

# Selectiebrochure kavel 19A, B, C Buiksloterham

Ruimte voor maximaal 48.820 m<sup>2</sup> bvo bestaande uit vrije sectorkoopwoningen, middeldure huurwoningen, sociale huurwoningen, productieve bedrijvigheid en overig niet-woonprogramma

Wax Architectural Visualisations



Datum: 1 april 2022

# Inhoudsopgave

<b>1. Project en opgave</b> .....	<b>4</b>
1.1 De locatie .....	4
1.2 Beschrijving van de opgave .....	4
1.3 Relevante (publiekrechtelijke) kaders .....	10
1.4 Erfpachtgrondwaarde .....	12
1.5 Combinatie van partijen .....	15
1.6 Optieovereenkomst, turnkey realisatieovereenkomst en geboden optievergoeding .....	15
<b>2. Beschrijving selectieprocedure</b> .....	<b>17</b>
2.1 Selectiebrochure .....	17
<b>3. Voorselectie</b> .....	<b>19</b>
3.1 Inschrijving voorselectie .....	19
3.2 Minimale eisen voorselectie .....	20
3.3 Selectiecriteria voorselectie .....	21
3.4 Beoordeling .....	23
<b>4. Definitieve selectie</b> .....	<b>25</b>
4.1 Inschrijving definitieve selectie .....	25
4.2 Minimale eisen definitieve selectie .....	27
4.3 Presentatie .....	27
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie .....	28
4.5 Beoordeling definitieve selectie.....	35
4.6 Aanvullende ambitiebonus: percentage hernieuwbaar en hergebruikt materiaal .....	36
4.7 Gunning/onkostenvergoeding .....	38
4.8 Reservelijst .....	38
4.9 Screening.....	39
4.10 Bezwaar.....	40
4.11 Planning ontwikkeltraject .....	40
<b>5. Overige bepalingen en uitgangspunten</b> .....	<b>42</b>
<b>6. Bijlagen</b> .....	<b>44</b>

## Inleiding

Buiksloterham verandert van een industrieel bedrijventerrein in een circulaire stadswijk gericht op wonen en werken. Het gebied aan de noordelijke IJ-oever is een van de meest veelbelovende gebieden in Amsterdam om te bouwen. In de Herijking Investeringsnota Buiksloterham (hierna: HIB) die op 10 november 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld wordt het programmatische, stedenbouwkundige, milieu- en civieltechnische en financiële kader beschreven voor ontwikkelingen in Buiksloterham. De hoofddoelstellingen van de HIB zijn verdichten, circulaire wijk, productieve wijk en ongedeelde wijk en vormen tevens de hoofddoelstellingen van deze tender.

De gemeente Amsterdam (hierna: gemeente) is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen kavel 19 A, B en C Buiksloterham met vrije sector koopwoningen, middeldure huurwoningen, sociale huurwoningen, productieve bedrijfsruimte en overig niet wonen (zie voor programma de bouwvelop, bijlage 1) kan ontwikkelen en realiseren. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld.

Het betreft een selectie in twee rondes. In de eerste ronde wordt u gevraagd om een visie op programmatische en ruimtelijke kwaliteit (40%), visie op circulariteit en duurzaamheid (50%) en om uw organisatieprofiel en referentieprojecten (10%) in te dienen en in de tweede ronde wordt u gevraagd een schetsontwerp in te dienen. De criteria waarop uw inzending in de tweede ronde wordt beoordeeld zijn programmatische en ruimtelijke kwaliteit (40%), circulariteit en duurzaamheid (50%) en optiebieding (10%).

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 een bouwvelop 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 met een woningcorporatie, waarbij de eerste voorkeur uitgaat naar Woningstichting Eigen Haard, een turnkey overeenkomst te sluiten ten behoeve van de afname van de sociale huurwoningen, een turnkey realisatieovereenkomst met de gemeente ten behoeve van de afname van de buurtkamer, en mogelijk ook de woon-/zorgvoorziening en een woon-/behandelvoorziening jeugd, een voorlopig ontwerp (hierna: VO) en een definitief ontwerp (hierna: DO) uit te werken en vervolgens als het plan aan de voorwaarden van de gemeente voldoet, erfpachtaanbiedingen te accepteren, voor de sociale huurwoningen dient de erfpachtbieding (AB 1998) geaccepteerd te worden door de woningcorporatie.

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

Buiksloterham is een complex transformatiegebied. Het bestaat uit gemeentelijke kavels, maar voor een groot deel uit particuliere kavels, zowel in erfpacht uitgegeven als in volle eigendom. Of en wanneer kavels zullen ontwikkelen, bepalen particuliere partijen zelf. Ten aanzien van de gemeentelijke kavels is dit anders, hier is de gemeente aan zet. Kavel 19 A, B, C is de eerste grote gemeentelijke kavel die op basis van de HIB op de markt wordt gezet middels een tender.

De centrale ligging van Buiksloterham ten opzichte van het centrum van Amsterdam en een rijke, fijnmazige menging van wonen, werken en voorzieningen vormen sterke factoren voor de ontwikkeling van Buiksloterham naar een hoogstedelijke woonwerkwijk. Kavel 19 ligt in Buiksloterham op een unieke locatie tussen het Johan van Hasseltkanaal en de Papaverweg. De programmatische en stedenbouwkundige kaders van Kavel 19 zijn vastgelegd in de HIB en doorvertaald naar de bouwvelop (bijlage 1).

## 1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt naar een ontwerp dat voldoet aan alle eisen van de bouwvelop en past binnen de gestelde kaders. De HIB vormt de basis voor de verdere uitwerking van kavel 19.

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met vrije sector koopwoningen, middeldure huurwoningen, sociale huurwoningen, productieve bedrijfsruimte en overig niet-wonen kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingegaan op:

- Visie op programmatische kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit (voorselectie)
- Visie op circulariteit en duurzaamheid (voorselectie)
- Organisatieprofiel en referentieprojecten (voorselectie)
- Circulariteit en duurzaamheid - circulair bouwen, energiekwaliteit en biodiversiteit en klimaatadaptatie (definitieve selectie)
- Programmatische kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit (definitieve selectie)
- Geboden optievergoeding (definitieve selectie)

### Programma

Het programma op kavel 19 A, B en C is maximaal 48.820 m<sup>2</sup> bvo en bestaat uit wonen, niet-woonprogramma en parkeerplaatsen. In totaal gaat het om een woonprogramma van minimaal 32.000 m<sup>2</sup> bvo en maximaal 35.000 m<sup>2</sup> bvo en een niet-woonprogramma van minimaal 13.820 m<sup>2</sup> bvo.

- a. Woonprogramma: minimaal 32.000 m<sup>2</sup> en maximaal 35.000 m<sup>2</sup> bvo wonen, bestaande uit:
  - Vrije sector koopwoningen: maximaal 11.000 m<sup>2</sup> bvo met een gemiddelde woning-grootte van 90 m<sup>2</sup> gbo

- Middeldure huurwoningen: maximaal 8.000 m<sup>2</sup> bvo, bestaande uit:

% van aantallen woningen	Gemiddelde woninggrootte (m <sup>2</sup> gbo)	Minimaal aantal kamers
50%	50	2
50%	80	3

- Sociale huurwoningen: maximaal 16.000 m<sup>2</sup> bvo, bestaande uit:

% van aantallen woningen	Gemiddelde woninggrootte (m <sup>2</sup> gbo)	Minimaal aantal kamers
48%	45	2
30%	70	3
22%	95	4

- 3-5% van het totaal aantal sociale huurwoningen moet als rolstoelwoning gerealiseerd worden.
- Voor alle segmenten geldt een minimale woninggrootte van 45 m<sup>2</sup> gbo.
- b. Niet-woonprogramma: minimaal 13.800 m<sup>2</sup> bvo niet-wonen, bestaande uit:
  - Maatschappelijke voorzieningen: minimaal 1.100 m<sup>2</sup> bvo, bestaande uit
    - Minimaal 780 m<sup>2</sup> bvo en maximaal 820 m<sup>2</sup> bvo woon-/zorgvoorziening
    - Minimaal 200 m<sup>2</sup> bvo en maximaal 220 m<sup>2</sup> bvo woon-/behandelvoorziening jeugd
    - Minimaal 120 m<sup>2</sup> bvo buurtkamer
  - Productieve bedrijfsruimte: minimaal 8.900 m<sup>2</sup> bvo, waarvan 2/3 met maximaal 30% ondersteunend kantoor en 1/3 met maximaal 50% ondersteunend kantoor.
  - Overige niet-woonfuncties: minimaal 3.800 m<sup>2</sup> bvo. Bestemmingen horeca V (hotel) en detailhandel zijn niet toegestaan.

### *Sociale huurwoningen*

Binnen de tender dient maximaal 16.000 m<sup>2</sup> bvo aan sociale huurwoningen gerealiseerd te worden, zie vereiste paragraaf 'Programma' en de bouwvelop. De sociale huurwoningen en eventueel tezamen met de hierna te noemen woon-/zorgvoorziening en woon-/behandelvoorziening jeugd zullen in erfpacht worden uitgegeven aan een woningcorporatie in de zin van de Woningwet (hierna "de woningcorporatie"), waarmee een turnkey overeenkomst is overeengekomen, onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998. Het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2020 is van toepassing. De winnende inschrijver dient voor de sociale huurwoningen en eventueel de woon/zorgvoorziening en woon/behandelvoorziening jeugd een woningcorporatie te zoeken die het programma afneemt. Voor de verkoop van de sociale huurwoningen aan de woningcorporatie zal de winnende inschrijver marktconforme prijzen passend bij een woningcorporatie hanteren. De winnende inschrijver zal binnen de optietermijn een turnkey overeenkomst moeten sluiten met deze woningcorporatie. De gemeente verplicht de winnende inschrijver eerst met Woningstichting Eigen Haard in overleg te treden (conform het verdelingsadvies van de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties (hierna "AFWC"). Voor kavel 19 heeft het AFWC Woningstichting Eigen Haard aangewezen om sociale huurwoningen en eventueel de woon-/zorgvoorziening en woon-/behandelvoorziening jeugd af te nemen op deze kavel.

Het Programma van Eisen van Woningstichting Eigen Haard is van toepassing en is bijgevoegd in bijlage 9. Bij tegenstrijdigheden van het Programma van Eisen met de selectiebrochure inclusief bijlagen en/of de bouwvelop inclusief bijlage en/of de inschrijving dan prevaleren de selectiebrochure inclusief bijlagen en/of de bouwvelop inclusief bijlage en/of de inschrijving.

Bij inschrijving kan rekening gehouden worden met het Programma van Eisen, maar het is geen verplichting. De definitieve inschrijving wordt getoetst aan de eisen uit de selectiebrochure, bouwvelop en niet aan het Programma van Eisen van Woningstichting Eigen Haard. Mocht de winnende inschrijver binnen 12 maanden nadat het gunningbesluit is genomen door de directeur Grond en Ontwikkeling geen turnkey overeenkomst hebben gesloten met Woningstichting Eigen Haard (inspanningsverplichting) over de afname van de sociale huurwoningen en bij voorkeur de woon-/zorgvoorziening en woon-/behandelvoorziening jeugd mag de winnende inschrijver in overleg treden met de overige woningcorporaties die zijn aangesloten bij de AFWC binnen de optietermijn. Als er binnen de optietermijn met geen enkele woningcorporatie een turnkey overeenkomst gesloten wordt, dan zal de gehele optieovereenkomst van rechtswege komen te vervallen.

De gemeente zal de winnende inschrijver en woningcorporatie een erfpachtaanbieding doen, zodra de winnende inschrijver voldaan heeft aan alle voorwaarden en verplichtingen uit de optieovereenkomst.

De sociale huurwoningen dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen (niet limitatief):

- Het zijn zelfstandige woningen en in het geval van deze selectieprocedure met een minimale grootte van 45 m<sup>2</sup> gbo (NEN2580), zie verder voor de vereiste differentiatie de bouwvelop.
- De woningen moeten worden gebruikt conform de bestemming opgenomen in de erfpachtaanbieding, zijnde sociale huurwoning.
- De kale aanvangshuur van de woningen is gemaximeerd tot de dan geldende liberalisatiegrens (thans € 752,33 per maand, 2021).
- Gebouwde gemeenschappelijke buitenruimtes (dakterrassen e.d.) t.b.v. de sociale huurwoningen mogen niet gemixt worden met andere programma's.

#### *Middeldure huurwoningen*

Voor middeldure huurwoningen (in de model erfpachtaanbieding aangeduid als koopwoningen met een verhuurverplichting voor middeldure huur) zijn de herijkte voorwaarden voor middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020) van toepassing. Er dient voor de middeldure huurwoningen maximaal 8.000 m<sup>2</sup> bvo gerealiseerd te worden, zie vereiste paragraaf 'Programma'.

De herijkte voorwaarden voor middeldure huurwoningen met een verhuurperiode van 25 jaar zijn:

- Het zijn zelfstandige woningen, (voor dit specifieke kavel geldt een minimale woninggrootte van 45 m<sup>2</sup> gbo), zie voor vereiste differentiatie de paragraaf 'Programma' en de bouwvelop;
- De woningen moeten minimaal de eerste 25 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht worden verhuurd;
- De maximale kale aanvangshuur van de woningen is € 1.068,83 per maand (2022). De grens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Eerste indexering vindt plaats op 1 januari 2023 volgens de CPI alle huishoudens.

- De gemiddelde kale aanvangshuur per project is € 935,56 per maand (prijsspeil 2022), en wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de CPI reeks alle huishoudens zoals het Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande jaar. Eerste indexering vindt plaats op 1 januari 2023 volgens de CPI alle huishoudens.
- De aanvangshuur ná mutatie zet door op het huurniveau van vóór de mutatie. De huur hoeft niet terug te vallen in het middeldure segment;
- De eerste 20 jaar na erfpachtuitgifte mag de maandhuur vanaf 1 jaar na aanvang huurcontract jaarlijks met maximaal CPI + 1%-punt worden verhoogd (CPI-jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100).
- In het 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachtuitgifte mogen de huren voor zittende huurders nog steeds met maximaal CPI + 1%-punt worden verhoogd (CPI-jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100).
- In het 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachtuitgifte gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeenkomen over de huur en de huurverhoging (vrije huur).
- De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.
- Parkeerplaatsen die gerealiseerd worden ten behoeve van de middeldure huurwoningen, al dan niet op basis van een parkeernorm, mogen niet verplicht gekoppeld worden aan de middeldure huurwoning gedurende de periode van verhuurverplichting.
- Voor nieuwe middeldure huurwoningen geldt het woningdeelbeleid van de gemeente zoals dat is vastgesteld in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.

#### *Vrije sectorkoopwoningen*

Voor de vrije sectorkoopwoningen dient maximaal 11.000 m<sup>2</sup> bvo gerealiseerd te worden met een gemiddelde woninggrootte van 90 m<sup>2</sup> bvo, zie vereiste paragraaf 'Programma' en voor de vereiste gedifferentieerde programma zie bouwenvelop. Voor de te realiseren koopwoningen gelden de 'Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam'. Dit betekent dat voor deze woningen een verbod op verhuur wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden.

#### *Programma maatschappelijke voorzieningen*

Er is in het programma voor maatschappelijke voorzieningen een buurtkamer, een woon-/behandelvoorziening jeugd en een woon-/zorgvoorziening opgenomen.

#### *Buurtkamer*

De buurtkamer is een ontmoetingsplek voor bewoners, ondernemers en organisaties in de wijk. Deze dient te worden gesitueerd op de begane grond en heeft een oppervlakte van minimaal 120 m<sup>2</sup> bvo. De buurtkamer dient gerealiseerd te worden conform het Programma van Eisen buurtkamer (bijlage 5). De buurtkamer zal niet in erfpacht worden uitgeven maar bij de gemeente achterblijven en na realisatie in beheer worden gehouden bij de dienst Gemeentelijk Vastgoed van de gemeente Amsterdam.

Nadat de optieovereenkomst tot stand is gekomen dient de optienemer met de gemeente (Gemeentelijk Vastgoed) voor de Buurtkamer tot uitwerking van dat deel van het programma te komen in VO en DO. Met het winnen van de selectieprocedure komt de turnkey realisatieovereenkomst tussen de winnende inschrijver en de gemeente van rechtswege tot stand. Voor de nadere uitleg hierover wordt verwezen naar paragraaf 1.6.

Indien er binnen de optieperiode geen erfpachtaanbiedingen door de gemeente kunnen worden uitgebracht, omdat de optienemer niet aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, dan vervalt zowel het optierecht als de turnkey realisatieovereenkomst en herneemt de gemeente alle rechten en vrijheid van handelen ten aanzien van Kavel 19.

#### *Woon-/zorgvoorziening*

De woon-/zorgvoorziening biedt tijdelijke huisvesting voor nog onbenoemde doelgroepen die door uiteenlopende problematiek dakloos zijn geworden en geen beroep (meer) kunnen doen op het eigen netwerk. Deze voorziening dient op de verdieping (dus niet op de begane grond) gerealiseerd te worden en heeft een oppervlakte van minimaal 780 m<sup>2</sup> bvo en maximaal 820 m<sup>2</sup> bvo. Voor de woon-/zorgvoorziening zal tijdens de optieperiode bij voorkeur met een woningcorporatie een turnkey overeenkomst worden gesloten. Invulling van het programma staat beschreven in bijlage 7.

Woon-/behandelvoorziening jeugd Niet alle kinderen kunnen zich thuis volwaardig ontwikkelen bijvoorbeeld omdat zij te maken hebben met (zware) opvoed- en opgroei-problematiek. Om adequate hulp te bieden en te voorkomen dat de situatie verergert kunnen kinderen (tijdelijk) wonen in een woon-/behandelvoorziening jeugd. Deze voorziening bestrijkt minimaal 200 m<sup>2</sup> bvo en maximaal 220 m<sup>2</sup> bvo en dient op de verdiepingen te worden gesitueerd. Voor de behandel-/woonlocatie zal tijdens de optieperiode bij voorkeur met een woningcorporatie een turnkey overeenkomst worden gesloten. Voor invulling van het programma wordt verwezen naar bijlage 8.

#### *Programma niet-wonen (productieve bedrijven en overig niet wonen)*

Voor de productieve bedrijvigheid dient minimaal 8.900 m<sup>2</sup> bvo te worden gerealiseerd. De bedrijfsruimte wordt gebruikt voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport. Bij kleinschalige bedrijven mag maximaal 30% van het bvo worden ingezet als kantoorruimte voor het betreffende bedrijf. Dit geldt voor 2/3 van het bedrijfsvloeroppervlak. Bij hybride bedrijven mag maximaal 50% van het bvo worden ingezet als kantoorruimte voor het betreffende bedrijf. Dit geldt voor 1/3 van het bedrijfsvloeroppervlak.

Er dient minimaal 3.800 m<sup>2</sup> bvo overig niet-wonen te worden gerealiseerd. Horeca V (hotel) en detailhandel is niet toegestaan. De invulling van het niet-woonprogramma dient te passen binnen de bestemmingen zoals in het Bestemmingsplan opgenomen. Hiertoe dient door de exploitant een vergunning te worden aangevraagd.

#### Parkeren

Parkeren vindt plaats conform het vigerend gemeentelijk beleid: Nota Parkeernormen auto (vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017, gewijzigd d.d. 29 november 2017 en Nota Parkeernormen fiets en scooter (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 maart 2018).

- Een maximumparkeernorm van één parkeerplek per woning voor alle woningtypen, vrije sectorwoningen (koop en huur), middeldure- en sociale huurwoningen.
- Voor vrije sector koopwoningen (koop):
  - o Woningen ≤ 60 m<sup>2</sup> bvo, een minimumnorm van 0,3 parkeerplek per woning.
  - o Woningen > 60 m<sup>2</sup> bvo, een minimumnorm van 0,6 parkeerplek per woning.
- Voor alle soorten sociale en middeldure huurwoningen, geen minimumparkeernorm.
- Bezoekersparkeren is gelijk bij alle woningtypen, markt, middelhuis en sociaal, en is 0,1 per woning.
- Kantoren: maximaal 1 parkeerplaats per 125m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

Voor onderstaande functies is gebruik gemaakt van CROW publicatie 381, omdat hiervoor geen Amsterdamse parkeernormen zijn. Voor de productieve bedrijfsruimte is uitgegaan van het kengetal voor een bedrijfsverzamelgebouw:

- Productieve bedrijfsruimten: 0,9 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> BVO
- Maatschappelijke voorzieningen : 1,0 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> BVO

In Buiksloterham geldt conform het bestemmingsplan parkeren op eigen terrein. Daarnaast geldt een parkeerregime (betaald parkeren), waarbij een nulplafond van kracht is. Het nulplafond wil zeggen dat geen parkeervergunningen voor bewoners en bedrijven worden uitgegeven (bewonersparkeervergunning en bedrijfsparkeervergunning).

#### *Mobiliteitshub*

Met uitzondering van de parkeerplaatsen voor de vrije sector koopwoningen wordt het parkeren van kavel 19 op basis van bovengenoemde parkeernormen onder gebracht in een nog te realiseren mobiliteitshub op naastgelegen kavel 18. Voor de volgende programmaonderdelen worden de parkeerplaatsen ondergebracht in de mobiliteitshub:

- Een deel van het bezoekersparkeren voor het woonprogramma (en deels op straat)
- parkeren ten behoeve van het niet-woonprogramma
- parkeren ten behoeve van middeldure huurwoningen en/of sociale huurwoningen. In de mobiliteitshub wordt voor deze woningtypen rekening gehouden met de minimale parkeernorm van 0 per woning, zij worden gestimuleerd gebruik te maken van deelmobiliteit. Indien gewenst zijn parkeerplekken in de mobiliteitshub voor deze woningtypen mogelijk.

Alleen het parkeren voor de vrije sector koopwoningen dient conform de parkeernormen uit de nota parkeernormen door de winnende inschrijver op eigen terrein gerealiseerd te worden. De gemeente verplicht de winnende inschrijver niet tot het realiseren van een ondergrondse parkeeroplossing voor de parkeerplaatsen van de vrije sector koopwoningen (indien het parkeren bovengronds wordt gerealiseerd telt het mee in de fsi (niet-wonen)). Als de winnende inschrijver dat wel wenst, dan is dat voor rekening en risico van de winnende inschrijver.

Een mobiliteitshub is een centrale plek in de buurt waar naast parkeren ruimte is voor bedrijvigheid en ontmoeting. Er is ruimte voor bewoners-, bedrijven- en bezoekersparkeren en deelmobiliteit voor auto, scooter en fiets. De mobiliteitshub wordt in opdracht van de gemeente gerealiseerd en is naar verwachting gereed in 2027. De gemeente zal daarom het parkeren ten behoeve van het programma van kavel 19 van deze tender tijdelijk oplossen op maaiveld van het tegenover gelegen braakliggende kavel 8. De gemeente zal voor de tijdelijke parkeerplaatsen op kavel 8 een marktconform, minimaal een kostendekkend tarief, in rekening brengen (en jaarlijkse indexatie overeenkomstig de jaarmutatatie van de CPI reeks alle huishoudens zoals het Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande jaar). Voor de winnende inschrijver of diens rechtsopvolger geldt een verplichting om de parkeerplaatsen zoals hiervoor beschreven af te nemen in de toekomstig te realiseren mobiliteitshub (en in de tijdelijke situatie op kavel 8 zoals hiervoor beschreven) onder de voorwaarden die de gesteld worden vanuit de mobiliteitshub. Voor de parkeerplekken wordt een marktconform tarief, minimaal een kostendekkende huurbedrag, gerekend, ter indicatie ca. €250,- per parkeerplek per maand (prijspeil 2021), hier kunnen geen rechten aan ontleend worden, en wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de CPI reeks alle huishoudens zoals het Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande jaar.

*Samenvattende tabel parkeren*

Functie	Norm	Gemeente	Ontwikkelaar
Wonen – sociale huur	0,0 – 1,0	Realisatie in hub	Verplichte afname
Wonen – middeldure huur	0,0 – 1,0	Realisatie in hub	Verplichte afname
Wonen – vrije sector	0,3 – 1,0 ≤ 60 m <sup>2</sup> bvo 0,6 – 1,0 > 60 m <sup>2</sup> bvo	-	Realisatie op eigen terrein
Kantoren	1,0 / 125 m <sup>2</sup> BVO	Realisatie in hub	Verplichte afname
Productieve bedrijfsruimte	0,9 / 100 m <sup>2</sup> BVO	Realisatie in hub	Verplichte afname
Maatschappelijke voorzieningen	1,0 / 100 m <sup>2</sup> BVO	Realisatie in hub	Verplichte afname
Bezoekersparkeren	0,1 per woning	Realisatie in hub en op straat	-

### 1.3 Relevante (publiekrechtelijke) kaders

#### Juridisch planologisch kader

Het juridisch planologisch kader dat van toepassing is op kavel 19 is het bestemmingsplan Buisklosterham, vastgesteld op 16 december 2009, onherroepelijk op 18 november 2011, als ook (voor zover relevant) de daarop gevolgde partiële herzieningen. De in de tender beoogde ontwikkeling voor kavel 19 past niet volledig binnen het vigerende bestemmingsplan en daarom werkt de gemeente aan de 8<sup>e</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan. Na vaststelling vormen het bestemmingsplan Buisklosterham (inclusief de in werking zijnde partiële herzieningen) en de in het voorbereiding genomen bestemmingsplan "Buisklosterham 8<sup>e</sup> herziening" de juridisch-planologische grondslag voor de ontwikkeling van kavel 19. Een recent bestemmingsplan dat ook voor dit gebied relevant is, is het (paraplu) bestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders dat regels stelt aan ondergronds bouwen. In de versie voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt voorgesteld om de regels uit dit (paraplu) bestemmingsplan in het bestemmingsplan 8<sup>e</sup> herziening Buisklosterham te verwerken.

Op het moment van verschijnen van voorliggende selectieleidraad is het bestemmingsplan 8<sup>e</sup> partiële herziening Buisklosterham nog niet vastgesteld. Op de website ruimteplannen.nl is daarom nog alleen het ontwerp bestemmingsplan raadpleegbaar. Pas nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld (naar verwachting 2e kwartaal 2022) wordt het vastgestelde plan op de website ruimtelijke plannen geplaatst.

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Buisklosterham 8<sup>e</sup> partiële herziening zoals eind 2021 ter inzage heeft gelegen wordt in de versie voor vaststelling aan de raad voorgesteld om de regels van het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders over te nemen en wordt een afwijkingsbevoegdheid voorgesteld voor het onder voorwaarden verhogen van de maximum bouwhoogte van blok 19C aan de zijde van de Johan van Hasseltkanaal. Op basis van de voorgestelde afwijkingsregel kan van de maximum bouwhoogte van 20 meter op deze locatie voor 50% van het grondoppervlak worden afgeweken tot een bouwhoogte van 25 meter voor zover dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Hierbij is van belang dat de bezonning van het achterliggende gebied en bebouwing (zoals kavel 19F) niet noemenswaardig door hogere bouwhoogte wordt beïnvloed én dat dit leidt tot een evenwichtiger stedenbouwkundige massa-opbouw van het totale plan (Kavel 19A, B en C tezamen).

De 8<sup>e</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan wordt naar verwachting in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 door de gemeenteraad vastgesteld en zou daarmee, zonder beroep, voor de definitieve gunning vastgesteld en onherroepelijk kunnen zijn. De planning is afhankelijk van het gegeven of er beroep wordt ingesteld en daarbij tegelijk een voorlopige voorziening is gevraagd en deze door de rechter is toegewezen, in welk geval het bestemmingsplan niet inwerking treedt totdat de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is doorlopen en afgerond. De gemeente brengt partijen in de definitieve selectie op de hoogte van de stand van zaken met betrekking tot de procedure.

Ook bij een ingesteld beroep zal de gunning plaatsvinden. Het gedeelte van kavel 19 dat niet binnen het vigerende bestemmingsplan past maar wel binnen de 8<sup>e</sup> partiële herziening is blok 19A. In het geval dat op het moment van gunning de 8<sup>e</sup> partiële herziening nog niet onherroepelijk is zal in de optieovereenkomst een verlengingsmogelijkheid van de optietermijn worden opgenomen voor de situatie dat er vertraging optreedt in de bestemmingsplanprocedure, zonder dat dit te wijten is aan de winnende inschrijver. Bovendien zal er een (gedeeltelijke) ontbindingsmogelijkheid worden opgenomen in geval de 8<sup>e</sup> partiële herziening wordt vernietigd, waardoor het bouwplan op kavel 19A blijvend onmogelijk is. Zie hiervoor artikel 2 lid 3 en artikel 13 van de optieovereenkomst (bijlage 14).

Indien de situatie zich voordoet, zoals hiervoor beschreven, dat kavel 19A niet realiseerbaar is dient 19 B en C wel door te gaan. Bij de ontwikkeling en realisatie dient derhalve voor rekening en risico van de winnende inschrijver het plan zodanig ontwikkelt te worden dat kavel 19 B en C ook zonder kavel 19A realiseerbaar zijn.

De bouw- en gebruiksregels, als ook de toelichting daarop, waar aanvragen omgevingsvergunning voor kavel 19 aan getoetst worden zijn te vinden in het vigerende bestemmingsplan, inclusief partiële herzieningen, en overige voor Buiksloterham relevante plannen en zijn te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Aanvragen omgevingsvergunning dienen daarnaast te voldoen aan alle overige, voor deze aanvragen relevante, wet- en regelgeving.

#### Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid, zoals beschreven in het gemeentelijke document 'De Schoonheid van Amsterdam', waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus). Daarnaast zijn afhankelijk van de locatie bestaande kwaliteiten c.q. cultuurhistorie en erfgoed vastgelegd, voortkomend uit de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening. Binnen dit kader kunnen in uitzonderlijke gevallen uitzonderingen worden gemaakt in het geval dat er de wens is om tot kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan heden in De Schoonheid van Amsterdam is bepaald.

Voor Buiksloterham gelden met het oog op het ruige, industriële karakter lichtere welstandsregels dan bijvoorbeeld in Overhoeks en in het centrum. De welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam' geeft voor Buiksloterham het welstandsniveau categorie 3 (= normaal). Voor Buiksloterham worden bij de beoordeling van bouwplannen de van toepassing zijnde criteria gehanteerd. De kwaliteit van ontwikkelingen in de wijk wordt bewaakt door een supervisor. Op de website van de gemeente Amsterdam is het supervisieprotocol te vinden. De belangrijkste criteria uit de welstandsnota zijn opgenomen in de bouwenvelop.

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze selectiebrochure worden benoemd, en verwerkt in de Bouwenvelop, 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.

#### Circulariteit en Duurzaamheid

Buisklosterham verandert van een industrieel bedrijventerrein in een circulaire en duurzame stadswijk. Amsterdam startte in 2009 in Buisklosterham met tenderen op duurzaamheid. Verschillende individuele en collectieve duurzame zelfbouwprojecten en woon – werk gebouwen zijn het resultaat. In 2015 tekenden ruim 20 partijen het manifest Circulair Buisklosterham en spraken de ambitie uit van Buisklosterham een circulaire stadswijk te maken. In 2020 stelde de gemeenteraad de herijking van het investeringsbesluit Buisklosterham (HIB) vast met vier hoofddoelstellingen: verdichten, circulaire wijk, productieve wijk en ongedeelde wijk. De uitgangspunten en ambities circulair bouwen in Buisklosterham zijn met de vaststelling van het HIB bestuurlijk geborgd en daarmee is de opgave verankerd in de aanpak van de gebiedsontwikkeling.

Buisklosterham ontwikkelt zich ondertussen tot circulaire stadswijk. Op de kavels verschijnen circulaire en energieneutrale gebouwen en ook in de ontwikkeling van de openbare ruimte geeft de gemeente de ambities op gebied van circulariteit en duurzaamheid een plek. Er wordt grootschalig ingezet op hergebruik van materialen bij de inrichting van de openbare ruimte en Amsterdam toont zich een duurzame opdrachtgever bij het aanbesteden van werken. Ook kavel overschrijdend zijn er in Buisklosterham initiatieven zoals smart grid-projecten, nieuwe sanitatie en deelmobiliteit. Lerend van elkaar en door te doen, maken we voortgang en verhogen we de kwaliteit. Met de ontwikkeling van kavel 19 wil de gemeente de volgende stap in circulair bouwen faciliteren. De gemeente verwacht een bijzondere ontwikkeling die voor Buisklosterham een volgende fase circulair bouwen inluit.

#### 1.4 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwkaavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid erfpachtgrondwaarden voor vrije sector koopwoningen, middeldure huurwoningen en sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen, parkeerplaatsen en overige niet woonbestemmingen. De geboden optievergoeding die de winnende inschrijver/ optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst(en). Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Sociale huurwoning 30 – 73 GO *	€ 235,=	m2 GO
Middeldure huurwoning 40 t/m 49 m2 GO	€ 2.679,=	M2 GO
Middeldure huurwoning 50 t/m 59	€ 2.135,=	M2 GO
Middeldure huurwoning 60 t/m 69	€ 1.799,=	M2 GO
Middeldure huurwoning 70 t/m 79	€ 1.496,=	M2 GO

Middeldure huurwoning 80 t/m 89 m2 GO	€ 1.244,=	M2 GO
Vrije sector koop t/m 59 m2 GO	€ 3.291,=	M2 GO
Vrije sector koop 60 m2 GO of groter	€ 2.735,=	M2 GO
Productieve bedrijfsruimte in plint (max. 30% kantoor)	€ 346,=	M2 BVO
Productieve bedrijfsruimte 1 <sup>e</sup> verdieping (max 30% kantoor) – extern toegan- kelijk	€ 292,=	M2 BVO
Productieve bedrijfsruimte 1 <sup>e</sup> verdieping (max 30% kantoor) – enkel intern toegankelijk	€ 260,=	M2 BVO
Productieve bedrijfsruimte in plint (max. 50% kantoor)	€ 424,=	M2 BVO
Productieve bedrijfsruimte 1 <sup>e</sup> verdieping (max. 50% kantoor) – extern toegan- kelijk	€ 353,=	M2 BVO
Productieve bedrijfsruimte 1 <sup>e</sup> verdieping (max. 50% kantoor) – enkel intern toegankelijk	€ 318,=	M2 BVO
Kantoor (op de verdieping)	€ 695,=	M2 BVO
Niet woonbestemming in de plint**	€ 883,=	M2 BVO
Niet woonbestemming 1 <sup>e</sup> verdieping – extern toe- gankelijk	€ 883,=	M2 BVO
Niet woonbestemming 1 <sup>e</sup> verdieping – enkel intern toegankelijk	€ 662,=	M2 BVO
Sociaal maatschappelijk	€ 201,=	M2 BVO
Parkeergarage boven- gronds (1 laag)	€ 8.096,=	parkeerplaats
Parkeergarage boven- gronds (meerlaags)	€ 10.122,=	parkeerplaats
Parkeergarage half ver- diept	€ 5.149,=	parkeerplaats
Parkeergarage verdiept (1 laag)	€ 1.985,=	parkeerplaats
Parkeergarage verdiept (2 lagen)	€ 1.985,=	parkeerplaats
Fietsparkeren niet woon- functies	€ 1.985,= / 25 m2	M2 BVO
Fietsparkeren woonfunc- ties	Verdisconteerd in grondwaarde wonen	nvt

Nutsvoorzieningen (trafo-ruimten)	€ 201,-	M2 BVO
WKO-bron***	€ 1.985=-	bron

\* Voor de sociale huurwoningen die worden geëxploiteerd door een lid van de AFWC geldt een vaste afkoopsom. De vaste afkoopsom is afhankelijk van de grootte van de woning. Voor corporatiewoningen kleiner dan of gelijk aan 30 m<sup>2</sup> GO bedraagt deze **€ 7.659 per woning**. Voor corporatiewoningen tussen 30 m<sup>2</sup> - 73 m<sup>2</sup> GO geldt een vaste afkoopsom van **€ 235 per m<sup>2</sup> GO** en voor corporatiewoningen groter dan of gelijk aan 73 m<sup>2</sup> GO is de vaste afkoopsom **€ 17.020 per woning** (afkoopsommen zijn prijspeil 2022).

\*\* Niet-woonbestemming in de plint (of 1e verdieping) is geen formele bestemming. In het erfpachtcontract dient de bestemming nader te worden gespecificeerd. Hieronder vallen ook commercieel geëxploiteerde sociaal maatschappelijke functies. Indien ten aanzien van de sociaal maatschappelijke bestemming geen rendabele exploitatie mogelijk is vanwege privaatrechtelijke beperkingen, en de erfpachter een non-profit instelling betreft die wordt gesubsidieerd door de overheid is de minimale grondprijs ad. € 201 per m<sup>2</sup> bvo (prijspeil 2022) van toepassing.

\*\*\* Deze vaste grondprijs is van toepassing op bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen. Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, wordt geen afzonderlijke grondwaarde berekend. Voor de installatieruimte wordt de grondprijs bepaald op basis van de bruto vloeroppervlakte van de opstelruimte van de WKO-installatie - inclusief bijbehorende meet- en regelapparatuur - en de grondprijs voor de functie waarvoor de WKO-installatie bestemd is. Als de WKO-installatie meerdere functies bedient, dan wordt de grondprijs bepaald op basis van een gemiddelde grondprijs van alle bestemmingen, naar vloeroppervlakte gewogen.

#### Subsidie

De gemeenteraad heeft op 22 december 2021 een subsidieregeling vastgesteld die van toepassing is voor Buisklosterham. Deze subsidie is aan te vragen door een woningcorporatie voor een tegemoetkoming in het realiseren van duurzaam te ontwikkelen sociale huurwoningen. Zie voor de regeling voor welke maatregelen subsidie kan worden aangevraagd en op welke wijze, zie bijlage 3.

#### De Ambitiebonus

Het college heeft op 18 januari 2022 ingestemd met een tijdelijke regeling, te weten de Ambitiebonus, met als doel marktpartijen te stimuleren om bij de bouw van betaalbare woningen extra ambities te realiseren op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en/of woonprogramma. Met de ambitiebonus wil de gemeente marktpartijen een financiële tegemoetkoming geven, indien aanvullende ambities worden gerealiseerd. De Ambitiebonus betreft een tegemoetkoming van maximaal 10% op de grondwaarde voor het betaalbare woonprogramma dat middels de betreffende tender gerealiseerd zal worden. De betaalbare (gereguleerde) woningbouw bestaat uit de segmenten sociaal, middeldure huur en middeldure koop. In deze tender is de Ambitiebonus enkel van toepassing op het segment middeldure huur. De sociale woningen hebben minimale grondwaarden als uitkomst van de grondwaardeberekening en vallen daarmee buiten de voorwaarden van de regeling Ambitiebonus. Het segment middeldure koop maakt geen onderdeel uit van het programma van deze tender. Zie bijlage 2 voor de voorwaarden van de tijdelijke regeling Ambitiebonus.

De Ambitiebonus wordt toegepast in drie tenders die in 2022 op de markt worden gebracht, waarvan deze tender er dus een is.

Met de Ambitiebonus wil de gemeente in deze tender de marktpartijen uitdagen om een aanvullende ambitie op het gebied van duurzaamheid te realiseren. Naast de reguliere selectiecriteria in deze tender worden de inschrijvers uitgedaagd om een aanvullende ambitie waar te maken. Indien de winnende inschrijver de aanvullende ambitie waarmaakt en er goed of uitmuntend op scoort, ontvangt de inschrijver een financiële tegemoetkoming (Ambitiebonus) van maximaal 10% van de grondwaarde voor de middeldure huurwoningen van de winnende inschrijver. Zie verder hoofdstuk 4.6 waar de Ambitiebonus opgenomen staat.

### 1.5 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie (bijlage 10 en 11) 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.

### 1.6 Optieovereenkomst, turnkey realisatieovereenkomst en geboden optievergoeding

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

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Paragraaf 4.10 onder Bezwaar) komt de optieovereenkomst en de turnkey realisatieovereenkomst 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 betaling van de geboden optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 30 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd.

Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO. Voor wat betreft de woon-/zorgvoorziening en woon-/behandelvoorziening jeugd zal het VO en DO getoetst worden aan het Programma van Eisen woon-/zorgvoorziening en woon-/behandelvoorziening jeugd. Voor wat betreft de Buurtkamer zal deze eveneens worden getoetst aan het Programma van Eisen dat de gemeente heeft opgesteld en het overige dat is opgenomen in de turnkey realisatieovereenkomst. Daarnaast dient tijdens de optietermijn een turnkey overeenkomst gesloten te zijn met een woningcorporatie, eerste voorkeur Woningstichting Eigen Haard, voor de afname van sociale huurwoningen en eventueel dewoon-/zorgvoorziening en woon-/behandelvoorziening jeugd.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst en de turnkey realisatieovereenkomst en de turnkey overeenkomst met de nader aan te wijzen woningcorporatie heeft voldaan, zal de gemeente erfpachtaanbiedingen doen aan de winnende inschrijver/optienemer, voor de sociale huurwoningen wordt een erfpachtaanbieding gedaan aan de woningcorporatie. De erfpachtovereenkomsten komen tot stand zodra de winnende inschrijver/optienemer en woningcorporatie de erfpachtaanbiedingen onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomsten.

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de winnende inschrijver/optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest, mocht hij er niet in slagen om binnen de optietermijn een erfpachtovereenkomst tot stand te laten komen. Indien de erfpachtovereenkomsten niet tot stand komen zal ook de turnkey realisatieovereenkomst vervallen. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.

Voor de te realiseren sociale huurwoningen en eventueel de woon-/zorgvoorziening en woon-/behandelvoorziening jeugd voor een nader aan te wijzen woningcorporatie, zoals nader uiteengezet in hoofdstuk 1.2 van de Selectiebrochure wordt een erfpachtaanbieding gedaan aan een nader aan te wijzen woningcorporatie (bijlage 14). Zoals aangegeven in hoofdstuk 1.2. bestaat het programma mede uit een buurtkamer. Deze buurtkamer wordt op grond van een turnkey realisatieovereenkomst aan de gemeente feitelijk opgeleverd. Het appartementsrecht voor deze buurtkamer wordt niet aan de winnende inschrijver in erfpacht uitgegeven.

## 2. Beschrijving selectieprocedure

### 2.1 Selectiebrochure

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 drie. 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.

#### Correspondentie

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

#### Selectiecommissie en jury

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

- Projectmanager
- Assistent projectmanager (secretaris)
- Stedenbouwkundige
- Projectleider grondzaken

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

De beoordeling in de definitieve selectie wordt uitgevoerd door een deel van de selectiecommissie te weten de projectmanager, de assistent projectmanager en de projectleider grondzaken, met uitzondering van het gunningscriterium circulariteit en duurzaamheid, programmatische kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. De beoordeling van die criteria wordt gedaan door de jury, die bestaat uit:

- adviseur duurzaamheid (circulariteit en duurzaamheid & programmatische kwaliteit en ruimtelijk kwaliteit)
- adviseur circulair bouwen (circulariteit en duurzaamheid),
- stedenbouwkundige (circulariteit en duurzaamheid & programmatische kwaliteit en ruimtelijk kwaliteit)
- ontwikkelaar van Woningstichting Eigen Haard (programmatische kwaliteit en ruimtelijk kwaliteit).
- De jury wordt ondersteund door een secretaris.

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

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
<b>Vrijdag 1 april 2022</b>	<b>Start voorselectie (publicatie TenderNed)</b>
Vrijdag 13 mei 2022	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Vrijdag 3 juni 2022	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
Vrijdag 17 juni 2022, 12.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
Maandag 4 juli 2022	Berichtgeving aan deelnemers bij onvolledigheid of gebreken
Vrijdag 8 juli 2022, 12.00 uur	Uiterlijke inzendtermijn herstel
Maandag 5 september 2022	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
<b>Maandag 5 september 2022</b>	<b>Start definitieve selectie</b>
vrijdag 30 september 2022	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Vrijdag 21 oktober 2022	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
Vrijdag 11 november 2022, 12.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
Maandag 28 november 2022	Berichtgeving aan deelnemers bij onvolledigheid of gebreken
Vrijdag 2 december 2022, 12.00uur	Uiterlijke inzendtermijn herstel
Naar verwachting tussen 5 december en 9 december 2022	Presentatie inschrijvers (optioneel)
Vanaf 16 december 2022	Screening integriteit (Bibob)
Vrijdag 13 januari 2023	(voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
Vrijdag 10 februari 2023	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: ① een visie op programmatische kwaliteit, ② een visie op ruimtelijke kwaliteit ③ een visie op circulariteit en duurzaamheid en ④ organisatie en referentieprojecten. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, als ook (voor zover relevant) de daarop volgende partiële herzieningen, de HIB en bouwvelop zijn van toepassing. De maximaal drie inschrijvers die de hoogste score hebben behaald in de voorselectie 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 13 mei 2022 en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 3 juni 2022 voor iedereen te raadplegen via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

#### Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 3 juni 2022 tot en met uiterlijk 17 juni 2022 12.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl). De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie);
3. Visie op programmatische en visie op ruimtelijke kwaliteit van maximaal 16 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt. Het is toegestaan illustraties, foto's en/of referentiebeelden te gebruiken, mits het maximum van 16 pagina's niet wordt overschreden.
4. Visie op circulariteit en duurzaamheid van maximaal 10 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt. Het is toegestaan illustraties, foto's en/of referentiebeelden te gebruiken, mits het maximum van 10 pagina's niet wordt overschreden.
5. Toelichting op organisatieprofiel, ervaring, rolverdeling en referentieprojecten van maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
6. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel welk ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken:  
de inschrijving van de aan de voorselectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen in het KVK (handels)register;  
de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK (handels)register.

Het beeldmateriaal toont op hoofdlijnen hoe de bebouwing in de omgeving staat en hoe gebouwen en programma zijn georganiseerd. Dit kan door middel van indicatieve of schematische situatietekeningen, plattegronden, doorsneden of 3D-tekeningen. Geen maquettes en afbeeldingen van renderingen of gevelarchitectuur aanleveren.

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 4 juli 2022 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 10 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 ① een visie op programmatische kwaliteit, ② een visie op ruimtelijke kwaliteit, ③ een visie op circulariteit en duurzaamheid en ④ een toelichting op organisatie en referentieprojecten van vergelijkbare omvang en complexiteit
- 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 (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven.

### 3.3 Selectiecriteria voorselectie

In de voorselectie worden de inschrijvingen beoordeeld aan de hand van de hieronder genoemde selectiecriteria. Iedere inschrijving bestaat uit ① een visie op programmatische kwaliteit, ② een visie op ruimtelijke kwaliteit, ③ een visie op circulariteit en duurzaamheid en ④ een toelichting op organisatie en referentieprojecten.

#### *Uitdaging programmatische en ruimtelijke kwaliteit*

De uitdaging voor de inschrijver is om in deze tender de samenhang tussen de vier doelstellingen van de HIB (verdichten, productieve wijk, circulaire wijk en ongedeelde wijk) in een vernieuwend concept tot uitdrukking te laten komen. Gevraagd wordt om in de gevraagde visies in te gaan op wonen en leven op kavel 19 met bijbehorende ontwerpvoorstellen voor de individuele woning, het woongebouw en de woonomgeving. De gemeente wenst gebouwen met kwalitatief goede woningplattegronden maar de gemeente is ook op zoek naar condities voor ontmoeten en samenleven vanuit het oogpunt van de ongedeelde wijk. Gevraagd wordt om aan te geven hoe dit op gebouw- én buitenruimteniveau (en de aansluiting tussen gebouw en buitenruimte) tot uitdrukking wordt gebracht. Ook wordt gevraagd om in te gaan op werken in Buiskloterham. Wat maakt werken in dit gebied, waar veel wordt gewoond, aantrekkelijk voor productieve bedrijven? En omgekeerd: wat maakt wonen in een wijk met veel productieve bedrijven aantrekkelijk? Hoe vertaalt zich dat in een ontwerp?

Visie en ontwerpvoorstellen worden getoetst aan de hand van de onderstaande criteria. Deze criteria dienen daarom helder in het te leveren materiaal tot uitdrukking te worden gebracht.

#### Visie op Programmatische kwaliteit (maximaal 20 punten)

De visie dient in te gaan op aspecten die bepalend zijn voor wonen, leven en werken in Buiskloterham. Speciale aandacht voor:

- Oriëntatie van de woningen. Gestreefd wordt naar een zo groot mogelijk aandeel meerszijdig georiënteerde woningen. enkelzijdig georiënteerde woningen zijn zo aantrekkelijk mogelijk gelegen;
- De mate waarin op gebouwniveau ontmoeting en samenleven wordt bevorderd middels de kwaliteit van de route tussen gebouwentree en individuele woning, de aanwezigheid van collectieve ruimtes en/of voorzieningen op gebouwniveau en aanhechting van gebouwen op de gezamenlijke tuin.
- Aspecten die de gebruikskwaliteit van de productieve ruimtes bepalen zoals flexibiliteit ten aanzien van indeling en gebruik, zodanig inpassen van productieve ruimtes dat deze geen bedreiging vormen voor de woonkwaliteit van het gebied, voorkomen van wederzijdse hinder tussen bewoners enerzijds en bedrijven anderzijds De inschrijver scoort beter in de voorselectie naarmate de visie een heldere en concrete programmatische invulling en doorvertaling is van de regels die in de bouwvelop staan verwoord en naar mate bovenstaande punten goed verwerkt zijn.

*Visie op ruimtelijke kwaliteit (maximaal 20 punten)*

- Ingegaan dient te worden op wat wonen respectievelijk werken in de productieve wijk aantrekkelijk maakt, wat daar voor nodig is en hoe zich dat vertaalt in een visie waarin programma op logische wijze is georganiseerd;
- Kwaliteit van de aanhechting van plinten aan de straatzijde: levendigheid overdag en in de avond, transparantie, balans in gebruik (wonen, productie, overige voorzieningen), de mate waarin innovatieve oplossingen worden ingezet om de programmatische druk van productieve bedrijven op de plint te verlichten;
- Conditie die in de buitenruimte worden gecreëerd voor ontmoeting en de ruimtelijke kwaliteit van de voorstellen;
- Kwaliteit van de aanhechting van plinten aan de hof- of tuinzijde gelegen op maaiveld danwel op hogerniveau in geval van daktuinen.

De inschrijver scoort beter in de voorselectie naarmate de visie op ruimtelijke kwaliteit een heldere en concrete invulling en doorvertaling is van de regels die in de bouwenvolop staan verwoord, en naar mate bovenstaande punten goed verwerkt zijn in de visie op ruimtelijke kwaliteit.

*Visie op circulariteit en duurzaamheid (maximaal 50 punten)*

In de visie op circulariteit en duurzaamheid schetst de inschrijver hoe zij de opgave aanschouwt en vertaalt in een aansprekend circulair bouwen-concept passend bij circulair Buiksloterham en kavel 19. Een concept waarin in ieder geval de verschillende thema's uit het selectie criterium circulariteit en duurzaamheid (zie ronde twee uit deze selectie brochure)<sup>1</sup> een plek hebben.

De gemeente verwacht een visie met kwantitatieve en kwalitatieve doelen. In deze visie vraagt de gemeente aandacht voor het circulaire concept, het ontwerp, de bouwprincipes, het toepassen van materiaal met een minimale milieubelasting (MPG), de wijze waarop de private gezamenlijke buitenruimte volgens circulaire principes ontworpen en gerealiseerd wordt, scherpe BENG 1, 2 en 3 waardes, voldoende m<sup>3</sup> waterberging en minimaal 40% groen op de ontwikkelingsunit met een opbouw die bijdraagt aan meer biodiversiteit en klimaatadaptatie. Ook vertaalt de visie de kwantitatieve doelen in concrete maatregelen en de visie geeft daarmee zicht op de haalbaarheid. Ook beschrijft de inschrijver hoe hij/zij een en ander gaat organiseren en kwalitatief borgt. Bijvoorbeeld door juiste expertise te betrekken in de verschillende fases.

De visie circulariteit en duurzaamheid wordt beoordeeld op:

- Het circulaire bouwen concept;
- De kwantitatieve en eventueel kwalitatieve doelen die corresponderen met de subcriteria zoals benoemd in het selectie criterium circulariteit en duurzaamheid van de definitieve selectieronde (hoofdstuk 4) in deze selectie brochure;
- De vertaling van de visie en doelen naar maatregelen voor implementatie en realisatie. Ook de organisatie en kwalitatieve borging wordt daarbij beoordeeld.

---

<sup>1</sup> De subcriteria circulariteit en duurzaamheid staan toegelicht in hoofdstuk 4 en zijn: Circulair bouwen, Energiekwaliteit en Biodiversiteit & klimaatadaptatie

Organisatie en referentieprojecten (maximaal 10 punten)

De realisatie van kavel 19 A, B en C is complex. Complex door de omvang, de aard van het programma en de ligging in een veranderende omgeving. Om deze reden wordt in de voorselectie een beoordeling van de ervaring van inschrijvende partijen uitgevoerd, waarmee maximaal 10 punten behaald kunnen worden. Omwille van deze beoordeling wordt aan de inschrijver gevraagd om de volgende aspecten toe te lichten:

- Organisatieprofiel: aspecten van het bedrijf, kennis en ervaring van complexe binnenstedelijke projectontwikkeling, visie op samenwerking met een woningcorporatie (maximaal 5 punten);
- Twee referentieprojecten: recente ervaring met referentieprojecten van vergelijkbare omvang en complexiteit (maximaal 5 punten).

3.4 Beoordeling

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

Selectiecriteria en de wijze van beoordeling	Maximaal te behalen score per onderdeel, per inschrijver
<b>Visie op programmatische kwaliteit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implementeren van de opgave uit de bouwenvelop</li> <li>- Oriëntatie van de woningen</li> <li>- Ontmoeting en samenleven op gebouwniveau</li> <li>- Gebruikskwaliteit van de productieve ruimtes</li> </ul>	<b>20 punten</b>
<b>Visie op ruimtelijke kwaliteit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plinten straatzijde</li> <li>- Ontmoeting in de buitenruimteniveau</li> <li>- Plinten aan de hof-of tuinzijde</li> </ul>	<b>20 punten</b>
<b>Visie op circulariteit en duurzaamheid</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het circulaire bouwen concept</li> <li>- De kwantitatieve en eventueel kwalitatieve doelen die corresponderen met de subcriteria zoals benoemd in het selectie criterium circulariteit en duurzaamheid in deze selectiebrochure (hoofdstuk 4)</li> <li>- De vertaling van de visie en doelen naar maatregelen voor implementatie en realisatie. Ook de organisatie en kwalitatieve borging wordt beoordeeld</li> </ul>	<b>50 punten</b> <i>35 punten</i> <i>15 punten</i>
<b>Organisatie en referentieprojecten</b>	<b>10 punten</b>
Organisatieprofiel	<i>5 punten</i>
Twee referentieprojecten	<i>5 punten</i>
<b>Totaal te behalen maximale score per inschrijver</b>	<b>100 punten</b>

De punten die een inschrijver scoort per onderdeel vormen opgeteld zijn totaalscore in de voorselectie. Degene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal drie inschrijvers met de hoogste scores behoort, wordt voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde. De inschrijvers die niet tot deze groep behoren, gaan niet door naar de definitieve selectieronde. Hun inschrijvingen komen te vervallen. De inschrijvingen worden ten opzichte van elkaar (relatief) beoordeeld.

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 drie voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op visie op circulariteit en duurzaamheid door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op de visie op circulariteit en duurzaamheid dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijvingen van alle gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komen te vervallen.

## 4. Definitieve selectie

### 4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft tot doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavel 19 A, B en C Buiksloterham aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn circulariteit en duurzaamheid, programmatische en ruimtelijke kwaliteit en geboden optievergoeding.

#### Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 30 september 2022 en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 21 oktober 2022 voor iedereen te raadplegen via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

#### Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 21 oktober 2022 en tot en met uiterlijk 11 november 2022 12.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl). De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure incl. optievergoeding;
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
3. Uitwerking circulariteit en duurzaamheid op enkelzijdige pagina's op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt. Verderop in deze selectiebrochure staat per subcriterium benoemd hoeveel A4 pagina's er maximaal geleverd mogen worden over dat onderdeel;
4. Een schets ontwerp met aandacht voor ruimtelijke en programmatische kwaliteit, ontwerp omschrijving in beeld en woord (van maximaal 25 pagina's, enkelzijdig, op A3 formaat, lettertype Arial 10 pt.) met daarin (in ieder geval) opgenomen het volgende materiaal:
  - a. Beschrijving van architectonisch beeld en visie (eventueel voorzien van referentieprojecten) met inzicht in materialen, inzet van groen, kleurgebruik, beeldkwaliteit en verouderingskwaliteit;
  - b. Gevelbeelden van alle zijden inclusief daklandschap (5<sup>e</sup> gevel) schaal 1:500;
  - c. Architectonische visie in 3D-renderingen, impressies op ooghoogte vanaf de openbare ruimte en vanaf groene binnenruimte;
  - d. Plankaart gebouw schaal 1:500 (-1, BG, 1<sup>e</sup> verdieping) met indicatief programma en o.a. entrees, fietsparkeren, technische ruimtes, laden en lossen en aansluiting (openbare) buitenruimte;
  - e. Plattegronden van enkele onderscheidende verdiepingen schaal 1:500 (met in ieder geval volledig beeld van de maatschappelijke voorzieningen);
  - f. Dwarsdoorsneden van de bebouwing van elk deel van de ontwikkeling met indicatie van aansluiting op openbare ruimte én interactie met de buitenruimte schaal 1:500;

- g. Voorlopige programmatabel, zie bijlage 4, inclusief een beschrijving van de programmatische kwaliteit van het woonprogramma en het niet-woonprogramma.
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 drie weken voor het doen van de definitieve erfpachtaanbieding dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering en/ of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan de gemeente verstrekt te zijn, zodat de gemeente voor het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding een Bibob toets kan doen. Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na of indien de verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob-advies volgt waardoor de optieovereenkomst door de gemeente kan worden ontbonden en de gemeente dus geen definitieve erfpachtaanbiedingen zal uitbrengen.

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 28 november 2022 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere 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 4 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 meeste punten scoort voor de definitieve selectie, is de beoogde winnaar van de selectieprocedure en daarmee de beoogde contractpartij voor de gemeente.

#### 4.2 Minimale eisen definitieve selectie

Om aan de definitieve selectie te kunnen deelnemen dienen de voorgeselecteerde inschrijvers minimaal aan de volgende eisen te voldoen:

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 11) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
  - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen;

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

- b) Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en het 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:
- Het te realiseren programma past binnen de opgave, zoals geformuleerd in hoofdstuk 1 van deze selectiebrochure en de bouwvelop;
  - Het uitbrengen van een bieding op de optie;
  - Uitwerking van de visie op circulariteit en duurzaamheid, programmatische kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit uit de voorselectie die past binnen de opgave zoals beschreven in deze selectiebrochure en de bouwvelop.

Mocht een voorgeselecteerde inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, dan 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 tussen 5 december 2022 en 9 december 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. Rekening wordt gehouden met de eventueel op dat moment geldende COVID19 maatregelen.

#### 4.4 Gunningscriteria definitieve selectie

In de definitieve selectie wordt op drie criteria beoordeeld:

- 1) circulariteit en duurzaamheid (maximaal 50 punten)
- 2) programmatische en ruimtelijke kwaliteit (maximaal 40 punten)
- 3) optie-bod (maximaal 10 punten)

De inschrijvers dienen een nadere uitwerking in van de visie en ambities die is/zijn gepresenteerd in de voorselectie. Beoordeling vindt plaats op de in deze paragraaf omschreven aspecten.

##### Circulariteit en duurzaamheid (maximaal 50 punten)

Het gunningscriterium circulariteit en duurzaamheid wordt voor kavel 19 vertaald in drie subcriteria namelijk circulair bouwen, energiekwaliteit en biodiversiteit & klimaatadaptatie. Hieronder staan de drie sub criteria toegelicht inclusief de puntentoekenning.

##### ➤ *Sub criterium: Circulair bouwen (maximaal 25 punten)*

Buiksloterham wil met deze tender een schaa sprong realiseren op het gebied van circulair bouwen. Inschrijvers worden uitgedaagd om een ontwerp, constructie en materialisering te bedenken die de milieu-impact van de ontwikkeling bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus tot een minimum beperkt en daarmee echt bijdraagt aan de verdere ontwikkeling van circulair bouwen in Buiksloterham en daarbuiten.

Bij het beoordelen van dit onderdeel kijkt de gemeente naar drie aspecten:

##### 1) *Schaalsprong circulair bouwen (10 punten)*

De voorgeselecteerde inschrijver dient een toelichting te geven van maximaal 4 A4 pagina's over de ontwikkelingen en de plek van circulariteit daarin. Denk daarbij aan het ontwerp, de bouw en de gebruiksfase (incl. beheer en onderhoud). Ook de ontwikkeling van de gezamenlijke buitenruimte moet worden meegenomen. De gemeente verwacht voor de gezamenlijke buitenruimte een toelichting op de circulaire aanpak, de circulaire ontwerpprincipes<sup>2</sup>, uitvoering en beheer. Beoordeeld zal worden of de opzet van de ontwikkeling in de kern circulair is, de wijze waarop circulair vertaald wordt en de haalbaarheid van de plannen.

##### 2) *De MilieuPrestatieGebouw (MPG) score van de ontwikkeling (10 punten)*

De voorgeselecteerde inschrijver dient een milieukostenberekening (MPG-berekening) bij het schetsontwerp aan te leveren, waarin op basis van het schetsontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, uitgedrukt in euro's per m<sup>2</sup> bvo per jaar zijn. Daarnaast dient een toelichting bij de MPG-berekening van maximaal 2 A4 pagina's aangeleverd te worden.

---

<sup>2</sup> denk bv aan *Integraal ontwerpen, Uniformiteit & Standaardisatie, Materiaalarm / slank ontwerp, Aanpasbaar / toekomstbestendig, Modulair / demontabel Herbruikbaarheid na gebruiksfase*

In de MPG-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd, inclusief fundering, parkeeroplossing en andere gebruiksfuncties dan wonen. 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. Wat betreft de zonnepanelen geldt dat alleen het aantal zonnepanelen ingevoerd hoeft te worden die op het moment van sluiting van de inschrijvingstermijn nodig is om de geldende publiekrechtelijke BENG-eisen van het bouwbesluit te halen.

3) *Adaptief en demontabel bouwen (5 punten)*

De voorgeselecteerde inschrijvers dienen een toelichting te geven van maximaal 4 A4 pagina's over de manier waarop adaptief en demontabel bouwen een plek krijgt in de ontwikkeling zodanig dat de ontwikkeling toekomstbestendig is en noodzakelijke aanpassingen of nieuwe functies kan faciliteren. Deze toelichting is vormvrij en kan ook bestaan uit schema's of tekeningen. Daarnaast dient de inschrijver de MAT 8 tool van BREEAM Nieuwbouw in te vullen en aan te leveren.

Nadere toelichting puntentoekenning sub criterium circulair bouwen

*Puntentoekenning schaalsprong circulair bouwen (maximaal 10 punten)*

De toelichting schaalsprong circulair bouwen wordt door de jury kwalitatief en kwantitatief beoordeeld. De inschrijver die het beste scoort krijgt het maximaal aantal punten, namelijk 10 punten. Dat ziet er schematisch als volgt uit:

	Punten
Beste inschrijver volgens jury oordeel	10
Inschrijver die als tweede scoort volgens jury oordeel	5
Inschrijver die als derde scoort volgens jury oordeel	0

*Voorbeeld puntenverdeling score schaalsprong circulair bouwen*

*Puntentoekenning MPG (maximaal 10 punten)*

Er worden punten gegeven vanaf een MPG-waarde die gelijk is of lager dan € 0,5 /m<sup>2</sup> bvo/ jr. De inschrijving met de beste MPG-score (de laagste waarde) krijgt het maximaal aantal punten op dit onderdeel. Hieronder staat een voorbeeldpuntentoekenning.

De juistheid van de ingevulde MPG-berekening moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende MPG-berekening onrealistisch is krijgt de inschrijving voor dit onderdeel geen punten.

	MPG	Punten
Inschrijver a	0,50	0
Inschrijver b	0,40	5
Inschrijver c	0,30	10

*Voorbeeld puntenverdeling score MPG*

*Puntentoekenning adaptief en demontabel bouwen (maximaal 5 punten)*

De mate waarin de ontwikkeling scoort op dit thema wordt in de definitieve selectie getoetst aan de hand van de aangeleverde beschrijving van dit onderwerp en de score in MAT8 van BREEAM Nieuwbouw.

De puntenverdeling op dit onderdeel is als volgt:

Score MAT 8	3 punten
Beschrijving adaptief en demontabel	2 punten

De inschrijving met de hoogste MAT8 score krijgt het maximaal aantal punten. De inschrijver met de laagste MAT8 krijgt geen punten.

	MAT8	punten
Inschrijver a	80%	1
Inschrijver b	90%	3
Inschrijver c	70%	0

*Voorbeeld puntenverdeling score MAT8*

De beschrijving van adaptief en demontabel bouwen wordt door de jury kwalitatief beoordeeld. De inschrijver die het beste scoort krijgt het maximaal aantal punten, namelijk 2 punten. Dat ziet er schematisch als volgt uit:

	punten
Inschrijving met beste kwaliteit op dit onderdeel	2
Inschrijving die als tweede scoort	1
Inschrijving die als derde scoort	0

*Voorbeeld puntenverdeling score beschrijving adaptief bouwen*

➤ *Sub criterium: Energiekwaliteit (maximaal 15 punten)*

Buisklosterham ontwikkelt zich tot circulaire stadswijk met energieneutrale of energieleverende gebouwen. De gemeente streeft naar goed geïsoleerde gebouwen die op een duurzame manier van ruimteverwarming, koude levering en warmtapwater worden voorzien en waarbij duurzame lokale energieopwekking ook zijn plek heeft. Verder is in Buisklosterham de aansluitplicht stadswarmte van kracht. Dat staat ook benoemd in de bouwvelop. Aangezien koude levering ook noodzakelijk is en Amsterdam lokale duurzame bronnen wil inzetten, zet de gemeente voor kavel 19 in op één hybride stadswarmte – WKO concept dat de gehele kavel voorziet van warmte en koude. Een dergelijk hybride concept bestaat uit een bodemenergiesysteem, warmtepompen in combinatie met stadswarmte. Mits de WKO component voldoende omvang heeft, is dit een mooie duurzame oplossing die aansluit bij de randvoorwaarden die van kracht zijn.

Bij de beoordeling van dit sub criterium wordt gekeken naar de energieprestatie indicatoren BENG 1,2 en 3 en naar de kwaliteit van het energieconcept. Ook de architectonische integratie van energietechnieken in het gebouwwontwerp wordt bij de beoordeling van de toelichting van het energieconcept meegenomen.

De gemeente verwacht voor het sub criterium energiekwaliteit de volgende twee zaken:

1) *Energieprestatieberekeningen voor het woningbouwprogramma*

- BENG 1: waarde en berekening van de maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> per jaar;
- BENG 2: waarde en berekening van het primair fossiel energiegebruik in kWh per m<sup>2</sup> per jaar;
- BENG 3: waarde en berekening van het aandeel (%) hernieuwbare energie.

2) *Toelichting energieconcept*

De inschrijver geeft een toelichting van maximaal 4 A4 op het energieconcept en de maatregelen die worden toegepast. In deze toelichting ook beschrijven hoe de verschillende niet woon-functies een goede energetische kwaliteit krijgen en op welke wijze bijvoorbeeld de productieruimten uit het programma voorzien worden van een energetisch goed casco om daarmee de energiebehoefte te minimaliseren. In de toelichting dient aandacht besteed te worden voor de wijze waarop de duurzame energiemaatregelen architectonisch geïntegreerd worden.

De inschrijver dient de te realiseren energieprestatie indicatoren aan de hand van BENG-ontwerpberekeningen aan te leveren. In de BENG-berekeningen dient het gehele woonprogramma te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van NTA 8800 met de benodigde kwaliteitsverklaringen goedgekeurd door BCRG. Bij gebouwen met een lichte constructie mag er 5 kWh/m<sup>2</sup>.jr van de BENG<sub>1</sub> waarde worden afgetrokken. Er moet duidelijk aangegeven worden dat dit gebeurd is en dat het gebouw voldoet aan het criterium voor lichte constructies dat ook in het bouwbesluit wordt gehanteerd (warmte capaciteit ≤ 180 kJ/m<sup>2</sup>.K berekend volgens NTA 8800). Er mag in de definitieve selectieronde qua BENG waarden niet slechter gescoord worden dan in de voorselectie. Indien in de voorselectie BENG waarden zijn genoemd, dienen deze minimaal terug te komen. Beter scoren 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. Partijen worden na gunning gehouden aan het beschreven energieconcept van de BENG berekening en de toelichting.

*Puntentoekening energiekwaliteit*

Punten voor dit onderdeel worden toegekend indien een ontwikkeling minstens de volgende energieprestatie behaalt:

- BENG 1: 60 kWh per m<sup>2</sup> per jaar
- BENG 2: 0 kWh per m<sup>2</sup> per jaar
- BENG 3: 100%

De punten verdeling bij energiekwaliteit is als volgt:

<i>Onderdeel</i>	<i>Punten</i>
BENG <sub>1</sub>	4
BENG <sub>2</sub>	4
BENG <sub>3</sub>	4
Toelichting op de BENG-berekening	3
<b>Energiekwaliteit totaal</b>	<b>15</b>

Inschrijvingen die niet voldoen aan deze bovengenoemde energieprestatie, maar wel voldoen aan de wettelijke normen krijgen 0 punten. Inschrijvingen die niet voldoen aan de wettelijke normen worden uitgesloten van deelname.

De puntenverdeling tussen de drie inschrijvers wordt als volgt bepaald:

	BENG 1	BENG 2	BENG 3
Beste waarde	4 punten	4 punten	4 punten
Op een na beste waarde	2 punten	2 punten	2 punten
Slechtste waarde	0 punten	0 punten	0 punten

Toelichting energieconcept	punten
Inschrijving met beste kwaliteit op dit onderdeel	3
Inschrijving die als tweede scoort	1
Inschrijving die als derde scoort	0

➤ *Sub criterium: Biodiversiteit en klimaatadaptatie (maximaal 10 punten)*

Buiksloterham kent op dit moment nog niet veel groen. Dat moet veranderen en de ontwikkeling van kavel 19 (zowel in de openbare ruimte als op de kavels) moet daaraan bijdragen. Eén en ander moet leiden tot een (ecologisch ingerichte) groen netwerk met een rijkdom aan biodiversiteit die in verbinding staat met het omliggende groen en water. Het groen moet ook op langere termijn stand kunnen houden en moet zich kunnen ontwikkelen. Door groen en water op de kavel slim te combineren in de ontwerpogave kan een klimaatadaptieve zone ontstaan met veel (inheemse) soorten.

In de bouwvelop van kavel 19 staan al twee regels benoemd die uitgangspunt zijn voor de ontwikkeling en met dit sub criterium samenhangen, namelijk:

- I. 40% van de oppervlakte van het in erfpacht uit te geven terrein dient uit groen te bestaan. Voor kavel 19A, B en C betekent dit dat er minimaal 3.313 m<sup>2</sup> groen moet worden gemaakt. Deze vergroening kan een plek krijgen op het dak van de gebouwen, aan de gevel van de gebouwen of op het onbebouwde maaiveld binnen het in erfpacht uit te geven terrein. Voor het groen op het dak geldt een minimale substraatdikte van 10cm<sup>3</sup>.
- II. Rainproof:
  - Een gebouw dient een hemelwaterberging te realiseren met een capaciteit van 60 liter per m<sup>2</sup> bebouwd oppervlakte.
  - 60 mm neerslag (60 liter/ m<sup>2</sup>) kan worden vastgehouden en vertraagd afgevoerd conform de bepalingen in de hemelwaterverordening die vastgesteld is door de gemeenteraad. De hemelwaterverordening staat hier: [https://www.rainproof.nl/sites/default/files/hemelwaterverordening\\_gemeentebld.pdf](https://www.rainproof.nl/sites/default/files/hemelwaterverordening_gemeentebld.pdf)

---

<sup>3</sup> De 10 cm is het totaal van substraat incl. drainage (bakjes) en wol (voedingsbodem wortels). Het sedum (groen) zit bovenop de 10 cm.

- Opgevangen hemelwater dient hergebruikt te worden voor de bevoeiing van de groenvoorzieningen op de kavel.

De inschrijver wordt gevraagd een groenplan te maken van maximaal 8 A<sub>4</sub> pagina's. In het groenplan moet zijn uitgewerkt met welk doel en op elke wijze, beplanting wordt gerealiseerd en hoe invulling wordt gegeven aan natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen en hoe wordt aangesloten bij de algemene groenambities van de HIB. Ook opvang, berging en hergebruik van hemelwater moet onderdeel zijn van het groenplan.

Meer specifiek door de inschrijver dient in het groenplan aandacht te worden besteed aan:

- de ecologische en ruimtelijke inbedding van kavel 19 binnen Buiksloterham. De samenhang van groen op gebouwniveau en buitenruimte, ruimtelijk en functioneel.
- een schetsontwerp waaruit blijkt hoe het groen gepositioneerd wordt. Inclusief bijbehorende m<sup>2</sup>'s van daklandschap, (groene) gevels en buitenruimte en bijbehorende gebruiksmogelijkheden voor mens, flora en fauna;
- een beplantingsvoorstel met relevant percentage inheemse soorten (denk aan grassen, mossen, kruiden, planten, struiken of bomen) passend bij de lokale omstandigheden.
- het watersysteem met daarin de omvang en positionering van de waterberging (incl. m<sup>3</sup> opvangcapaciteit) en de werkwijze van het irrigatie systeem t.b.v. bewatering van het groen;
- de invulling van hitte en droogte bestendigheid. Denk daarbij bijvoorbeeld aan voldoende groene, koele, schaduwrijke plekken en waterberging om langere periodes van droogte te overbruggen;
- de maatregelen voor vogels, vleermuizen of insecten (bijen en vlinders).
- een beheerparagraaf met ook aandacht voor de organisatorisch en financiële inbedding van dit onderdeel in de gebruikersfase.

Het Amsterdamse handboek natuur inclusief bouwen en ontwerpen kan de inschrijver als inspiratiebron gebruiken. Zie het handboek op: [amsterdam.nl/groen/flora-fauna/natuurinclusief](http://amsterdam.nl/groen/flora-fauna/natuurinclusief).

De jury zal het groen & water plan kwalitatief en kwantitatief beoordelen en bekijken of de verschillende onderdelen een goede invulling hebben gekregen.

#### *Puntentoekening biodiversiteit en klimaatadaptatie*

Biodiversiteit en klimaatadaptatie te beoordelen op basis van het groenplan kavel 19	punten
Inschrijving die als beste scoort op dit onderdeel	10
Inschrijving die als tweede scoort	5
Inschrijving die als derde scoort	0

### Totaal overzicht van punten op selectie criterium circulariteit en duurzaamheid

<b>Onderdeel</b>	<b>Punten</b>
<b>Circulair Bouwen</b>	<b>25</b>
<i>Schaalsprong circulair bouwen</i>	10
<i>MPG</i>	10
<i>Adaptief en demontabel bouwen</i>	5
<b>Energiekwaliteit</b>	<b>15</b>
<i>BENG 1</i>	4
<i>BENG 2</i>	4
<i>BENG 3</i>	4
<i>Toelichting op het energieconcept en de BENG-berekening</i>	3
<b>Biodiversiteit en klimaatadaptatie</b>	<b>10</b>
<i>Beoordeling groenplan incl. beheer</i>	10
<b>Totaal</b>	<b>50</b>

#### Programmatische en ruimtelijke kwaliteit (maximaal 40 punten)

Het schetsontwerp wordt geacht op twee manieren te worden toegelicht:

- via tekeningen en artist impressions of andere vormen van beeld
- via een puntsgewijze omschrijving van de gepresenteerde programmatische en ruimtelijke kwaliteit. In de punten wordt letterlijk beschreven welke aspecten van het ontwerp essentieel zijn om de beoogde kwaliteit te realiseren.

De jury zal het schetsontwerp beoordelen op onderstaande kwaliteitscriteria:

1. *Vertaling van de visie in synergie en context (maximaal 8 punten)*: De mate waarop de in de voorselectie neergelegde visie op programma en op ruimtelijke kwaliteit overtuigend architectonisch en landschappelijk is uitgewerkt in een schetsontwerp waar de verschillende programmaonderdelen vanzelfsprekend op hun plek vallen. De mate waarin het schetsontwerp bijdraagt aan de levendigheid langs de Johan van Hasselkade en de Papaverweg en de mate waarin het schetsontwerp logisch aansluit op de ruimtelijk context zoals de Papaverweg, Johan van Hasselkade, Boterbloemstraat en groene corridor alsook de twee wooncoöperaties op de kavels 19E en F en de school op 19D.
2. *Routing en gebruik op gebouw- buitenruimteniveau (maximaal 6 punten)*: De mate waarin de routes tussen de entree van het gebouw en de individuele woningen uitnodigen tot ontmoeting / bijdragen aan sociale cohesie en de mate waarin de routes in het gebouw als vanzelfsprekend zijn verbonden met de gezamenlijke buitenruimte
3. *Kwaliteit van de woningen (maximaal 6 punten)*: Kwaliteit van de woningplattegronden (inclusief plattegronden woon-/zorgvoorziening en woon-/behandelvoorziening jeugd tot uitdrukking komend in de mate waarin meerzijdig georiënteerde woningen zijn toegepast, variatie in ontsluitingstypologieën, mate van daglichttoetreding, vrije indeelbaarheid, grootte en ligging van de woninggebonden buitenruimtes;

4. *Kwaliteit van de productieve bedrijfsruimte (maximaal 8 punten)*: Kwaliteit van de plattegronden van de productieve ruimten, onder meer tot uitdrukking komend in de mate van flexibiliteit en bruikbaarheid, de kwaliteit van de oplossing inzake het dilemma met verblijfskwaliteit voor bewoners, laad- en losoplossingen, voorkomen van overlastsituaties, de mate waarin innovatieve oplossingen worden ingezet om druk op de plint te verlichten
5. *Kwaliteit van de plinten (maximaal 8 punten)*: De kwaliteit van de aansluitingen van de gebouwen op de buitenruimte aan de openbare - en tuinzijde van de gebouwen en de mate van levendigheid van de plint aan de straatzijde.
6. *Betrokkenheid toekomstige bewoners en direct omwonenden (maximaal 4 punten)*: een toelichting geven op welke wijze bewoners uit de directe omgeving en toekomstige bewoners worden betrokken bij de planvorming van de gebouwen en omliggende openbaar toegankelijke ruimte en daarbij aangegeven welke rol zij krijgen in het proces.

Puntentoeakening per onderdeel vindt plaats in relatieve vergelijking van de drie inzendingen met elkaar.

#### Geboden optievergoeding (maximaal 10 punten)

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

De inschrijver die de hoogste bieding uitbrengt krijgt het maximale aantal punten. De inschrijver die de één na hoogste bieding uitbrengt krijgt 5 punten. De inschrijver met de laagste bieding scoort 0 punten. 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 circulariteit en duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en optievergoeding op basis van puntentoeakening conform de volgende tabel:

<b>Gunningscriteria</b>	<b>Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver</b>
<b>Circulariteit en duurzaamheid</b>  <i>Circulair bouwen (maximaal 25 punten)</i> <i>Energiekwaliteit (maximaal 15 punten)</i> <i>Biodiversiteit en klimaatadaptatie (maximaal 10 punten)</i>	<b>50 punten</b>
<b>Programmatische en ruimtelijke kwaliteit</b>  1. <i>Vertaling van de visie in synergie en context (maximaal 8 punten)</i> 2. <i>Routing en gebruik op gebouw- buitenruimteniveau (maximaal 6 punten)</i> 3. <i>Kwaliteit van de woningen (maximaal 6 punten)</i> 4. <i>Kwaliteit van de productieve bedrijfsruimte (maximaal 8 punten)</i> 5. <i>Kwaliteit van de plinten (maximaal 8 punten)</i> 6. <i>Betrokkenheid van toekomstige bewoners en direct omwonenden (maximaal 4 punten)</i>	<b>40 punten</b>
<b>Geboden optievergoeding</b>	<b>10 punten</b>
<b>Totaal te behalen maximale score</b>	<b>100 punten</b>

#### 4.6 Aanvullende Ambitiebonus: percentage hernieuwbaar en hergebruikt materiaal

De gemeente vraagt in deze tender ook een aanvullende ambitie uit die beloond kan worden met een Ambitiebonus. De Ambitiebonus staat los van de gunningscriteria. De punten die een voorgeselecteerde inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen zijn totaalscore in de definitieve selectie. Degene met de hoogste totaalscore is de winnaar van de definitieve selectie. Alleen van de winnende inschrijver wordt beoordeeld of deze ook in aanmerking komt voor de Ambitiebonus.

De aanvullende ambitie is het percentage hernieuwbaar en hergebruikt materiaal dat de winnende inschrijver in deze ontwikkeling gaat toepassen. De inschrijvende partijen wordt gevraagd in maximaal 4 A4's te beschrijven wat het totaal percentage hergebruikt en hernieuwbaar materiaal is en daarnaast het percentage per gebouwonderdeel. De gebouwonderdelen zijn: fundering, vloeren, draagconstructies, gevels, daken, installaties en inbouw. Daarbij vraagt de gemeente om ook voor de gezamenlijke buitenruimte aan te geven welke percentages hergebruikt of hernieuwbaar materiaal toegepast gaat worden. In de gevraagde beschrijving moet worden toegelicht hoe de inschrijvende partijen de gestelde percentages gaan waarmaken zodat de jury de haalbaarheid kan toetsen. Dit onderdeel zal de jury kwalitatief en kwantitatief beoordelen.

*Toekenning aanvullende Ambitiebonus percentage hernieuwbaar en hergebruikt materiaal*

De beoordeling en toekenning van de Ambitiebonus ziet er schematisch als volgt uit:

<b>Ambitiebonus</b>		
<b>Inschrijving</b>	<b>Oordeel jury</b>	<b>Financiële tegemoetkoming middeldure huur</b>
Inschrijving met realistische en onderbouwde inschrijving die leidt tot 80% of meer hergebruikt en hernieuwbaar materiaal in gebouwen en gezamenlijke buitenruimte.	Uitmuntend	10% financiële tegemoetkoming op grondprijs Middeldure huur
Inschrijving met realistische en onderbouwde inschrijving die leidt tot 70% of meer hergebruikt en hernieuwbaar materiaal in gebouwen en gezamenlijke buitenruimte.	Goed	7 % financiële tegemoetkoming op grondprijs Middeldure huurwoningen
Inschrijving met realistische en onderbouwde inschrijving die leidt tot <u>60%</u> of meer hergebruikt en hernieuwbaar materiaal in gebouwen en gezamenlijke buitenruimte.	Voldoende	5 % financiële tegemoetkoming op grondprijs Middeldure huurwoningen

De beoordeling van de Ambitiebonus staat los van de criteria uit de voorselectie en definitieve selectie. De Ambitiebonus moet gezien worden als een aanvullende bonus en zit daarom ook niet in de puntentelling beschreven onder 4.5.

*Toetsing en controle*

Tijdens de bouwfase en na de realisatie van het project zal de gemeente, naast op alle overige punten uit de inschrijving, ook nog specifiek toetsen op het door de winnende inschrijver aangegeven aandeel van hernieuwbaar en hergebruikt materiaal in de ontwikkeling (gebouwen en buitenruimte). Indien bij controle blijkt dat hierop het beloofde aandeel waarop de Ambitiebonus is toegepast op de grondwaarde voor middensegment huurwoningen niet is waargemaakt, zal de gemeente de financiële tegemoetkoming terugvorderen. Alle aanvullende kosten als gevolg van de terugvordering, waaronder bv notariskosten, zijn voor rekening van de winnende inschrijver.

#### 4.7 Gunning/onkostenvergoeding

De punten die een voorgeselecteerde inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen zijn totaal-score in de definitieve selectie. Degene met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de definitieve selectie.

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk op het criterium circulariteit en duurzaamheid. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het subgunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk circulair bouwen. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het subgunningscriterium energiekwiteit de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting worden aangewezen.

De selectiecommissie en jury rapporteren de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie en jury doen daarbij een advies voor gunning. Op 13 januari 2023 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 en jury meegestuurd over de beoordeling van zijn inschrijving ten opzichte van de winnende inschrijving. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.10 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 €75.000. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben gedaan en deze inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding. LET OP: BTW is niet van toepassing op de onkostenvergoeding.

#### 4.8 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, dan heeft de gemeente het recht om volgorde 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 4.7. Mocht de onkostenvergoeding al aan hem zijn uitgekeerd, dan 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.

#### 4.9 Screening

##### Integriteit

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

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

#### Financieel en economische stabiliteit

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

#### 4.10 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 geweest. 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.

#### 4.11 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 erfpachtaanbiedingen 30 maanden later (uiterlijk 4 weken voor aflopen van de optietermijn).

De optieovereenkomst en turnkey realisatieovereenkomst wordt uiterlijk 24 februari 2023 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de geboden optievergoeding met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

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

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbiedingen nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO. Daarmee is de erfpachtaanbieding compleet en deze zullen aan de definitief geselecteerde tevens optienemer en de woningcorporatie voor wat betreft de sociale huurwoningen en eventueel, de woon-/zorgvoorziening en de woon-/behandelvoorziening jeugd, ter acceptatie worden toegestuurd mits deze optienemer heeft voldaan aan alle daarvoor gestelde voorwaarden en eisen zoals die in de optieovereenkomst zijn opgenomen.

<b>Activiteit</b>	<b>Datum</b>
Optietermijn	De termijn die ingaat op de datum van definitieve gunning en eindigend 30 maanden nadien
Uitwerken bouwplan en overeenkomen turnkey overeenkomst en met een toegelaten instelling	Gedurende de optietermijn
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 10 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen definitief ontwerp	Uiterlijk 20 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Optienemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een of meerdere omgevingsvergunning(en) Na verlenen omgevingsvergunning wordt erfpachtaanbieding gedaan
Erfpachtaanbieding(en)	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optietermijn
Acceptatie erfpachtaanbieding(en)	Binnen de gestelde optietermijn van 30 maanden
Levering kavel(s)	Datum uiterlijke levering erfpachtrecht(en)
Ingangsdatum erfpachtrecht(en)	Uiterlijk 3 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding
Uiterste datum start bouw	6 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht(en)
Uiterste datum oplevering	48 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht(en)

## 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.
- f. De biedingen op de optievergoeding worden niet gepubliceerd.
- g. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- h. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- i. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 13 mei 2022. 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](http://www.tenderned.nl) alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- j. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- k. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- l. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadelijktig.

- m. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.
- n. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibob-formulier.
- o. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- p. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en n) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- q. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- r. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 3.1 of 4,1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- s. De gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
- t. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de definitief geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

## 6. Bijlagen

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

1. Bouwenvelop;
2. Ambitiebonus;
3. Subsidieregeling;
4. Voorlopige programmatabel;
5. Programma van eisen buurtkamer;
6. Turnkey realisatieovereenkomst;
7. Programma van eisen woon-/zorgvoorziening;
8. Programma van eisen woon-/behandelvoorziening;
9. Programma van eisen Eigen Haard;
10. Inschrijfformulier voorselectieprocedure;
11. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure;
12. Bibob-formulier voor vastgoedtransacties;
13. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters;
14. De optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbiedingen inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie;
15. Standaard grondhuurovereenkomst (werkterrein);
16. 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.