



Selectiebrochure Bouwvelden M5&7 Strandeiland

Ruimte voor 215 woningen en buurthub voor
parkeren en ontmoeten



Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1. Project en opgave	5
1.1 De locatie.....	5
1.2 Beschrijving van de opgave.....	5
1.3 Erfpachtgrondwaarde.....	13
1.4 Combinatie van partijen	15
1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding	15
2. Beschrijving selectieprocedure	17
2.1 Selectieprocedure.....	17
3. Voorselectie	19
3.1 Inschrijving voorselectie.....	19
3.2 Minimale eisen voorselectie.....	20
3.3 Selectiecriteria Voorselectie.....	21
3.4 Beoordeling	23
4. Definitieve selectie	25
4.1 Inschrijving definitieve selectie	25
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	27
4.3 Presentatie	28
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie	28
4.5 Beoordeling definitieve selectie.....	33
4.6 Gunning/Onkostenvergoeding	34
4.8 Screening	35
4.9 Bezwaar.....	36
4.10 Planning ontwikkeltraject	37
5. Overige bepalingen en uitgangspunten.....	39
6. Bijlagen	41

Inleiding

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling in Amsterdam, gelegen aan de IJburgbaai met een groot stadsstrand en aan de zuidzijde een ruige natuurrand aan het IJmeer, is bijna gereed voor bebouwing. Strandeiland behoort met zo'n 8.000 woningen tot één van de grootste toekomstige stadswijken van Amsterdam. Het wordt een plek voor jong en oud en vooral voor gezinnen om te wonen, werken en te recreëren. De gemeente Amsterdam streeft er naar om Strandeiland emissievrij en het liefst energieleverend te ontwikkelen. Het eiland wordt over een periode van 20 jaar ontwikkeld.

Met trots presenteren wij u de selectiebrochure voor de eerste tender op Strandeiland. Een tender voor de bouwvelden M5 en M7, dé plek voor de pionier die het eiland zijn eerste gezicht geeft en bouwt aan een nieuwe gemeenschap. Het betreft in meerdere opzichten een bijzondere opgave. Er wordt uitgedaagd om nul-op-de-meterwoningen te realiseren, waarbij het energiesysteem zo optimaal mogelijk presteert en ook baten voor bewoners in ogenschouw worden genomen. Tevens wordt uitgedaagd de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en in de levenscyclus tot een minimum te beperken. Een ander bijzonder onderdeel van de opgave is de buurthub, waar de bewoners en werknemers parkeren, waar deelmobiliteit wordt aangeboden en aanvullende buurtvoorzieningen zorgen voor interactie van bewoners. De ruimtelijke opgave is om met dit project het Muidenbuurtgevoel te creëren, de eerste ontwikkeling van een ensemble, dat de toon zet voor de toekomstige ontwikkelingen in Muidenbuurt.

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij of team die deze multidisciplinaire opgave oppakt en het geplande programma binnen de bouwvelden M5&7 met vrije sector koopwoningen, middeldure huur- en koopwoningen en een buurthub voor parkeren voor bewoners, deelmobiliteit en aanvullende buurtvoorzieningen 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 de ontwikkelopgave in te dienen. In de tweede ronde dient uw inschrijving minimaal te bestaan uit:

- stedenbouwkundige deelsluitwerking, kavelsluitwerkingen en een drietal principe geveluitwerkingen;
- toegepaste BENG en MPG-waarden;
- voorstel voor het concept en beschrijving van het functioneren van het energiesysteem;
- programmatabel;
- voorstel voor concept en beschrijving van het functioneren van de buurthub;
- plan van aanpak voor bewonersparticipatie voor de buurthub.

De criteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, programma en bewonersparticipatie.

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 zijn in de Bouwenvelop M5&7 Strandeiland vastgelegd (zie bijlage 1).

Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komt bij de gunningsbeslissing een zogenaamde optieovereenkomst tot stand. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver (tevens optienemer), gedurende de optietermijn waarin de betreffende kavels exclusief ten behoeve van hem zijn gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (hierna: DO) uit te werken. Vervolgens als het plan aan de voorwaarden van de gemeente voldoet, dient de inschrijver de erfpachtaanbiedingen te accepteren

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

1. Project en opgave

1.1 De locatie

Strandeiland is een deel van de IJburgarchipel, een groep van kunstmatige eilanden in het IJmeer. IJburg 1 is aangelegd en omvat Steigereiland, Haveneiland en Rieteilanden. De tweede uitleglocatie, IJburg 2 bestaat uit Centrumeiland, Strandeiland en Buiteneiland. Strandeiland is in de nota Koers 2025 opgenomen als groenblauwe woonwijk voor 8.000 woningen.

Er wordt ingezet op een gedifferentieerd programma met uiteenlopende woningtypen. Het uitgangspunt daarbij is een programmering met 40 procent sociale huurwoningen, 25 procent middeldure huur- en koopwoningen en 35 procent vrije sector koopwoningen. De segmenten zijn grofmazig verdeeld over de bouwvelden.

In de eindvorm heeft Strandeiland een oppervlakte van circa 150 hectare (inclusief het binnenwater en havens). Het eiland bestaat uit twee buurten: de Pampusbuurt en de Muidenbuurt. Deze omsluiten het binnenwater (Het Oog) dat een hoge verblijfskwaliteit krijgt voor de bewoners. De Muidenbuurt is beschut gelegen en heeft nadrukkelijke verbinding met het landschap dat diep de buurt binnendringt. De parken sluiten aan op het landschap, wat de wijk een nog groener karakter geeft. De bebouwing van gemiddeld 3 à 4 lagen is op de wadistraat georiënteerd en kent een mix van bouwvormen waaronder stadshuizen, beneden-bovenwoningen en appartementencomplexen van klein tot groot.

De bouwvelden M5 en M7 liggen tussen de Oeverparklaan aan de noordzijde en de Strandeilandlaan aan de zuidzijde. De gebouwen op de koppen zijn kenmerkend en staan met hun voeten aan de lanen en zijn relatief hoog en massief. Ze begeleiden de voorbijganger in de woonstraten met een mix van bouwvormen.

1.2 Beschrijving van de opgave

De bouwvelden M5 en M7 bestaan uit meerdere kavels die ontwikkeld worden met een mix van appartementen, eengezinswoningen en een buurthub. De corporatiekavels (C1 en C2) bevatten maximaal 160 sociale huurwoningen die separaat door Ymere ontwikkeld en gerealiseerd worden. Deze kavels behoren niet tot de ontwikkelopgave. Ter informatie is de visie van de corporaties op de opgave en ontwikkeling van sociale huurwoningen op Strandeiland in bijlage (14) bijgevoegd. Vanwege de sterke (parkeer)relatie wordt het woningbouwprogramma voor middensegment en vrije sector samen met de buurthub in één tender aangeboden. Ook de bewoners van deze sociale huurwoningen parkeren in de genoemde buurthub waarmee deze een parkeervoorziening vormt voor de bewoners van maximaal 375 woningen en werknemers van voorzieningen in M5 en M7.

De gemeente is op zoek naar een partij die het geplande woningbouwprogramma (vrije sector en middensegment) in combinatie met de buurthub kan ontwikkelen, realiseren en organiseren. Daarbij zal het ontwerp voldoen aan de eisen in de bouwenvelop, passen binnen de gestelde kaders en de ambities waarmaken. De ambitie en de uitgangspunten staan beschreven in de bouwenvelop.

Het bestemmingsplan bevat bouw- en gebruiksregels regels voor volumes en functies en geeft de planologisch juridische vertaling van het ruimtelijk ontwerp van het Stedenbouwkundig Plan. Dat krijgt vorm in bestemmingsvlakken en regels voor hoogtes en rooilijnen. Ook stelt het plan het kader voor het bereiken van de ambities en doelstellingen voor een periode van 20 jaar waarbij rekening moet worden gehouden met (nu nog onvoorziene) ontwikkelingen en innovaties. Flexibiliteit in uitvoering, zowel qua maatregelen als tijd, is hierin mogelijk gemaakt.

Er is gebruik gemaakt van het instrument 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. De wijze waarop dit bestemmingsplan tot stand is gekomen loopt vooruit op de komst van de Omgevingswet. Dit betekent onder andere dat er directe vergunningplichten in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Een aanvrager zal zelf in de vergunningaanvraag moeten aantonen dat hij kan voldoen aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden.

Warmte- en koude voorziening

De gemeenteraad heeft op 10 februari 2021 een Warmteplan (zie verwijzing in hoofdstuk 6 Bijlagen) voor Strandeiland Fase 1 vastgesteld. De gemeente is voor de aanleg en exploitatie van het in het Warmteplan bedoelde distributienet een aanbesteding gestart, waarvan de uitkomst medio 2022 bekend zal zijn.

Om de werking van het collectief bodemenergiesysteem te borgen, heeft de gemeenteraad Strandeiland aangewezen als interferentiegebied. In verband daarmee wordt door de gemeente een bodemenergieplan opgesteld waarin kaders worden gegeven voor alternatieve individuele bodemenergiesystemen. De verwachting is dat alternatieve warmtesystemen die gebruik maken van open bronnen binnen het Strandeiland niet mogelijk zullen zijn.

In de aanbesteding voor de concessiehouder voor de aanleg en exploitatie van het distributienet is het opwekkingsrendement één van de criteria waarop wordt geselecteerd. Echter de uitkomst van die inschrijving en het rendement van het te realiseren distributienet is op het moment van uitschrijven van deze tender voor M5M7 nog niet bekend. Gezien het voorafgaande dienen inschrijvende partijen voor tender M5M7 bij hun voorstel voor het energieconcept uit te gaan van een Equivalent Opwekkingsrendement (EOR) voor warmte-/koudelevering van 2,69 (269%, komt overeen met FPdel 0,37) bij een gemiddeld opwekkingsrendement voor elektriciteit van 69% conform NTA 88003.

Indien voor het uitbrengen van de laatste Nota van Inlichtingen voor de definitieve selectie blijkt, dat de door de winnende warmtepartij aangeboden FPdel afwijkt van de waarde zoals hierboven genoemd, zal die FPdel in de Nota van Inlichtingen worden gecommuniceerd. De inschrijvers dienen dan de BENG-waarden aan te leveren aan de hand van de door de warmtepartij aangeboden FPdel.

De mogelijkheid bestaat dat ná gunning door Bureau Controle en Registratie Gelijkwaardigheid een kwaliteitsverklaring voor het in opdracht van de gemeente te realiseren collectieve warmte-/koude systeem wordt afgegeven, waarin een FPdel is opgenomen die afwijkt van de 0,37 dan wel van de in de Nota van Inlichtingen van de definitieve selectie opgenomen FPdel. Indien dit geval zich voordoet dan houdt de gemeente in de toetsing van het bouwplan (VO en DO) de BENG-waarden aan waarmee is ingeschreven.

De gemeente zal een verzoek van de winnende inschrijver om na de gunning een alternatief warmtesysteem te realiseren in overweging nemen. De gemeente zal slechts instemmen met een dergelijk verzoek indien naar het oordeel van de gemeente geen sprake is van een wezenlijke wij-

ziging en de gemeente ook overigens geen bezwaren heeft tegen het voorgestelde alternatief. Het in deze alinea bepaalde laat onverlet dat de winnaar voor een alternatief warmtesysteem zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van alle benodigde publiekrechtelijke vergunningen.

U heeft jegens de gemeente geen recht op schadevergoeding hoegenaamd in welke vorm ook, noch enige aanspraak, indien een aansluiting op het geplande distributienetwerk voor warmte zoals bedoeld in het warmteplan, niet of niet tijdig mogelijk blijkt.

Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze tender wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op de thema's:

- Energieprestatie, nul-op-de-meter.
- Optimaal energiesysteem.
- Duurzame en circulaire materialen.
- Adaptief Bouwen

Er wordt in de voorselectie uitgevraagd aan de hand van een integrale visie en in de definitieve selectie worden de eerste drie thema's zowel aan de hand van kwantitatieve indicatoren als kwalitatieve indicatoren beoordeeld.

Energieprestatie

De gemeente heeft de ambitie om van Strandeiland een energieneutraal eiland te maken. De inschrijvers worden uitgedaagd zo energiezuinig mogelijke of zelfs energieleverende gebouwen te realiseren. De kwantitatieve meetlat is de BENG-score (Bijna Energie Neutraal Gebouwen). In de definitieve selectie wordt uitgevraagd aan de hand van de NTA8800 op zowel BENG₁, BENG₂ als BENG₃ en wordt gevraagd een toelichting te geven op de gekozen maatregelen, inpassing architectuur en de milieu-impact.

Duurzame en circulaire materialen

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

Deze milieu-impact wordt in het kader van deze selectieprocedure uitgedrukt in de vorm van milieukosten. De wettelijk vastgestelde manier om deze te berekenen is de MPG (Milieuprestatie Gebouwen). Naast de MPG-berekening wordt ook een toelichting op het gebruik van materialen gevraagd.

Optimaal Energiesysteem

De ambitie is een energieneutraal Strandeiland, dat wordt enerzijds bereikt door een zeer efficiënte warmte-/ koude voorziening en anderzijds door goed te isoleren en zon-PV panelen op de gebouwen. Hoe gaan de bewoners profiteren van het energiesysteem?

Dit alles volgens de rekenmethodiek van de BENG. Deze methodiek geeft veel inzichten in de gekozen energetische maatregelen, maar zegt niets over hoe deze elektriciteit moet worden aangewend of hoe deze elektriciteit ten goede komt aan de bewoners. Ook kunnen grote hoeveelheden zon-PV panelen leiden tot pieken in het elektriciteitsnet, waardoor een zwaardere aansluiting moet worden gerealiseerd (en betaald) ofwel maatregelen en samenwerkingen moeten getroffen worden om deze pieken te reduceren. Daarnaast kunnen in de buurthub buffervoorzieningen worden gerealiseerd die een bijdrage kunnen leveren aan toekomstige bewoners.

Kortom, uiteindelijk zal de bewoner een grote rol spelen in het dragen van deze kosten of het profiteren van de baten. De gemeente daagt partijen uit om na te denken over het treffen van maatregelen voor een optimalisatie van het energiesysteem op de bouwvelden M5 en M7 ten gunste van de baten voor bewoners.

Adaptief bouwen

De ambitie is om een buurthub te realiseren die optimaal en flexibel kan worden ingezet voor de wensen van het moment van realisatie, maar ook in de toekomst. Het gaat hierbij om het treffen van bouwkundige maatregelen zodat in de toekomst eenvoudig aanpassingen mogelijk zijn als de mobiliteits- en ruimte vraag wijzigt. Op deze manier wordt de levensduur van het gebouw vergroot en sloopwerkzaamheden voorkomen. De gemeente daagt partijen uit om te komen met een visie voor een adaptieve buurthub, deze wordt beoordeeld in de voorselectie.

Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid, het document 'De Schoonheid van Amsterdam', waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus). Een onderdeel van dit welstandsbeleid is het welstandskader 'de IJ-landen', waar de locatie Muidenbuurt bouwvelden M5 en M7 toebehoren.

Voor de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden wordt verwezen naar de kaderproducten Stedenbouwkundig Plan, (vastgesteld door gemeenteraad op 7 november 2019) en het Kwaliteitskader voor de Architectuur op Strandeiland (vastgesteld door Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam op 1 december 2020).

De supervisor Muidenbuurt heeft als kwaliteitsregisseur een sturende rol en bewaakt de kwaliteit van de ingediende ontwerpen. De supervisor toetst de plannen aan het Kwaliteitskader en geeft een advies aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die de ontwerpen bij indiening voor omgevingsvergunning toetst aan het welstandskader 'de IJ-landen'. Een positief oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is het uitgangspunt voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

In de onderhavige selectieprocedure is ruimtelijke kwaliteit onderdeel van de uiteindelijke beoordeling. M5&7 is de eerste ontwikkeling in de Muidenbuurt en daarmee de plek voor de pionier die het eiland haar gezicht geeft en daarom is de primaire opgave om het Muidenbuurtgevoel te vatten. Dit gevoel valt uiteen in een vijftal ambities die centraal staan bij het vormgeven van de ontwikkeling.

- *Patchwork*; de korrels op de kavels zijn onderling onderscheidend en hebben een eigen architectonische uitwerking en stijl. Dit zorgt voor een rijk straatbeeld met variatie en diversiteit in architectuur, margestrook, woning- en bouwtypologieën.
- *Open stedelijke structuur*; de kavels kennen een open structuur die formele (parken en wadistraten) en informele plekken (hoven en tussenstraten) aan elkaar verbindt. De volumes en open ruimtes vormen een hoogwaardig en samenhangend geheel
- *Ontwerpen met de natuur*; de omgeving is het startpunt van het ontwerp. De natuur is integraal onderdeel van het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerpconcept.
- *Buurthub als spil*; belangrijk integraal onderdeel van het ontwerp en motor voor collectief gebruik, architectuur en duurzaamheidsoplossingen.
- *Pionierschap en collectiviteit*; innovatieve en collectieve oplossingen voor de eerste bewoners van Muidenbuurt.

De bovengenoemde ambities worden integraal beoordeeld aan de hand van twee hoofdthema's; Ensemble en Habitat. Ensemble richt zich voornamelijk op het fysieke deel van het ontwerp en het onderdeel Habitat legt de nadruk op het functioneren van de leefomgeving, het zachte deel van de opgave. Voor verdere omschrijving van de ambities zie hoofdstuk 2 van Bouwenvelop M5&7

Programma

Woningbouw

Op de bouwvelden M5 en M7 wordt een ontspannen woonmilieu gerealiseerd met een mix van grondgebonden en gestapelde woningen voor verschillende doelgroepen met een accent op gezinnen. Dat wil zeggen ruime woningen met bij voorkeur een (collectieve) tuin of buitenruimte. Er kunnen 205 tot 215 woningen (exclusief de sociale huurwoningen) worden gerealiseerd, waarvan het grootste deel in vrije sector koop wordt uitgevoerd. Om een breed spectrum aan gezinnen te bedienen, zullen vrije sector koopwoningen in verschillende prijs categorieën worden aangeboden. De overige woningen worden gerealiseerd in het middensegment. Daarvan wordt 60% voor minimaal 25 jaar verhuurd in het middensegment. Voor die middeldure huurwoningen wordt gestimuleerd om grotere woningen (>70 m² GO per woning) te realiseren, die aantrekkelijk zijn voor gezinnen. De andere 40% is een middeldure koopwoning voor één of twee persoons huishoudens, met een vrij op naam prijs tot € 324.000 euro (prijsspeel 2022).

De totale omvang van het woningbouwprogramma is minimaal 25.000 m² BVO, exclusief sociale huur, parkeren en niet-wonen. Bouwveld M5 heeft een kaveloppervlakte van ca. 14.090 m² en bouwveld M7 kent een kaveloppervlak van circa 7.462 m². Deze oppervlakten zijn berekend inclusief margestroken en exclusief dwarsstraten en sociale huurwoningen.

Aantal woningen	Segment en afmeting
205 tot 215	Minimum en maximum aantal
125 tot 135	Vrije sector koop in verschillende woninggroottes en prijs categorieën
80 tot 90	Middelduur segment waarvan: 60% in huur voor minimaal 25 jaar. Uitdaging om hiervan zoveel mogelijk woningen >70 m² GO te realiseren. 40% koop met maximale vrij op naam prijs tot € 324.000 euro
Alle woningen	Zelfstandige woonruimte vrije sector en middeldure huur afmeting van minimaal 40 m ² GO

Tabel woningbouw, GO conform NEN2580

Vrije sector koopwoningen

Voorwaarden:

- De woonruimte is minimaal 40 m² GO;
- Voor de te realiseren vrije sector koopwoningen gelden de 'Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam', zie bijlage 8. Dit betekent dat voor deze woningen een verbod op verhuur wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden, de uitwerking ervan is te vinden in de model-erfpachtaanbiedingen (bijlage 11a en 11b).
- Bij de verkoop mag er geen verplichte afname van een parkeerplaats gekoppeld worden aan de verkoop van een woning. Wel mag de parkeerplaats als optie los verhuurd worden aan de koper zonder verplichte afname.

Middeldure huurwoningen

In deze tender gelden de 'Herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar)', die beschreven zijn in artikel 1 van de Beleidsregel van het College van burgemeesters en wethouders (zie bijlage 6). Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in de Model erfpachtaanbiedingen (bijlage 11a en 11b) en houden het volgende in:

- Er is sprake van een zelfstandige woning die minimaal de eerste 25 jaar na ingang recht wordt verhuurd;
- De woonruimte is minimaal 40 m² GO;
- Het bij definitieve inschrijving op te geven aantal grote woningen is geschikt voor gezinnen en minimaal 70 m² GO;
- De kale aanvangshuur van de woningen is maximaal € 1.068,83 per maand (prijspeil 2022);
- De gemiddelde kale aanvangshuur per project is € 935,65 (prijspeil 2022 en wordt geïndexeerd);
- De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na erfpachttuitgifte worden uitgepond als koopwoning. Na 25 jaar is geen erfpachtbijbetaling verschuldigd;
- Bij de verhuur mag geen verplichte afname van een parkeerplaats gekoppeld worden. Wel mag de parkeerplaats als optie los verhuurd worden.
- De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam;
- Voor deze woningen geldt het woningdeelbeleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.

Middeldure koopwoningen

In deze opgave dienen tussen de 32 en 36 middeldure koopwoningen gerealiseerd te worden, waarbij we verwijzen naar bijlage 7, 'Brief inzake de uitwerking van de bouw van middeldure koopwoningen'. De volledige voorwaarden zijn uitgewerkt in de Model erfpachtaanbiedingen (bijlage 11a en 11b) en houden oa. het volgende in:

- a. De eerste verkoopprijs dient zich te bevinden tussen € 192.000,- en € 324.000,- vrij op naam (prijspeil 2022), exclusief parkeerplaats. Deze bedragen zijn inclusief BTW of overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten en de erfpachtgrondwaarde. Dat betekent niet dat de erfpachtgrondwaarde in één keer hoeft te worden afgekocht. Er kan ook worden gekozen voor canonbetaling.
- b. De onder a. genoemde maximale verkoopprijs wordt geïndexeerd vanaf 1 januari 2022 tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht; en daarna vanaf de ingangsdatum erfpachtrecht tot de eerste verkoop van de woning, op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100).
- c. Er geldt een verhuurverbod. De woning mag niet verhuurd worden in de vrije sector en alleen onder strikte voorwaarden als middeldure huurwoning. Zie tevens 'Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam', bijlage 8.
- d. Het is uitsluitend toegestaan een koop-/ aannemingsovereenkomst te sluiten met en het recht op levering van een erfpachtrecht dat voortvloeit uit acceptatie van de erfpachtaanbieding, over te dragen aan een eindgebruiker die een natuurlijk persoon is, en derhalve geen rechtspersoon.
- e. Bij de verkoop mag er geen verplichte afname van een parkeerplaats gekoppeld worden aan de verkoop van een woning. Wel mag de parkeerplaats als optie los verhuurd worden aan de koper zonder verplichte afname.

- f. De middeldure koopwoningen dienen als zelfstandige woningen gebruiksklaar te worden opgeleverd. Hieronder wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, verwarming, water en riool) die bewoning mogelijk maken. Het is niet toegestaan om de woningen casco op te leveren en daarbij de koper voor eigen rekening en risico verantwoordelijk te maken voor het gebruiksklaar maken.
- g. De eventuele inzet van een koopstart regeling mag er niet toe leiden dat de optelsom van de eerste verkoopprijs en de koperskorting hoger is dan de onder a. genoemde maximale verkoopprijs.

Buurthub

Er zijn verspreid over Strandeiland ongeveer 20 buurthubs voorzien waarin de bewoners en werknemers van voorzieningen parkeren en waar plek is voor deelmobiliteit. De ambitie is dat er op een maximale afstand van 200 meter voor iedere woning een hub aanwezig is. Dit stimuleert het gebruik van emissievrije modaliteiten en een prettige leefomgeving, omdat de meeste straten auto-luw worden.

Op Strandeiland zal ook minimaal één centrale openbare wijkhub komen bij de ingang van het eiland, op Havenkom. Bezoekers parkeren is op straat en in de wijkhub georganiseerd. Zie voor het mobiliteitsconcept en verdere informatie het Inspiratieboek hubs Strandeiland (bijlage 15).

Het gebouw is in ruimtelijke en functionele zin gekoppeld aan de voorliggende opgave en maakt een integraal onderdeel uit van de totale tenderontwikkeling. Zowel in stedenbouwkundige opzet als in architectuur. Wij vragen een visie op hoe de buurthub in relatie tot de woningbouw kan worden vormgegeven. Daarbij wordt ook om een programmatische visie gevraagd, waarbij de buurthub veel meer is dan alleen huisvesting voor (deel)mobiliteit, zie ook het Inspiratieboek hiervoor. Het gebouw biedt ruimte voor het in pandig oplossen van technische ruimten voor nutsvoorzieningen.

Het Participatieteam van Strandeiland, bestaande uit drie bewoners van IJburg en drie ambtenaren, heeft meegedacht met de opgave voor het betrekken van bewoners bij en het vormen van een community rondom de buurthub. Dit is samengevat in het Ideeënboek hubs (bijlage 16), dat als inspiratie dient. De beoordeling zowel in de voor- als definitieve selectie van het onderdeel bewonersparticipatie zal in samenspraak met het Participatieteam gebeuren.

Voorwaarden parkeren

Het parkeren voor de auto's en deelmobiliteit voor alle bewoners van de woningen en werknemers van de voorzieningen binnen de bouwvelden M5&7 gebeurt in de buurthub. Voor alle parkeerplaatsen in de buurthub geldt de voorwaarde, dat deze enkel verhuurd kunnen worden. Parkeerplaatsen mogen niet gekoppeld worden aan de woningen.

De gemeentelijke mobiliteitsregisseur vormt het aanspreekpunt voor de exploitant van de buurthub waar het gaat om een optimalisatie van het gekozen mobiliteitsconcept en de exploitatie van de buurthub.

De Nota parkeernormen is van toepassing (zie hoofdstuk 6 Bijlagen). Corporaties realiseren voor hun sociale huurders zelf geen parkeerplekken. In deze tender wordt de voorwaarde meegegeven, dat minimaal 0,2 parkeerplek per sociale huurwoning voor de kavels C1 en C2, moet worden aangeboden in de buurthub tegen een maximaal allesomvattend huurtarief van € 90 per plek per maand (exclusief BTW, prijspeil 2022).

Daarnaast is een voorwaarde, dat per 25 woningen 1 parkeerplek voor deelmobiliteit wordt gerealiseerd, te verhuren aan een deelmobiliteitsaanbieder (back-to-one) tegen een maximaal allesomvattend huurtarief van € 90 per plek per maand (prijspeil 2022). In de buurthub dient daarnaast

ruimte te worden gereserveerd voor overige deelmobiliteit (deelbakfietsen, -scooters etc), totale ruimte voor deelmobiliteit bedraagt minimaal 425 m².

Deze voorwaarden, indexering van bedragen en borging ervan zijn nader uitgewerkt in de model-erfpachtaanbieding (bijlage 11c).

Functie	Aantal parkeerplaatsen in buurthub, geen bezoekersparkeren
Vrije sector	Woning < 60 m ² BVO 0,3 tot 1 parkeerplaats per woning Woning > 60 m ² BVO 0,6 tot 1 parkeerplaats per woning
Middensegment	Nul tot 1 parkeerplaats per woning
Sociale huur	Circa 32 parkeerplekken (0,2 x aantal sociale huurwoningen C1 en C2), maximale huur € 90 per plek per maand
Deelmobiliteit	1 parkeerplaats per 25 woningen, totaal minimaal 425 m ² , maximale huur € 90 per plek per maand
Niet-wonen	Tbv werknemers voorzieningen, zie Nota Parkeernormen

Het fiets- en scooterparkeren wordt in pandig op eigen terrein opgelost, conform Nota Parkeernormen Fiets en scooter (zie Lijst van verwijzingen in de Bouwvelop). In de buurthub dient te worden voorzien in een stalling voor fietsen, voor bewoners die overstappen naar andere modaliteiten zoals auto, scooter of deelmobiliteit.

Niet-Wonen

In de plint van de buurthub is ruimte voor kleine buurt-ondersteunende niet-woonvoorzieningen, zoals consument verzorgende dienstverlening en horeca, niet zijnde detailhandel, bedrijf, kantoor, horeca II (nachtzaak) en Horeca V (hotel). Grotere voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een sport-school, zijn bespreekbaar op hogere bouwlagen.

Op de andere kavels binnen de bouwvelden M5 en M7 zijn andere functies dan wonen beperkt toegestaan en dient de voorziening een directe relatie te hebben met het woonconcept. De voorziening nodigt uit tot interactie en ontmoeting en heeft daarmee een meerwaarde voor de buurt. De invulling van de niet-woonvoorzieningen moet passend zijn binnen de uitgangspunten voor Strandeiland, zoals omschreven in Stedenbouwkundig plan Strandeiland en het vigerende bestemmingsplan.

Op de bouwvelden dienen voor de verschillende nutsvoorzieningen de in pandige technische ruimten te worden gerealiseerd conform de voorwaarden die gesteld zijn in de bouwvelop.

1.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven kavels wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor koop en huurwoningen, (nuts)voorzieningen en parkeerplaatsen. De vastgestelde optievergoeding die de winnende inschrijver/optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden.

Wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde exclusief BTW		Eenheid
<i>Appartementen</i>	<i>Woninggrootte *</i>	<i>Woninggrootte *</i>	
	< 60 m ² GO	≥ 60 m ² GO	
Vrije sector en middeldure koop	€ 2.136	€ 1.745	m ² GO
	> 40 m ² GO	> 70 m ² GO **	
Middeldure huur	€ 2.055	€ 1.346	m ² GO
<i>Beneden-bovenwoningen</i>	<i>Woninggrootte *</i>	<i>Woninggrootte *</i>	
	< 60 m ² GO	≥ 60 m ² GO	
Vrije sector en middeldure koop	€ 3.039	€ 2.315	m ² GO
	> 40 m ² GO	> 70 m ² GO **	
Middeldure huur	€ 2.957	€ 1.962	m ² GO
<i>Eengezinswoningen</i>	<i>Rij/hoeck schuine kap (3 laags)</i>	<i>Rij/hoeck plat dak (2-3 lagen)</i>	
Vrije sector en middeldure koop	€ 2.567	€ 2.507	m ² GO
Middeldure huur	€ 2.286	€ 2.227	m ² GO

* De gemiddelde woninggrootte van de woonbestemming bepaalt welke grondwaarde van toepassing is.

** Deze middeldure huurwoning is groter dan 70 m² GO en is toegewezen aan gezinnen.

Parkeren in buurthub

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	Eenheid
Tbv vrije sector en middeldure	€ 1.985 *	plek
Tbv sociale huur	€ 1.985	plek
Tbv deelmobiliteit	€ 1.985	plek
Scooter-/fiets	€ 79	plek

* Dit betreft de minimale grondprijs parkeren, prijspeil 2022.

Niet Wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	Eenheid
Functies in de plint begane grond	€ 816	m ² BVO
Functies op verdieping buurthub	€ 612	m ² BVO
Maatschappelijke functies, onder voorwaarden, gesubsieerd	€ 201 *	m ² BVO

* De minimale grondprijs prijspeil 2022.

Nuts voorzieningen en andere overige bestemmingen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	Eenheid
WKO afleversets tbv wonen en niet-wonen	Verdisconteerd in grondprijs	
Nuts voorzieningen m.u.v. WKO en t.b.v. wonen en niet wonen		
- ruimte ≤ 5 m ² BVO *	€ 0 (om niet)	m ² BVO
- ruimte > 5 m ² BVO	€ 201 **	m ² BVO

* Nutsvoorzieningen met een oppervlak ≤ 5 m² BVO worden, wanneer ze in openbaar gebied staan, dan wel aan drie zijden grenzen aan het openbaar gebied, 'om niet' uitgegeven aan de beheerder.

** De minimale grondprijs prijspeil 2022.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden zijn exclusief BTW en op basis van eeuwigdurende erfpacht.
- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 1 januari 2022 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 9 is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

1.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie (bijlage 2 en 3) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure.

1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding

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

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

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding van **€ 350.000 exclusief BTW** verkrijgt de optienemer voor een **optietermijn van 22 maanden** lopende vanaf het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, zal de gemeente erfpachtaanbiedingen doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbiedingen onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform de erfpachtovereenkomsten.

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavels verliest, mocht hij er niet in slagen om binnen de optietermijn de erfpachtaanbiedingen te accepteren. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.

2. Beschrijving selectieprocedure

2.1 Selectieprocedure

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

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

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

Correspondentie

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

Selectiecommissie

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld. De beoordeling in de voor- en definitieve selectie geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit:

- Projectmanager Muidenbuurt
- Adviseur Duurzaamheid
- Supervisor Muidenbuurt
- Hoofdontwerper Strandeiland
- Projectleider Grond en Ontwikkeling
- Omgevingsmanager (voor het onderdeel bewonersparticipatie)

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

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
Maandag 17 januari 2022	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
Vrijdag 4 februari 2022	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Maandag 21 februari 2022	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
Vrijdag 8 april 2022 tot 17:00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
Vrijdag 13 mei 2022	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
Maandag 16 mei 2022	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
Vrijdag 3 juni 2022	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Maandag 20 juni 2022	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
Vrijdag 7 oktober 2022 tot 17:00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
Nog te bepalen	Presentatie inschrijvers (optioneel)
	Screening integriteit (Bibob)
Vrijdag 2 december 2022	(voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
Vrijdag 23 december 2022	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

3. Voorselectie

3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: een visie op de ontwikkelopgave met de onderwerpen duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, programma, een visie op bewonersparticipatie en een toelichting op het organisatie-team. De maximaal vier inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op de selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 4 februari 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 februari 2022 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 21 februari 2022 en tot en met uiterlijk 8 april 2022, 17.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via <https://www.tenderned.nl/cms/>. 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 de ontwikkelopgave op de onderdelen:
 - A. Duurzaamheid van maximaal 5 pagina's;
 - B. Ruimtelijke kwaliteit van maximaal 8 pagina's;
 - C. Programma van maximaal 4 pagina's;
4. Visie op bewonersparticipatie, maximaal 2 pagina's die in verband met de beoordeling door Participatieteam geanonimiseerd en separaat van de overige documenten wordt aangeleverd;
5. Toelichting op organisatie-team; partijen, ervaring en rolverdeling van maximaal 2 pagina's;
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.

Met pagina wordt bedoeld: een enkelzijdige bedrukte pagina op A4-formaat met lettertype Arial 10 punten of groter.

Let op: In de voorselectie wordt uitdrukkelijk niet gevraagd om ontwerpen, renders en specifieke planuitwerkingen voor deze bouwvelden, maar enkel om een visie. Ter ondersteuning van de visie in woord dienen uitsluitend illustraties, foto's en/of referentiebeelden gebruikt te worden. Materiaal dat niet is gevraagd wordt niet beoordeeld.

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 15 april 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 2) alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 3.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

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

- Indienen van een visie die past binnen de opgave zoals beschreven in Hoofdstuk 1 van deze brochure.
- Het in te dienen programma past binnen het programmaoverzicht onder paragraaf 1.2.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij 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 eerste ronde wordt gevraagd een visie te geven op de in deze selectiebrochure beschreven ontwikkelopgave. De volgende onderdelen dienen aan bod te komen: duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, programma, bewonersparticipatie en een toelichting op het organisatie-team.

1. Visie op de ontwikkelopgave (80 punten)

A. Duurzaamheid (maximaal 30 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een integrale duurzaamheidsvisie te geven voor de ontwikkeling. Hoe wordt duurzaamheid vertaald, hoe wordt het geïntegreerd in het ontwerp en eventueel toekomstig gebruik en beheer van het gebouw? Indien mogelijk wordt hierbij rekening gehouden met de locatie en de omgeving.

De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/doelstellingen zoals beschreven bij de selectiecriteria zoals vermeld bij "definitieve selectie" zal realiseren. De visie wordt beoordeeld op de onderdelen:

- Energie; Energieprestatie en optimaal energiesysteem (*maximaal 10 punten*);
- Circulair bouwen; duurzame en circulaire materialen & adaptief bouwen buurthub (*maximaal 10 punten*);
- Integraliteit; Hoe alle duurzaamheidsthema's genoemd in de bouwvelop elkaar op een slimme manier aanvullen en versterken. (*maximaal 10 punten*).

De inschrijver scoort beter als er rekening wordt gehouden met het programma, locatie en inpassing binnen de omgeving. Bepalend daarbij is ook de mate waarin concrete prestaties en maatregelen worden genoemd.

B. Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 30 punten)

Onze zoektocht gaat uit naar een multidisciplinair team dat bij het vormgeven van de ontwikkeling kan voldoen aan de in de opgave en bouwvelop beschreven vijf ambities die centraal staan. Dat zijn patchwork, open stedelijke structuur, ontwerpen met de natuur, buurthub als spil en pionierschap & collectiviteit. Deze ambities worden integraal beoordeeld aan de hand van een visie op de twee hoofdthema's 'ensemble' (*maximaal 20 punten*) en 'habitat' (*maximaal 10 punten*). Het thema 'ensemble' richt zich vooral op het fysieke en architectonische deel van het ontwerp. Het thema 'habitat' legt de nadruk op het functioneren van de leefomgeving, het zachte deel. Duurzaamheid maakt als vanzelfsprekend een onderdeel uit van het geheel.

De bovenstaande twee hoofdthema's dienen herkenbaar te worden behandeld in de visie. De inschrijver scoort beter in de voorselectie naarmate de visie een heldere en concrete invulling en doorvertaling is van de ambities die in de bouwvelop staan verwoord met de gewenste meerwaarde voor de beschreven signatuur van de buurt.

De visie kan naar eigen inzicht ondersteund worden met beeldmateriaal, waarbij uitsluitend illustraties, foto's en/of referentiebeelden (die niet afkomstig hoeven te zijn van eigen projecten) gebruikt mogen worden.

C. Programma (maximaal 20 punten)

De inschrijvers wordt gevraagd een integrale visie te geven op de programmatische kwaliteit die aansluit op de doelgroep waarbij ingegaan wordt op:

- Het woningbouwprogramma, differentiatie, woningtypen en groottes (*maximaal 10 punten*);
- De buurthub met deelmobiliteitsaanbod en aanvullende voorzieningen nu en in de toekomst (*maximaal 10 punten*).

De inschrijver scoort beter in de voorselectie naarmate de visie een heldere en concrete programmatische invulling en doorvertaling is van de ambities die in de bouwvelop staan verwoord met de gewenste mix van woningtypen, woninggroottes en prijscategorieën voor de doelgroepen en integrale inpassing van de buurthub.

2. Visie op bewonersparticipatie (maximaal 10 punten)

De inschrijvers wordt gevraagd een visie te geven op bewonersparticipatie specifiek op de buurthub, waarbij ingegaan wordt op:

- Hoe worden bewoners / de omgeving in de ontwerpfase betrokken.
- Hoe wordt community gevormd met gebruikers en omwonenden van de buurthub, met aandacht voor eigenaarschap en zeggenschap.
- Hoe wordt omgegaan met signalen van gebruikers/omwonenden in de gebruiksfase. Hoe kunnen ruimtes en programmering aangepast worden aan veranderende behoeften.

De visie op bewonersparticipatie voor de buurthub wordt separaat en anoniem voorgelegd aan het Participatieteam van Strandeiland, die onder leiding van de omgevingsmanager hiervoor de kwalitatieve beoordeling zal doen. Visies op bewonersparticipatie scoren beter naarmate de ambities concreet worden uitgewerkt en naarmate aannemelijker wordt in hoeverre de genoemde ambities worden behaald, bijvoorbeeld door het noemen van referenties of inspiratiebronnen.

3. Organisatieteam (maximaal 10 punten)

Geef aan met welk team en op welke wijze het best invulling wordt gegeven aan de visies zoals in deze voorselectie gevraagd. De inschrijver geeft gemotiveerd aan hoe het multidisciplinaire team voor deze opgave eruit ziet, op welke wijze wordt samengewerkt en welke ervaring partijen hebben. In de beschrijving dient hierbij in ieder geval inzicht te worden gegeven in de volgende onderwerpen:

- Beschrijving van organisatieprofiel, de samenwerking die de partijen voor ogen hebben.
- De namen van de partijen waaruit het organisatieteam bestaat; zoals ontwikkelaar, landschapsarchitect, architecten, duurzaamheidsadviseurs, andere adviseurs, enzovoorts.
- Hoe ziet de inbreng van de verschillende disciplines eruit? Beschrijf op welke manier dit team de integrale opgave voor wat betreft duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, programma en bewonersparticipatie, zal uitwerken.
- Welke borging geven de inschrijvers voor de stabiliteit van het team?
- Over welke kennis en ervaring beschikken de partijen ten aanzien van ontwerpen, ontwikkelen, participeren, financieren en exploiteren van soortgelijke opgaven? Indien sprake is van een samenwerkingsverband, dient bovenstaande voor alle deelnemers aangegeven te worden.

3.4 Beoordeling

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

Selectiecriteria en de wijze van beoordeling	Maximale score per criterium, per inschrijver
1. Visie op ontwikkelopgave: A. Duurzaamheid (30 punten) - Energie - Circulair bouwen - Integrale duurzaamheidsmaatregelen B. Ruimtelijke kwaliteit (30 punten) - Ensemble - Habitat C. Programma (20 punten) - Woningbouw - Buurthub	10 punten 10 punten 10 punten 20 punten 10 punten 10 punten 10 punten
2. Visie op bewonersparticipatie	10 punten
3. Toelichting op organisatieteam	10 punten
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

Voor alle criteria met uitzondering van toelichting op organisatieteam worden de inschrijvingen per criterium beoordeeld en gerangschikt, waarbij alleen de beste vijf op dat criterium punten krijgen toebedeeld. De inschrijving die het meest overtuigend is ontvangt van de selectiecommissie het volle maximum aantal punten op dat betreffende criterium. De volgende vier inschrijvingen qua overtuiging ontvangen steeds een percentage van de maximale punten van het criterium, in de volgorde 80%, 60%, 40% en 20%. De dan opvolgende inschrijvingen ontvangen geen punten. In het hieronder opgenomen overzicht, is voor een drietal criteria als voorbeeld aangegeven welke scores per inschrijving gehaald kunnen worden.

Rangorde inschrijving op betreffende criterium	10 punten te verdelen	20 punten te verdelen
Inschrijving 1	10	20
Inschrijving 2	8	16
Inschrijving 3	6	12
Inschrijving 4	4	8
Inschrijving 5	2	4
Inschrijving 6 en hoger	0	0

Voorbeeld uitleg scores per inschrijving in voorselectie op criteria visie op ontwikkelopgave en visie op bewonersparticipatie

Voor het criterium toelichting op organisatieteam worden alle inschrijvingen beoordeeld en krijgen deze een score op dit criterium van goed (10 punten), voldoende (5 punten) of onvoldoende (0 punten).

De punten die een inschrijver scoort op alle criteria samen vormen de totaalscore in de voorselectie. Degene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal vier 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. Het kan dus voorkomen dat een inschrijver op geen van de criteria punten ontvangt en een totaalscore heeft van 0 punten.

Gelijke scores

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

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavels op de Bouwvelden M5&7 aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, programma en bewonersparticipatie.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 3 juni 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 20 juni 2022 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 20 juni 2022 tot en met uiterlijk 7 oktober 2022, 17:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aan-geleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure;
2. Voorblad max 1 pagina A3 met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen).
3. Duurzaamheid informatie aan te leveren conform de vereisten uit bijlage 4 'Specificatie aanleveren Duurzaamheid':
 - a. Beng-waarden (op inschrijfformulier) en toelichting van maximaal 3 pagina's A4
 - b. MPG-waarde (op inschrijfformulier) toelichting van maximaal 2 pagina's A4
 - c. Informatie over optimaal energiesysteem, maximaal 4 pagina's A4
 - d. Ingevuld formulier puntensysteem natuurinclusief bouwen.
4. Toelichting op Ruimtelijke kwaliteit maximaal 20 pagina's A3, bevat de volgende onderdelen:
 - a. *Stedenbouwkundige deelopwerking M5&7* met toelichting.
Dit geeft inzicht in de verhoudingen massa/ruimte, korrelgrootte, eventuele kavelgrens verschuiving corporatiekavels, buurthub en dwarsstraat en verdeling van functies en woning typologieën voor de gehele opgave en bevat minimaal:
 - Plankaart, schaalvrij,
 - Vogelvlucht als 3d-uitwerking, schaalvrij.
 - b. *Kaveluitwerkingen voor alle kavels binnen de ontwikkelopgave* met toelichting.
Dit geeft inzicht in overgang bebouwd/niet bebouwd, overgang publiek/privé, routing en ontsluitingsprincipes op gebouwniveau, zonering van leefruimte en bevat minimaal:
 - Plattegrond per kavel op maaiveldniveau, schaalvrij,
 - Visualisaties vanaf maaiveld, schaalvrij,

- Doorsnede per kavel, schaal 1:500
 - c. *Principe architectonische uitwerkingen van drie gevelfragmenten met toelichting.*
Deze uitwerkingen geven inzicht in de essentie cq architectonische ambities van uw plan, materiaalkeuze en verwerking van duurzaamheidsoplossingen zoals opgegeven bij onderdeel 3. Duurzaamheid. De uitwerkingen borgen het architectonische en bouwkundige ambitieniveau en moet nadrukkelijk gezien worden als een principe, dat in de latere uitwerking van het plan kan wijzigen.
 - Voor drie locaties; Wadistraat, Oeverparklaan en Strandeilandlaan:
 - Geveldoorsnede, schaal 1:50,
 - Daarbij horend aanzicht van een fragment, schaal 1:50.
5. Programma onderdelen aan te leveren:
- a. Programmatabel (in aantallen en m2 BVO en GO conform NEN 2580) voor de gebouwen, uitgesplitst in de diverse aanwezige functiecategorieën, waaronder:
 - o middeldure huur en - koopwoningen,
 - o vrije sector koopwoningen,
 - o parkeren,
 - o niet-woonfuncties en
 - o technische ruimten;
 - b. Parkeerbalans met een uitsplitsing naar plaatsen / m2 BVO bestemd voor:
 - o vrije marktverhuur,
 - o huurders van sociale huurwoningen,
 - o deelmobiliteit; hierbij reservering aangeven voor deelauto's en andere deelvervoermiddelen (bijv. deelfiets/deelscooter),
 - o fietsen en scooters van bewoners die van de hub gebruik maken bij de overstap naar andere mobiliteit.
 - c. Toelichting op het totaal programma, zowel wonen, parkeren, deelmobiliteit als niet-wonen in maximaal 5 pagina's.
6. Bewonersparticipatie, in verband met de beoordeling door het Participatieteam separaat, geanonimiseerd aangeleverd plan van aanpak, maximaal 5 pagina's A4.
7. 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.

Met pagina wordt bedoeld een pagina op A4- of A3-formaat, enkelzijdig bedrukt met lettertype Arial 10 punten of groter.

Let op: In de definitieve selectie wordt uitdrukkelijk niet gevraagd om een maquette. Materiaal dat niet wordt gevraagd wordt 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.

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 erfpachtaanbiedingen dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering en/ of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan de gemeente te worden verstrekt. Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na of indien de verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob-advies volgt waardoor de optieovereenkomst door de gemeente kan worden ontbonden en de gemeente dus geen definitieve erfpachtaanbiedingen zullen 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 14 oktober 2022 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen.

Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure, het Bibob-formulier of één van de bijlagen zoals hiervoor genoemd onder 2 tot en met 6 of in geval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 2 t/m 7 geldt dat deze een nadere (logisch hieruit voortvloeiende) 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.

De voorgeselecteerde inschrijver die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving voor de definitieve selectie heeft gedaan, is de beoogde winnaar van de selectieprocedure en daarmee de beoogde contractpartij voor de gemeente.

4.2 Minimale eisen definitieve selectie

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 3) 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 onvoorwaardelijk aan de volgende eisen te zullen voldoen:
- De uitwerking van een visie voortbordurend op de visie op de ontwikkelopgave uit de voorselectie die binnen de opgave zoals beschreven in de bouwenvelop past;
 - Het in te dienen programma past binnen het programmaoverzicht onder paragraaf 1.2.

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

4.3 Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in periode van 21 tot 28 oktober 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 eventueel op dat moment geldende Covid-19 maatregelen. Indien de presentatie digitaal zal plaatsvinden dan zal de gemeente u daarvan op de hoogte stellen.

4.4 Gunningscriteria definitieve selectie

In de definitieve selectie wordt op vier criteria beoordeeld:

1. Duurzaamheid, 40 punten
2. Ruimtelijke kwaliteit, 30 punten
3. Programma, 20 punten
4. Bewonersparticipatie, 10 punten.

1. Duurzaamheid (maximaal 40 punten)

In de bijlage 7 'Specificaties aanleveren Duurzaamheid' wordt beschreven hoe de ingevulde waarden voor de verschillende onderdelen van duurzaamheid berekend moeten worden.

a. Energieprestatie (maximaal 12 punten)

Inschrijvers worden uitgedaagd om zo goed mogelijk te scoren op zowel BENG₁, BENG₂ als BENG₃. Er mag niet slechter gescoord worden dan in de voorselectie indien daar waarden zijn genoemd, beter mag wel. De juistheid van de ingevulde BENG-waarden moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende BENG-waarden onrealistisch zijn krijgt de inschrijving voor dit onderdeel geen punten.

BENG-waarden (maximaal 9 punten) en de puntenverdeling is als volgt:

Beoordeling	BENG1gem	BENG2gem	BENG3gem
Beste waarde	3 punten	3 punten	3 punten
Op één na beste waarde	2 punten	2 punten	2 punten
Op twee na beste waarde	1 punten	1 punten	1 punten
Slechtste waarde	0 punten	0 punten	0 punten

Inschrijvingen die niet voldoen aan wettelijke normen krijgen voor dit onderdeel geen punten.

Toelichting op de BENG-waarden (maximaal 3 punten)

De juistheid van de ingevulde BENG-waarden moet blijken uit de toelichting. De toelichting bestaat uit een uitwerking van drie onderdelen: maatregelen die worden getroffen, inpassing in de architectuur en milieu-impact. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende toelichting onrealistisch is, krijgt de inschrijver voor dit onderdeel geen punten.

De best beoordeelde toelichting ontvangt 3 punten, de op een na beste 2 punten, de op twee na beste 1 punt en de minst beoordeelde toelichting ontvangt geen punten.

b. Duurzame en circulaire materialen (maximaal 12 punten)

Er worden punten toegekend vanaf een MPG-waarde onder € 0,80/m²/jaar. Deze waarde staat als MPG-norm opgenomen in de onderstaande formule die gehanteerd wordt om de scores van de inschrijvers op dit onderdeel te bepalen. De inschrijving met de beste MPG-waarde (laagste waarde) krijgt het maximaal aantal punten op dit onderdeel. Voor dit onderdeel hoeven de beoogde zonnepanelen die benodigd zijn boven de geldende BENG-eisen uit het bouwbesluit niet te worden meegerekend. Als er een negatief getal uit onderstaande formule komt krijgt de inschrijving nul punten. De juistheid van de ingevulde MPG-waarde moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende MPG-waarde onrealistisch is krijgt de inschrijving voor dit onderdeel geen punten.

$$Score_{MPG,inschrijver} = Score_{MPG,max} \frac{MPG_{norm} - MPG_{inschrijver}}{MPG_{norm} - MPG_{laagste\ inschrijver}}$$

MPG-waarde (maximaal 9 punten), afronding van puntentoekenning gebeurt op één getal achter de komma en de puntenverdeling is als volgt:

	MPG	Berekening	Punten
Inschrijver a	0,40	$9 * ((0,8-0,4)/(0,8-0,4))$	9,0
Inschrijver b	0,70	$9 * ((0,8-0,7)/(0,8-0,4))$	2,3
Inschrijver c	0,55	$9 * ((0,8-0,55)/(0,8-0,4))$	5,6
Inschrijver d	0,45	$9 * ((0,8-0,45)/(0,8-0,4))$	7,9

Voorbeeldberekening puntenverdeling score MPG

Toelichting op materiaalgebruik (maximaal 3 punten):

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

van andere materialen waarvan de duurzaamheid niet goed in de MPG tot uitdrukking komt meegewogen.

De best beoordeelde toelichting ontvangt 3 punten, de op een na beste 2 punten, de op twee na beste 1 punt en de minst beoordeelde toelichting ontvangt geen punten.

c. Bonus indien NOM én MPG (maximaal 6 punten)

Indien de inschrijver met zijn inschrijving voor de onderdelen energiestaat (zie onderdeel a.) én duurzame en circulaire materialen (zie onderdeel b.) voldoet aan de ambities die genoemd zijn in de bouwvelop, worden 6 bonuspunten gegeven indien de inschrijver aan de volgende twee voorwaarden voldoet:

- 1) Minimaal een nul-op-de-meter woning; een gebouw met volgens NTA 8800 bepaalde waarden:
 - BENG 1: energiebehoefte van maximaal 60 kWh per m² GO per jaar
 - BENG 2: primair fossiel energieverbruik van maximaal -15 kWh per m² GO per jaar
 - BENG 3: aandeel hernieuwbare energie van minimaal 135%
- 2) Een MPG-waarde die gelijk is of lager dan € 0,50 per m² BVO per jaar (exclusief zonnepanelen boven bouwbesluit, zie bijlage 7).

d. Optimaal Energiesysteem (maximaal 10 punten)

De inschrijver wordt gevraagd om invulling te geven aan de volgende onderdelen:

- Een toelichting op welke technische en organisatorische maatregelen er worden genomen voor een optimaal energiesysteem voor de bouwvelden M5 en M7. Gevraagd wordt om inzichtelijk te maken aan de hand van de maatregelen wat de baten (bijvoorbeeld financieel, maatschappelijk en energetisch) zijn voor de toekomstige bewoners.
- Door middel van een transparante en navolgbare berekening kwantitatief aan te geven hoe groot het effect en de baten van de maatregelen is.

Bij de beoordeling van onderdeel 1) wordt gekeken naar de voorgestelde maatregelen, bijhorende baten en de kwaliteit van de beschrijving. Van onderdeel 2) wordt de navolgbaarheid van de berekening beoordeeld, maar niet het getal/waarde die voortkomt uit de berekening zelf.

De puntenverdeling is als volgt:

Beste inschrijving op dit onderdeel	10 punten
Op een na beste inschrijving op dit onderdeel	7 punten
Op twee na beste inschrijving op dit onderdeel	4 punten
Overige inschrijvingen op dit onderdeel	0 punten

Overzicht puntenverdeling Optimaal Energiesysteem

e. Natuurinclusief (geen punten):

De inschrijver dient het formulier Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen 2021 (bijlage 9) in te vullen. Voor de toelichting zie de link in hoofdstuk 6 Bijlagen.

Met dit formulier geeft de inschrijver aan op welke manier 30 of meer punten behaald gaan worden. Indien het formulier niet is ingevuld of geen 30 punten zijn behaald wordt de inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie.

2. Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 30 punten)

De gebouwen en de binnenterreinen vormen, in aansluiting op de openbare ruimte, samen een betekenisvolle plek voor de nieuwe inwoners van Muidenbuurt. Zowel het ontwerp van de woningen, gebouwen, de binnenterreinen als de invulling van het programma dragen bij aan levendig-

heid. Daarom wordt ook op het ontwerp beoordeeld. Hiervoor wordt het (schets)ontwerp op principeniveau kwalitatief beoordeeld aan de hand van de in hoofdstuk 2 van de Bouwvelop omschreven opgave en ambities. Derhalve dient het (schets)ontwerp op principeniveau binnen de kaders van hoofdstuk 3 van de Bouwvelop te vallen.

De selectiecommissie zal bij de beoordeling de twee criteria 'Ensemble' en 'Habitat' integraal beoordelen. Waar bij het onderdeel 'ensemble' zich vooral richt op het fysieke en architectonische deel van het ontwerp. Het onderdeel 'habitat' legt de nadruk op het functioneren van de leefomgeving, het zachte deel. Per onderdeel staan drie onderdelen geformuleerd die nader richting geven aan de opgaven. Duurzaamheid maakt als vanzelfsprekend een onderdeel uit van het geheel.

a. Ensemble (maximaal 20 punten)

De ontwikkeling bestaat uit een architectonische en stedenbouwkundige compositie dat een patchwork vormt en als zodanig voorziet in een gevarieerd woonmilieu. De bouwvelden kennen een open stedelijke structuur met variatie aan en kwaliteit van gebouwen, architectuur, woontypologieën, margestroken en open ruimten. Openingen tussen bebouwing dragen bij aan een fijnmazige routing die wadistraten en binnengebieden verbindt. Deze routing draagt bij en voorziet in openbare en collectieve plekken die deel uitmaken van het Muidenbuurt gevoel. Het groene landschap dat reikt vanaf de randen van het eiland tot aan de woningen is integraal onderdeel van het plan. Er ontstaat een prettig, veilig en doorwaadbaar stedelijk patchwork met een groen karakter. De vormgeving is evenwichtig als een samenhangend geheel.

De ontwikkeling van kavel M7a is vanwege zijn ligging aan het park en de afwijkende maatvoering een bijzonder onderdeel van deze opgave. De bebouwing staat met de voeten in het park, wat kansen biedt voor een bijzondere typologie.

Inschrijvers dienen aan te geven op welke wijze:

- De ontwikkeling een patchwork vormt en als zodanig voorziet in een rijk en gevarieerd woonmilieu. Met variatie aan en kwaliteit van gebouwen, architectuur, woontypologieën, margestroken en open ruimten. Duurzaamheidsoplossingen zijn integraal onderdeel van de architectuur.
- Routing, plekken en de schakeling daartussen bijdraagt aan het Muidenbuurtgevoel en voorziet in verrassende collectieve plekken en open ruimten.
- De bebouwing zich verhoudt tot het landschap en de aanliggende ruimtes met bijzondere aandacht voor M7a, de kavel langs het park.

b. Habitat (maximaal 10 punten)

De bewoners van M5&7 zijn de pioniers van Strandeiland en geven als eerste vorm aan de gemeenschap. De vormgeving van de buurt nodigt uit tot ontmoeting en interactie. Het voorziet in het duurzaam samenbrengen van mens, flora en fauna en vormt daardoor een aantrekkelijk verblijfsgebied. Een belangrijk element hierin is de buurthub. Dit gebouw in en voor de buurt voorziet in de parkeerbehoefte, maar meer dan dat is het een plek die interactie faciliteert en de binding in de buurt versterkt door ruimte te bieden aan buurtvoorzieningen en die het groen omarmt.

Inschrijvers dienen aan te geven op welke wijze:

- Het woonmilieu voorziet in een aantrekkelijk verblijfsgebied voor mens, flora en fauna.
- Aanleiding wordt gegeven tot ontmoeten en het samenbrengen van bewoners, ruimtelijk en programmatisch.
- De buurthub is een belangrijke drager van duurzaamheid en een plek voor collectief gebruik en beleving.

Per subcriterium Ensemble en Habitat is een maximum aantal punten te behalen van 20 respectievelijk 10 punten. De inschrijvingen worden per subcriterium gerangschikt naar beste prestatie. Waarbij in een vaste verhouding punten worden toegekend aan de nummer één, twee, drie en vier. De te behalen scores zijn in onderstaand schema weergegeven:

	Punten Ensemble	Punten Habitat
Inschrijving met beste kwaliteit	20	10
Inschrijving die als tweede scoort	14	7
Inschrijving die als derde scoort	8	4
Inschrijving die als vierde scoort	2	1

Overzicht puntenverdeling Ruimtelijke kwaliteit.

3. Programma

a. Woningbouwprogramma (10 punten)

Ook programmatistische kwaliteit wordt door selectiecommissie beoordeeld. De wijze waarop invulling gegeven wordt aan het gevraagde programma met woningen dient verder te worden uitgewerkt in de programmatabel en de toelichting. De toets van dit onderdeel vindt plaats aan de hand van de criteria:

- Mate waarin het woningbouwprogramma in de middeldure en vrije sector voorziet in verschillende woninggroottes. Hoe meer variatie hoe hoger dit wordt beoordeeld.
 - < 70 m² gbo
 - 70-100 m² gbo
 - > 100 m² gbo
- Mate waarin variatie aan woontypologieën voor de verschillende doelgroepen wordt gerealiseerd, onder andere voor gezinnen.

b. Parkeren en Deelmobiliteit (maximaal 10 punten)

De buurthub is de belangrijkste pijler in de mobiliteitsvisie van Strandeiland. In de programmatabel, de parkeerbalans en met de toelichting daarop geeft de inschrijver aan hoe invulling wordt gegeven aan de opgave een buurthub te ontwikkelen en realiseren. Bij dit criterium beoordelen we in hoeverre de buurthub meer is dan een parkeervoorziening waar ook deelmobiliteit wordt aangeboden. De inschrijver zal bij zijn inschrijving aangeven:

- Hoe het aantal parkeerplekken voor verschillende segmenten en aanvullende voorzieningen aansluit op beoogde gebruikersdoelgroepen.
- Hoe het aanbod deelmobiliteit aansluit bij de gebruikersdoelgroepen, waarbij ook ingegaan wordt op de betaalbaarheid en inspanningen om de doelgroepen te enthousiasmeren voor het gebruik.
- Hoe de buurthub gaat functioneren als een veilige/heimische ontmoetingsplek voor bewoners.
- De mate van openbaarheid van de buurthub. Kunnen bewoners van andere bouwvelden en bezoekers aan de wijk bijvoorbeeld gebruik maken van deelmobiliteit in deze buurthub? En kan er in de toekomst ook andersom uitwisseling plaatsvinden met nog te realiseren buurthubs in andere bouwvelden?
- De manier waarop deelmobiliteit (digitaal) wordt aangeboden aan de gebruiker, waarop er voor het aanbod aan deelmobiliteit wordt samengewerkt met (bestaande en/of nog te ontwikkelen) MaaS-platforms en welke wijze van koppelen daarbij wordt gehanteerd.

- Een toekomstvisie op transitie van bezit naar deelgebruik en hoe aanpasbaar het aanbod van parkeerplaatsen en deelmobiliteit is met ook aandacht voor de transitie van fossiel naar elektrisch.

4. Bewonersparticipatie (maximaal 10 punten)

Het plan van aanpak bewonersparticipatie bestaat uit een inhoudelijk deel en een proces deel. De plannen van aanpak van alle inschrijvers worden ter beoordeling voorgelegd aan het Participatieteam Strandeiland en onder leiding van omgevingsmanager door hen beoordeeld.

Het plan van aanpak voor bewonersparticipatie moet bestaan uit / moet aantonen:

- Een reflectie op het Ideeënboek Buurthub Strandeiland (bijlage 16) samengesteld door het Participatieteam Strandeiland. In deze reflectie wordt aangegeven hoe om te gaan met de noties en ideeën die in dit ideeënboek staan.
- Concrete uitwerking hoe de buurthub bijdraagt aan het bouwen van een community, de lokale economie en maatschappelijk ondernemerschap.
- Dat gebruikers betrokken worden bij de programmering en gebruik van de buurthub.

Hiernaast moet een uitgewerkt procesvoorstel worden ingediend waarin staat:

- Hoe en wanneer de inschrijver bewonersparticipatie gaat organiseren tijdens de planvormings-, de realisatie- en de gebruiksfase, voor de komende 20 jaar.
- Ga hierbij in op veranderende behoeftes van gebruikers, gekozen (juridische) vorm, kwaliteitscontrole en borging van de evaluatie van het proces.

Inschrijvers voor de subcriteria 3.a., 3.b. en criterium 4. scoren beter naarmate het plan voor dat onderdeel concreter wordt uitgewerkt en naarmate aannemelijker wordt dat het plan haalbaar en uitvoerbaar is. Op elk van de genoemde (sub)criteria 3.a., 3.b. en 4. is een maximum van 10 punten te behalen per (sub)criterium. De inschrijvingen worden gerangschikt naar beste prestatie waarbij in vaste verhouding onderstaande punten worden toegekend.

	Punten Woningbouw- programma	Punten Parkeren en Deelmobiliteit	Punten Bewoners- participatie
Inschrijving met beste kwaliteit	10	10	10
Inschrijving die als tweede scoort	7	7	7
Inschrijving die als derde scoort	4	4	4
Inschrijving die als vierde scoort	0	0	0

Overzicht puntenverdeling criterium Programma.

4.5 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie beoordeelt 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 vier gunningscriteria duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, programma en bewonersparticipatie op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunning criteria (maximale punten)	Maximale score per criterium, per inschrijver
<u>1. Duurzaamheid (40 punten)</u>	
a. Energieprestatie	12
b. Duurzame en circulaire materialen	12
c. Bonuspunten indien onderdelen:	6
- BENG-waarden > (60,-15, 135%) én	
- MPG-waarde ≤ 0,50 (excl. zonnepanelen boven bouwbesluit)	
d. Optimaal Energiesysteem	10
<u>2. Ruimtelijke kwaliteit (30 punten)</u>	
a. Ensemble	20
b. Habitat	10
<u>3. Programma (20 punten)</u>	
a. Woningbouwprogramma	10
b. Parkeren en deelmobiliteit	10
<u>4. Bewonersparticipatie</u>	10
Totaal te behalen maximale score	100 punten

4.6 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 duurzaamheid. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het gunningscriterium ruimtelijke kwaliteit gehanteerd. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium programma de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting worden aangewezen.

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

De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van € 40.000. 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.

4.7 Reservelijst

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

Indien de winnaar van de definitieve selectieprocedure tijdens de optietermijn blijf geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgorde van de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rangorde, enzovoorts, het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen. Bij acceptatie van het gemeentelijke voorstel is deze kandidaat verplicht het optierecht uit te oefenen en uitvoering te geven aan de exacte inschrijving zoals door hem ingediend bij de definitieve selectie zonder dat de uitgangspunten, voorwaarden en eisen als vermeld in de onderhavige selectiebrochure en bijlagen wijzigen. Deze kandidaat dient binnen een termijn van 14 werkdagen het gemeentelijke voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspraken, waarna de gemeente het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rangorde op de reservelijst te benaderen. Een kandidaat die als reserve het gemeentelijke voorstel accepteert, en aan wie de optieovereenkomst uiteindelijk wordt gegund, verliest van rechtswege en met terugwerkende kracht zijn aanspraak op de onkostenvergoeding als bedoeld in paragraaf 4.5. Mocht de onkostenvergoeding al aan hem zijn uitgekeerd, dient deze wegens onverschuldigde betaling te worden teruggestort op de gemeentelijke rekening. De kandidaat ontvangt daarvoor een factuur van de gemeente.

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

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

4.8 Screening

Integriteit

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

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 7. 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 erfpachtaanbiedingen een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk om ook tijdens de looptijd, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties aan verbinden.

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

Financieel en economische stabiliteit

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

4.9 Bezwaar

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

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

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

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

4.10 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in onderstaande tabel opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbiedingen **22 maanden** later.

De inschrijving van de definitief geselecteerde inschrijver vormt de basis voor verdere uitwerking in de optieovereenkomst, de model-erfpachtaanbiedingen en nadere projectafspraken. De optieovereenkomst wordt uiterlijk 23 december 2022 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de vastgestelde optievergoeding van € 350.000 met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende winnen-de plan uit tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van de bouw-envelop, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt conform de Checklist VODO Strandeiland (bijlage 12) 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 zijn de erfpachtaanbiedingen compleet en deze zal aan de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd mits deze optienemer heeft voldaan aan alle daarvoor gestelde voorwaarden en eisen zoals die in de optieovereenkomst zijn opgenomen.

Hieronder een overzicht met de belangrijke data.

Activiteit	Datum
Optietermijn	De termijn die ingaat op de datum van definitieve gunning en die eindigt 22 maanden nadien.
Uitwerken bouwplan	Gedurende de optietermijn
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 6 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen definitief ontwerp	Uiterlijk 15 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Optienemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning
Erfpachtaanbiedingen	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optietermijn
Acceptatie erfpachtaanbiedingen	Binnen de gestelde optietermijn van 22 maanden
Levering kavels	Datum uiterlijke levering erfpachtrecht
Ingangsdatum erfpachtrechten	Uiterlijk 3 maanden na acceptatie erfpachtaanbiedingen
Uiterste datum start bouw	3 maanden na ingangsdatum erfpachtrechten
Uiterste datum oplevering	24 maanden na ingangsdatum erfpachtrechten

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingplichtige 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 bouwvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 3 juni 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 <https://www.tenderned.nl/cms/> alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.

- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.
- m. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibob-formulier.
- n. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- o. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en n) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- p. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- q. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 3.1 of 4.1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- r. De gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
- s. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de definitief geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstiger positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

6. Bijlagen

De volgende documenten maken onderdeel uit van deze selectiebrochure:

1. Bouwenvelop M5&7 Strandeiland inclusief bijlagen A-H en andere bijlagen
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure Bouwvelden M5M7 Strandeiland
3. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure Bouwvelden M5M7 Strandeiland
4. Specificaties aanleveren duurzaamheid definitieve selectie
5. Bibob-formulier voor vastgoedtransacties Amsterdam
 - a. Bijlage-Bibob formulier 2018
 - b. Brochure Integriteit bij vastgoed & grondtransacties
6. Gemeenteblad met herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur
7. Brief inzake de uitwerking van de bouw van middeldure koopwoningen
8. Beleidsregels Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR642135/2>
9. Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen 2021
10. Natuurinclusief bouwen
<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/natuurinclusief-bouwen/#h2d431268-22e7-4ddb-90ad-e35052febe86>
11. Optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen,
 - a. Model-erfpachtaanbieding eengezinswoningen inclusief bijbehorende bijlagen
 - b. Model-erfpachtaanbieding appartementsrechten inclusief bijbehorende bijlagen
 - c. Model-erfpachtaanbieding buurthub inclusief bijbehorende bijlagen
 - d. Voorlopige uitgiftetekening M5M7
 - e. Voorlopige uitgiftetekening buurthub M5
 - f. Terreinspecificatie Strandeiland
 - g. Zand Protocol IJburg 2021
 - h. Algemene Bepalingen Eeuwigdurende erfpacht 2016
12. Checklist Voorlopig Ontwerp en Definitief ontwerp Strandeiland
13. Format grondhuurovereenkomst (werkterrein) inclusief bijlagen;
14. Visie op sociale opgave Strandeiland
15. Inspiratieboek hubs Strandeiland
16. Ideeënboek buurthub Strandeiland Participatieteam

Links

17. Bestemmingsplan
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0363.M1901BPSTD-VGo1>
18. Warmteplan Strandeiland fase 1

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-52061.html>

19. Nota parkeernormen auto, d.d. 8 juni 2017, met vastgestelde wijziging op 29 november 2017;
https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/865234/nota_parkeernormen_auto_1.pdf
20. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, d.d. 19 maart 2018;
https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/865242/nota_parkeernormen_fiets_en_scooter_-_2018.pdf

Later geleverde documenten

Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde inclusief dan gezonden bijlagen zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectiebrochure.