



**Gemeente
Amsterdam**

Selectiebrochure kavel 4B1 Sluisbuurt

Ruimte voor middeldure koopwoningen en commerciële voorzieningen aan de Hoofdstraat in de Sluisbuurt



3 december 2021

Inhoudsopgave

1. Project en opgave	3
1.1 De locatie	3
1.2 Beschrijving van de opgave	4
1.3 Erfpachtgrondwaarde	9
1.4 Combinatie van partijen.....	10
1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding	10
2. Beschrijving selectieprocedure	12
2.1 Selectieprocedure	12
3. Voorselectie.....	15
3.1 Inschrijving voorselectie	15
3.2 Minimale eisen voorselectie	16
3.3 Selectiecriteria Voorselectie	17
3.4 Beoordeling	19
4. Definitieve selectie.....	22
4.1 Inschrijving definitieve selectie	22
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	25
4.3 Presentatie	26
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie	26
4.5 Beoordeling definitieve selectie.....	31
4.6 Gunning/Onkostenvergoeding.....	32
4.8 Screening.....	33
4.9 Bezwaar	34
4.10 Planning ontwikkeltraject.....	35
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	36
6. Bijlagen	38

Inleiding

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen kavel 4B1 met middeldure koopwoningen en commerciële 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 o.a. gevraagd om een visie op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid aan te leveren. In de tweede ronde wordt u gevraagd een schetsontwerp (hierna: SO), BENG-, MPG- en MAT8-berekening met bijbehorende toelichting en een optiebieding in te dienen. De gunningscriteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en optiebieding.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden, criteria en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in de bouwenvelop 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 kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (hierna: DO) uit te werken en vervolgens als het plan aan de voorwaarden van de gemeente voldoet, een erfpachtaanbieding te accepteren.

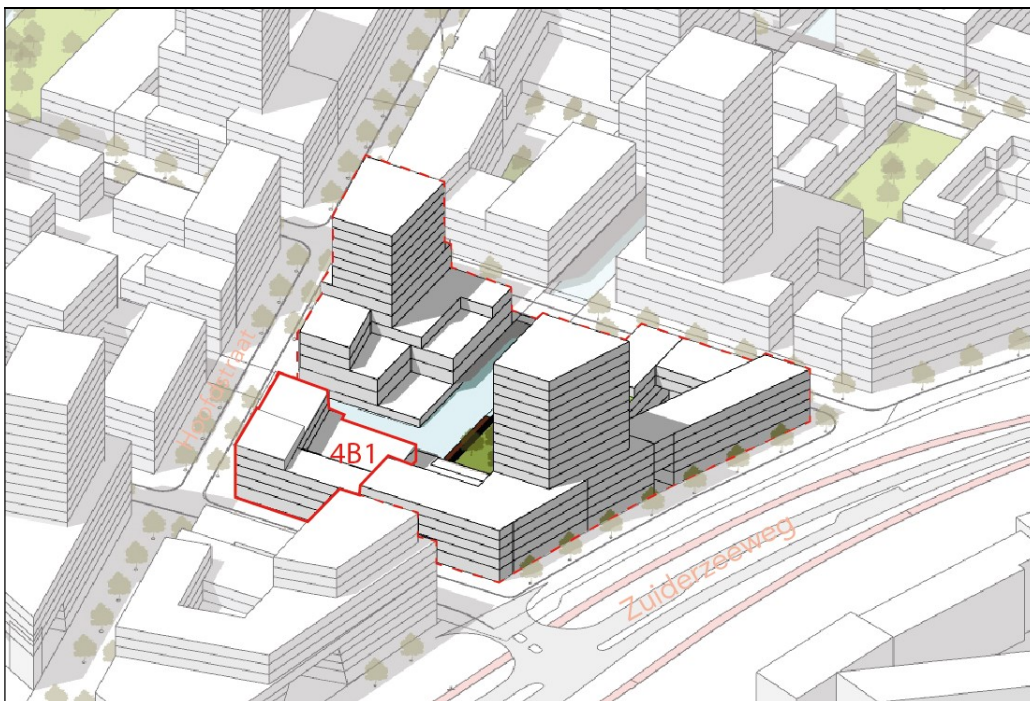
De gemeente nodigt geschikte partijen, die voor deze locatie een plan kunnen ontwikkelen dat past binnen de voorwaarden, uit zich in te schrijven voor deze selectie.

1. Project en opgave

1.1 De locatie

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

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



Kavel 4B1 is gelegen in cluster 4. Dit cluster ligt in de zuidoostelijke hoek van het eerste kwadrant en vormt de entree van het gebied. Het cluster ligt namelijk tussen de twee belangrijke ontsluitingswegen van de buurt, aan de noord- en zuidzijde. Omsloten door twee hoofdontsluitingswegen, de Zuiderzeeweg aan de oostzijde en de Hoofdstraat van de buurt aan de westzijde wordt dit

cluster gekenmerkt door een drukke, levendige buitenwereld versus een rustig, intiem binnenklimaat.

Kavel 4B1 is gelegen in de zuidwestelijke hoek van cluster 4. Kenmerkend voor dit kavel is de hoekpositie aan de Hoofd- en Dwarsstraat. Aan de oostzijde wordt de kavel begrensd door een openbare tussenstraat t.b.v. ontsluiting technische ruimtes en (fiets)parkeren en een vanuit het naastgelegen kavel 4B2 te realiseren overbouw. Aan de noordkant grenst de kavel aan een openbare route langs de gracht, die de verbinding maakt met het centrale plantsoen in het cluster.

1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met middeldure koopwoningen en commerciële voorzieningen in de Sluisbuurt kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet, namelijk de voorselectieronde en de definitieve selectieronde, waarbij in de definitieve selectieronde wordt getoetst op de gunningscriteria: ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en een geboden optievergoeding van tenminste € 75.000,-. Navolgend worden deze gunningscriteria nader toegelicht. De opdracht aan de inschrijver bevat nadrukkelijk ook de samenhang tussen de criteria ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt in deze tender woonkwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit verstaan. Kavel 4B1 kent vanwege de locatie binnen de Sluisbuurt een stedelijke buitenrand, waarbij een zachte binnenkant mogelijk en gewenst is. Deze positionering van het relatief compacte kavel vraagt om inventieve oplossingen aangaande woonkwaliteit, met bijzondere aandacht voor het specifieke segment – middeldure koopwoningen met beperkte woonoppervlakte. De ligging dichtbij de tramhalte en aan het begin van de stedelijke Hoofdstraat voorziet in de behoefte van voorzieningen. Om al deze aspecten worden inschrijvers uitgedaagd om een visie op stedelijk wonen uit te werken. Onder andere slimme plattegronden, oriëntatie, uitzicht, bezonning, buitenruimte, collectieve (binnen- en/of buiten)ruimte(s) en een slim parkeer/mobiliteitsconcept worden in deze tender gezien als mogelijke bijdragen aan de woonkwaliteit. De ambitie van de gemeente is dat op kavel 4B1 aantrekkelijke, stedelijke middeldure koopwoningen worden gerealiseerd. Wat betreft de collectieve ruimte(s) is de ambitie van de gemeente dat deze direct bijdragen aan het woongenot, zonder dat de betaalbaarheid van de woningen onder druk komt te staan als gevolg van (te) hoge kosten zoals servicekosten voor bewoners.

