dat geval is de gunning definitief zodra de termijn van 20 dagen verstrijkt.

Mocht de inschrijver in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de gemeente, dan behoudt de uitslag van de selectie haar voorlopige status tot dat er in kort geding onherroepelijk vonnis is gewezen. Ingeval de rechter het bezwaar afwijst, wordt de uitslag van de selectie definitief vanaf de datum waarop het vonnis onherroepelijk is geworden.

Mocht het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich mee brengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

4.9 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in onderstaande tabel opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 20 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk donderdag 21 juli 2022 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de geboden optievergoeding met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende winnende plan uit tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van de bouwvelop de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente op de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst.

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

Datum	Activiteit
4 maanden na start optie	VO uiterlijk aanleveren voor toets
11 maanden na start optie	DO uiterlijk aanleveren voor toets
4 weken voor einde optietermijn	Omgevingsvergunning uiterlijk in werking
20 maanden na start optie	Einde optietermijn

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbesteding plichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie of de deskundigen jury heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
De biedingen op de optievergoeding worden niet gepubliceerd.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 12 november 2021. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.

- m. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibobformulier.
- n. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- o. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en l) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- p. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- q. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 3.1 of 4,1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- r. De gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
- s. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de definitief geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers. Derhalve zal een verzoek tot gebruiks- of bestemmingswijziging niet eerder worden gehonoreerd dan na tien jaar na ingebruikname van het gebouw. Verzoeken tot gebruiks- of bestemmingswijziging van de woningen met een verhuurverplichting worden pas na afloop van de verplichte huurperiode in behandeling genomen.

6. Bijlagen

De volgende documenten maken onlosmakelijk deel uit van deze selectiebrochure:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure;
2. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure;
3. Bibob formulier voor vastgoedtransacties;
4. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters;
5. Toelichting aan te leveren stukken tb integriteitsscreening;
6. Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam;
7. De optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie;
8. Bouwenvelop kavel 4A Sluisbuurt, inclusief bijlagen
9. Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectiebrochure.