

Factsheet

Havenstratterrein

Kavel 1 t/m 4, marktdeel

Woningen, bedrijven, voorzieningen, een tramloods, maatschappelijke voorzieningen en voorkeur voor een Warmte Koude Opslag systeem



Inleiding

Voor u ligt de factsheet ten behoeve van een marktconsultatie voor de aanbesteding van de gebiedsontwikkeling van het Havenstraatterrein. De herontwikkeling van het Havenstraatterrein is een complexe opgave met een aantal reeds geselecteerde ontwikkelende partijen (corporatie en schoolbestuur zijn bekend) en beperkte ruimte. Om de daadwerkelijke aanbesteding zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de markt vraagt heeft de gemeente besloten om een marktconsultatie te houden. In dit document deelt de gemeente vooruitlopend op de daadwerkelijk aanbesteding een groot deel van de informatie en onderzoeken die de gemeente heeft over het Havenstraatterrein. Daarnaast deelt ze de ideeën over de aanbestedingsprocedure, de minimale vereisten aan partijen, de uitsluitingsgronden, de selectiecriteria en de gunningscriteria, zoals de gemeente die nu voor ogen heeft. Deze informatie zal gedeeld worden via TenderNed zodat er voor alle marktpartijen een gelijk speelveld blijft. Uitkomsten van de marktconsultatie kunnen voor de gemeente aanleiding zijn om bij het daadwerkelijk opstellen van de aanbestedingsdocumenten aanpassingen te doen.

De procedure die gevolgd zal worden voor het tot ontwikkeling brengen van het Havenstraatterrein is een Nationale niet-openbare aanbesteding (aanbesteding met voorafgaande selectie). Het doel van deze aanbesteding is om een marktpartij te vinden die na het succesvol doorlopen van de optieperiode de gronden in erfpacht neemt en de ontwikkeling van woningen, (maatschappelijke)voorzieningen en een tramloods op de locatie Havenstraatterrein voor eigen rekening en risico realiseert. De gemeente zal het Havenstraatterrein bouwrijp opleveren en eveneens woonrijp maken.

In de op te stellen selectieleidraad wordt de eerste fase van de procedure, de planning en aanmeldingsvereisten beschreven. Het uitgangspunt voor de tweede fase, ook wel gunningsfase van de deze aanbestedingsprocedure, is dat vijf (5) geselecteerde partijen een uitnodiging tot inschrijving ontvangen. Deze uitnodiging tot inschrijving bevat dan de definitieve gunningsleidraad waarin de gemeente de inschrijvereisten, de gunningscriteria en randvoorwaarden met betrekking tot de ontwikkeling van het Havenstraatterrein nader zal uitwerken. Op basis van de gunningsleidraad mogen de geselecteerde partijen een Inschrijving indienen en meedingen naar de uiteindelijke gunning.

Planning van de aanbesteding

De planing van de de aanbesteding ziet er in concept als volgt uit:

Selectiefase

Opstellen tenderdocumenten	Januari 2022
Aankondiging TenderNed	19 februari 2022
Aanmelden bezichtiging Havenstraatterrein	8 maart 2022, 12.00 uur
Bezichtigingen	12 maart 2022
Indienen vragen	19 maart 2022, 12.00 uur
Verzenden van nota van inlichtingen aanmeldingsfase	26 maart 2022
Sluitingstermijn voor Aanmelding	16 april 2022, 12.00 uur
Beoordeling aanmeldingen	16 april - 4 mei 2022
Bekendmaking uitkomst selectie partijen	4 mei 2022
Definitief selectieresultaat	11 mei 2022

Gunningsfase

Verzending uitnodiging tot inschrijving	14 mei 2022
Startbijeenkomst	21 mei 2022
Publicatie eerste nota van inlichtingen	28 mei 2022
Indienen vragen tweede nota van inlichtingen	11 juni 2022, 12.00 uur
Publicatie tweede nota van inlichtingen	20 juni 2022
Mondelinge inlichtingenronde	9 juli 2022
Publicatie derde nota van inlichtingen	18 juli 2022
Indienen Inschrijvingen	24 september 2022, 12.00 uur
Presentaties	1 en 2 oktober 2022
Beoordeling Inschrijvingen	24 september – 2 november 2022
Bekendmaken voornemen tot gunning	2 november 2022
Bekendmaken definitieve gunning	23 november 2022

Contracten en overeenkomsten

De gemeente is voornemens om met de winnende partij (1) een optieovereenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van het Havenstraatterrein, (2) een aannemingsovereenkomst (UAV GC) te sluiten voor de realisatie van een tramloods in blok 4, en (3) een aannemingsovereenkomst (UAV GC) te sluiten voor de realisatie van een maatschappelijke voorziening in blok 1. Daaropvolgend wordt er een (4) erfpachtovereenkomst gesloten met de winnende partij voor de ontwikkeling van het Havenstraatterrein. De geselecteerde partijen kunnen in de gunningsfase inlichtingen vragen in het kader van de voornoemde Overeenkomsten.

Optieovereenkomst, ontwikkeling en realisatie

De start van de opdracht is gepland vanaf de datum van ondertekening van de optieovereenkomst tussen de gemeente en de winnende partij. De winnende partij gaat na de gunning onvoorwaardelijk een optieovereenkomst aan met de gemeente, welke het recht geeft binnen de optietermijn van 16 maanden een erfpachtaanbieding van de gemeente te accepteren betrekking hebbende op het Havenstraatterrein. De gemeente streeft ernaar om met de winnende partij uiterlijk binnen één maand na definitieve gunning een optieovereenkomst te sluiten, waarin afspraken worden gemaakt over de optievergoeding, de optietermijn en de relatie met erfpachtaanbieding.

Aannemingsovereenkomst UAV GC tramloods en maatschappelijke voorziening

De gemeente streeft ernaar om gelijk aan het sluiten van de optieovereenkomst een tweetal aannemingsovereenkomsten UAV GC te sluiten met de winnende partij. In deze aannemingsovereenkomst UAV GC worden afspraken gemaakt over de ontwikkeling en realisatie van de tramloods in blok vier en van een maatschappelijke voorziening in blok één. De gemeente streeft ernaar om met de winnende partij zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen één maand na definitieve gunning een aannemingsovereenkomst UAV GC 2005 te sluiten, zodat de winnende partij snel tot ontwikkeling en realisatie van de tramloods kan overgaan.

De realisatie van de tramloods kent een grote urgentie en dient derhalve zo spoedig mogelijk gerealiseerd te worden maar wel als integraal onderdeel van de ontwikkeling van blok vier. De gemeente stelt een bouwbudget ter beschikking, zodat direct na de definitieve gunning gestart kan worden met de ontwikkeling en realisatie van de bouwopdracht. Parallel hieraan kan de winnende partij tijdens de optietermijn van 16 maanden het integrale plan voor de ontwikkeling van het Havenstraatterrein uitwerken. Het bouwbudget voor de maatschappelijke voorziening in blok 1 wordt vastgesteld bij de voorjaarsnota 2022.

Het plangebied Havenstraatterrein

Het Havenstraatterrein wordt ontwikkeld tot een nieuw stukje Amsterdam Zuid. Het plangebied van het Havenstraatterrein ligt op de scheiding van de Schinkelbuurt in het noorden, Plan Zuid in het oosten en het Olympisch Kwartier in het zuiden. Het ene uiteinde van het plangebied wordt gekenmerkt door het historische gebouw van het Haarlemmermeerstation en de bijbehorende villa en het andere uiteinde is de kop van de groene scheg die naar het Amsterdamse Bos leidt. De opgave bestaat uit een mix van gebiedsontwikkeling en bouwopgaves en bestaat uit vijf onderdelen:

1. De ontwikkeling en realisatie van circa 350 woningen (vooral middeldure huur) met circa 4000 m² voorzieningen in de plint;
2. De ontwikkeling en realisatie van een tramloods voor het stallen van historische trams in opdracht van de gemeente;
3. De ontwikkeling en realisatie van een maatschappelijke voorziening in blok 1;
4. De ontwikkeling en realisatie van circa 150 sociale huurwoningen door de Alliantie;
5. De ontwikkeling en realisatie van een basisschool met bijbehorende functies door Stichting Openbaar Onderwijs aan de Amstel ("OOadA").

Voor de eerste drie onderdelen is de gemeente op zoek naar een (combinatie van) marktpartij(en).

Het plan voor het Havenstraatterrein bestaat uit vier (deels) gesloten bouwblokken. De school is gepland in bouwblok 2. De sociale huurwoningen die ontwikkeld en gerealiseerd zullen worden door of in opdracht van de Alliantie komen in blok 2 en 3. Een onderdeel van de ontwikkelopgave is de politiek gewenste ontwikkeling en realisatie, van een nieuwe tramloods in opdracht van de gemeente voor de thans in een aantal loodsen gevestigde tramorganisaties op het Havenstraatterrein. Deze komt in blok 4.



Figuur 1: projectlocatie

De uitvraag: een versmelting van aanbestedings- en inkoopbeleid en selectiebeleid voor gebiedsontwikkeling

De opgave

De opgave, die verdeeld is over vier bouwblokken ziet er als volgt uit:

1. Het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren en het deels in belegging (laten) nemen van circa 350 woningen. Het woonprogramma beslaat ongeveer 30.000 m² bvo. Het betreft dan ongeveer 125 marktcontraire middeldure huurwoningen van minimaal 85 m² gbo, circa 125 marktconforme eeuwigdurende middeldure huurwoningen met een oppervlak van minimaal 40 m² gbo en deels 30 m² gbo, en ongeveer 100 vrije sector huur of koopwoningen met een minimaal oppervlak van 85 m² gbo met bijbehorend gebouwd (bak)fiets- en autoparkeren. In het Stedebouwkundig plan is het woonprogramma nader uitgewerkt;
2. Het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van ruim/minimaal 4000 m² bvo voorzieningen, hoofdzakelijk in de plint;
3. Het op basis van een programma van eisen uit ontwikkelen, realiseren en afgebouwd opleveren van een tramloods voor de museumspoorlijn met circa 1.400 m² effectieve bvo's in opdracht van de gemeente met een vooraf meegeven vast bouwbudget als onderdeel van de totale ontwikkeling van blok 4. Rails en wissels zullen niet tot de opdracht behoren, die worden apart van de gebiedsontwikkeling aanbesteed als onderdeel van het bouw en woonrijp maken;
4. Het op basis van een programma van eisen uitontwikkelen, realiseren en casco opleveren van een maatschappelijke voorziening (cultureel en educatief multifunctioneel activiteitencentrum jong en oud) in blok 1 op van circa 250 m² bvo op basis van een vast bouwbudget dat is vastgesteld op basis van normbedragen in opdracht van de gemeente. Afbouw vindt plaats door de beoogde maatschappelijke voorziening.

In deze gebiedsontwikkeling komen gelet op bovenstaande opgave aanbestedings- en inkoopbeleid en selectiebeleid voor gebiedsontwikkeling van de Gemeente Amsterdam samen. Voor de bouw van de tramloods zou de gemeente normaliter een aanbesteding uitschrijven en voor het selecteren van een ontwikkelaar voor de gebiedsontwikkeling zou ze een tender organiseren conform het selectiebeleid voor gebiedsontwikkeling.

Door de verwevenheid van de tramloods met de ontwikkeling van blok vier heeft de gemeente er in dit geval voor gekozen om beide uitvragen te verbinden. Een gevolg hiervan is dat de vorm die van een aanbesteding is. Vanwege de investeringsomvang van de tramloods zal het een Nationale Aanbesteding zijn. De gemeente heeft daarbij gekozen voor een Nationale Aanbesteding, niet openbare procedure, met voorafgaande selectie met één vragenronde als dialoog.

Selectie vindt plaats middels selectie- en gunningscriteria. Het gunningscriterium optiebidning zal in zeer beperkte mate meewegen (10%). Bovendien zal er een bodem optiebidning bepaald worden. Grondprijzen per vierkante meter voor de verschillende functies worden op voorhand aan de hand van een actueel grondprijzadvies meegegeven. De Bouwsom van de tramloods is nadrukkelijk geen gunningscriterium.

Eén van de taken die de overheid heeft bij het realiseren van bouwwerken is toezien op bouwkosten. Het betreft immers gemeenschapsgeld. De gemeente kan ervoor kiezen om zelf het ontwerptraject voor de

tramloods af te ronden met de tramorganisaties en de tramloods puur als een bouwopdracht in de markt te zetten en enkel op prijs te sturen. Op basis van de ramingen van de verschillende oplossingsvarianten van de loods zoals die zijn opgesteld door de bij deze varianten betrokken deskundigen, kan het budget ook goed bepaald worden. Normaliter vraagt de overheid de markt om in concurrentie met elkaar mee te dingen naar het verwerven van de bouwopdracht waarbij naast prijs ook andere aspecten de uiteindelijke economisch meest voordelige inschrijver/inschrijving bepalen. Naast sobere en doelmatige ontwerputgangspunten en een goede directievoering in de uitvoering is dit een goede manier om het budget voor de bouw van de tramloods te beheersen. Indien kavel 4 enkel een tramloods zou bevatten, zou dat ook een goede manier zijn om de bouw van deze tramloods aan te besteden en te sturen op het budget.

De gemeente denkt in het geval van het Havenstratterrein dat de meest geschikte manier om tot het beste integrale ontwerp te komen een lichte vorm van de concurrentiegerichte dialoog (één vragenronde) met voorselectie is. Daarmee wordt een nationale niet openbare procedure met voorselectie bedoeld waarbij er in de gunningsfase in de vorm van een vragenronde en een inhoudelijke reactie op een presentatie uiteindelijk één winnaar wordt geselecteerd. Deze winnaar gaat met de gemeente een optieovereenkomst voor de ontwikkeling van het marktprogramma wonen en overige voorzieningen aan en een UAVGC-contract voor de (uit)ontwikkeling van de tramloods.

Door te werken met een voorselectie met criteria die vooral gericht zijn op het aankunnen van de opgave en gericht zijn op de partij en niet op het product, of zich beperken tot een visie op de opgave en niet een ontwerp, is de drempel om mee te doen aan de tender laag en zijn ook de kosten om mee te doen aan de tender relatief laag. In de gunningsfase krijgen dan de kwalitatieve aspecten en de duurzaamheidsinvulling een plek als gunningscriterium en is er ruimte voor de beperkte dialoog. Omdat de gevraagde inspanning van marktpartijen bij de uitwerking van het programma en dan met name het bouwtechnisch en akoestisch en trillingsvrij inpassen van de tramloods betrekkelijk intensief is overweegt de gemeente hier een beperkte vergoeding beschikbaar te stellen. Om kosten te besparen en om te zorgen voor een gelijk speelveld heeft de gemeente alvast een akoestische onderzoek (bijlage 1) laten uitvoeren en daaruit blijkt dat er op sommige plekken dove gevels nodig zijn. De gemeente heeft eveneens trillinghinderonderzoeken (GVB remise en Historische trams) (bijlage 2 en 3) laten doen. Op basis van deze onderzoeken moet op sommige plekken de fundering met een veer of schuimrubberblokken akoestisch ontkoppeld worden van de rest van het gebouw.

Geschiktheidseisen

De volgende geschiktheidseisen betreffen minimumeisen. Een partij die niet voldoet aan één of meer van de navolgende eisen, zal worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

Financiële en economische draagkracht en integriteit

De partij moet kunnen aantonen dat ze voldoende financiële draagkracht heeft om de opdracht uit te voeren. Daarnaast heeft de gemeente de wens om zoveel mogelijk te voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de gemeente, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. De gemeente heeft met het oog hierop de Beleidslijn Gemeente Amsterdam voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob (3B, 2016, 21) (bijlage 4) opgesteld waarvan onder andere een zogenaamde integriteitsclausule, alsmede de zogenaamde basale BIBOB-toets onderdeel uitmaken. De partijen worden gevraagd bij inschrijving een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend BIBOB-formulier (bijlage 5) mee te sturen, inclusief de vereiste bijlagen. Het niet, onvolledig of niet rechtsgeldig invullen of ondertekenen van dit formulier leidt tot directe uitsluiting van deze aanbestedingsprocedure. De integriteitsclausule is opgenomen in de Overeenkomsten. Op basis van deze clausule is de gemeente bevoegd tot het screenen van de partij op integriteit. Als uit die screening blijkt dat er sprake is van integriteitschendingen, kan de gemeente de inschrijving ongeldig verklaren dan wel de overeenkomsten ontbinden. Als (bijlage 6) is een brochure over deze integriteitstoets toegevoegd. Voor deze marktconsultatie vragen wij u nu niet deze formulieren in te vullen ze zijn nu bijgevoegd om u te informeren.

Beroepsbevoegdheid

De partij dient te zijn ingeschreven in het beroepsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar zij is gevestigd. In Nederland is dat het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

De gemeente heeft essentiële aspecten geformuleerd, die noodzakelijk zijn om de bij de ontwikkeling van het Havenstaatterrein horende opdracht goed te kunnen uitvoeren, de zogenaamde referentie-eisen c.q. kerncompetenties. Deze referentie-eisen betreffen kennis, kunde en ervaring op onderdelen van de opdracht die door middel van eerder verrichte vergelijkbare opdrachten (projectreferenties) kunnen worden aangetoond.

Selectie en gunningscriteria

Selectiecriteria

Om deelname aan de tender zo laagdrempelig mogelijk te houden en toch de juiste partijen te selecteren wordt er in de selectiefase op basis van een aantal referenties van partijen beoordeeld of ze de opgave aankunnen en in welke mate ze geschikt zijn voor deze opgave.

De selectiefase richt zich op de partij. De gunningsfase richt zich meer op het plan. Een partij moet ervaring met binnenstedelijke herontwikkeling van een bepaalde omvang hebben waarbij er sprake is van een hoge mate van functiemening tot op kavelniveau. Bovendien dient de ontwikkelaar of combinatie ervaring te hebben met een hoge mate van (stedenbouwkundige/beeld)kwaliteit en duurzame energieconcepten. Tenslotte is het van belang dat de ontwikkelaar ervaring heeft op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie ("BLVC"). In de selectiefase zal daartoe onder andere middels referenties in het kader van BLVC aangetoond moeten worden dat de ontwikkelaar belast was met het omgevingsmanagement. Specifiek wordt hieronder verstaan het in overleg met alle stakeholders (belanghebbenden, waaronder burgers/omwonenden) realiseren van de opdracht en het voeren en coördineren van het overleg met overheidspartijen en nutsbedrijven. Middels referenties toont de partij aan dat zij geschikt is. Selectie vindt op basis van de aangeleverde referenties middels ranking plaats. In de uiteindelijke tenderdocumenten wordt dit verder uitgewerkt. Het doel is niet meer dan vijf partijen uit te nodigen voor de gunningsfase. Hierdoor is de concurrentie beperkt, het proces goed beheersbaar en hebben deelnemende partijen een gerede kans tot de verkrijging van het werk.

Referentie-eisen

De referentie-eisen betreffen de minimale eisen waaraan de partij moet voldoen (knock-out). De referentie-eisen worden beoordeeld op de onderstaande door de partij aan te leveren referentieprojecten. De partijen dienen maximaal één referentieproject per referentie-eis in.

Referentie-eis 1: risicodragende binnenstedelijke ontwikkeling met een hoge mate van (stedenbouwkundige)kwaliteit

De partij heeft ten minste één integrale binnenstedelijke ontwikkelingsopdracht voor eigen rekening en risico gerealiseerd, waarbij de partij volledig verantwoordelijk was voor zowel ontwerp als realisatie, verhuur en verkoop van vastgoed.

Referentie-eis 2: realiseren woningbouw

De partij heeft ten minste één project uitgevoerd waarin meer dan 50 koop- en of huurappartementen ontwikkeld en gerealiseerd werden.

Referentie-eis 3: realiseren voorzieningen

De partij heeft ten minste één project uitgevoerd waarvan het programma aan voorzieningen (commercieel dan wel niet commercieel) meer dan 10% uitmaakte van het totale ontwikkelde en gerealiseerde programma naast woningbouw.

Referentie-eis 4: realiseren duurzame energieconcept

De partij heeft ten minste één project uitgevoerd waarbij ze voor het hele project een duurzame energieconcept heeft ontwikkeld waarbij ze ook oog had voor lage energielasten zowel in vastrecht als in verbruik voor de uiteindelijke bewoners en/of gebruikers.

Referentie-eis 5: omgevingsmanagement

De partij heeft ten minste één (1) ontwikkelingsproject uitgevoerd, waarbij de partij belast was met het omgevingsmanagement. Specifiek wordt hieronder verstaan het in overleg met alle stakeholders (belanghebbenden, waaronder burgers/omwonenden) realiseren van de opdracht en het voeren en coördineren van het overleg met overheidspartijen en nutsbedrijven.

Selectie aanmeldingen door middel van ranking

Indien er in de selectiefase meer dan vijf geldige aanmeldingen zijn binnengekomen, gaat de gemeente over tot selectie van aanmeldingen. De selectie door middel van ranking vindt plaats op basis van de integraliteit van referentie-eis 1 tot en met 3 en de mate waarin de geleverde referentieprojecten voor referentie-eis 4, meerwaarde opleveren.

Meerwaarde referentieprojecten boven technische bekwaamheidseisen

Aan een referentieproject dat precies voldoet worden geen punten toegekend. De partij ontvangt een betere beoordeling naarmate de partij een referentieproject(en) inlevert welke invulling geeft aan de onderstaande, beschreven meerwaarde per referentie-eis.

Referentie-eis 6: omgevingsmanagement

Meerwaarde is aan de orde indien de partij in zijn geleverde referentieproject voor referentie-eis 6 daarbij invulling heeft gegeven aan:

- Bouw in de nabijheid van een centrum;
- Het bewust omgaan met de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de bouw;
- Mate van afstemming met de gemeente en de stakeholders.

Selectieproces

De selectie vindt, door middel van de zogenaamde selectiecriteria, als volgt plaats:

1. Elk lid van de selectiecommissie afzonderlijk, beoordeelt het ingediende referentieproject voor referentie-eis 1 tot en met 5 op integraliteit aan de hand van onderstaande tabel.

Omschrijving:	Score
Voldoet aan referentie-eisen 1 tot en met 5 door middel van 5 afzonderlijke referenties	0
Voldoet aan referentie-eisen 1 tot en met 5 door middel van 4 afzonderlijke referenties	2
Voldoet aan referentie-eisen 1 tot en met 5 door middel van 3 afzonderlijke referenties	4
Voldoet aan referentie-eisen 1 tot en met 5 door middel van 2 afzonderlijke referenties	7
Voldoet aan referentie-eisen 1 tot en met 5 door middel van 1 afzonderlijke referentie	10

2. Elk lid van de selectiecommissie beoordeelt de meerwaarde van het ingediende referentieprojectafzonderlijk aan de hand van onderstaande tabel.

Omschrijving:	Score
Voldoet matig Voldoet aan de referentie-eis maar heeft een standaardverhaal, geen onderscheidend vermogen aanwezig	0
Voldoet voldoende Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de referentie-eis, biedt enigszins meerwaarde weinig onderscheidend vermogen aanwezig	2,5
Voldoet goed Geeft meerwaarde als extra aan de referentie-eis, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	5
Voldoet ruimschoots Voldoet ruimschoots aan de referentie-eis, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	7,5
Voldoet boven verwachting Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de referentie-eis uitstekend	10

3. In een besloten vergadering van de selectiecommissie worden de individuele beoordelingen van de leden plenair besproken en wordt integraal door de selectiecommissie een score voor de integraliteit van referentie-eis 1 tot en met 5 en de score voor referentie-eis 6 bepaald.
4. De selectiecommissie bepaalt de totaalscore met een maximale score van 10 door de score per onderdeel met het percentage te vermenigvuldigen aan de hand van onderstaande tabel:

Omschrijving:	Percentage
Integraliteit referenties 1 tot en met 5	80%
Referentie-eis 5	20%

Omgevingsmanagement en bereikbaarheid leefbaarheid veiligheid en communicatie (BLVC)

Tijdens bouwwerkzaamheden en werk in de openbare ruimte gaan de dagelijkse zaken gewoon door. Hinder voor de omgeving is echter onvermijdelijk. Denk aan geluidsoverlast, bouwverkeer, wegafzettingen, werkterreinen in de openbare ruimte, straatvuil, wegopbrekingen en omleidingen. De gemeente Amsterdam, vindt het belangrijk om de bedrijven, bewoners en bezoekers inzicht te geven in wat er gaat gebeuren, welke hinder er wordt verwacht en wie wat doet om hinder voor de gebruikers in het gebied te beperken.

Zowel in de eindsituatie als in de periode daarnaartoe zal de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in het gebied gewaarborgd moeten zijn. Voor het Havenstratterrein zal op basis van een impactanalyse een BLVC-kader worden opgesteld. Van de te selecteren partij wordt gevraagd in de selectiefase inzicht te geven in de opgedane ervaringen en behaalde successen in andere projecten. Hoe beter een partij hier op basis van referenties kan aantonen dat zij in het verleden op dit onderdeel goed heeft gepresteerd, hoe beter zij scoort op dit onderdeel. Uiteindelijk wordt van de geselecteerde partij gevraagd een BLVC-uitvoeringsplan op te stellen.

Gunningscriteria

In de selectiefase ligt vooral een focus op de kwaliteiten van de partij, middels referenties toont de partij aan dat zij geschikt is, de gunningsfase is gericht op het plan, uitgewerkt in een aantal kwalitatieve aspecten en de duurzaamheidsinvulling. Bovendien is er ruimte voor de beperkte dialoog. Omdat de gevraagde inspanning van marktpartijen bij de uitwerking van het programma en dan met name het bouwtechnisch en akoestisch en trillingsvrij inpassen van de tramloods betrekkelijk intensief is, kan een (beperkte) vergoeding deelname stimuleren.

De gunningscriteria en hun weging zijn: duurzaamheid (40%), programmatisch aansluiten bij de woningbouwambities zoals die zijn geformuleerd (20%), (stedenbouwkundige/beeld)kwaliteit 30%) en in beperkte mate optiebijdrage (10%).

Duurzaamheid

Het gunningscriterium duurzaamheid zal op twee aspecten verder uitgewerkt worden, namelijk op BENG en op een open uitvraag op MPG met een minimale score van 0,8. Daarnaast zullen er een aantal minimale eisen of drempelwaarden (knock-out bij niet voldoen) op het gebied van duurzaamheid worden meegegeven. Omdat de gemeente erg hecht aan duurzaamheid zal bij een eventuele gelijke score tussen twee partijen op andere onderdelen de duurzaamheidsscore de doorslag geven.

Criteria:

- Voor de ontwikkeling van het Havenstraatterrein daagt de gemeente de inschrijvende partijen uit om zo goed mogelijk te scoren op alle drie de onderdelen van de BENG. De ambitie voor dit project is een EPC van < 0. Dat wil zeggen dat de BENG-richtwaarden 50/15/100% gewenst zijn.
- Inzetten op het gebruik van duurzame materialen die passen bij de stoere uitstraling en het huidige materiaalgebruik van het gebied zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan. Dit kan worden bereikt door een open uitvraag op MPG-score toe te passen waarbij minimaal een score van 0,8 gehaald moet worden. Het toepassen van een materialenpaspoort draagt bij aan meer duurzaamheid op de lange termijn.

Drempelwaarden:

- Door klimaatverandering worden er vaker korte hevige regenbuien verwacht. Hiervoor is de Amsterdamse Hemelwaterverordening opgesteld. Deze ligt ter goedkeuring en is naar verwachting van toepassing op de toekomstige ontwikkeling. Aangezien we bij de ontwikkelingen op het Havenstraatterrein willen inzetten op duurzaamheid dienen ontwikkelaars te voldoen aan de Hemelwaterverordening.
- Gezien de ligging van het Havenstraatterrein biedt de transformatie kansen om met groen en natuurmaatregelen de biodiversiteit in de stad te versterken en tegelijkertijd de stad klimaatadaptief te maken, het hitte-eiland effect te verminderen en bewoners te stimuleren tot beweging. Hiervoor zet de gemeente voor het Havenstraatterrein in op de natuurinclusiviteitsscore, met een minimum van 30 punten. Naast een ingevuld puntensysteem dient de ontwikkelaar de kwaliteit en diversiteit van maatregelen die bijdragen aan de biodiversiteit en toekomstbestendigheid van de omgeving toe te lichten in een groenplan.
- Binnen de gemeente Amsterdam moet vervoer in 2030 uitstootvrij zijn. Hiervoor is beleid ontwikkeld op het onderwerp laadpalen op de kavel. Op het Havenstraatterrein moet minimaal 10% van de parkeerplekken voorzien worden van een laadpaal, 20% elektrisch zijn voorbereid en 100% technisch zijn voorbereid.

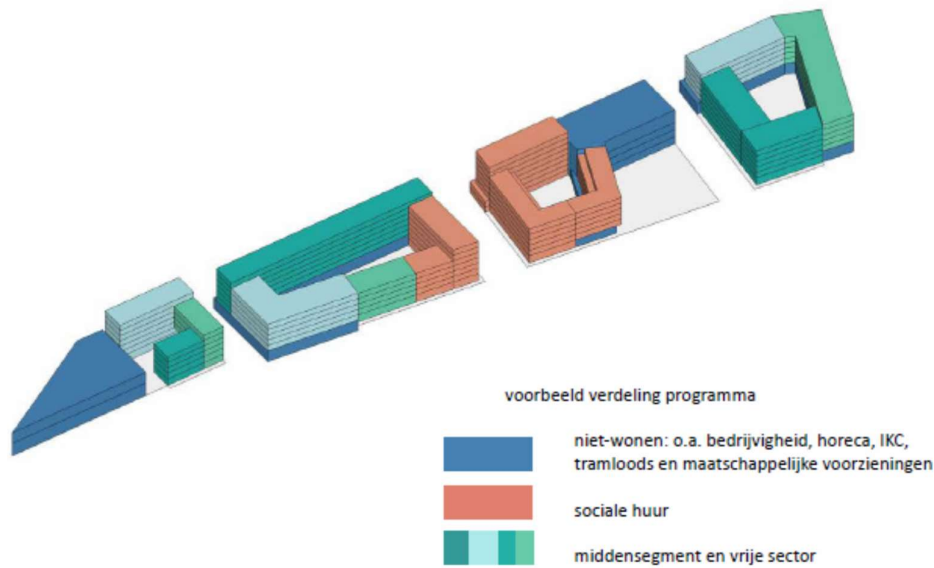
- Nieuwbouw is aardgasvrij en duurzame energie (BENG) kan het gebied kenmerken. Bij de ontwikkeling van het Havenstraatterrein kan een keuze gemaakt worden tussen verschillende energiesystemen. Op basis van de Motie 1404.17 en ander Amsterdams beleid is voor de ontwikkeling van het Havenstraatterrein door het Energietransitie team van het gemeentelijke Ingenieursbureau onderzocht welke collectieve laagtemperatuursystemen passend en realiseerbaar zijn. Deze inventarisatie is weergegeven in het rapport *Verkenning Energiesysteem Havenstraatterrein* (Bijlage 7). Uit deze inventarisatie komt een warmte-koudeopslag (WKO) in combinatie met thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) voor regeneratie als voorkeursoptie naar boven. Deze voorkeursoptie zal worden opgenomen in de tender en in collectief verband worden georganiseerd door de ontwikkelaar zelf of samen met een andere partij. Dit is een mooie kans voor het Havenstraatterrein omdat op deze wijze optimaal gebruik wordt gemaakt van de directe omgeving om het gebied van duurzame energie te voorzien. In de aanbesteding zal de gemeente sturende kaders en eisen meegegeven met als doel een samenwerking tussen de verschillende partijen (Ontwikkelaar, Corporatie en Schoolbestuur) waarbij de Ontwikkelaar tevens het warmtesysteem in het gebied ontwikkelt. De gemeente heeft daartoe het systeem verder uitgewerkt en een Voorlopig Ontwerp van het systeem laten maken. In de Aanbesteding zal een eis worden opgenomen om voor de gebiedsontwikkeling en tramremise een TEO-installatie te realiseren ten behoeve van het opvangen van de onbalans van de WKO-systemen. De afspraken die de gemeente met andere ontwikkelende partijen (Corporatie en Schoolbestuur) heeft gemaakt op dit gebied zal de gemeente toevoegen aan de aanbestedingsdocumenten. Daarnaast zal de gemeente de hydrologische en ecologische invloed van een TEO-systeem met Waternet verkennen. Bovendien zal de gemeente op basis hiervan het vergunningstraject voorbereiden. De belangrijkste voorwaarden hierbij zijn:
 1. Warmte pas onttrekken als het oppervlaktewater 16 graden of warmer is;
 2. Max van 5 graden tussen onttrekking en lozing in de mengzone;
 3. Indien het ook nodig is warmte te onttrekken als het water kouder is dan 16 graden moet aangetoond worden dat hetgeen 'significante' impact heeft op de ecologie. Dat wil zeggen dat koudelozing nauwelijks merkbaar mag zijn in het watersysteem.

Programma

De inschrijvers worden in de gunningsfase gevraagd om hun programmatische visie te geven op de ontwikkeling. Vanuit de opgave zoals die geformuleerd is, is het vooral de bedoeling om veel grote middeldure huurwoningen te realiseren. Hoe meer de ontwikkelaar deze optimalisatie van het woonprogramma weet te borgen in haar visie, hoe beter ze scoort. In de tenderdocumenten wordt dit verder uitgewerkt.

Met het tenderen van dit project biedt de gemeente nadrukkelijk een belegger de kans zich langjarig aan de gemeente te verbinden.

Het programma bestaat uit een mix van wonen en bedrijvigheid. Het doel is een levendige wijk. Het totale bouwprogramma bedraagt maximaal 59.324 m² bvo, maximaal 46.688 m² bvo wonen en minimaal 12.636 m² bvo niet-wonen. In onderstaande tabel is het totale programma per bouwblok weergegeven.



28

Categorie	Woning- grootte gbo	Aantal	%	Bvo	Gbo
Sociale huur	63,14	150	29%	13.530	9.471
Middeldure huur	30	58	11%	2.486	1.740
Middeldure huur	40	75	15%	4.286	3.000
Middeldure huur	85	125	24%	14.167	10.625
Dure koop	94	104	20%	12.220	9.776
Totaal wonen		512		46.688	34.612
Bedrijfsruimte				1.250	
Plintfuncties				4.675	
Sociaal maatschappelijk				6.711	
Totaal niet-wonen				12.636	
Half verdiept parkeren in pandig		87			
Geheel verdiept parkeren in pandig		88			
Totaal parkeren		175			

Programma niet-wonen	bvo
lkc	4.946
Loods	1.505
Activiteitencentrum	260
	6.711
Bedrijvigheid	0
bedrijvigheid op loods	1.250
	1.250
commerciële voorzieningen in de plint	4.675
	4.675
Totaal niet wonen	12.636

Woonprogramma

Voor het Havenstraatterrein zijn circa 500 nieuwe woningen voorzien in de volgende verdeling: 30% sociaal, 50% middelduur, waarvan de helft groter of gelijk aan 85 m² en 20% duur. Het Havenstraatterrein is aangewezen als een pilotlocatie voor het realiseren van een wooncoöperatief. Deze Programma tabellen moeten nog verwerkt worden in het Stedenbouwkundigplan.

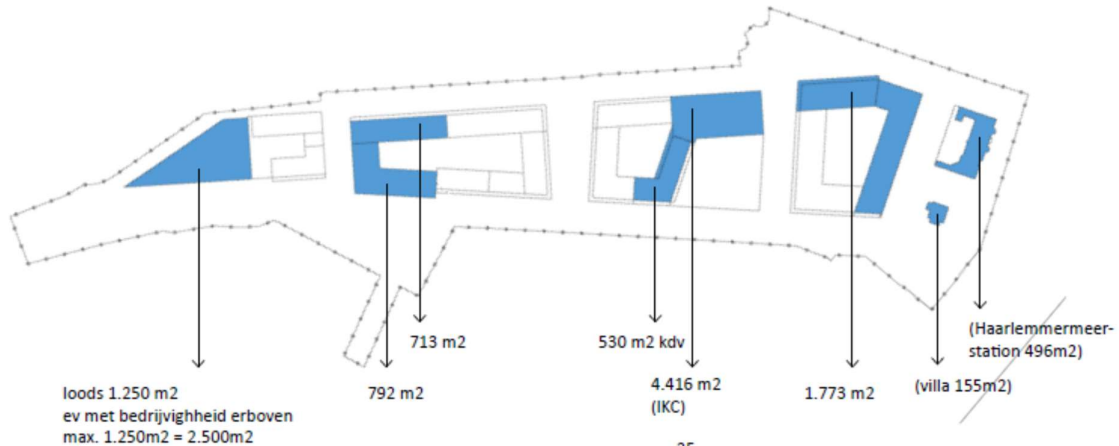
Segment	Onderverdeling			Absoluut
Sociaal			29%	150
Middensegment			51%	
	Huur 85 m2 gbo	25%		125
	Huur 40 m2 gbo	15%		75
	Huur 30 m2 gbo	11%		58
Vrije sector			20%	104
				512

Niet-wonen

Om te zorgen voor een levendig straatbeeld en dynamiek in het gebied, zijn in het bestemmingsplan een aantal plekken aangewezen waar wonen in de plint is uitgesloten. De niet-woonfuncties zijn gelegen op de begane grond van de bouwblokken, met uitzondering van de school. Bovenop de tramloods (1250 m²) in blok 4 dient bovendien eveneens bedrijvigheid te komen. Er zal wel bij de ontwikkeling rekening moeten worden gehouden met een isolerende laag tussen tramloods en overige bebouwing om eventuele hinder van het elektromagnetische veld van de bovenleiding van de trams te voorkomen.

Verder biedt het bestemmingsplan flexibiliteit voor niet-wonen in een mix van bedrijven, horeca, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, consumentverzorgende dienstverlening, en culturele voorzieningen. Er zit wel een maximum verbonden aan bepaalde te realiseren bedrijvigheid. In het SP is dat nader aangegeven. Bedrijvigheid mag maximaal 5.000 m² bvo omvatten, detailhandel, horeca, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en culturele voorzieningen kenen allemaal een maximum van 1.500 m².

In de op onderstaande figuur in donkerblauw aangegeven gebieden, is het verplicht om niet-woonfuncties te realiseren. De donkerblauwe gebieden samen hebben een oppervlak van 9.475 m² bvo. NB de tramloods wordt 1.400 m² bvo



Wooncoöperatief

Het project heeft ook de opdracht om te onderzoeken of een wooncoöperatief is in te passen. Een wooncoöperatief is een vorm van collectief wonen. Bewoners bepalen samen hoe zij het gebouw beheren. Een wooncoöperatief is een gemeenschap waarin bewoners meer of minder met elkaar delen. Dat varieert van bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin tot een gezamenlijk huishouden, van gemeenschappelijk ingekochte zorg tot een gezamenlijke opvang van kinderen. Een wooncoöperatief kan een kleine hechte gemeenschap zijn, maar ook een grotere losse groep en alles er tussenin. Iets van gemeenschappelijkheid, een gedeelde verantwoordelijkheid, is wel noodzakelijk voor de continuïteit van een wooncoöperatie. Er bestaan verschillende vormen van wooncoöperatieën. In het eindrapport aan de slag met wooncoöperatieën (bijlage 8) vindt u meer informatie en inspiratie over wooncoöperatieën. Ook op deze site van de gemeente vindt u meer informatie hierover <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/wooncooperatie/>

De gemeente is benieuwd onder welke voorwaarden marktpartijen bereid zijn om een wooncoöperatief mee onder de arm te nemen in de totale ontwikkeling van het Havenstraatterrein. De gemeente overweegt om die partij die kan garanderen dat ze het wooncoöperatief "meeneemt" 5 extra punten te geven in de gunningsfase.

Beeldkwaliteit

Voor het Havenstraatterrein is een Stedenbouwkundig plan (bijlage 9) en een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 10). In het Stedenbouwkundig plan wordt het in deze factsheet opgenomen programma nog verwerkt. In het investeringsbesluit is vastgesteld dat de uitstraling van het gebied 'stoer en dynamisch' is. Die uitstraling had het vroeger in de periode toen het station en het spoor in bedrijf waren, en heeft dat nu nog steeds. Deze uitstraling wordt vereeuwigd in een structurerende en robuuste 'oerplint' die op cruciale plekken in het gebied wordt aangelegd. De plint vormt een eenheid door het gehele gebied en toont de samenhang van de vier blokken. De inschrijvers worden in de gunningsfase gevraagd om een visie op de (beeld)kwaliteit te geven. In een aantal A4-tjes met een aantal principeschetsen uitgewerkt tot een schetsontwerp (SO) dient de marktpartij aan te geven hoe ze invulling gaat geven aan de ambitie zoals die is geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan. Hoe meer de visie aansluit bij de ambitie hoe beter deze scoort. In de tenderdocumenten wordt dit verder uitgewerkt.

Optiebijding

Het gunningscriterium optiebijding zal in zeer beperkte mate meewegen (10%). Bovendien zal er een bodem optiebijding bepaald worden. Grondprijzen per vierkante meter voor de verschillende functies worden op voorhand aan de hand van een actueel grondprijzadvies aan de marktpartijen meegegeven.

Budget tramloods

Voor het ontwerp en de realisatie van de in kavel 4 te realiseren tramloods stelt de gemeente een vast bouwbudget ter beschikking. De losse inrichtingskosten horen daar niet bij. De gemeente heeft een extern ingenieursbureau gevraagd om uitgaande van een tramloods van 1.400 m² functionele gbo's met bijbehorende rails en wissels een investeringsraming te maken. Het bedrag uit deze investeringsraming voor de bouw van de tramloods (exclusief rails en wissels) zal als een vast bouwbudget worden meegegeven in de tender. Het is aan de selecteren marktpartij om de tramloods binnen dit budget te ontwikkelen en realiseren. Rails en Wissels worden apart aanbesteed als onderdeel van het bouw- en woonrijp maken.

Bouwsom tramloods nadrukkelijk geen gunningscriterium

In deze aanbesteding kiest de gemeente er bewust voor om de bouwsom van de tramloods bewust geen gunningscriterium te laten zijn. Indien kavel 4 enkel een tramloods zou bevatten en we deze apart zouden aanbesteden zou prijs wel een gunningscriterium zijn. De gemeente wil dat naast en bovenop de loods ook nog ander programma wordt gerealiseerd door de marktpartij. Daarom kiest de gemeente ervoor om een bouwbudget mee te geven en niet de prijs voor de bouw van de tramloods mede bepalend te laten zijn voor het winnen van de tender.

PVE tramloods

Het programma van de tramloods zal worden uitgewerkt in de vraagspecificatie als onderdeel van een UAV-GC 2005 contract.

Nadere motivatie en keuze aanbestedingsvorm

De uitdaging in programmavorming ligt met name op het raakvlak tussen de functie tramloods enerzijds en andere functies anderzijds. Een concurrentiegerichte dialoog is hierbij nuttig omdat enerzijds nog geen duidelijke oplossing bekend is hoe de vraag met betrekking tot inrichting, flexibiliteit en vormgeving optimaal kan worden ingericht en anderzijds hoe de planning voor bouwplanvorming hierbij efficiënter is. Bij de keuze om het ontwerpteam bij de ontwikkelaar onder te brengen, hoeft geen aparte aanbestedingsprocedure voor de voorbereiding te worden gedaan. Door een integrale aanbesteding van bouw- en ontwerpteam wordt proceduretijd gewonnen.

Omdat er bij de uitwerking van de opgave vragen kunnen zijn over de integratie van tramloods en overige bebouwing, waarbij de ontwikkelaar afhankelijk is van het oordeel van de gemeente om een volgende stap te kunnen zetten in het uitwerken van een inschrijving in de gunningsfase, nemen we in de aanbestedingsprocedure een lichte vorm van de dialoog op. We stellen partijen individueel in de gelegenheid om met behulp van een presentatie de gunningscommissie (al dan niet aangevuld met deskundigen, bijvoorbeeld op het gebied van de trams) te bevragen, zodat ze hun uiteindelijke inschrijving kunnen afstemmen op de verwachtingen van de gemeente. TenderNed biedt weliswaar de mogelijkheid om individuele vragen te stellen maar op de beschreven alternatieve manier is er een veel directere manier van aftasten of van overleggen van bepaalde ideeën die leven bij de marktpartij. Er wordt niet gekozen voor een uitgebreide dialoog omdat de daarmee gepaard gaande kosten veel te hoog zijn voor de marktpartijen en een uitgebreide dialoog bovendien niet nodig is, zo complex is de opgave namelijk nou ook weer niet.

Op deze manier is de gunningsfase iets langer (4 weken). Door de dialoog te beperken in tijd tot één vragenronde in de gunningsfase wordt enerzijds optimaal gebruik gemaakt van de innovativiteit van de markt en wordt anderzijds de markt niet onnodig opgezaagd met extra hoge kosten om deel te nemen aan de tender. Tevens is het streven een zo optimaal mogelijke samenwerking te vinden. Bij het onderbrengen van het ontwerp- en uitvoeringsteam bij één partij kan, bij adequate toetsing door de opdrachtgever op gezamenlijk vastgestelde uitgangspunten, het eindresultaat worden gemaximaliseerd. Het streven is door deze integrale aanpak de ontwerpoptimalisatie in kortere tijd mogelijk te maken. De dialoog zelf kost tijd maar interne uitwerking van het programma kost naar verwachting meer tijd. De verwachting is dat de markt efficiënter kan leveren.

De creativiteit van de markt kan optimaal worden benut bij een dialoog waarin gepoogd wordt tot een innovatieve uitwerking te komen. Daarnaast kan de opdracht als technisch complex worden beschouwd vanwege het gecombineerde programma en een krappe bouwkael. Om te komen tot optimalisatie in ruimtelijke functionaliteit en om invulling te geven aan hoge esthetische eisen, is het aanbevelingswaardig tijdens de ontwerpfasen samen te werken.

Een bijkomend voordeel van integrale aanbesteding en centrale bouwkundige uitwerking en realisatie is het beter kunnen beheersen van raakvlakken. Integratie kan worden bereikt in duurzame installaties die (deels) voor beide gebouwdelen worden gevoed vanuit een centrale voorziening.

De tramloods en het overige programma van kavel vier hebben vraagspecificaties van verschillende aard. De nadere uitwerking,ontwikkeling en realisatie van het overige programma ligt bij de ontwikkelaar. Voor het deel van de tramloods kan middels de dialoogronde het programma gaandeweg verder worden uitgewerkt.