

Selectiebrochure

Kavel 2 en 3 Weespertrekvaart Midden

Ruimte voor 20.598 m² BVO waarvan 14.233 m² BVO wonen (sociale huur, middeldure huur en vrijesector koop) en 6.365 m² BVO (bedrijfsruimten, kantoorruimten, horeca en maatschappelijke voorzieningen)



Figuur 1 Luchtfoto Weespertrekvaart Midden

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Project en opgave	4
1.1 De locatie	4
1.2 Beschrijving van de opgave	5
1.3 Erfpachtgrondwaarde	13
1.4 Combinatie van partijen	14
1.5 Optieovereenkomst, geboden optievergoeding, turnkey realisatieovereenkomst, turnkey koopovereenkomst en erfpachtovereenkomst	14
2. Beschrijving selectieprocedure	16
2.1 Selectieprocedure	16
2.2 Planning selectieprocedure	17
3. Voorselectie	18
3.1 Inschrijving voorselectie	18
Vragenronde	18
Aanleveren	18
3.2 Minimale eisen voorselectie	19
3.3 Selectiecriteria Voorselectie	20
4. Definitieve selectie	24
4.1 Inschrijving definitieve selectie	24
Vragenronde	24
Aanleveren	24
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	26
4.3 Presentatie	27
4.4 Gunningscriteria Definitieve Selectie	27
4.4 Beoordeling definitieve selectie	31
Voorbeeldberekening puntentoekenning:	32
4.5 Gunning/ Onkostenvergoeding	32
4.7 Screening	33
4.8 Bezwaar	34
4.9 Planning ontwikkeltraject	35
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	36
6. Bijlagen	38
De volgende documenten maken onlosmakelijk deel uit van deze selectiebrochure:	38
 Figuur 1 Luchtfoto Weespertrekvaart Midden	1
Figuur 2 Plangebied Weespertrekvaart Midden Kavel 2 en 3 gestippeld weergegeven	4
Figuur 3 Voorbeeld uitwerking kavel 2 met visualisatie gemeenschappelijke daktuin	5
Figuur 4 Voorbeelduitwerking bovengrondsparkeren kavel 2	6
Figuur 5 Plankaart Weespertrekvaart met aangegeven kavel 2 en 3	9
Figuur 6 Voorbeeld mogelijke uitwerking woonprogramma	10
Figuur 7 Voorbeeld uitwerking niet-wonen programma	12
Figuur 8 erfpachtgrondwaarden per bestemming	13
Figuur 9 planning van de tender	17
Figuur 10 te behalen score voorselectie	22
Figuur 11 Totaal te behalen maximale score definitieve selectie	32
Figuur 12 voorbeeld berekening punten toekenning	32
Figuur 13 planning optieperiode en daarna	35

Inleiding

In het plangebied Overamstel worden verschillende woningbouw gebieden ontwikkeld. Daardoor zal hier in de komende jaren een stevige verdichting plaatsvinden. Midden tussen deze bouwactiviteiten is er nu de mogelijkheid om ook het plangebied Weespertrekvaart Midden te ontwikkelen.

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen kavel 2 en 3 Weespertrekvaart Midden met maximaal 14.233 m² BVO wonen (sociale en middeldure huurwoningen en vrijesectorkoopwoningen) en maximaal 6.365 m² BVO bedrijfsruimten, kantoorruimten, horeca en maatschappelijke 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 toelichting te geven op het organisatie profiel, een tweetal referentieprojecten, en een integrale visie op duurzaamheid (natuurinclusief bouwen en energieprestatie) in te dienen. In de tweede ronde wordt uw plan beoordeeld op het aantal middeldure huurwoningen > 70m² GBO, de score op natuurinclusief bouwen (onderdeel hiervan is een schetsontwerp van de daktuin en de toegepaste natuurinclusieve elementen), de score op BENG (Energieprestatie) en de hoogte van het optiebod.

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 in de Bouwenvelop kavel 2 en 3 Weespertrekvaart vastgelegd (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 kavels exclusief ten behoeve van hem zijn gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp uit te werken en vervolgens, als het plan aan de voorwaarden van de gemeente voldoet, een erfpachtaanbieding te accepteren.

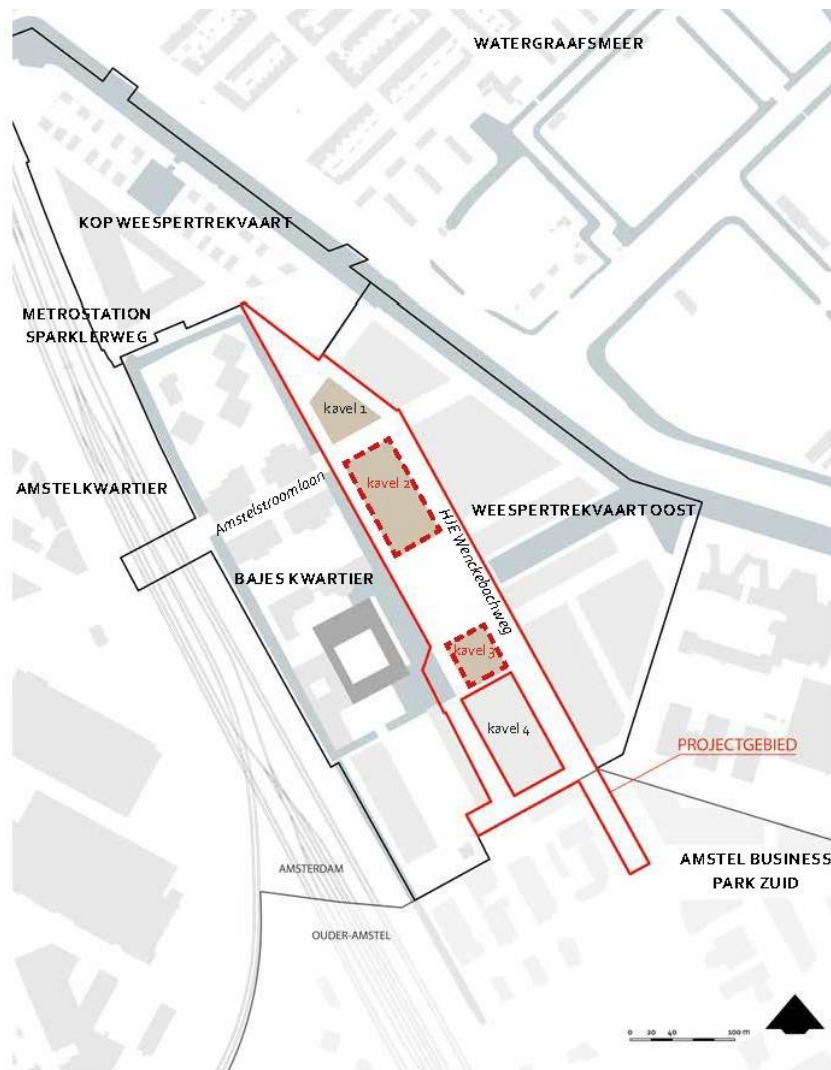
De gemeente nodigt geschikte partijen, die voor deze locatie een plan kunnen ontwikkelen dat past binnen de gestelde voorwaarden, uit zich in te schrijven voor deze selectie.

1. Project en opgave

1.1 De locatie

Weespertrekvaart Midden ligt in het midden van de Weespertrekvaartbuurt, een wigvormig gebied begrensd door de Weespertrekvaart in het oosten, de Spaklerweg in het westen en het Amstel Business Park Zuid in het zuiden. Het gebied ligt nu nog geïsoleerd door de barrièrewerking van het spoor en de trekvaart, maar wordt met de onderdoorgang onder het spoor die dit jaar is aangelegd, fysiek onderdeel van Overamstel en van de stad als geheel. Voor Weespertrekvaart Midden is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het gebied was in gebruik voor tijdelijke studentenhuisvesting maar zal ontwikkeld worden naar een gemengd woonwerkgebied.

Ten westen van kavel 2 en 3 lag de voormalige Penitentiare Inrichting Overamstel (Bijlmerbajes). Op 12 augustus 2017 werd bekend dat Bajes Kwartier B.V. de opdracht heeft gewonnen met hun plan 'Bajes Kwartier'. Het nieuwe Bajes Kwartier wordt verbonden met de rest van de buurt door middel van bruggen over de slotgracht. De Kop Weespertrekvaart is op dit moment voltooid.



Plangebied Weespertrekvaart Midden, gestippeld kavel 2 en 3

Figuur 2 Plangebied Weespertrekvaart Midden Kavel 2 en 3 gestippeld weergegeven

De basis voor de ontwikkelopgave ligt in het stedenbouwkundig plan Weespertrekvaart Midden (bijlage 2) dat door de gemeenteraad op 14 februari 2018 is vastgesteld. Hierin is vastgesteld dat de opgave voor het gezamenlijke woonprogramma van kavel 1, 2 en 3 gezamenlijk in Weespertrekvaart Midden moet voldoen aan 40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sector koop. Op 20 mei 2020 is het bestemmingsplan Weespertrekvaart Strook vastgesteld die de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt. De opgave voor kavel 2 en 3 is om twee sprekende woon- en werkgebouwen te realiseren die zich goed zullen voegen in de nieuwe stedelijk context.

1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, vrijesector koopwoningen, een niet wonen programma met bedrijfsruimten, kantoorruimten, horeca en twee maatschappelijke voorzieningen een woonzorgvoorziening met 24 uren begeleiding (hierna ten noemen woonzorgvoorziening) en een buurtkamer in Weespertrekvaart Midden kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet, waarbij wordt ingegaan op:

- Organisatieprofiel (voorselectie)
- Referentieprojecten (voorselectie)
- Visie op duurzaamheid (2 thema's natuurinclusief bouwen en energieprestatie) (voorselectie)
- Aantal middeldure huurwoningen > 70m² GBO (definitieve selectie)
- Duurzaamheid (score op natuurinclusief bouwen met ontwerp en energieprestatie) (definitieve selectie)
- Financiële bieding op het Optierecht (definitieve selectie)



Voorbeelduitwerking bouwveld 2 (Weespertrekvaart) met visualisatie van gemeenschappelijk gebruik van de daktuin maar niet natuurinclusief ingericht. (rechten: Civic architects)

Figuur 3 Voorbeeld uitwerking kavel 2 met visualisatie gemeenschappelijke daktuin

De twee duurzame gebouwen hebben een gezamenlijk programma van maximaal 20.598 m² BVO. Inschrijvers worden uitgedaagd om extra inzet te tonen op een groen en natuurinclusief ontwerp en op energieprestatie. Het daklandschap draagt bij aan de lokale biodiversiteit, klimaatadaptatie en aan de kwaliteit van leven voor bewoners. Het gebouw is toekomstbestendig door de flexibele plattegrond van de sokkel. De draagstructuur van de sokkel maakt het mogelijk dat werkruimtes flexibel zijn in te richten en parkeerplaatsen mogelijk transformeerbaar zijn naar bedrijfsruimtes. Kavel 2 is door zijn grotere maat geschikt voor kleinschalige bedrijfsfuncties tussen 50 m² en 500 m² BVO.

Weespertrekvaart is van oudsher een plek voor ondernemerschap en bedrijvigheid. De ruimte voor deze bedrijven is echter aan verandering onderhevig, mede omdat in de stad veel woningen nodig zijn. Zo transformeert Weespertrekvaart langzaam in een woongebied. Daardoor neemt het aanbod aan traditionele vestigingslocaties voor bedrijven af. De kans bestaat dat de bedrijven in Weespertrekvaart Oost uit de stad verdwijnen. De wens van de gemeente is dan ook om ruimte te bieden aan de bedrijven in Weespertrekvaart Oost in de ontwikkeling van kavel 2 en 3. De gemeente zal aan de start van de optieperiode een lijst met bedrijven aanleveren die mogelijk geïnteresseerd zijn om een bedrijfsruimte te huren of te kopen. Mogelijk kan een deel van de bedrijven uit Weespertrekvaart Oost hier dus een plek krijgen.



Voorbeelduitwerking bovengrondsparkeren voor de woningen bouwveld 2 (Weespertrekvaart Midden) (rechten: Civic architects)

Figuur 4 Voorbeelduitwerking bovengrondsparkeren kavel 2

De ambitie is om een zo groot mogelijke daktuin op niveau te realiseren. Een deel van de tuin mag worden verhard ten behoeve van privéterrassen of voor gemeenschappelijk gebruik. Woningen zijn toegankelijk via ruime stijggangen in de sokkel, maar kunnen ook direct vanaf de gemeenschappelijke daktuin toegankelijk zijn.

1.2.1 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' (te lezen op de website <https://www.crk.amsterdam.nl> bijlage 1j), 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 voorkomende gevallen uitzonderingen worden gemaakt in het geval er de wens is om tot kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan heden in 'De Schoonheid van Amsterdam' is bepaald.

De Weespertrekvaartbuurt staat in de gemeentelijke welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam' aangeduid als bedrijven- en kantorenterein met welstandsniveau 'Gewoon'. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Weespertrekvaartbuurt' is het welstandsniveau aangepast naar 'Bijzonder', omdat het een transformatiegebied is. Een plan wordt beoordeeld aan de hand van de in deze nota opgenomen 'Welstandscriteria voor ruimtelijke systemen', hoofdstuk 8e: Woongebieden na 1985 I Samengestelde blokken (p188-189). Op 20 maart 2020 is het beeldkwaliteitsplan Weespertrekvaartbuurt (bijlage 1a) vastgesteld, waarin voornoemde criteria op enkele punten zijn aangepast en aangevuld.

In de onderhavige selectieprocedure maakt het onderdeel ruimtelijke kwaliteit geen onderdeel uit van de uiteindelijke beoordeling. Wel is een positief oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vereist.

1.2.2 Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze tender wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op twee thema's: 1). Natuurinclusief bouwen en 2). Energieprestatie. Duurzaamheid wordt in de voorselectie uitgevraagd in de vorm van een integrale visie. In de definitieve selectie wordt het thema natuurinclusiviteit zowel aan de hand van kwantitatieve als aan de kwalitatieve indicatoren beoordeeld en de energieprestatie aan de hand van kwantitatieve indicatoren.

Toelichting op de thema's waarop wordt uitgedaagd:

1. Natuurinclusief bouwen

In deze selectie ligt de nadruk op groen en natuur inclusief bouwen, zoals omschreven in de bouwenvelop en in de bijlage "Groen en natuurinclusief bouwen in Weespertrekvaart Midden" (bijlage 1e). En wordt beoordeeld aan de hand van een locatie specifiek puntensysteem NIB en een schetsontwerp van de dak-tuin en andere toegepaste natuurinclusieve elementen.

2. Energieprestatie

Energieprestatie wordt uitgevraagd aan de hand van de NTA 8800. In deze tender worden inschrijvers uitgedaagd zo goed mogelijk te scoren op zowel BENG₁, BENG₂ als BENG₃. BENG₁ is de energiebehoefte, BENG₂ het primaire fossiele energieverbruik en BENG₃ het percentage duurzame energie. Omdat het programma in de plint bij inschrijving nog niet vaststaat, wordt de plint (onderdeel utiliteitsbouw, niet-woonprogramma) niet specifiek beoordeeld. De plint dient gelijkwaardig te worden ingevuld. Isolatiewaarden dienen gelijk te zijn en, zover van toepassing, dienen dezelfde installaties te worden toegepast of dient minimaal hetzelfde rendement behaald te worden.

1.2.3 Overige informatie

De gemeente heeft voor Weespertrekvaart-Midden een contract gesloten met Eneco B.V. voor de levering van warmte en koude door middel van een collectief systeem. Voor Weespertrekvaart-Midden geldt een aansluitplicht op dit collectieve systeem op grond van het Bouwbesluit en het door de gemeenteraad vastgestelde warmteplan. Ontheffing op deze aansluitplicht kan alleen worden verleend op basis van gelijkwaardigheid.

De gemeente heeft het gebied Weespertrekvaart Midden tevens aangewezen als interferentiegebied, om te voorkomen dat er interferentie plaatsvindt met het collectieve WKO-systeem van Eneco.

Bij de aansluiting op het collectieve systeem van Eneco is er een aantal zaken waar u rekening mee dient te houden in het ontwerp om het systeem zo goed en energiezuinig mogelijk te laten functioneren, zoals lage temperatuursystemen, goede isolatie, luchtdicht bouwen en balansventilatie. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijgevoegde informatiebrief van Eneco (bijlage 3).

1.2.4 Programma

Voor kavel 2 en 3 wil de gemeente een gedifferentieerd woningaanbod realiseren. De gemeente wil hier inzetten op grotere woningen voor gezinnen. Het totale bouwprogramma van kavel 2 en 3 bestaat uit maximaal 20.598 m² BVO, waarvan maximaal 14.233 m² voor wonen.

Het overige programma, zijnde maximaal 6.365 m² BVO, is gereserveerd voor niet wonen (waarvan 4.900 m² BVO bedrijfsruimten, kantoorruimten, en horeca en maximaal 1.495 m² BVO maatschappelijke voorzieningen). Het programma dient gerealiseerd te worden binnen de grenzen van kavel 2 en 3, Zie hiervoor de hierop volgende plankaart.

Figuur 5 Plankaart Weespertrekvaart met aangegeven kavel 2 en 3



Plankaart Weespertrekvaartbuurt (januari 2020) met aangegeven kavel 2 en 3 in Weespertrekvaart-Midden

1.2.5 Wonen

Op de kavels 2 en 3 wordt een gemengd woonprogramma gevraagd van maximaal 14.233 m² BVO.

Sociale huurwoningen:

Het sociale huurprogramma bestaat uit minimaal 8 grote sociale huurwoningen van minimaal 61 m² conform WWS punten¹ en minimaal 12 sociale huurwoningen van 45 m² GBO. De erfpachtrechten omvattende de sociale woningen zullen aan de winnaar van deze tender worden uitgegeven en vervolgens worden de woningen afgenomen door Woningstichting Rochdale, één en ander zoals opgenomen in de Turnkey koopovereenkomst (bijlage 4). Nadat de Turnkey Koopovereenkomst getekend is dient de optienemer met Rochdale tot de uitwerking van dit deel van het programma te komen.

Op kavel 1 in het gebied worden reeds 68 sociale huurwoningen door Woningstichting Rochdale gerealiseerd. Deze 68 huurwoningen tellen mee in de 40-40-20 verhouding op kavel 1, 2 en 3 tezamen. De winnaar van de tender dient daarmee rekening te houden bij het bepalen van het programma van kavel 2 en 3. De gemeente zal hier op toetsen bij VO en DO. De sociale huurwoningen dienen te voldoen aan het Programma van Eisen Sociale Huurwoningen (zie bijlage 4f).

Bouwkavel	Categorie	m ² BVO	Indicatie aantal appartementen
2	Sociaal	1.541 m ²	20
	Appartementen middensegment huur	4.257 m ²	55
	Vrije sector koop	2.900 m ²	22
3	Appartementen middensegment huur	2.488 m ²	33
	Vrije sector koop	2.938 m ²	22
Voorbeeld totaal woonprogramma		14.124 m²	152

Figuur 6 Voorbeeld mogelijke uitwerking woonprogramma

Middeldurehuurwoningen:

De middeldure huurwoningen zijn minimaal 40 m² GBO. Een groot aandeel van de middeldure huurwoningen moeten ook geschikt zijn voor gezinnen. Deze woningen voor gezinnen zijn minimaal 70 m² GBO. Uitgedaagd wordt om zoveel mogelijk middeldure huurwoningen groter dan 70 m² GBO voor gezinnen te realiseren. De middeldure huurwoningen dienen te voldoen aan de hereikte voorwaarden voor middeldure huurwoningen (25 jaar), zie bijlage 12 en het beleid actieplan meer middeldure huur bijlage 12a.

Onder middeldure huurwoningen wordt het volgende verstaan:

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

¹ De huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam vereist dat om de grote 3Kamer-woningen aan gezinnen te kunnen toewijzen, de woningen moeten voldoen aan tenminste 61m² woonoppervlak conform de WWS puntentelling. Dit houdt in dat het woonoppervlakte volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS) geteld dienen te worden. Zie het Programma van Eisen van Rochdale voor nadere informatie hierover.

- De kale aanvangshuur van de woningen ligt tussen de liberalisatiegrens (€ 752,33 per maand in 2021) en € 1.040,73 per maand (prijsspeil 2021). De bovengrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Eerste indexering vindt plaats op 01-01(-2022) volgens de consumentenprijsindex alle huishoudens;
- De gemiddelde kale aanvangshuur per project is € 911,05 (prijsspeil 2021). Deze gemiddelde huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar;
- De eerste 20 jaar na erfpachtuitgifte mag de maandhuur vanaf 1 jaar na aanvang huurcontract jaarlijks met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd. (Cpi jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
- De aanvangshuur na mutatie gaat verder op het huurniveau van voor de mutatie. De huur hoeft niet meer terug te vallen in het middeldure segment;
- In het 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachtuitgifte mogen de huren voor zittende huurders nog steeds met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd. (Cpi jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
- In het 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachtuitgifte gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeenkomen over de huur en huurverhoging (vrije huur);
- De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na erfpachtuitgifte worden uitgepand als koopwoning. Na 25 jaar is geen erfpachtbijbetaling verschuldigd;
- Parkeerplaatsen die gerealiseerd worden ten behoeve van de middeldure huurwoningen, al dan niet op basis van een parkeernorm, mogen niet verplicht gekoppeld worden aan de middeldure huurwoningen gedurende de periode van verhuurverplichting;
- De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam;
- Voor nieuwe middeldure huurwoningen geldt het woningdeelbeleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.

Vrijesector koopwoningen:

Het vrije sector segment bestaat uit koopwoningen. Voor de te realiseren koopwoningen gelden de "beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners" (bijlage 5). Dit betekent dat voor deze woningen een verbod op verhuur wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden.

1.2.6 Niet-wonen

Het niet woonprogramma van maximaal 6.365 m² BVO bestaat uit bedrijfsruimten, kantoorruimten, horeca en maatschappelijke voorzieningen.

Bedrijfsruimten, kantoorruimten en horeca

Er moeten in de plint maximaal 4.900 m² aan BVO werk functies worden ontwikkeld. Een mix van kleinschalige functies is wenselijk, waaronder bedrijfsruimten en kantoorruimten tot max 500 m² per vestiging. Horeca kan een plek krijgen aan het park. Minimaal 735 m² BVO op kavel 2 is uitsluitend bestemd voor bedrijfsruimten. Bedrijven zijn gevestigd op de begane grond en mogen, per bedrijf, maximaal 30% van het oppervlak op de eerste verdieping als kantoorfunctie hebben.

Maatschappelijke voorzieningen

De overige m² niet wonen zijn bestemd voor 2 maatschappelijke voorzieningen van totaal 1465 m²

1 Woonzorgvoorziening

Op kavel 2 moet een woonzorgvoorziening van ca. 1.345 m² BVO worden gerealiseerd. Het betreft de realisatie van ca. 32 woonstudio's met een multifunctionele ruimte en spreekkamers. Aangrenzend aan de woonzorgvoorziening moet een buitenruimte komen van 60 m² die uitsluitend toegankelijk is voor medewerkers en bewoners van de woonzorgvoorziening.

Doel van de Woonzorgvoorziening:

De voorziening bestaat uit beschermd wonen. Beschermd wonen is er voor mensen met gediagnosticeerde psychiatrische en/of verslavingsproblematiek, die langdurig als gevolg van hun problematiek niet zonder 24 uren toezicht kunnen wonen. Binnen het beschermd wonen worden mensen begeleid richting zelfstandig wonen. Dit is echter niet het primaire doel. Het gaat bij deze groep om stabiliteit en zorg om verder afglijden te voorkomen.

Doelgroep van de Woonzorgvoorziening

De voorziening is bedoeld voor jongvolwassenen en volwassenen met een chronische problematiek die langdurig van zorg afhankelijk zijn. Het gaat om een groep met zeer beperkte mogelijkheden op zelfstandig wonen. De doelgroep is niet zelfredzaam. Een deel van de bewoners maakt noodgedwongen gedurende een lange periode gebruik van de voorziening. Daarom moet het verblijf zo veel mogelijk op een gewone woonsituatie lijken.

In verband met de aanwezigheid een gasleiding dient de woonvoorziening op de noordelijke kant van de kavel te worden gerealiseerd.

2 Buurtkamer

Voorts moet op kavel 2 of 3 een buurtkamer van ca. 120 m² BVO worden gerealiseerd.

Dit maatschappelijke programma (woonzorgvoorziening en buurtkamer) dient gerealiseerd te worden conform het Programma van Eisen woonzorgvoorziening (bijlage 6c) en het Programma van Eisen buurtkamer (bijlage 6d). Deze voorzieningen zullen niet in erfpacht worden uitgegeven maar bij de gemeente achterblijven en in beheer bij de gemeentelijke dienst Gemeentelijk Vastgoed worden gehouden,

Bouwkavel	Categorie	Maximaal m ² BVO
2	24-uurs woonvoorziening en buurtkamer Plintruimtes/Bedrijfsruimten, kantoorruimten en horeca	1.465 m ² 2.950 m ²
3	Plintruimtes/Bedrijfsruimten, kantoorruimten en horeca.	1.950 m ²
Totaal maximaal te realiseren niet-wonen programma		6.365 m²

Figuur 7 Voorbeeld uitwerking niet-wonen programma

1.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven bouwka­vel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexeren) erfpachtgrond­waar­den per eenheid voor <koop/huur> 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 (nog te indexeren) erfpachtgrond­waarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Sociale huurwoning ≥30m ² < 70m ² GBO	€ 231,00	m ² gbo
Sociale huurwoning ≥ 70m ² gbo	€16.684,00	Per woning
Middeldure huur ≥ 30m ² < 40m ² gbo	€2.994,00	Per m ² gbo
Middeldure huur ≥ 40m ² <70m ² gbo	€2.286,00	Per m ² gbo
Middeldure huur ≥ 70m ² gbo	€ 1.188,00	Per m ² gbo
Vrije sector koop < 60m ² gbo	€3.167,00	Per m ² gbo
Vrije sector koop ≥ 60 m ² gbo	€ 2.600,00	Per m ² gbo
Bedrijfsruimte (max 30% kantoor)	€382,00	Per m ² bvo
Kantoor (solitair)	€921,00	Per m ² bvo
Niet woonbestemming in de plint ²	€936,00	Per m ² bvo
Sociaal maatschappelijk	nvt	
Parkeergarage boven­gronds	€ 10.384,00	Per plaats
Parkeergarage halfverdiept	€ 7.465,00	Per plaats
Parkeergarage onder­gronds	Min. Grondwaarde parkeren ³	Per plaats
Fietsparkeren (niet-woon­functies)	Min. Grondwaarde parkeren/25m ²	Per m ² bvo
Fietsparkeren wonen	Verdisconteerd in grondwaarde wonen	

Figuur 8 erfpachtgrondwaarden per bestemming

² Niet woonbestemming in de plint is geen formele bestemming. In het erfpachtcontract dient de bestemming nader te worden omschreven, zoals Horeca of commercieel geëxploiteerde maatschappelijke voorzieningen

³ De minimale grondwaarde voor parkeren bedraagt €1946,00 per plaats (prijsspeil 2021)

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf de 8 februari 2022 (invullen de maand volgend op de einddatum van het GPA) tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 7 is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GBO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

1.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie (bijlage 8 en 9) wordt ook de mogelijkheid geboden aan 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 partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om de combinatie 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 de combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie als de definitieve selectieprocedure.

1.5 Optieovereenkomst, geboden optievergoeding, turnkey realisatieovereenkomst, turnkey koopovereenkomst en erfpachtovereenkomst

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst (bijlage 7) en turnkey realisatieovereenkomst bijlage 6 van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Directeur Grond & Ontwikkeling het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst en de turnkey realisatieovereenkomst al van rechtswege tot stand zijn gekomen, is de feitelijke ondertekening van de contractstukken uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de optienemer niettemin gehouden bij de definitieve gunning de optieovereenkomst en de turnkey realisatieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente. Tevens dient de turnkey koopovereenkomst bijlage 4 door de optienemer en Rochdale te worden ondertekend. In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4.8 onder Bezwaar) komen de optieovereenkomst en de turnkey realisatieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde dat (1) 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 en Turnkey realisatieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst en Turnkey realisatieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de geboden optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 21 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders en eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven. Dit overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO. Voor wat betreft het VO en DO van de sociale huurwoningen zal getoetst worden door Rochdale aan het PvE SH

woningen en het overige dat is opgenomen in de Turnkey Koopovereenkomst. En wat betreft het VO en DO van de woonzorgvoorziening en de buurtkamer zal getoetst worden door Gemeentelijk vastgoed en OJZ aan het programma van eisen woonvoorziening en buurtkamer en het overige dat is opgenomen in de Turnkey Realisatie overeenkomst.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst, Turnkey Realisatieovereenkomsten en Turnkey Koopovereenkomsten met Rochdale heeft voldaan zal de gemeente een tweetal erfpachtaanbiedingen doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomsten (bijlage 10 en 11) komen tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbiedingen onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomsten.

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. Indien de erfpachtovereenkomsten niet tot stand komen zullen ook de Turnkey Realisatie overeenkomst en de Turnkey Koopovereenkomst vervallen. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.

Voor de te realiseren appartementen voor Rochdale is een doorleververplichting in de erfpachtaanbieding met betrekking tot de sociale huurwoningen opgenomen (bijlage 11). Het erfpachtrecht omvatende de appartementsrechten Sociale huurwoningen wordt door geleverd aan Rochdale.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1.2.6. bestaat het programma mede uit een woonzorgvoorziening en een buurtkamer. Deze voorzieningen worden middels een Turnkey Realisatieovereenkomst aan de gemeente feitelijk opgeleverd. De appartementsrechten voor deze voorzieningen worden niet aan de winnende inschrijver in erfpacht uitgegeven.

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. Op 25 oktober 2021 start de selectieprocedure en staan alle documenten op www.tenderned.nl. De voorselectie betreft een meervoudige openbare inschrijving. Bij de definitieve selectie zal uit de groep van voorgeselecteerde inschrijvers een winnaar worden aangewezen. Elke partij die zich voor deze selectieprocedure inschrijft, conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in deze selectieprocedure inclusief de genoemde 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 in de procedure met betrekking tot de Vragenrondes zoals hierna in Hoofdstuk 3. Voorselectie en Hoofdstuk 4. Definitieve selectie beschreven is.

Selectiecommissie en jury

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

- de gemeentelijke projectmanager Weespertrekvaart Midden;
- de gemeentelijke projectleider grondzaken Weespertrekvaart Midden;
- de gemeentelijke stedenbouwkundige;
- de gemeentelijke landschapsontwerper;
- de gemeentelijke ecooloog;
- de gemeentelijk adviseur duurzame Gebiedsontwikkeling.

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

De beoordeling van de definitieve selectie geschiedt eveneens door de selectiecommissie, met uitzondering van het schetsontwerp van de daktuin en de natuurinclusieve elementen. De beoordeling van die aspecten wordt gedaan door de jury, die bestaat uit:

- de stedenbouwkundig supervisor Overamstel, tevens voorzitter van de jury;
- de gemeentelijke stedenbouwkundige;
- de externe landschapsarchitect
- de gemeentelijke landschapsontwerper
- de gemeentelijke ecooloog.

De jury rapporteert schriftelijk aan de selectiecommissie haar beoordeling van het gevraagde schetsontwerp en de toegekende punten voor de schetsontwerpen. De selectiecommissie die de score op de gunningscriteria van het aantal middensegment huurwoningen, puntentabel NIB, score op BENG en optiebod in de definitieve selectie vaststelt, neemt de punten van de jury op het gevraagde schetsontwerp over in de puntentabel NIB en in haar (eind)rapportage.

De selectiecommissie en de 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 jury vrij om advies in te winnen bij derden.

2.2 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
Vrijdag 12 November 2021	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
Vrijdag 10 december 2021 12.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Vrijdag 24 december 2021	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
Vrijdag 4 februari 2022 12.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
Vrijdag 18 februari 2022	Uiterste datum om inschrijver op de hoogte te stellen van gebrek in de inschrijving voorselectie.
Vrijdag 11 maart 2022	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
Maandag 14 maart 2022	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
Maandag 11 april 2022 12.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Maandag 25 april 2022	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
Maandag 16 mei 2022 12.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
Maandag 30 mei 2022	Uiterste datum om inschrijver op de hoogte te stellen van gebrek in de inschrijving van de definitieve selectie.
Vanaf Maandag 16 mei 2022	Screening integriteit (Bibob)
Maandag 6 juni t/m donderdag 9 juni 2022	Presentatie inschrijvers
Donderdag 23 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.
Woensdag 13 juli 2022	einde bezwaartermijn
Donderdag 14 juli 2022	Bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn. Daarna wordt ingepland de ceremoniële ondertekening Optieovereenkomst en Turnkey Realisatie overeenkomst. En tevens ondertekening Turnkey Koopovereenkomst Rochdale

Figuur 9 planning van de tender

3. Voorselectie

3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: organisatie profiel, referentieprojecten en een visie op duurzaamheid (natuurinclusief bouwen en energieprestatie). De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, het Stedenbouwkundigplan en de bouwvelop zijn bepalend. De maximaal 4 inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op de selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met maandag 10 december 2021, 12.00 uur en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanoniseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 22 november 2021 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 24 december 2021 en tot en met uiterlijk 4 februari 2022, 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, welke volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend is.
2. Invulling organisatieprofiel, toelichting op organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling van maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4-formaat, lettertype Arial 10 pt.
3. Exact twee ingevulde modelformulieren referentieprojecten (uitsluitend voorbedrukt format bijlage 13 gebruiken);
4. Visie op duurzaamheid (natuurinclusief bouwen en energieprestatie) van maximaal 3 pagina's, enkelzijdig, op A4-formaat, lettertype Arial 10 pt, ondersteund door illustraties, foto's maximaal 1 pagina, enkelzijdig op A3-formaat;
5. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel welk ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken:
 - de inschrijving van de aan de voorselectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen in het KVK (handels)register;
 - de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier (en bij de definitieve selectieronde eveneens het Bibob-formulier) heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK (handels)register.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde formulier en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het inschrijfformulier voorselectieprocedure volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen, waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen. De

inschrijver wordt daarover uiterlijk vrijdag 18 februari 2022 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 5 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld.

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.2 Minimale eisen voorselectie

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

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 8), alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 3.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

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

- Realisatie van een programma en ontwerp passend binnen de opgave zoals geformuleerd in hoofdstuk 1 van deze selectiebrochure en de bouwvelop kavel 2 en 3 Weespertrekvaart Midden (bijlage 1);
- Realisatie Sociale huurwoningen die voldoen aan het Programma van eisen (bijlage 4f);
- Realisatie middeldure huurwoningen die passend zijn binnen de randvoorwaarden actieplan middeldure huur (bijlage 12)
- Realisatie Maatschappelijke voorzieningen die zullen voldoen aan het Programma van Eisen (bijlage 6c en 6d).

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

3.3 Selectiecriteria Voorselectie

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

- Invulling organisatieteam (weging 30%);
- Referentieprojecten (weging 30%);
- Integrale visie op duurzaamheid (met de nadruk op natuurinclusief bouwen en energieprestatie) (weging 40%).

Met inachtneming van hetgeen in de navolgende paragrafen wordt gemeld zal de selectiecommissie elke inzending aan de hand van de selectiecriteria beoordelen en waarderen door middel van puntentoekening. De 4 partijen met de meeste punten worden uitgenodigd deel te nemen aan de definitieve selectie.

3.3.1 Selectie criterium invulling organisatieteam (weging 30%)

De inschrijver geeft gemotiveerd aan hoe het organisatieteam dat voor dit project wordt ingezet eruit zal zien en op welke wijze deze organisatie bijdraagt aan het haalbaar maken van het plan van de inschrijver. De inschrijver dient in staat te zijn de ontwikkeling, realisatie en financiering van het vastgoed van Kavel 2 en 3 naar behoren te doen en -dit te onderbouwen. De inschrijver dient hierbij in ieder geval inzicht te geven in de volgende onderwerpen:

- Een beschrijving van welke samenwerking en rolverdeling de samenwerkende partijen voor ogen hebben. Welke garantie geven de inschrijvers voor de stabiliteit van het team? Hoe ziet de inbreng van de verschillende disciplines eruit?
- Over welke kennis beschikt de inschrijvende partij(en) of kan beschikken ten aanzien van projectontwikkeling, financiering en exploitatie van soortgelijke projecten? Indien sprake is van een samenwerkingsverband, dient bovenstaande voor alle deelnemers aangegeven te worden.
- Geef aan de hand van onder meer uw orderportefeuille en grootte van het bedrijfsonderdeel projectontwikkeling aan of u voldoende capaciteit heeft om Kavel 2 en 3 te ontwikkelen en te realiseren.
- Wat zijn de bedrijfsomvang, bedrijfsdoelstelling en bedrijfsfilosofie (bijv. met betrekking tot kwaliteit, duurzaamheid, toekomstwaarde, enzovoorts)?
- Een toelichting op organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling.
- De namen van de adviseurs, architecten, personen enz. waaruit het organisatieteam bestaat met hun rollen.
- Welke ervaring u heeft met het samenwerken met een woningbouwcorporatie.

Minimaal 1 landschapsarchitect

Voor Kavel 2 en 3 geldt als randvoorwaarde dat er naast een architectenbureau ook een landschapsarchitect onderdeel dient te zijn van het organisatieteam. De landschapsarchitect die deelneemt in het organisatieteam is van belang voor het ontwerp van de binnentuin en om de natuurinclusieve maatregelen op een goede manier in het ontwerp te integreren.

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

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

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

3.3.2. Referentieprojecten (weging 30%)

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

Bij voorkeur toont:

1. Referentieproject 1 de mate van ervaring met een project van vergelijkbare complexiteit en omvang. Deze referentie dient afkomstig te zijn van het betrokken architectenbureau. (weging 15%)
2. Referentieproject 2 de mate van ervaring met een project met Natuurinclusief bouwen. Deze referentie dient afkomstig te zijn van de betrokken landschapsarchitect. (weging 15%)

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

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

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

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

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

3.3.3 Integrale visie op duurzaamheid (met de nadruk op natuurinclusief bouwen en energieprestatie) (weging 40%)

De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/doelstellingen zoals beschreven in de bouwenvelop en de gunningscriteria zoals vermeld bij "definitieve selectie" zal realiseren. De visie dient in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

- Natuurinclusief bouwen; op basis van de bouwenvelop en de bijlage "Groen en natuur inclusief bouwen in Weespertrekvaart Midden" (bijlage 1e). Uit de visie komt naar voren op welke manier het ontwerp aantrekkelijk is voor bewoners en ecologie, hoe de daktuin en de woningen op elkaar aansluiten en hoe geveltuinen en groene gevels langs de sokkel worden vormgegeven.
- Energieprestatie; uit de visie komt naar voren op welke manier een duurzaam energiesysteem wordt gerealiseerd en welke waarden voor BENG 123 beoogd worden.
- Hoe de verschillende duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen al dan niet versterken.
- Hoe de duurzaamheidsmaatregelen een integraal onderdeel vormen van de opgave.

De inschrijver scoort beter in de voorselectie indien de duurzaamheidsvisie een geheel vormt met het ruimtelijk concept, het programma en inpassing binnen de omgeving. Het geven van kwantitatieve doelen op bijvoorbeeld de energieprestatie en het noemen van maatregelen en hoeveelheden helpt om zaken voldoende concreet te maken. De inschrijver moet aangeven hoe duurzaamheidsambities toetsbaar gemaakt worden voor de gemeente in de diverse ontwikkelfases (VO-toets, DO-toets).

Het maximaal aantal punten voor de integrale visie op duurzaamheid is 40

3.4 Beoordeling

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

Selectiecriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver	
Invulling organisatie team	30	= Cijfer * 3
Referentiebeeld 1	15	= Cijfer * 1,5
Referentiebeeld 2	15	= Cijfer * 1,5
Visie op duurzaamheid	40	
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100	

Figuur 10 te behalen score 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 4 inschrijvers met de hoogste scores behoort, wordt voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde. De inschrijvers die niet tot deze groep behoren, gaan niet door naar de definitieve selectieronde. Hun inschrijvingen komen te vervallen.

Indien twee of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van 4 voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op het selectie criterium Integrale visie op duurzaamheid door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 4 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op selectie criterium Integrale visie op duurzaamheid ook dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 4 voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 4 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijving van alle gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komt te vervallen.

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavels 2 en 3 Weespertrekvaart Midden aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn: aantal middeldure huurwoningen groter dan 70m² GO, duurzaamheid (Natuur Inclusief Bouwen en BENG) en geboden optievergoeding

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 11 april 2022, 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 25 april 2022 voor alle voorgeselecteerde inschrijvers te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 25 april 2022 en tot en met uiterlijk 16 mei 2022, 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. het aantal middeldure huurwoningen groter dan 70m² GBO en de geboden optievergoeding) (bijlage 9);
2. Volledig ingevuld formulier puntentabel Natuurinclusief Bouwen (NIB) (bijlage 14)
3. Het gevraagde schetsontwerp (zoals hierna genoemd onder A) en de daarbij in te leveren stukken (zoals hierna genoemd onder B tot en met J), alleen digitaal in een pdf-document, A3 liggend, maximaal 30 pagina's enkelzijdig inclusief tekst:
 - A. Een schetsontwerp van de daktuin met daarin globaal aangeven de bouwvolumes en groene gevels op het dak. Schaal 1:500;
 - B. De daktuin driedimensionaal verbeeld, bijvoorbeeld in renderingen (maximaal vier pagina's, enkelzijdig, op A3-formaat);
 - C. Een schetsontwerp van de begane grond met toegangen, geveltuinen en publieksen-trees, schaal 1:500;
 - D. Gevelaanzichten schaal globaal, maar met de nadruk op de groene gevels, schaal: 1:500;
 - E. Details 1:20 of 1:50 en duidelijke omschrijvingen van de eventuele te hanteren construc-ties t.b.v. het gevelgroen en daktuin;
 - F. Dwarsdoorsnede over de lengte en breedte van de sokkel op kavel 2 en 3, met daarin de aangegeven diktes van de dakpakketten schaal 1:500;
 - G. Een technische uitwerking van de opbouw van de dakpakketten;
 - H. Een toelichting op het schetsontwerp
 - De inschrijver benoemt de cruciale hoofdpunten of karakteristieken van de daktuin;
 - Beschrijf de ontwerpkwaliteit van de daktuin en de meerwaarde van de groene gevels;

- Geef weer wat en waarom is meegenomen in het schetsontwerp uit de voorselectie;
 - Een berekening van de gemiddelde substraatlaag in het dakpakket;
 - Een lijst met toe te passen beplantingssoorten en een beplantingsplan op hoofdlijnen;
- I. Een beheerplan voor 15 jaar met een globale raming van de kosten en een voorstel hoe deze kosten te dekken;
- J. Het watersysteem: hoe wordt het hemelwater benut, een inschatting van de waterbehoefte, hemelwater opslagcapaciteit (in m³). Het type beplanting en de samenstelling van het dakpakket kunnen ook een rol spelen in het watersysteem en de waterbehoefte.
4. BENG-berekeningen (Bijna Energie Neutraal)
- 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 2 pagina's waarin beschreven wordt welke concrete energiemaatregelen zijn toegepast in de berekening (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt).
- In de eerste BENG-berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die op het gebouw zullen worden geplaatst. In de tweede berekening voert de inschrijver alleen de zonnepanelen op die nodig zijn om de op het moment van sluiting van de inschrijvingstermijn geldende BENG-eisen te halen. Als hiertussen geen verschil is volstaat één berekening.
5. Toelichting op de BENG-berekening
- Bij de berekeningen dient een toelichting te worden gevoegd van in totaal maximaal 2 pagina's waarin beschreven wordt welke concrete energiemaatregelen zijn toegepast in de berekening (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt).
6. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier⁴ (bijlage 15) inclusief gevraagde bijlagen. Indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibob-formulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.
- Bij vraag 8 en 9 van het Bibob-formulier (het formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties) wordt gevraagd naar respectievelijk de financiering van de vastgoedtransactie en de eindgebruiker/ belegger van het vastgoed. Indien de financiering of eindgebruiker/belegger bij de inschrijving al bekend is dan dient dat te worden aangegeven. Indien financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient bij vraag 8 in ieder geval te worden aangegeven op welke manier de financiering zal plaatsvinden en dient dit zoveel mogelijk met bewijsstukken te onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger bij vraag 9.

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

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door 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 8 maart 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 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 sub <2 t/m 6> 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

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

A) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:

- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier Definitieve selectie en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder aanleveren.
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende 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:

- Realisatie van een programma en ontwerp passend binnen het bestemmingsplan en de opgave zoals geformuleerd in hoofdstuk 1 van deze selectiebrochure en de bouwvelop kavel 2 en 3 Weespertrekvaart Midden (bijlage 1);

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

4.3 Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, dient 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 de periode van 6 juni t/m 9 juni 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. Optioneel: indien de presentatie digitaal zal plaatsvinden dan zal de gemeente u daarvan op de hoogte stellen.

4.4 Gunningscriteria Definitieve Selectie

In de definitieve selectie worden 3 gunningscriteria gehanteerd: Aantal middeldure huurwoningen > 70m² gbo, Duurzaamheid en Optiebod

1: Aantal woningen groter dan 70 m² GBO (50%)

De inschrijver kan punten verdienen op basis van het aantal woningen dat groter is dan 70 m² GBO. Hier kunnen maximaal 50 punten van de totaal 100 punten worden gehaald. Puntenverdeling geschiedt op basis van de formule: Aantal middeldure huurwoningen groter dan 70 m² GBO/ inschrijving hoogste aantal middeldure huurwoningen groter dan 70m² * 50.

2: Duurzaamheidscriterium (40%)

a). Natuurinclusief bouwen(NIB) (30%)

Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel NIB is 30 punten. Dit aantal punten krijgt de inschrijver met het hoogst aantal punten op de puntentabel NIB. De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn aantal punten behaald op de puntentabel NIB volgens de formule: te beoordelen punten NIB/ inschrijving hoogste aantal punten NIB * 30= score.

Gevraagd wordt de puntentabel NIB (bijlage 14) met het gevraagde schetsontwerp (zie 4.1) aan te leveren. De puntentabel NIB is als volgt opgebouwd: zie volgende pagina

Puntentabel NIB

Dak op en eventueel in de Sokkel (maximaal aantal punten 87)	Minstens 60% van het bruikbare dakoppervlak ⁵	Minstens 80% van het bruikbare dakoppervlak ¹
Natuur dak	25 punten	30 punten
Intensief dak	50 punten	60 punten
Gebruik ≥ 20 inheemse insectvriendelijke plant/struik/boom soorten	5 extra punten	
Natuurlijke vijver $\geq 25 \text{ m}^2 < 50 \text{ m}^2$	12 punten	
Haag	$\geq 10 \text{ m}^1$ ($\geq 0.8 \text{ m}$ hoog en $\geq 0.5 \text{ m}$ breed)	$\geq 20 \text{ m}^1$ ($\geq 0.8 \text{ m}$ hoog en $\geq 0.5 \text{ m}$ breed)
	4 punten	7 punten
Toepassing Zeeuwse haag; meidoorn/sleedoorn/veldesdoorn	3 extra punten	

Gevel (maximaal 36 punten)	Minstens 25% van het beschikbare geveleppervlak ² (tot een maximale hoogte van 20m)	Minstens 50% van het beschikbare geveleppervlak ² (tot een maximale hoogte van 20m)	Minstens 85% van het beschikbare geveleppervlak ² (tot een maximale hoogte van 20m)
Zelfhechtende klimplanten	12 punten	18 punten	24 punten
Klimplanten met steun constructie	14 punten	20 punten	26 punten
Ramen; preventie raamslachtoffers (vogels) bij alle ramen vanaf de derde woonlaag - Ramen die voorzien zijn van glas met ingebakken uv-patroon, getint of niet-spiegelend glas - Ramen in een hoek geplaatst (waar door ze niet de omgeving reflecteren maar bijv. de grond)	10 extra punten		

⁵ Definitie bruikbaar dakoppervlak: dakoppervlak zonder dakramen, installaties en footprint van de bouwblokken

² Definitie bruikbaar geveleppervlak; geveleppervlak zonder puien, deuren, ramen en zonnepanelen

Geveltuin (maximaal 26 punten)	Minstens 30% lengte gevel ³	Minstens 60% lengte gevel ³	Minstens 80% lengte gevel ³
Ja	7 punten	14 punten	21 punten
Gebruik ≥ 20 inheemse insect-vriendelijke plant/struik/boomsoorten	5 extra punten		

Nestkasten Per 100m ² bruikbaar en geschikt geveloppervlak (zie Handboek; 'minimale/maximale hoogte', P. 46. Aandachtspunt wordt hierbij; 'minstens drie neststenen bij elkaar plaatsen' voor gierzwaluw/huismus) (maximaal 10 punten)	Gierzwaluw/Huismuskast	Kast voor overige vogelsoorten	Zomerkast vleermuis	
10 kasten, verdeeld over alle drie typen	Ja (minstens 3)	Ja	Ja	5 punten
6 kasten, verdeeld over minstens gierzwaluw/huismus + overige vogelsoorten	Ja (minstens 3)	Ja		3 punten
3 kasten, alleen huismus/gierzwaluw	Ja			1 punt
2 Winter/kraamkasten vleermuisen	5 punten			

Daktuin ontwerp

Natuurinclusief Daktuinontwerp (maximaal 65 punten)	
Ontwerp* van de daktuin en andere natuurinclusieve elementen: Het ontwerp geeft overtuigend de samenhang weer tussen de architectuur van de sokkel, de opbouwen, geveltuinen, groene gevels en het daklandschap. Dit punt wordt beoordeeld door een deskundige jury.	50 punten
Toegevoegd beheerplan voor alle genoemde maatregelen, daktuin, gevel(tuin), gevelkasten, etc.	15 punten

³ Definitie bruikbaar gevellengte; gevellengte zonder ingangen

* De volgende punten zijn bij een (dak)tuinontwerp van belang:

- Gevraagd wordt een daktuinontwerp dat aantrekkelijk is voor bewoners en ecologie. De eventuele beplanting op de daken wordt in samenhang met de gevelbeplanting en geveltuin ontworpen.
- Een vijver is eventueel onderdeel van het groen en telt mee in de 60% groen oppervlak. De vijver is niet groter dan 50 m².
- Op de daktuin is een combinatie van rustige plekken voor vogels en drukke plekken voor bewoners.
- Op de daktuin wordt het gemeenschappelijk toegankelijke deel in samenhang ontworpen met eventueel privégedeeltes in het groen.
- Een robuust watersysteem: de waterhuishouding is zodanig dat de planten niet verdrogen maar ook niet weggroten. Uitgangspunt is dat de planten op de daktuin, in de geveltuinen en langs de groene gevels, zoveel mogelijk worden bewaterd met het opgevangen regenwater en zo min mogelijk met drinkwater. Benoem de voorgestelde voorzieningen, een inschatting van de waterbehoefte en hoeveel m³ water er kan worden opgeslagen. Het type beplanting en de samenstelling van het dakpakket kunnen ook een rol spelen in het watersysteem en de waterbehoefte.
- Plantenkeuze en bezonning.

b) Energieprestatie/BENG 10%

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
Woningbouw	BENG 1	kWh/ (m ² . jaar)
Woningbouw	BENG 2	kWh/ (m ² . jaar)
Woningbouw	BENG 3	%

Bij gebouwen met een lichte constructie mag er 5 kWh/m².jr van de BENG₁ waarde worden afgetrokken. Er moet duidelijk aangegeven worden dat dit gebeurt is en dat het gebouw voldoet aan het criterium voor lichte constructies dat ook in het bouwbesluit wordt gehanteerd (warmte capaciteit ≤ 180 kJ/m².K berekend volgens NTA 8800).

Er mag niet slechter gescoord worden dan in de voorselectie indien daar waarden zijn genoemd, beter mag wel. De juistheid van de ingevulde BENG-berekening moet blijken uit de toelichting.

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

BENG-scores (maximaal 9 punten).

De puntenverdeling is als volgt:

Functie	BENG1	BENG2	BENG3
Beste waarde	3 punten	3 punten	3 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 krijgen voor dit onderdeel 0 punten.

Toelichting op de BENG berekening (maximaal 1 punt)

Dit onderdeel zal door de jury/ selectiecommissie kwalitatief beoordeeld worden. Bij de beoordeling van de toelichting wordt gekeken of de maatregelen corresponderen met wat er in de BENG berekening is ingevuld en naar de kwaliteit het casco en het energiesysteem. Cascomaatregelen en energiesysteem worden zowel bij VO als DO getoetst.

4.3.3 Geboden optievergoeding (weging 10%)

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) $\times 10$ = score.

Over de geboden optievergoeding dient de optienemer btw te betalen op moment van de start van de selectieprocedure is dat 21 procent. *Rekenvoorbeeld:*

Inschrijver 1: optiebod € 700.000,- (beste score). Punten: het maximum van 10 punten;

Inschrijver 2: optiebod € 600.000,- (2e score). Punten: $(600.000/700.000) \times 10 = 8,57$;

Inschrijver 3: optiebod € 250.000,- (3e score). Punten: $(250.000/700.000) \times 10 = 3,57$;

Inschrijver 4: optiebod € 200.000,- (4e score) Punten: $(200.000/700.000) \times 10 = 2,86$

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 gunningscriteria als genoemd onder 4.3 Inschrijving definitieve selectie op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
1. Aantal middeldure woningen groter dan 70 m ² / hoogste aantal middeldure huurwoningen groter dan 70m ² * 50	50 punten
2. a. Aantal punten gescoord op natuurinclusief/hoogste aantal punten gescoord op natuurinclusief * 30 b. Aantal punten behaald op Energieprestatie/hoogste aantal behaalde punten op energieprestatie *10	30 punten 10 punten
3. Optiebod/hoogste uitgebrachte bod) *10	10 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

Figuur 11 Totaal te behalen maximale score definitieve selectie

Voorbeeldberekening puntentoekenning:

Inschrijver	Middel-duur	Natuurin-clusief	BENG	Optie	Punten MDH	Punten NIB	Punten BENG	Punten bod	Totaal
Partij A	65	119	3	€ 500.000	50,00	23,03	6,00	5	84,03
Partij B	40	155	5	€ 1.000.000	30,77	30,00	10,00	10	80,77
Partij C	35	137	5	€ 100.000	26,92	26,52	10,00	1	64,44
Partij D	50	135	3	€ 300.000	38,46	26,13	6,00	3	73,59

Figuur 12 voorbeeld berekening punten toekenning

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 het aantal middeldure huurwoningen groter dan 70 m² GBO. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk het aantal punten NIB. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium het aantal punten behaald op BENG de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, dan zal de winnaar door middel van loting worden aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op maandag 30 mei 2022 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Hierbij wordt ook per inschrijver die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen een rapportage van de selectiecommissie meegestuurd over de beoordeling van zijn inschrijving ten opzichte van de winnende inschrijving. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.8 onder Bezwaar) voornamelijk 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 vergoeding van € 15.000, -- excl. btw. 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 besluiten om een kandidaat uit de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen.

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

4.7 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2017 nummer 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van

het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1, onder Aanleveren, punt 2. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob-formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

In principe heeft de gemeente vóór de datum van (voorlopige) gunning al de resultaten van de integriteitsscreening binnen, waaronder dus ook die van de winnende inschrijver. Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en kan er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend zijn, en de vertraging wordt niet veroorzaakt doordat de winnende inschrijver geen of naar het oordeel van de gemeente in onvoldoende mate informatie heeft verstrekt die voor de Bibob-toets van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een negatief integriteitsscreening.

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

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

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 21 maanden later.

De optieovereenkomst wordt digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de geboden optievergoeding met de daarover verschuldigde btw verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden. De definitief geselecteerde inschrijver, tevens optienemer, werkt het door hem ingediende winnende plan uit tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van de bouwenvolop, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente op de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst. Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbieding nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO. Daarmee is de erfpachtaanbieding compleet en deze zal aan de definitief geselecteerde tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd mits deze optienemer heeft voldaan aan alle daarvoor gestelde voorwaarden en eisen zoals die in de optieovereenkomst zijn opgenomen.

Planning optie periode en daarna	
Optietermijn	De termijn die ingaat op de datum van definitieve gunning en eindigend 21 maanden nadien.
Uitwerken bouwplan	Gedurende de optietermijn
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 7,5 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen definitief ontwerp	Uiterlijk 15 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Optienemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optietermijn
Acceptatie erfpachtaanbieding	Binnen de optietermijn van 21 maanden
Ingangsdatum erfpachtrecht	Uiterlijk 3 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding
Uiterste datum start bouw Kavel 2 en 3	6 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht
Uiterste datum oplevering Kavel 2 en 3	36 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht

Figuur 13 planning optieperiode en daarna

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie of de jury heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de Bouwenvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
De biedingen op de optievergoeding worden niet gepubliceerd.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 8 november 2021, 12.00 uur. 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 Bibob-formulier.
- n. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- o. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en n) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- p. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- q. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 3.1 of 4.1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- r. De gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
- s. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de definitief geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

6. Bijlagen

De volgende documenten maken onlosmakelijk deel uit van deze selectiebrochure:

- 1 Bouwenvelop inclusief bijlagen**
- 1a Beeldkwaliteitsplan Weespertrekvaartbuurt d.d. 4 maart 2020**
- 1b Globaal 3D model omgeving d.d. 13 oktober 2021** (aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend)
- 1c PVE buurtkamer Weespertrekvaart Midden d.d. 24 februari 2021**
- 1d PvE 24-uurs Voorziening Weespertrekvaart Midden d.d. 30 oktober 2021**
- 1e Bijlagen Groen en natuurinclusief bouwen Weespertrekvaart (28 oktober 2021)**
- 1f Verkennend Bodemonderzoek en asbest in grondonderzoek d.d. 5 november 2020**
- 1g Inmeting bestaande palen ondergrond d.d. 21 april 2020**
- 1h Amsterdams geluidbeleid 2016, Hogere waarde Wet geluidhinder (gewijzigd)**
- 1i Afwegingskader Grondwater neutrale kelders Amsterdam d.d. 20 januari 2021**
- 1j De schoonheid van Amsterdam (2016) d.d. december 2019**
Zie ook de website <https://www.crk.amsterdam.nl>
- 1k Brochure Natuurinclusief Bouwen (december 2018)**
- 1l Nota parkeernormen fiets en scooter d.d. 19 maart 2018**
- 1m Nota Parkeernormen Auto, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017, gewijzigd d.d. 29 november 2017**
- 1n Duurzaam bouwen in Amsterdam (mei 2019)**
- 2 Stedenbouwkundigplan Weespertrekvaart d.d. 6 december 2017**
- 2a bijlagen Stedenbouwkundigplan**
- 3 Informatiebrief Eneco d.d. 3 oktober 2020**
- 4 TKO Rochdale**
- 4a Conceptakte van levering (volgt later)**
- 4b Voorlopige uitgifte tekening (zie bijlage 10a)**
- 4c Planning (volgt later)**
- 4d Procedure overdracht voor werken voor Rochdale (met bijlagen 4.1 t/m 4.6 en 4.9)**
 - 4.7 Bimprotocolbijlage ILS**
 - 4.8 Bimprotocolbijlage iDS**
- 4e Standaard garantiebepalingen Rochdale**
- 4f Uitgangspunten PVE Rochdale d.d. 5 oktober 2021**
 - Functionele eisen
 - Technisch programma van eisen
 - afwerkstaat
- 4g Borgstelling (volgt later)**
- 4h invulsheet aantal en prijs SH woningen (excel)**
- 5 Beleidsregels Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar- bewoners 7 juli 2020**

6 Turnkey realisatie overeenkomst gemeente

6a Voorlopige uitgifte tekening Bijlage 10a

6b Planning bijlage 7i

6c PvE 24-uurs Voorziening Weespertrekvaart Midden d.d. 30 oktober 2021 (bijlage 1c)

6d PvE buurtkamer Weespertrekvaart Midden d.d. 24 februari 2021 (bijlage 1d)

7 Optieovereenkomst

7a Voorlopige uitgifte tekening (bijlage 10a)

7b Model erfpachtaanbieding AB 2016 nr. 2021-2481 d.d. 4 november 2021 (bijlage 10)

7c Terrein specificatie (bijlage 10b)

7d Algemene bepalingen Eeuwigdurende erfpacht 2016 (bijlage 10c)

7e Model erfpachtaanbieding AB 1998 nr. 2021-7090 d.d. 4 november 2021 (bijlage 11)

7f Terreinspecificatie (bijlage 10b)

7g - Algemene bepalingen 1998 (bijlage 11c)

7h Stedenbouwkundigplan Weespertrekvaart Midden (bijlage 2)

7i Planning

7j Selectiebrochure kavel 2 en 3 Weespertrekvaart Midden d.d. 9 november 2021

7k Bouwvelop kavel 2 en 3 (bijlage 1)

7l Inschrijving ontwikkelaar (later toe te voegen)

7m Turnkey Overeenkomst met Rochdale (Bijlage 4)

7n Turnkey Realisatie overeenkomst Gemeente (bijlage 6)

8 Inschrijfformulier voorselectie

9 Inschrijfformulier definitieve selectie

10 Model Erfpachtaanbieding AB 2016 nr. 2021-2481 d.d. 4 november 2021

10a Voorlopige Uitgifte tekening

10b Terrein specificatie

10c Algemene bepalingen Eeuwigdurende erfpacht 2016

10d Aanbiedingsplicht parkeerplaatsen

10e Informatiebrief Eneco (bijlage 3)

11 Model Erfpachtaanbieding AB 1998 nr. 2021-7090 d.d. 4 november 2021

11a Voorlopige Uitgifte tekening (bijlage 10a)

11b Terreinspecificatie (bijlage 10b)

11c Algemene bepalingen 1998

11d Aanbiedingsplicht parkeerplaatsen (bijlage 10d)

11e Informatiebrief Eneco (bijlage 3)

- 12 **Beleidsregel herijkte voorwaarden middeldure huur(25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur d.d. 10 juni 2020**
- 12 a **Actieplan meer Middeldure huur 2017-2025**
- 13 **Modelformulier referentieprojecten**
- 14 **NIB –Puntentabel invulformulier**
- 15 **Bibob- formulier Vastgoedtransacties**
- 15a **Toelichting aanleveren bibobstukken**
- 15b **Bijlage formulier betrokken rechtspersonen**
- 16 **Nota's van inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals ze op Tender-
ned worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectieronde**

NB de vet gedrukte bijlagen zijn te downloaden op tenderned de overige worden later geleverd
en de schuingedrukte bijlagen komen meerdere malen voor in de lijst