Door de ligging aan de Hoofdstraat en hoofdontsluitingsweg vormt de kavel het aanzicht van de Sluisbuurt komend vanaf de IJtramhalte “Zuiderzeeweg”. Tevens zal cluster 3 (welke ten zuiden van cluster 4 ligt) pas in een veel later stadium gerealiseerd worden, naar verwachting minimaal 10 jaar later. Dat betekent dat de zuidzijde van cluster 4 lange tijd het gezicht is van de buurt en grenst aan de tijdelijke initiatieven in cluster 3. De hoekoplossing en uitstraling van het gebouw moet passen bij deze bijzondere positie en bijdragen aan een attractief straatbeeld. De zuidwestelijke hoek van kavel 4B1 biedt kansen voor een markant gebaar bij de entree van de buurt. Tevens worden inschrijvers uitgedaagd een plintzone te realiseren die mee doet in de beleving van de stad op ooghoogte en interactie aangaat met de omgeving.

Welstand

De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid, zoals beschreven in het gemeentelijke document ‘De Schoonheid van Amsterdam’, waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, archi-

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

De locatie Sluisbuurt maakt onderdeel uit van:

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

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze selectiebrochure worden benoemd passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid. Als daar een uitzondering op wordt gemaakt, dan is dit expliciet benoemd. In de onderhavige selectieprocedure is het onderdeel ruimtelijke kwaliteit onderdeel van de uiteindelijke beoordeling. Een positief oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is het uitgangspunt.

Bestemmingsplan

Op basis van Bestemmingsplan Sluisbuurt, geldt voor Kavel 4B1 de bestemming Gemengd-4. Het bestemmingsplan biedt op deze kavel ruimte voor woonfuncties, met uitzondering van de eerste bouwlaag aan de hoofdstraat en dwarsstraat. Op de eerste bouwlaag aan de hoofdstraat is detailhandel mogelijk en horeca (cat. I, III en IV). Verder is dienstverlening (tot een maximum van 250 m² bvo per vestiging) of bedrijvigheid (tot een maximum van 250 m² bvo per vestiging) mogelijk. Maatschappelijk programma is uitgesloten op deze locatie. In de bouwvelop wordt nader ingegaan op de gewenste functies voor deze kavel. Voor de exacte regels wordt verwezen naar 'Bestemmingsplan Sluisbuurt' op ruimtelijkeplannen.nl.

Warmteplan / WKO

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

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

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

Om de werking van het collectief bodemenergiesysteem van WPW te borgen, zal de gemeenteraad worden verzocht om de Sluisbuurt aan te wijzen als interferentiegebied. In verband daarmee heeft de gemeente een bodemenergieplan opgesteld waarin kaders worden gegeven voor alterna-

tieve individuele bodemenergiesystemen (zie bijlage 11a en 11b en tevens bijlage van de bouwenvolop). Gelet hierop lijken alternatieve warmtesystemen die gebruik maken van open bronnen binnen de Sluisbuurt niet mogelijk.

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

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

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

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

Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze tender wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op drie thema's: 1) energieprestatie 2) duurzame en circulaire materialen en 3) adaptief bouwen. Duurzaamheid wordt in de voorselectie uitgevraagd aan de hand van een integrale visie. In de definitieve selectie wordt ieder thema zoals hierboven genoemd zowel aan de hand van kwantitatieve indicatoren als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De kwantitatieve meetlatten zijn de BENG-scores (Bijna Energie Neutraal Gebouwen) voor energieprestatie, de MPG (Milieuprestatie Gebouwen) voor duurzame en circulaire materialen en de MAT8-score voor adaptief bouwen. De kwalitatieve beoordeling vindt plaats aan de hand van de toelichtingen die moeten worden ingediend.

Toelichting op de thema's waarop wordt uitgedaagd.

1. Energieprestatie

De inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk of zelf energieleverend gebouw te realiseren. Daarbij wordt ook gekeken naar de kwaliteit van het energieconcept. In de definitieve selectie wordt de energieprestatie kwantitatief uitgevraagd aan de hand van de NTA8800 op zowel BENG1, BENG2 als BENG 3. Daarbij wordt in de definitieve selectie ook een toelichting gevraagd die kwalitatief beoordeeld wordt.

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

2. Duurzame en circulaire materialen

Inschrijvers worden uitgedaagd de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook de impact van onderhoud, vervangingen en sloop en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur.

Deze milieu-impact wordt in het kader van deze selectieprocedure uitgedrukt in de vorm van milieukosten. De wettelijk vastgestelde manier om deze te berekenen is de MPG. In de definitieve selectie wordt naast een MPG-berekening ook een toelichting op het gebruik van materialen gevraagd.

3. Adaptief bouwen

Het gebouwontwerp dient rekening te houden met wijziging van functies en ontwerp in de toekomst. Daarvoor dient het gebouw zo adaptief mogelijk gemaakt te worden. Het gebouw wordt zo vormgegeven dat het verschillende toekomstige functies kan faciliteren en infrastructuur aanpasbaar zijn aan toekomstige verschuivingen en transitie. Op deze manier wordt de levensduur van het gebouw vergroot. Door slim ontwerp en scheiding van drager en inbouw, kan dit criterium een plek krijgen. Het toetsingsinstrument dat bij de definitieve selectie voor dit onderdeel wordt gebruikt is MAT8. Dit is een onderdeel van de BREEAM-methode, maar wordt hier los van BREEAM gebruikt. Zie voor informatie: <https://richtlijn.breeam.nl/credit/gebouwflexibiliteit-1120> onder het tabje "hulp". Daarnaast wordt in de definitieve selectie op een kwalitatieve manier beoordeeld.

De ambitie van de gemeente is dat een duurzaam ontwerp in samenhang met de uitstraling van het gebouw en de woonkwaliteit, bijvoorbeeld wooncomfort, daglichttoetreding, besparing in energiekosten en toekomstbestendigheid, worden gemaakt.

Programma

Het totale programma dat gerealiseerd kan worden op kavel 4B1 is maximaal 5.200 m² BVO bovengronds. De verschillende programmatische onderdelen en nadere eisen en voorwaarden worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht. Zie voor een nadere toelichting ook de bouwenvolop (bijlage 1) en het bestemmingsplan.

Middeldure koopwoningen

De gemeente vindt het belangrijk dat er betaalbare koopwoningen beschikbaar zijn in de stad. Bij het realiseren van middeldure koopwoningen zijn de voorwaarden van de "brief inzake de uitwerking van de bouw van middeldure koopwoningen" van toepassing en de nadere uitwerking daarvan zoals hieronder weergegeven.

Het totale woonprogramma op kavel 4B1 is minimaal 2.100 m² BVO en maximaal 3.000 m² BVO. De woningen (GBO's) dienen te worden gerealiseerd vanaf de tweede verdieping (derde bouwlaag). Ontsluitingen van woningen mogen uiteraard wel vanaf maaiveld gerealiseerd worden. Alle

woningen moeten worden gerealiseerd als middeldure koopwoningen. Aan deze middeldure koopwoningen worden de volgende eisen en voorwaarden gesteld:

- a. De eerste verkoopprijs van de middeldure koopwoning dient zich te bevinden tussen € 188.000,- en € 314.000,- VON (prijspeil 2021), exclusief parkeerplaats. Deze bedragen zijn inclusief BTW of overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten en de erfpachtgrondwaarde. Dat betekent niet dat de erfpachtgrondwaarde in één keer hoeft te worden afgekocht. Er kan ook worden gekozen voor canonbetaling. Als de erfpachtgrondwaarde niet wordt afgekocht, dan telt de afkoopsom fictief mee bij de beoordeling of de verkoopprijs binnen het gestelde maximum blijft.
- b. De onder a. genoemde maximale verkoopprijs wordt geïndexeerd vanaf 1 januari 2022 tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht, en daarna vanaf de ingangsdatum erfpachtrecht tot het moment dat de woningen in de verkoop gaan en de eerste verkoopprijs is vastgesteld, op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100). De indexering wordt in de model erfpachtaanbieding nader toegelicht.
- c. Bij de verkoop van de middeldure koopwoningen mag er geen verplichte afname van een parkeerplaats gekoppeld worden aan de verkoop van een woning. Wel mag de parkeerplaats als optie los verkocht worden aan de koper zonder verplichte afname.
- d. De eventuele inzet van een koopstart regeling (koopgarant regeling) mag er niet toe leiden dat de optelsom van de eerste verkoopprijs en de koperskorting hoger is dan de onder a. genoemde maximale verkoopprijs.
- e. De ondergrens van de woninggrootte op kavel 4B1 is 30 m² GBO (conform NEN2580). De bovengrens van de woninggrootte op dit kavel is 60 m² GBO (conform NEN2580).
- f. De middeldure koopwoningen dienen als zelfstandige woningen gebruiksklaar te worden opgeleverd. Hieronder wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (zoals keuken, sanitair en elektra, verwarming, water en riolering) die bewoning mogelijk maken. Het is niet toegestaan om de woningen casco op te leveren en daarbij de koper voor eigen rekening en risico verantwoordelijk te maken voor het gebruiksklaar maken.
- g. Voor de middeldure koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht. De woning mag niet verhuurd worden in de vrije sector en alleen onder strikte voorwaarden als middeldure huurwoning. Zie ook: Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam voor nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners (Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam) d.d. 7-7-2021, <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR642135>.
- h. Het is uitsluitend toegestaan een koop-/ aannemingsovereenkomst te sluiten met en het recht op levering van een erfpachtrecht dat voortvloeit uit acceptatie van de erfpachtaanbieding, over te dragen aan een eindgebruiker die een natuurlijk persoon is, en derhalve geen rechtspersoon. Zie model erfpachtaanbieding voor een volledig overzicht van de voorwaarden.

Parkeren

Voor kavel 4B1 geldt een autoparkeernorm van maximaal 0,3 parkeerplaats per woning en maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² BVO voorzieningen. Er geldt geen minimum aantal te realiseren autoparkeerplaatsen. Voor de bepaling van het aantal te realiseren stallingsplekken voor fietsen en scooters geldt de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018).

Alle te realiseren parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend.

Het bouwen van een parkeergarage (max. 2-laags verdiept, half verdiept of bovengronds) is mogelijk, maar niet verplicht.

Commerciële voorzieningen

Een belangrijk onderdeel van de opgave voor kavel 4B1 is de realisatie van een levendige plintzone met voorzieningen. Met de plintzone wordt in kavel 4B1 de begane grond én de 1^e verdieping bedoeld. Het niet-woonprogramma voor kavel 4B1 bestaat uit maximaal 2.300 m² BVO commerciële voorzieningen, waarvan:

- detailhandel en horeca (I, III en IV), (conform bestemmingsplan alleen toegestaan op de begane grond en aan de Hoofdstraat), waarvan minimaal 500 m² BVO detailhandel;
- overige commerciële voorzieningen (zoals dienstverlening en bedrijven), in totaal maximaal 1.800 m² BVO.

WOS/KOS-ruimte

In het gebouw dient een wijkgebonden technische installatie voor WPW te worden ingepast, namelijk een zogenaamde WOS/KOS installatie. Een ruimte van 40 m² BVO biedt ruimte voor inpassing van een warmte- en koude overdracht installatie waarop ook naastgelegen gebouwen kunnen worden aangesloten.

Uitvoering

In de nabijheid van kavel 4B1 bevinden zich een tweetal constructies waarmee in de bouwvoorberedingsfase en tijdens de bouw rekening moet worden gehouden, te weten brug H2, ten noordwesten van de kavel, en de kademuur die bij start bouw van kavel 4B1 in ruwbouw gerealiseerd zal zijn. Ook aanwezige kabels en leidingen ten zuiden en westen van de kavel zijn randvoorwaardelijk bij bijvoorbeeld het ontwerp van de bouwkuip (zie ook de bouwvelop in bijlage 1).

Zowel aan de westzijde als de zuidzijde van kavel 4B1 is op 5 meter uit de kavelgrens openbare ruimte aanwezig die niet gestremd mag worden. De publieksveiligheid dient hier gegarandeerd te zijn. Dit geeft mogelijk beperkingen voor de keuze in bouwmethoden gezien de bouwveiligheidszones die hier verband mee houden. Overige beperkingen zijn beschreven in het BLVC kader.

De tussenstraat aan de oostzijde van kavel 4B1 wordt op den duur deels overbouwd door het naastgelegen kavel 4B2. Hiervoor is een constructieve zone pal naast 4B1 aangegeven. Dit zal van invloed zijn op de afwerking van de gevel en eventueel de ontsluitingen van technische ruimtes en inritten. In de bouwvelop staan de ruimtelijke randvoorwaarden hiervoor benoemd.

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 koopwoningen, voorzieningen en parkeerplaatsen. De gebodenoptyevergoeding 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
WONEN		
Middeldure koopwoningen	€ 2.931	m² GO
COMMERCIELE VOORZIENINGEN		
Commerciële plint	€ 994	m² BVO
Commerciële plint verdieping	€ 746	m² BVO
PARKEREN		
Parkeerplaats, ondergronds	€ 1.946 (minimale grondwaarde)	Per plek
Bovengronds parkeren plint	€ 3.734	Per plek
Parkeerplaats, half verdiept	€ 9.578	Per plek
Fietsparkeren*	€ 78 (minimale grond- waarde)	m² BVO

**als een fietsenstalling geen zelfstandig recht is en uitsluitend woningen bedient, dan is de grondwaarde verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen en wordt voor een fietsenstalling geen afzonderlijke grondwaarde gerekend. Als een fietsenstalling zowel woningen als niet-woningen bedient, dan is de grondwaarde voor het woningdeel van de fietsenstalling verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen en wordt alleen de grondwaarde voor het niet-woningdeel van de fietsenstalling gerekend.*

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondprijzen zijn op basis van eeuwigdurende erfpacht (de Algemene Bepalingen 2016 zijn van toepassing);
- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 1 februari 2022 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De minimale grondwaarde ("parkeerplaats, ondergronds" en "fietsparkeren") zijn prijspeil 2021 en worden per kalenderjaar geïndexeerd en vastgesteld. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 10 is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

1.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie (bijlage 2 en 4) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure.

1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding

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

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4.9 onder Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de geboden optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 21 maanden (lopende vanaf het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde) 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, eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst. Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest, mocht hij er niet in slagen om binnen de optietermijn de erfpachtaanbieding te accepteren. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.

2. Beschrijving selectieprocedure

2.1 Selectieprocedure

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

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

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

Correspondentie

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

Selectiecommissie en jury

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

De selectiecommissie bestaat uit:

- Projectmanager Sluisbuurt
- Projectleider Grondzaken Sluisbuurt
- Stedenbouwkundig ontwerper Sluisbuurt

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld. Tevens beoordeelt de selectiecommissie in de definitieve selectieronde op het gunningscriterium geboden optievergoeding.

De jury van (externe) deskundigen bestaat uit:

- Hoofd stedenbouwkundig ontwerper Sluisbuurt
- Supervisor Sluisbuurt
- Architect (expert op gebied van woningbouw)
- Adviseur duurzaamheid Sluisbuurt
- Technisch adviseur duurzaamheid

De jury beoordeelt in de voorselectie op de selectiecriteria: referentieprojecten, visie op ruimtelijke kwaliteit en visie op duurzaamheid. In de definitieve selectieronde beoordeelt de jury op de

gunningscriteria: ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. De jury zal eveneens de beoordeling doen van het aan te leveren schetsontwerp in de definitieve selectieronde. Doel daarvan is een beoordeling of er voldaan wordt aan de eis dat het schetsontwerp een nadere uitwerking is van de in de voorselectie aangeleverde visie op de selectiecriteria ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

De selectiecommissie en jury hebben bij de beoordeling van een inschrijving het recht om nadere informatie bij de inschrijver in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten. Dit zal via TenderNed plaatvinden. 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.

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
Donderdag 9 december 2021	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
Maandag 17 januari 2022, 17.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Vrijdag 28 januari 2022	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
Vrijdag 11 februari 2022, 17.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
Maandag 28 februari 2022, 17.00 uur	Berichtgeving aan deelnemers bij onvolledigheid of gebreken
Maandag 7 maart 2022, 17.00 uur	Uiterlijke datum inzendtermijn in het kader van herstel
Vrijdag 25 maart 2022	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
Maandag 28 maart 2022	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
Maandag 25 april 2022, 17:00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Vrijdag 13 mei 2022	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
Vrijdag 10 juni 2022, 17:00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
Vrijdag 17 juni 2022, 17.00 uur	Berichtgeving aan deelnemers bij onvolledigheid of gebreken
Vrijdag 24 juni 2022, 17:00 uur	Uiterlijke datum inzendtermijn in het kader van herstel
Tussen maandag 27 juni en vrijdag 1 juli 2022	Presentatie inschrijvers
Vanaf vrijdag 24 juni 2022	Screening integriteit (Bibob)
Vrijdag 2 september 2022	(voorlopige) gunning en totstandkoming optie-

	overeenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
Donderdag 22 september 2022	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

3. Voorselectie

3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en referentieprojecten. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, stedenbouwkundigplan en bouwenvolop 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 17 januari 2022, 17.00 uur en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vragen en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 28 januari 2022 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 28 januari 2022 en tot en met uiterlijk 11 februari 2022, 17.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Voorblad max. één pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie);
3. Visie op ruimtelijke kwaliteit van maximaal zes pagina's, enkelzijdig, op A4-formaat, lettertype Arial 10 pt; ondersteund door minimaal twee referentiebeelden met aanduiding en toelichting van de beeldbepalende elementen, maximaal twee enkelzijdige pagina's op A4-formaat, lettertype Arial 10 pt; (in totaal maximaal acht enkelzijdige pagina's op A4-formaat);
4. Visie op duurzaamheid van maximaal vier pagina's, enkelzijdig, op A4-formaat, lettertype Arial 10 pt; en (optioneel) ondersteund door illustraties, foto's en/ of referentiebeelden, maximaal twee pagina's, enkelzijdig, op A4-formaat; (in totaal maximaal zes enkelzijdige pagina's op A4-formaat);
5. Format referentieproject(en) (bijlage 3), in totaal maximaal vier pagina's, enkelzijdig, op A4-formaat, lettertype Arial 10 pt;
6. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel welk ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken:
 - de inschrijving van de aan de voorselectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen in het KVK (handels)register;
 - de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK (handels)register.

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 28 februari 2022, 17.00 uur schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier voorselectieprocedure of het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 2 tot en met 6 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld.

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.2 Minimale eisen voorselectie

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

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2) alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 3.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

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

- indienen van een visie op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid die past binnen de bouwenvolop (bijlage 1) en de opgave zoals beschreven in Hoofdstuk 1 van deze brochure;
- het in te dienen programma past binnen het programmaoverzicht onder paragraaf 1.2;

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 conformeren, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verde-

re) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven.

3.3 Selectiecriteria Voorselectie

De puntentoekenning in de voorselectie is opgedeeld in drie verschillende onderdelen. Allereerst wordt gevraagd om een visie te geven op de in de definitieve selectie verder uit te werken criteria voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid, alsmede de integraliteit tussen deze onderdelen. Daarnaast wordt beoordeeld welke relevante ervaring de inschrijvers hebben op basis van de aan-geleverde referentieprojecten.

1. Visie op ruimtelijke kwaliteit (maximaal 60 van de te behalen 100 punten)

In de visie op ruimtelijke kwaliteit dient in woord en beeld te worden ingegaan op de volgende twee onderwerpen (subcriteria):

- Visie op woonkwaliteit met aandacht voor innovatieve oplossingen en collectieve ruimte(s), waarbij minimaal het concept van stedelijk wonen en collectieve ruimte(s) wordt uitgelegd (maximaal 40 punten).
- Uitstraling van het gebouw als een entree van de buurt, met speciale aandacht voor transparantie van de plint en verbijzondering van de hoek Hoofdstraat/Dwarsstraat, waarbij de duurzaamheidsmaatregelen als integraal geheel zijn opgenomen. Het beoogde beeld van de zuidgevel en de hoek Hoofdstraat/Dwarsstraat wordt weergegeven, met aanduiding en toelichting van de beeldbepalende elementen (maximaal 20 punten).

Zie paragraaf 3.1 onder Aanleveren bij sub 3 voor een uitgebreide omschrijving van de aanleververeisten van de gevraagde informatie.

De visie op ruimtelijke kwaliteit wordt beoordeeld aan de hand van het aantal punten dat op de twee subcriteria is behaald. In onderstaande tabel in paragraaf 3.4 wordt het maximaal aantal te behalen punten per subcriterium aangegeven. De optelsom van het aantal punten dat op de twee subcriteria is behaald, vormt de score op het selectiecriterium "Visie op ruimtelijke kwaliteit". Alleen de vijf hoogste scores behaald op dit selectiecriterium worden meegeteld in de totaalscore van de voorselectie van de betreffende inschrijvers. Zie paragraaf 3.4 "Beoordeling" voor een nadere toelichting.

2. Visie op duurzaamheid (maximaal 30 van de te behalen 100 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een integrale duurzaamheidsvisie te geven voor de ontwikkeling. In de visie op duurzaamheid wordt door de inschrijver beschreven wat duurzaamheid in deze ontwikkeling betekent en hoe duurzaamheid wordt vertaald en geïntegreerd wordt in het ontwerp en eventueel toekomstig gebruik en beheer van het gebouw. Indien mogelijk wordt hierbij rekening gehouden met de locatie en de omgeving van de locatie. Let hierbij op de voorwaarden zoals omschreven in paragraaf Warmteplan / WKO in Hoofdstuk 1.

De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/doelstellingen zoals beschreven bij de selectiecriteria zoals vermeld bij "definitieve selectie" (zie paragraaf 4.4 sub 2) zal realiseren. In de beoordeling wordt gelet op de manier waarop de verschillende duur-

zaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen al dan niet versterken. De visie wordt beoordeeld op de onderdelen:

- Visie op energie: energieprestatie & kwaliteit van casco en energiesysteem (*maximaal 15 punten*);
- Visie op circulair bouwen: duurzame en circulaire materialen & adaptief bouwen (*maximaal 15 punten*).

De inschrijver scoort beter in de voorselectie naarmate de duurzaamheidsvisie één geheel vormt met het ruimtelijk concept, het programma en de locatie en inpassing binnen de omgeving en de mate waarin concrete prestaties en maatregelen worden genoemd.

Zie paragraaf 3.1 onder Aanleveren bij sub 4 voor een uitgebreide omschrijving van de aanleververeisten van de gevraagde informatie.

De visie op duurzaamheid wordt beoordeeld aan de hand van het aantal punten dat op de twee voornoemde subcriteria is behaald. In onderstaande tabel in paragraaf 3.4 wordt het maximaal aantal te behalen punten per subcriterium aangegeven. De optelsom van het aantal punten dat op de twee subcriteria is behaald, vormt de score op het selectiecriterium "Visie op duurzaamheid". Alleen de vijf hoogste scores behaald op dit selectiecriterium worden meegeteld in de totaalscore van de voorselectie van de betreffende inschrijvers. Zie paragraaf 3.4 "Beoordeling" voor een nadere toelichting.

3. Referentieprojecten

(*maximaal 10 van de te behalen 100 punten*)

De inschrijvers dienen ter beoordeling van de ervaring met soortgelijke projecten minimaal één en maximaal twee referentieprojecten van reeds ontwikkelde projecten aan te leveren (een project moet minimaal in aanbouw zijn op basis van een in werking getreden omgevingsvergunning). De referenties dienen van een project te zijn van de inschrijvende partij(en), waarbij de inschrijver zelf de ontwikkelaar of ontwikkelde aannemer was. De gemeente verstaat onder "soortgelijke projecten" tenminste het bouwen van een gebouw van minimaal 3.000 m² BVO. Bij voorkeur toont:

- referentieproject 1 de ervaring met het realiseren van een aantrekkelijke plint (niet-woonfuncties) met een open karakter;
- referentieproject 2 de ervaring met het realiseren van stedelijke woningen.

De referentieprojecten dienen ingevuld te worden in het format referentieproject(en) (bijlage 3), in totaal maximaal vier pagina's, enkelzijdig, op A4-formaat, lettertype Arial 10 pt;

De referenties worden beoordeeld op de mate van vergelijkbaarheid met de opgave voor kavel 4B1. Selectiecriterium "Referentieprojecten" wordt beoordeeld aan de hand van het aantal punten dat is behaald. In onderstaande tabel in paragraaf 3.4 wordt het maximaal aantal te behalen punten per subcriterium aangegeven. Alleen de vijf hoogste scores behaald op dit selectiecriterium worden meegeteld in de totaalscore van de voorselectie van de betreffende inschrijvers. Zie paragraaf 3.4 "Beoordeling" voor een nadere toelichting.

3.4 Beoordeling

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

Selectiecriteria en de wijze van beoordeling	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Selectiecriterium Visie op ruimtelijke kwaliteit	60 punten
Subcriteria: - Visie op woonkwaliteit met aandacht voor innovatieve oplossingen en collectieve ruimte(s), waarbij minimaal het concept van stedelijk wonen en collectieve ruimtes wordt uitgelegd - Uitstraling van het gebouw als een entree van de buurt, met speciale aandacht voor transparantie van de plint en verbijzondering van de hoek Hoofdstraat/Dwarsstraat, waarbij de duurzaamheidsmaatregelen als integraal geheel zijn opgenomen. Het beoogde beeld van de zuidgevel en de hoek Hoofdstraat/Dwarsstraat wordt weergegeven, met aanduiding en toelichting van de beeldbepalende elementen	40 punten 20 punten
Selectiecriterium Visie op duurzaamheid	30 punten
Subcriteria: - Visie op energie: energieprestatie & kwaliteit van casco en energiesysteem - Visie op circulair bouwen: duurzame en circulaire materialen & adaptief bouwen	15 punten 15 punten
Referentieprojecten	10 punten
Subcriterium: Referentieprojecten	10 punten
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

Puntentoekenning subcriteria

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

Rangorde puntentoekenning voorselectie

Op basis van de individuele totaalscores per selectiecriterium wordt een rangorde vastgesteld. Bij de beoordeling per selectiecriterium ontvangen alleen de 5 inschrijvers met de hoogste totaalscore

re punten. De puntentoekenning wordt gedaan aan de hand van de onderstaande verdeling. Bij een gelijke individuele totaalscore wordt een gelijk aantal punten toegekend. Bijvoorbeeld als de nr. 2 en nr. 3 van een selectiecriterium dezelfde individuele totaalscore hebben, dan wordt aan beide partijen het puntenaantal behorende bij de nr. 2 toegekend.

Bij maximaal 10 punten (referentieprojecten)

Nr. 1	10 punten
Nr. 2	8 punten
Nr. 3	6 punten
Nr. 4	4 punten
Nr. 5	2 punten
Nr. 6 en verder	0 punten

Bij maximaal 30 punten (visie op duurzaamheid)

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

Bij maximaal 60 punten (visie op ruimtelijke kwaliteit)

Nr. 1	60 punten
Nr. 2	48 punten
Nr. 3	36 punten
Nr. 4	24 punten
Nr. 5	12 punten
Nr. 6 en verder	0 punten

De opstelsom van de punten die inschrijver per selectiecriterium scoort vormt zijn totaalscore in de voorselectie. Zo ontstaat er een ranglijst van inschrijvers. De inschrijver met het hoogste aantal punten wordt beoordeeld als de meeste geschikte voorinschrijver. De inschrijver met het op één na hoogste aantal punten wordt beoordeeld als tweede meest geschikte voorinschrijver, en zo verder. In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal vier inschrijvers voorselecteren, die doorgaan naar 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 selectiecriterium "Visie op ruimtelijke kwaliteit" door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 4 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op het selectiecriterium "Visie op ruimtelijke kwaliteit" dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 4 voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 4 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijving van alle

gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komt te vervallen.

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavel 4B1 aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en optievergoeding.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 25 april 2022, 17:00 uur en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 13 mei 2022 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 13 mei 2022 en tot en met uiterlijk 10 juni 2022, 17:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure, met daarin opgenomen een geboden optievergoeding van tenminste € 75.000,-;
2. Voorblad max. één pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
3. Ruimtelijke kwaliteit: toelichting op de ruimtelijke kwaliteit door middel van een schetsontwerp en toelichting in woord en beeld. De toelichting inclusief schetsontwerp bevat maximaal 20 pagina's (enkelzijdig, op A3 formaat, lettertype Arial 10 pt). Daarin wordt aangegeven hoe wordt voldaan aan de ruimtelijke randvoorwaarden genoemd in de bouwenvelop (bijlage 1) en onderhavige brochure. Het schetsontwerp en de bijbehorende toelichting dienen een uitwerking te zijn van de visie op ruimtelijke kwaliteit uit de voorselectie. Alle tekeningen zijn voorzien van maatvoering van de belangrijkste maten, een schaalbalk en noordpijl. Tekeningen zijn tenminste schaal 1:500 tenzij hieronder anders vermeld. Om een gelijkwaardige toetsing tussen partijen onderling mogelijk te maken dient het schetsontwerp met toelichting ten minste de volgende onderdelen te bevatten:
 - Impressies op ooghoogte vanaf de hoofdstraat, de dwarsstraat en de gracht;
 - Plattegronden 1:500 van:
 - Begane grond met aanduiding functies, logistiek, entrees en aansluiting op de omgeving (o.a. kade, margestrook, tussenstraat);
 - Eerste verdieping, met aanduiding van functies en ontsluiting;
 - Typische verdiepingen;
 - 2 Doorsneden 1:500 met aansluiting op de openbare ruimte, de omgeving en aanduiding van functies;
 - Gevelbeelden 1:500 van alle zijden met aansluiting op de omgeving;
 - Ontwerp van het daklandschap (vijfde gevel) 1:500;

- Specificatie van het programma in een tabel, waarbij minimaal het volgende wordt aangegeven:
 - type programma (wonen, commerciële voorzieningen, parkeren, nutsruimtes, etc.);
 - aantallen (aantal woningen, parkeerplaatsen, etc.);
 - oppervlakten per type programma in m² BVO en – indien van toepassing – GO, waarbij tevens de gemiddelde woninggrootte in GO van alle woningen tezamen wordt vermeld;
- En verder een toelichtingsdocument waarbij in wordt gegaan op de ambities op het gebied van:
 - woonkwaliteit
 - uitstraling gebouw

4. Duurzaamheid:

- Twee BENG-berekeningen. In de BENG-berekeningen dient het gehele woonprogramma te worden ingevoerd, waarbij op correcte wijze gebruik wordt gemaakt van NTA 8800- met de benodigde kwaliteitsverklaringen goedgekeurd door BCRG. Het volgende dient per BENG-berekening te worden aangeleverd:
 - (1) Berekening van de maximale energiebehoefte in kWh per m² per jaar;
 - (2) Berekening van het primair fossiel energieverbruik in kWh m² per jaar;
 - (3) Berekening van het aandeel hernieuwbare energie.
 - (4) TO-juli berekening

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 het moment van sluiting van de inschrijvingstermijn geldende BENG-eisen te halen. Als hiertussen geen verschil is volstaat één berekening. U neemt de waarden voor woningbouw uit de berekening over en vult deze in onderstaande tabel in. U vult de waarden in uit de berekening waarin alle zonnepanelen worden meegenomen.

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

- Toelichting op de BENG-berekening. Bij de berekeningen dient een toelichting te worden gevoegd van in totaal maximaal twee pagina's waarin beschreven wordt welke concrete energiemaatregelen zijn toegepast in de berekening (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt).
- Twee MPG-berekening (Milieu Prestatie Gebouw). In de MPG-berekeningen dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof het gehele gebouw woningen betreft, inclusief alle onderdelen, maar exclusief fundering. In de eerste MPG-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 het moment van sluiting van de inschrijvingstermijn geldende BENG-eisen te halen. Als hiertussen geen verschil is volstaat één berekening.
- Toelichting op materiaalgebruik. Hierin geeft u een toelichting op het materiaalgebruik zoals ingevuld in de MPG-berekening. U geeft hierbij ook informatie over de op-

bouw van het casco, (percentages van) hergebruikte materialen en toepassing van innovatieve materialen. Maximaal twee pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt).

- MAT8-Berekening. U dient een MAT8 berekening aan te leveren (versie 1,1). De MAT8 berekening is een onderdeel van de BREEAM methode. De rest van BREEAM wordt niet gebruikt. Voor informatie over MAT8 zie <https://richtlijn.breeam.nl/credit/gebouwflexibiliteit-56> onder het tabje hulp.
 - Toelichting adaptief bouwen. Bij de MAT8 berekening dient een toelichting te worden aangeleverd. Maximaal twee pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt). Het is toegestaan om daarbij afbeeldingen te gebruiken, mits het maximum van twee pagina's niet wordt overschreden.
 - Ingevuld puntensysteem natuurinclusief bouwen. Vul het formulier in bijlage 5 in en laat op deze manier weten op welke manier 30 of meer punten behaald gaan worden (invullen in tabel 2).
5. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibobformulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

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

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

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op 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 17 juni 2022, 17.00 uur 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 redenen 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 5 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 2 t/m 5 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

Voor de hele selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan door het ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de definitieve selectie.

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 4) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier (bijlage 6 t/m 9) inclusief gevraagde bijlagen;

Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende partijen die het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibob-formulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 4.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie.

- b) Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en het Bibobformulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart de voorgeselecteerde inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:
- uitwerking van een visie op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid die past binnen de opgave zoals beschreven in de bouwenvelop (bijlage 1);
 - een bod op de optie van tenminste € 75.000,-.

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

geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 4.1 Aanleveren beschreven.

4.3 Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in de periode tussen maandag 27 juni tot vrijdag 1 juli 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. 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 drie gunningscriteria gehanteerd: ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en optievergoeding.

1. Ruimtelijke kwaliteit

(maximaal 60 van de te behalen 100 punten)

Gunningscriterium "Ruimtelijke kwaliteit" omvat de volgende subcriteria:

- *Woonkwaliteit (maximaal 40 punten).* De mate van aantrekkelijkheid van de woningen en het wonen in het gebouw op het gebied van:
 - innovaties op het gebied van stedelijk wonen, plattegronden, indeling, oriëntatie, buitenruimte, uitzicht en bezonning van de woningen;
 - collectieve ruimtes, de wijze waarop de collectieve ruimte(s) leiden tot meer leefruimte in de zelfstandige woningen.

Uitstraling gebouw. De wijze waarop de inschrijver invulling geeft aan de ambitie van de gemeente om het gebouw een waardige entree van de Sluisbuurt te laten vormen, met bijzondere aandacht voor:

- De uitstraling van de hoek Hoofdstraat/Dwarsstraat en alzijdigheid van het gebouw, waarbij de duurzaamheidsmaatregelen als integraal geheel zijn opgenomen *(maximaal 10 punten)*.
- De wijze waarop de stedelijke plinten interactie aangaan met de omgeving, de beleving van het gebouw op ooghoogte en de bijdrage aan een attractief straatbeeld *(maximaal 10 punten)*.

Gunningscriterium "Ruimtelijke kwaliteit" wordt geacht op twee manieren te worden toegelicht:

- via tekeningen en artist impressions of andere vormen van beeld;
- via een (puntsgewijze) toelichting van de gepresenteerde ruimtelijke kwaliteit. De toelichting beschrijft letterlijk welke aspecten van het ontwerp essentieel zijn om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

Zie paragraaf 4.1 onder Aanleveren bij sub 3 voor een uitgebreide omschrijving van de aanleververeisten van de gevraagde informatie.

De maximale punten die behaald kunnen worden op elk van de bovengenoemde subcriteria is omschreven in onderstaande tabel in paragraaf 4.5. Per subcriterium worden de inschrijvingen gerangschikt naar beste prestatie, waarbij in een vaste verhouding punten worden toegekend, namelijk:

Bij maximaal 10 punten (de twee subcriteria onder “*uitstraling gebouw*”)

Nr. 1	10 punten
Nr. 2	7 punten
Nr. 3	4 punten
Nr. 4	1 punten

Bij maximaal 40 punten (subcriteria “*woonkwaliteit*”)

Nr. 1	40 punten
Nr. 2	28 punten
Nr. 3	16 punten
Nr. 4	4 punten

Vervolgens worden alle behaalde scores voor de verschillende subcriteria voor het gunningscriterium “ruimtelijke kwaliteit” bij elkaar opgeteld, waardoor voor dit gunningscriterium een totaal-score per voorgeselecteerde inschrijver ontstaat.

2. Duurzaamheid

(maximaal 30 van de te behalen 100 punten)

Gunningscriterium “Duurzaamheid” omvat de volgende zes subcriteria:

- *Energie; BENG 1, 2 en 3 (maximaal 9 punten):*
Inschrijvers worden uitgedaagd om zo goed mogelijk te scoren op zowel BENG₁, BENG₂ als BENG₃.

BENG-berekening:

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

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. Indien naar het oordeel van de jury de ingediende BENG-berekening onrealistisch is krijgt de inschrijving voor dit onderdeel geen punten.

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 woon-gedeelte. De installaties in het niet-woongedeelte kunnen ook verschillend zijn maar dienen dan eenzelfde of beter rendement te hebben.

De puntenverdeling is als volgt:

Functie	BENG ₁	BENG ₂	BENG ₃
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 geen punten.

- *Energie; toelichting op de BENG-berekening (maximaal 3 punten)*
Dit onderdeel zal door de jury 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 van het casco en het energiesysteem. Casco-maatregelen en energiesysteem worden zowel bij VO als DO getoetst. De puntenverdeling is als volgt:

Functie	Punten
Beste beoordeelde inschrijving	3 punten
Op een na beste inschrijving*	2 punten
Op twee na beste inschrijving	1 punt
Slechtste inschrijving	0 punten

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

- *Circulair bouwen; MPG-berekening (maximaal 7 punten)*
De gemeente Amsterdam hanteert in deze tender de MPG-waarde en -berekening om het criterium materialisatie te kwantificeren. In de definitieve selectieronde, wordt de inschrijvers gevraagd een MPG-waarde (€ /m² BVO /jr) aan te leveren die wordt onderbouwd met een berekening.

Puntentoekenning:

De voorgeselecteerde inschrijver dient een milieukostenberekening (MPG-berekening) bij het schetsontwerp aan te leveren, waarin op basis van het ontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, uitgedrukt in euro's per m² BVO per jaar zijn. In de MPG-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd, inclusief andere gebruiksfuncties dan wonen, maar exclusief fundering. U hanteert de MPG berekening met enkel de zonnepanelen die nodig zijn om op het moment van sluiting van de inschrijvingstermijn geldende BENG-eisen te halen. De eisen aan de berekening van de MPG zijn vastgelegd in de SBK Bepalingsmethode, opgesteld door Stichting Bouwkwiteit die de Europese normen EN15804 en 15978 hierbij volgt. Er worden punten gegeven vanaf een MPG-waarde onder 0,8 €/m²/jr. Deze waarde staat als MPG-norm opgenomen in de onderstaande formule die gehanteerd wordt om de scores van de inschrijvers op dit onderdeel te bepalen. De inschrijving met de beste MPG-score krijgt het maximaal aantal punten op dit onderdeel. Als er een negatief getal uit onderstaande formule komt krijgt de inschrijving nul punten. De juistheid van de ingevulde MPG-berekening moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de jury de ingediende MPG-berekening onrealistisch is krijgt de inschrijving voor dit onderdeel geen punten.

Bij de puntentoekenning van dit subcriterium wordt de volgende formule gehanteerd:

$$\text{Score}_{\text{MPG, inschrijver}} = \text{Score}_{\text{MPG, max}} \frac{\text{MPG}_{\text{norm}} - \text{MPG}_{\text{inschrijver}}}{\text{MPG}_{\text{norm}} - \text{MPG}_{\text{laagste inschrijver}}}$$

Afronding van puntentoekenning gebeurt op één getal achter de komma.

Voorbeeldberekening punten verdeling score MPG:

	MPG	Berekening	Punten
Inschrijver a	0,40	$7 * ((0,8 - 0,4) / (0,8 - 0,4))$	7,0
Inschrijver b	0,70	$7 * ((0,8 - 0,7) / (0,8 - 0,4))$	1,8
Inschrijver c	0,55	$7 * ((0,8 - 0,55) / (0,8 - 0,4))$	4,4

Bij de beoordeling wordt gekeken naar de uitkomsten van de berekening waarin zonnepanelen die niet nodig zijn om de BENG-eisen te halen zijn weggelaten.

- Circulair bouwen; toelichting op materiaalgebruik (maximaal 3 punten)*

Aan de inschrijvers wordt gevraagd een toelichting te geven op de materialisatie van het gebouw. Er dient een toelichting gegeven te worden over de constructie van het casco. Als hergebruikte materialen worden toegepast is het gewenst dat deze vermeld worden, waarbij aangegeven wordt om welke percentages het gaat. Er is ruimte om een toelichting te geven op de milieu-impact van innovatieve materialen. Een dergelijke toelichting dient te verifiëren te zijn.

Dit onderdeel zal door de jury kwalitatief beoordeeld worden. Er wordt gekeken naar de duurzaamheid en circulariteit van de materialisering en de kwaliteit van de beschrijving. Daarbij worden het percentage hergebruikt en hernieuwbaar materiaal en toepassing van

andere materialen waarvan de duurzaamheid niet goed in de MPG tot uitdrukking komt meegewogen. De puntenverdeling is als volgt:

Functie	Punten
Beste beoordeelde inschrijving	3 punten
Op een na beste inschrijving*	2 punten
Op twee na beste inschrijving	1 punt
Slechtste inschrijving	0 punten

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

- *Circulair bouwen; adaptief bouwen, MAT8-berekening (maximaal 4 punten)*

Puntentoekenning:

De inschrijving met de hoogste MAT8 score krijgt het maximaal aantal punten. Er worden punten geschoord vanaf een MAT8 score van 60% (MAT8_{norm}). Bij de puntentoekenning van dit subcriterium wordt de volgende formule gehanteerd:

$$\text{Score}_{\text{MAT8,inschrijver}} = \text{Score}_{\text{MAT8,max}} \frac{\text{MAT8}_{\text{inschrijver}} - \text{MAT8}_{\text{norm}}}{\text{MAT8}_{\text{hoogste inschrijver}} - \text{MAT8}_{\text{norm}}}$$

Afronding van puntentoekenning gebeurt op één getal achter de komma.

Voorbeeldberekening punten verdeling score MAT8:

	MAT8	Berekening	punten
Inschrijver a	80%	$4 * ((80-60)/(90-60))$	2,7
Inschrijver b	90%	$4 * ((90-60)/(90-60))$	4,0
Inschrijver c	70%	$4 * ((70-60)/(90-60))$	1,3

- *Circulair bouwen; toelichting adaptief bouwen (maximaal 4 punten)*

De beschrijving van adaptief bouwen wordt door de jury kwalitatief beoordeeld. De inschrijver die het beste scoort krijgt het maximaal aantal punten, namelijk 4 punten. De inschrijver die na beoordeling op de tweede plaats komt krijgt maximaal 3 punten, maar kan ook minder punten krijgen. De inschrijver die na beoordeling op de derde plaats staat krijgt maximaal 2 punten, maar kan ook minder punten krijgen. Het puntenaantal van de inschrijver op de derde plaats is altijd lager dan dat van de inschrijver op de tweede plaats. Dat ziet er schematisch als volgt uit:

	punten
Inschrijving met beste kwaliteit op dit onderdeel	4
Inschrijving die als tweede scoort	1-3

Inschrijving die als derde scoort	0-2
Inschrijving die als vierde scoort	0

Alle behaalde scores voor de verschillende subcriteria voor het gunningscriterium “duurzaamheid” worden bij elkaar opgeteld, waardoor voor dit gunningscriterium een totaalscore per voorgeseleceerde inschrijver ontstaat.

Doordat VO- en DO- niet identiek zullen zijn aan het ingediende schetsontwerp kunnen de uitkomsten van de berekeningen in latere fases anders uitpakken dan bij de inschrijving, ook als maatregelen en materialisatie hetzelfde zijn. Ook in het geval dit een ongunstig effect heeft op de scores blijft de inschrijver gehouden aan de bij de inschrijving opgegeven waarden voor BENG, MPG en MAT 8.

3. Geboden optievergoeding

(maximaal 10 van de te behalen 100 punten)

De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het criterium geboden optievergoeding. Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel geboden optievergoeding is 10 punten. Dit aantal punten krijgt de inschrijver met het hoogste bod. De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule: $(\text{bod inschrijver} / \text{hoogste bod}) * 10 = \text{aantal punten}$ (afgerond op hele getallen). Bij gelijke score van meerdere partijen wordt aan de gelijk scorende partijen hetzelfde puntenaantal toegekend.

Voor een bieding op de optie voor tender kavel 4B1 Sluisbuurt wordt een drempelbedrag gehanteerd van € 75.000,-. Inschrijvingen met een bod lager dan dit drempelbedrag worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De inschrijver in kwestie krijgt niet de mogelijkheid om dit te herstellen. Over de optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de selectieprocedure is dat 21 procent.

4.5 Beoordeling definitieve selectie

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 drie gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en optievergoeding op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Gunningscriterium ruimtelijke kwaliteit	60 punten
Subcriteria:	
• Woonkwaliteit	40 punten
• De uitstraling van de hoek Hoofdstraat/Dwarsstraat en alzijdigheid van het gebouw, waarbij de duurzaamheidsmaatregelen als integraal geheel zijn opgenomen	10 punten

De wijze waarop de stedelijke plinten interactie aangaan met de omgeving, de beleving van het gebouw op ooghoogte en de bijdrage aan een attractief straatbeeld	10 punten
Gunningscriterium duurzaamheid	30 punten
Subcriteria: - Energie; BENG 1, 2 en 3 - Energie; toelichting - Circulair bouwen; MPG-berekening - Circulair bouwen; toelichting materiaalgebruik - Circulair bouwen; MAT8-berekening - Circulair bouwen; toelichting adaptief bouwen	9 punten 3 punten 7 punten 3 punten 4 punten 4 punten
Gunningscriterium optievergoeding	10 punten
Geboden optievergoeding	10 punten
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

4.6 Gunning/Onkostenvergoeding

De optelsom van punten die een voorgeselecteerde inschrijver scoort op alle drie de gunningscriteria vormen zijn totaalscore. Degene met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de definitieve selectieronde.

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald op het gunningscriterium "ruimtelijke kwaliteit". Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk "duurzaamheid". Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium "optievergoeding" de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting worden aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 2 september 2022 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Hierbij wordt ook per inschrijver die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen een rapportage van de selectiecommissie meegestuurd over de beoordeling van zijn inschrijving ten opzichte van de winnende inschrijving. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.9 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

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

4.7 Reservelijst

De gemeente stelt een reservelijst op van inschrijvers die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen met een geldige inschrijving en het project niet gegund hebben gekregen. De lijst kent

een vaste rangorde waarbij de inschrijver die bij de definitieve selectie als tweede is geëindigd automatisch de hoogste rangorde heeft, de nummer 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.

4.8 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2017 nummer 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1, onder Aanleveren, punt 6. De gemeente wil daarmee inzicht

verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob-formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

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

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.

4.9 Bezwaar

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

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

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

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

selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

4.10 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in onderstaande tabel opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 21 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 29 september 2022 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de geboden optievergoeding met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende winnen-de plan uit tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van bouwen-velop (bijlage 1), de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter privaatrech-telijke 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.

Indicatieve planning ontwikkeltraject

Vrijdag 23 maart 2023	VO uiterlijk aanleveren voor toets (26 weken vanaf start optietermijn)
Vrijdag 15 december 2023	DO uiterlijk aanleveren voor toets (38 weken na aanleveren VO voor toets; en 64 weken vanaf start optietermijn)
Vrijdag 17 mei 2024	Omgevingsvergunning uiterlijk in werking
Zaterdag 22 juni 2024	Einde optietermijn (uiterlijke datum acceptatie erfpachtaanbieding)

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 gerefeerd 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, mogelijkerwijs onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 17 januari 2022, 17.00 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 gunstiger positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

6. Bijlagen

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

1. Bouwenvelop kavel 4B1 Sluisbuurt d.d. 2 december 2021 inclusief bijbehorende bijlagen (bijlage 1);
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2);
3. Format referentieproject(en) tender kavel 4B1 Sluisbuurt (bijlage 3);
4. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 4);
5. Formulier Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen versie 3 2021 (bijlage 5)
6. Bibob-formulier voor vastgoedtransacties (bijlage 6);
7. Bijlage bij Bibob formulier, gegevens betrokken (rechts)personen (bijlage 7);
8. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters (bijlage 8);
9. Toelichting aan te leveren stukken t.b.v. integriteitsscreening (bijlage 9);
10. De optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen zoals de uitgiftetekening en terreinspecificatie (bijlage 10);
- 11a. Bodemenergieplan Sluisbuurt Amsterdam 20201207 (bijlage 11a)
- 11b. bijlage Bodemenergiekaart Sluisbuurt 20201124 (bijlage 11b)
12. Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectiebrochure.