

## Selectiebrochure Kavel 1C Sluisbuurt

Ruimte voor maximaal 20.000 m<sup>2</sup> BVO aan vrije sector woningen, middeldure huurwoningen en commerciële voorzieningen.



## Inhoudsopgave

|                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Selectiebrochure Kavel 1C Sluisbuurt .....                                                                               | 0         |
| Ruimte voor maximaal 20.000 m2 BVO aan vrije sector woningen, middeldure huurwoningen en commerciële voorzieningen ..... | 0         |
| <b>Inleiding 2</b>                                                                                                       |           |
| <b>1. Project en opgave .....</b>                                                                                        | <b>3</b>  |
| 1.1 De locatie .....                                                                                                     | 3         |
| 1.2 Beschrijving van de opgave .....                                                                                     | 3         |
| 1.3 Erfpachtgrondwaarde .....                                                                                            | 8         |
| 1.4 Combinatie van partijen .....                                                                                        | 11        |
| 1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding .....                                                                   | 11        |
| <b>2. Beschrijving selectieprocedure .....</b>                                                                           | <b>13</b> |
| 2.1 Selectieprocedure .....                                                                                              | 13        |
| <b>3. Voorselectie .....</b>                                                                                             | <b>15</b> |
| 3.1 Inschrijving voorselectie .....                                                                                      | 15        |
| 3.2 Minimale eisen voorselectie .....                                                                                    | 16        |
| 3.3 Selectiecriteria Voorselectie .....                                                                                  | 17        |
| 3.4 Beoordeling .....                                                                                                    | 18        |
| <b>4. Definitieve selectie .....</b>                                                                                     | <b>20</b> |
| 4.1 Inschrijving definitieve selectie .....                                                                              | 20        |
| 4.2 Minimale eisen definitieve selectie .....                                                                            | 22        |
| 4.3 Presentatie .....                                                                                                    | 23        |
| 4.4 Gunningscriteria definitieve selectie .....                                                                          | 23        |
| 4.5 Beoordeling definitieve selectie .....                                                                               | 27        |
| 4.6 Gunning/Onkostenvergoeding .....                                                                                     | 28        |
| 4.8 Screening .....                                                                                                      | 29        |
| 4.9 Bezwaar .....                                                                                                        | 30        |
| 4.10 Planning ontwikkeltraject .....                                                                                     | 31        |
| <b>5. Overige bepalingen en uitgangspunten .....</b>                                                                     | <b>32</b> |
| <b>6. Bijlagen .....</b>                                                                                                 | <b>34</b> |

## Inleiding

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma van kavel 1C, gelegen aan de hoofdstraat van de Sluisbuurt (Rudi van Dantzigstraat), kan ontwikkelen en realiseren. Het programma zal bestaan uit middeldure huurwoningen, vrije sector woningen en commerciële voorzieningen waaronder detailhandel en bedrijven / dienstverlening voor een levendige plint. 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 uit te werken waarin u nader ingaat op de criteria 'ruimtelijke kwaliteit', 'duurzaamheid' en 'programma'. In de tweede ronde wordt u gevraagd een schetsmatig ontwerp met een verdere uitwerking van de criteria in te dienen. De criteria waarop uw inzending in de definitieve selectieronde wordt beoordeeld zijn 'ruimtelijke kwaliteit', 'duurzaamheid', 'programma' en 'optievergoeding'.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, (minimale) eisen, criteria en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn vastgelegd in de 'Bouwenvelop kavel 1C Sluisbuurt' (hierna: 'bouwenvelop')(zie bijlage 1) en de daarbij behorende bijlagen 1.01 t/m 1.21.

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

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

## 1. Project en opgave

### 1.1 De locatie

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

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

De Sluisbuurt wordt een stedelijke en inclusieve wijk waar ruimte is voor verschillende typen huishoudens. Voor de gehele buurt geldt een verdeling over de verschillende woonsegmenten van 40% sociale huurwoningen, 35% middensegment woningen en 25% vrije sector woningen, waarbij het programma per kavel varieert.

Kavel 1C is gelegen in cluster 1 in het Zuidwestkwadrant. Kavel 1C ligt centraal in de Sluisbuurt op een prominente plek aan de hoofdstraat (Rudi van Dantzigstraat) bij de kruising met een dwarsstraat (Rudolf Nurejevstraat). Het is een vrij grote kavel met een hoge toren. Het gebouw op kavel 1C is beeldbepalend en de toren vormt een belangrijk ankerpunt voor de buurt.

Ten noorden van kavel 1C ligt kavel 1B. Op kavel 1B is een toren voorzien die iets minder hoog is dan de toren op kavel 1C. Beide torens hebben hun eigen expressie, maar vormen samen met de andere torens een samenhangend geheel. Aan de hoofdstraat zijn beide kavels met elkaar verbonden door een onderdoorgang. Via deze onderdoorgang kom je vanaf de hoofdstraat uit op een achterliggend plantsoen aan het water. Vanaf het plantsoen via een brug binnendoor is het Waterbassin en de toekomstige pont te bereiken. De onderdoorgang wordt gerealiseerd door de ontwikkelaar van kavel 1B.

Ten westen van de kavel bevindt zich een plantsoen, welke een buurtfunctie heeft voor de directe omgeving. Een deel van het plantsoen kan een functie krijgen als buitenruimte voor de school op kavel 2B1. Het plantsoen wordt met nadruk op de ecologie ingericht.

### 1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met middeldure huurwoningen, vrije sector woningen en commerciële voorzieningen in kavel 1C Sluisbuurt kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingegaan op de volgende criteria: 'ruimtelijke kwaliteit', 'duurzaamheid', 'programma' en 'optievergoeding'. Hieronder worden de criteria in relatie tot de opgave toegelicht.

### Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. In de bouwvelop is dit onderdeel nader uitgewerkt. De belangrijkste aspecten van ruimtelijke kwaliteit waar inschrijvers voor kavel 1C op worden uitgedaagd zijn:

#### *Uitstraling van de toren*

Vanwege zijn centrale ligging aan de hoofdstraat is het gebouw op kavel 1C beeldbepalend, waarbij vooral de toren een belangrijk ankerpunt is voor de buurt. De toren dient een markante verschijning te zijn met zijn eigen architectonische expressie. Bij het ontwerp ligt de nadruk op de toren en op de vormgeving van de entree van de toren aan de straat. De entree heeft een herkenbaar en uitnodigend karakter. De onderbouw heeft een fijnmazige verkaveling die bijdraagt aan het gevoel van diversiteit en menselijke maat.

#### *Beleving van het bouwblok op ooghoogte*

De uitstraling van de plint is belangrijk voor de omgeving. De plint is open en uitnodigend en heeft tal van individuele entrees, waardoor interacties tussen binnen en buiten worden gestimuleerd. De plintzijde aan de Rudy van Dantzigstraat heeft een levendige uitstraling met publieke functies. De hoek met de Rudolf Nurejevstraat wordt geaccentueerd. Aan de westzijde dragen de vormgeving van de plint en het programma in de plint bij aan de leefbaarheid en veiligheid van het plantsoen, zowel overdag als 's nachts.

#### *Woonkwaliteit*

Alle woningen hebben een goede woonkwaliteit met veel daglicht en een goede buitenruimte. Voor een goede woonkwaliteit van de lastig gesitueerde woningen worden creatieve oplossingen gevraagd.

### Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze selectieprocedure wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op twee thema's: 1) energieprestatie & 2) duurzame, bio-based en circulaire materialen.

Duurzaamheid wordt in de voorselectie uitgevraagd aan de hand van een integrale visie. In de definitieve selectie wordt ieder thema zoals hierboven genoemd zowel aan de hand van kwantitatieve indicatoren als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De kwantitatieve meetlatten zijn de BENG-scores (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) voor energieprestatie, de MPG (MilieuPrestatie Gebouwen) voor duurzame materialen en percentages hergebruikt en bio-based materialen. Deze percentages geven weer hoeveel procent van het totale materiaalvolume hergebruikt of bio-based is. De kwalitatieve beoordeling vindt plaats aan de hand van de toelichtingen die moeten worden ingediend. Hieronder worden de thema's waarop wordt uitgedaagd toegelicht.

#### *Energieprestatie*

De inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk of zelf energieleverend gebouw te realiseren. Daarbij wordt ook gekeken naar de kwaliteit van het energieconcept. In de definitieve selectie wordt de energieprestatie kwantitatief uitgevraagd aan de hand van de NTA 8800 op zowel BENG1, BENG2 als BENG3. Daarbij wordt in de definitieve selectie ook een toelichting gevraagd die kwalitatief beoordeeld wordt.

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

### *Duurzame en circulaire materialen*

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

Deze milieu-impact wordt in het kader van deze selectieprocedure uitgedrukt in de vorm van milieukosten en aan de hand van de percentages hergebruikte en bio-based materialen. De wettelijk vastgestelde manier om de milieukosten te berekenen is de MPG. In de definitieve selectie worden naast een MPG-berekening ook percentages van hergebruikte en bio-based materialen gevraagd. Deze percentages geven weer hoeveel procent van het totale materiaalvolume hergebruikt of bio-based is. Een toelichting op het materiaalgebruik geeft de inschrijvers de kans om zowel de MPG als de percentages en de toepassing van innovatieve materialen toe te lichten.

### *Warmteplan*

In het zuidelijke deel van de Sluisbuurt (waarin kavel 1C ligt) wordt door Westpoort Warmte B.V. (hierna: 'WPW') een warmtenet aangelegd. Ten behoeve van dit distributienetwerk is het "Warmteplan Sluisbuurt" d.d. 13-11-2018 (hierna: "Warmteplan") (zie de bijlagen van de bouwenvelop) door de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam op 19 december 2018 vastgesteld. Dit Warmteplan is gepubliceerd in het Gemeenteblad van de gemeente Amsterdam. U kunt het Warmteplan raadplegen via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Het Warmteplan is in werking getreden per 1 januari 2019 en heeft een geldigheidstermijn tot 10 jaar na de inwerkingtreding. Hierdoor geldt dat alle gebouwen in de clusters 1, 2, 4, 5 en 6 volgens de voorschriften van het Bouwbesluit (artikel 6.10 lid 3) moeten worden aangesloten op het distributienet van WPW, behoudens de in het Bouwbesluit benoemde uitzonderingen. Voor meer informatie over de aansluiting op hybride stadswarmte kunt u contact opnemen met WPW.

Indien de ontwikkelende partij kiest voor een gelijkwaardig alternatief dient het alternatieve systeem in zijn geheel binnen de kavelgrenzen te liggen en mag het de energiesystemen buiten de kavelgrenzen niet negatief beïnvloeden.

### *Bodemenergieplan Sluisbuurt Amsterdam*

Om de bodemenergie doelmatig te benutten in het gebied is de Sluisbuurt aangewezen als Interferentiegebied. De gemeenteraad heeft hiertoe de "Verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen 2014" gewijzigd. Tevens zijn door de gemeente orderingsregels voor de plaatsing van warmte- en koude bronnen vastgelegd in een "Bodemenergieplan Sluisbuurt Amsterdam" d.d. 7-12-2020 voor een zo effectief mogelijke benutting van de energie in de bodem. Het bevoegd gezag gebruikt het vastgestelde Bodemenergieplan als toetsingskader voor het beoordelen van vergunningsaanvragen voor bronnen. De wijziging van de Verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen 2014 alsmede het Bodemenergieplan Sluisbuurt Amsterdam zijn gepubliceerd in het Gemeenteblad en vindbaar via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) (zie tevens bijlage 11 en 12 en de bijlagen van de bouwenvelop). Gelet hierop lijken alternatieve warmtesystemen die gebruik maken van open bronnen binnen de Sluisbuurt niet mogelijk.

### *Inschrijvingen voor kavel 1C op basis van aansluiting op WPW*

WPW is voornemens om het warmtenet zoals beschreven in het Warmteplan verder te verduurzamen door toevoeging van een collectieve warmte en koude opslag. Bureau CRG heeft hiervoor voor cluster 1 tot en met 6 van de Sluisbuurt een kwaliteitsverklaring d.d. 23-03-2022 afgegeven (Code verklaring: 20220183GK) (zie de bijlagen van de bouwenvelop) (hierna: 'Kwaliteitsverklaring'). Inschrijvende partijen dienen hun voorstel voor het energieconcept voor kavel 1C in te dienen op basis van aansluiting op het collectieve hybride systeem van WPW. Bij de inschrijving dient gebruik te worden gemaakt van de waarden die zijn opgenomen in de Kwaliteitsverklaring voor

het distributienetwerk van WPW heeft afgegeven voor cluster 1 tot en met 6 van de Sluisbuurt (zie de bijlagen van de bouwenvelop).

Indien vóór gunning zal blijken dat voor cluster 1 door Bureau CRG een kwaliteitsverklaring wordt afgegeven waarin waarden zijn opgenomen die afwijken van de waarden die zijn opgenomen in de Kwaliteitsverklaring, dan dienen de inschrijvers de ingediende BENG-waarden binnen twee weken nadat de gemeente de inschrijvers hierover heeft geïnformeerd te corrigeren. Indien de gemeente binnen voornoemde periode de aangepaste BENG-waarden niet ontvangt wordt de desbetreffende inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Indien ná gunning zal blijken dat voor cluster 1 door Bureau CRG een kwaliteitsverklaring wordt afgegeven waarin waarden zijn opgenomen die afwijken van de waarden die zijn opgenomen in de Kwaliteitsverklaring, dan houdt de gemeente bij de toetsing van het voorlopig- en definitief ontwerp vast aan de BENG-waarden waarmee is ingeschreven. Dit laat onverlet de toetsing van bevoegd gezag in het kader van aanvraag omgevingsvergunning.

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

#### *Bodemdaling Zeeburgereiland*

Uit onderzoek blijkt dat de bodem van de Sluisbuurt op Zeeburgereiland meer daalt dan verwacht. De gemeente neemt maatregelen om de extra bodemdaling tegen te gaan. De gemeente wijst er op dat kavel 1C bouwrijp zal worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt (zie ook de terreinspecificatie als bijlage bij de bouwenvelop).

#### Programma

Voor de Sluisbuurt als geheel is een gemengd woonprogramma voorzien met sociale woningen, middeldure woningen en vrije sectorwoningen. Kavel 1C zal ruimte bieden aan vrije sector woningen, middeldure huurwoningen en commerciële voorzieningen. Vanwege de stedenbouwkundige kenmerken is kavel 1C geschikt voor stedelijk wonen. Er wordt een woontoren van 70 meter hoog gerealiseerd in een stedelijke wijk met straks een zeer hoge dichtheid, met naast veel woningen ook veel andere voorzieningen.

#### *Middeldure huurwoningen*

In Amsterdam is er veel behoefte aan middeldure huurwoningen die geschikt zijn voor gezinnen. Vandaar dat het de nadrukkelijke wens is om in kavel 1C een hoog aandeel middeldure huurwoningen te realiseren die geschikt zijn voor gezinnen. Inschrijvers wordt gevraagd een gebouw te ontwerpen welke voorziet in en bijdraagt aan de behoeften van deze doelgroep.

Aan de middeldure huurwoningen worden de volgende eisen en voorwaarden verbonden:

- Er is sprake van een zelfstandige woning die minimaal de eerste 25 jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt verhuurd;
- De grootte van alle middeldure huurwoningen tezamen bedraagt gemiddeld 80 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (hierna: 'GO') (conform NEN 2580) op basis van het totaal van alle middeldure huurwoningen. D
- De minimale grootte van een middeldure huurwoningen bedraagt 70 m<sup>2</sup> GO (conform NEN 2580);

- De woningen hebben minimaal 3 kamers. Tot het aantal kamers worden een woonvertrek en slaapkamers gerekend.
- De kale aanvangshuur van de woningen is maximaal € 1.175,72 per maand (prijspeil 2023). De bovengrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Eerste indexering vindt plaats op 01-01-2024 volgens de consumentenprijsindex alle huishoudens;
- De gemiddelde kale aanvangshuur per woning is € 1.029,22 (prijspeil 2023). Deze gemiddelde huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar;
- De eerste 20 jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht mag de maandhuur vanaf 1 jaar na aanvang huurcontract jaarlijks met maximaal CPI +1% punt worden verhoogd (CPI jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
- De aanvangshuur na mutatie gaat verder op het huurniveau van voor de mutatie. De huur hoeft niet meer terug te vallen in het middeldure segment;
- In het 21ste tot en met het 25ste jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht mogen de huren voor zittende huurders nog steeds met maximaal CPI +1% punt worden verhoogd (CPI jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
- In het 21ste tot en met het 25ste jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeenkomen over de huur en huurverhoging (vrije huur);
- De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht worden verkocht en overgedragen als koopwoning. Hiervoor is geen canonverhoging verschuldigd;
- De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam. Conform deze Huisvestingsverordening kunnen gezinnen met voorrang worden toegewezen aan middeldure huurwoningen;
- Voor deze middeldure huurwoningen geldt het woningdeelbeleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.
- In de model erfpachtaanbieding zijn de bepalingen inzake middeldure huurwoningen nader uitgewerkt.

#### *Vrije sector woningen*

Naast de focus op middeldure huurwoningen richt kavel 1C zich tevens op de realisatie van vrije sector woningen, zowel huur- als koopwoningen. Voor de vrije sector koopwoningen is een zelfbewoningsplicht van toepassing (bijlage 8). De zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden. Hiermee stuurt de gemeente op daadwerkelijke bewoning van de koopwoningen door kopers. Hiermee wordt de verhuur van woningen tegengegaan. In deze selectieprocedure wordt de focus gelegd op de realisatie van vrije sector woningen met een minimale grootte van 70 m<sup>2</sup> GO (conform NEN2580). Inschrijvers wordt gevraagd een visie uit te werken voor de doelgroep(en) voor de vrije sector woningen, waarbij zij aangeeft hoe het gebouw voorziet in en bijdraagt aan de behoeften van deze doelgroep(en).

#### *Verdeling middeldure huurwoningen en vrije sector woningen*

Het is de nadrukkelijke wens om in kavel 1C een hoog aandeel middeldure huurwoningen te realiseren. Vandaar dat in de voorselectie van partijen een visie wordt gevraagd over de inpassing van een zo groot mogelijk aandeel middeldure huurwoningen op een zo kwalitatief hoogwaardige wijze in combinatie met vrije sector woningen. In de definitieve selectieronde worden punten toegekend aan de inschrijver met een zo groot mogelijk aandeel middeldure huurwoningen in vierkante meters GO.

*Niet-woon functies*

De kavel biedt ruimte voor minimaal 1.200 m<sup>2</sup> aan niet-woon functies zoals detailhandel, dienstverlening en werkplekken. Voor de niet-woon functies geldt per vestiging een vestigingsgrootte van maximaal 250 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (hierna: 'BVO') (binnenplanse afwijking naar max. 500 m<sup>2</sup> BVO per vestiging mogelijk, zie artikel 5.6 in het Bestemmingsplan Sluisbuurt).

Zowel horeca als supermarkten zijn op kavel 1C niet toegestaan en worden derhalve in de Bouwenvelop en de erfpachtvoorwaarden uitgesloten. Publiekrechtelijk wordt deze mogelijkheid wel geboden in het bestemmingsplan 'gemengd 1'.

*De belangrijkste programmatische eisen*

De belangrijkste programmatische eisen zijn als volgt:

- Totale programma maximaal 20.000 m<sup>2</sup> BVO;
- Maximaal 16.600 m<sup>2</sup> BVO wonen bestaande uit maximaal 160 middeldure huurwoningen en vrije sector woningen;
- De ondergrens van de woninggrootte van een middeldure huurwoningen op kavel 1C is 70 m<sup>2</sup> GO (conform NEN2580). Daarnaast dient het gemiddelde van alle middeldure huurwoningen tezamen gemiddeld minimaal 80 m<sup>2</sup> GO per woning te bedragen;
- Voor de vrije sector woningen is de minimale woninggrootte 70m<sup>2</sup> GO (conform NEN2580);
- Maximaal 10% van het totale woonprogramma (berekend in aantallen woningen) mag kleiner zijn dan 70m<sup>2</sup> GO (conform NEN2580). Hiermee wordt inschrijvers flexibiliteit geboden bij de uitwerking en optimalisatie van de inpassing van de woningen in het gebouw. Dit laat onverlet dat de gemiddelde grootte van alle middeldure huurwoningen tezamen minimaal 80 m<sup>2</sup> GO bedraagt;
- Een bandbreedte van 30% - 70% middeldure huurwoningen van het totale woonprogramma berekend in aantallen woningen;
- Een bandbreedte van 30% - 70% vrije sector woningen van het totale woonprogramma berekend in aantallen woningen;
- De parkeernorm voor een middeldure huurwoning is maximaal 0,3 parkeerplaats per woning;
- De parkeernorm voor een vrije sector woning is maximaal 0,6 parkeerplaats per woning;
- De parkeernorm voor (commerciële) voorzieningen bedraagt maximaal 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> BVO aan (commerciële) voorzieningen.
- Voor het parkeren van fietsen en scooters gelden de gemeentelijke normen (Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018);
- Niet-wonen, minimaal 1200 m<sup>2</sup> BVO:
  - Ruimte voor commerciële functies in de eerste 2 bouwlagen;
  - In de plint aan de hoofdstraat is er ruimte voor detailhandel;
  - Aan de hoofdstraat en de dwarsstraat en op 1e verdieping is er ruimte voor dienstverlening en bedrijven;
  - Horeca en supermarkten zijn uitgesloten als niet-woon functie.

Zie de bouwenvelop voor alle ruimtelijke eisen, ambities en regels.

### 1.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven bouwkavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor woningen, voorzieningen en parkeerplaatsen. De geboden optievergoeding die de winnende inschrijver/ optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende

canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden.

### Wonen

Op kavel 1C wordt zowel woningbouw in een woonschijf tot 6 bouwlagen gerealiseerd als een woontoren van maximaal 70 meter met circa 20 bouwlagen. Deze bouwvormen kennen afzonderlijke marktwaarden en stichtingskosten en daarmee ook andere grondwaarden. Voor de woonschijven tot 6 bouwlagen en de toren met circa 20 bouwlagen is een aparte grondwaarde van toepassing. Tevens is onderscheid gemaakt tussen vrije sector koop, vrije sector huur en middeldure huur.

Tabel 1. Grondwaarde wonen

| Bestemming            | Erfpachtgrondwaarde excl. BTW |                          | Eenheid           |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
|                       | Woonschijf tot 6 bouwlagen    | Toren circa 20 bouwlagen |                   |
| Vrije sector koop     | € 2.625                       | € 2.452                  | m <sup>2</sup> GO |
| Vrije sector huur     | € 2.501                       | € 2.254                  | m <sup>2</sup> GO |
| Middeldure huurwoning | € 1.278                       | € 955                    | m <sup>2</sup> GO |

### Niet-wonen

De niet-woonbestemmingen op kavel 1C zullen gelegen zijn in de onderbouw, hiertoe wordt gerekend de eerste twee bouwlagen. In de plint is ruimte voor diverse niet-woonbestemmingen waaronder detailhandel, dienstverlening en werkplekken. Horeca en supermarkten zijn nadrukkelijk niet toegestaan op deze kavel, dit wordt (privaatrechtelijk) uitgesloten in de Bouwenvolop en erfpachtvoorwaarden.

In tabel 2 is de grondwaarde te vinden van niet-wonen. Indien de niet-woonfunctie die op verdieping wordt gerealiseerd en enkel intern toegankelijk is via de hoofdbestemming op de begane grond is een afslag van 25% van toepassing op de grondwaarde van de hoofdbestemming op de begane grond.

Tabel 2. Grondwaarde niet-wonen

| Bestemming               | Erfpachtgrondwaarde excl. BTW | Eenheid            |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Commerciële plint**, *** | € 1.344                       | m <sup>2</sup> BVO |

\*\* Commerciële plint' is geen bestemming; de niet-woonbestemming dient nader bepaald te worden (kantoor, detailhandel etc.) en zo te worden opgenomen in de erfpachtvoorwaarden.

\*\*\* Om tot de grondwaarde van de commerciële plint op verdieping te komen, wordt (enkel indien deze intern vanaf de begane grond toegankelijk is) een afslag van 25% toegepast op de grondwaarde van de hoofdbestemming op de begane grond.

### Parkeren

In tabel 3 staan de grondwaarden voor parkeren. Hieronder volgt een toelichting per type parkeren.

#### Autoparkeren

Een drietal mogelijke parkeeroplossingen kunnen op kavel 1C gerealiseerd worden, te weten ondergronds-, half verdiept en bovengronds parkeren. De grondwaarde voor autoparkeren is afhankelijk van de parkeeroplossing.

*Fietsparkeren*

De grondwaarde voor het woningdeel van de fietsenstalling is reeds verdisconteerd in de grondwaarde per m<sup>2</sup> GO wonen. De waarde voor het niet-woningdeel wordt verkregen op basis van de verhouding m<sup>2</sup> wonen en niet-wonen op kavel. De waarde per m<sup>2</sup> BVO van het niet-woningdeel wordt berekend door de minimale grondwaarde van een autoparkeerplaats te delen door 25 m<sup>2</sup> BVO (dit is de genormeerde oppervlakte van een autoparkeerplaats).

*Scooterparkeren*

Ook voor de te realiseren scooterparkeerplaatsen op kavel 1C geldt een grondwaarde per m<sup>2</sup> BVO. Deze grondwaarde wordt op dezelfde manier bepaald als voor fietsparkeren. Verschil is dat scooterparkeerplaatsen altijd worden afgerekend en niet verdisconteerd zijn in de grondwaarde van woningen. De waarde per m<sup>2</sup> BVO scooterparkeren wordt bepaald door de minimale grondwaarde van een auto parkeerplaats te delen door 25 m<sup>2</sup> BVO.

Tabel 3. Grondwaarde parkeren

| Bestemming                 | Erfpachtgrondwaarde excl. BTW                                  | Eenheid            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------|
| Parkeren ondergronds       | Minimale grondwaarde ****                                      | Per plek           |
| Parkeren half verdiept     | Minimale grondwaarde                                           | Per plek           |
| Parkeren bovengronds       | € 5.574                                                        | Per plek           |
| Fietsparkeren (wonen)      | Verdisconteerd in grondwaarde wonen (zie toelichting)          |                    |
| Fietsparkeren (niet-wonen) | Minimale grondwaarde / 25 m <sup>2</sup> BVO (zie toelichting) | m <sup>2</sup> BVO |
| Scooterparkeren            | Minimale grondwaarde / 25 m <sup>2</sup> BVO (zie toelichting) | m <sup>2</sup> BVO |

\*\*\*\* Minimale grondwaarde parkeren, prijspeil 2023 = € 2084 per parkeerplaats, exclusief btw.

Nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen geldt de vaste grondwaarde per m<sup>2</sup> BVO. Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, waarop elke burger tegen redelijke prijzen moet kunnen rekenen. Hiertoe behoren niet alleen vastgoed benodigd voor het 'transport' van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming tot nutsvoorzieningen, maar ook riolering en openbaar vervoer.

Voor de bepaling van de grondwaarde worden niet tot nutsvoorzieningen gerekend:

- Vastgoed ten behoeve van de productie en opslag van gas, elektra, warmte;
- De eigen bedrijfsvoering van de producent of netbeheerder (w.o. kantoren);

Werven, garages, werkplaatsen voor de productie, beheer, onderhoud en opslag van voor het netbeheer/dienstverlening benodigde materiaal.

Uitgangspunten

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 1 april 2023 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 7 is toegevoegd nader toegelicht.
- In afwijking van het bepaalde onder de vorige bullet geldt tot 1 januari 2024 dat de Grondwaarde wordt geïndexeerd op basis van 5% per (deel van een) kalenderjaar, indien de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), hoger is dan 5% per (deel van een) kalenderjaar.

- Met ingang van 1 januari 2024 vervalt de begrenzing van de indexering en is de in de eerste bullet vastgelegde indexeringsbepaling onverkort van toepassing.
- Vaste en minimale grondwaarden worden niet geïndexeerd en afzonderlijk per kalenderjaar vastgesteld. Het moment van de erfpachtaanbieding is de prijspeildatum van de vaste of minimale grondwaarde.
- Voor het bepalen van het aantal m<sup>2</sup> BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

#### Grondhuurovereenkomst werkterrein

Indien de optienemer gebruik wenst te maken van een tijdelijk werkterrein buiten de kavelgrenzen van 1C, dan zullen partijen een grondhuurovereenkomst overeenkomen (bijlage 9.1 & 9.2).

#### 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 geboden optievergoeding

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Directeur Grond & Ontwikkeling het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contractstuk uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de optienemer niettemin gehouden de optieovereenkomst ter 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 geboden optievergoeding 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. Deze toets moet niet verward worden met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de optietermijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst.

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

## 2. Beschrijving selectieprocedure

### 2.1 Selectieprocedure

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

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

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

#### Correspondentie

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

#### Selectiecommissie en jury

De beoordeling in de voor- en definitieve selectie geschiedt door de gemeentelijke selectiecommissie en een jury.

De selectiecommissie bestaat uit:

- Projectmanager Sluisbuurt
- Projectleider Grondzaken Sluisbuurt
- Stedenbouwkundig ontwerper Sluisbuurt

De jury bestaat uit:

- Adviseur duurzaamheid
- Supervisor Sluisbuurt
- Hoofd stedenbouwkundig ontwerper Sluisbuurt en/of architect

#### Beoordeling

De beoordeling van de selectiecriteria in de voor- en definitieve selectie vindt plaats door de jury en de selectiecommissie. Per selectie criterium is aangegeven of er sprake is van een beoordeling door de jury danwel door de selectiecommissie. De wijze van beoordeling vindt plaats middels:

- Kwalitatieve beoordeling door jury. De inschrijvingen worden kwalitatief beoordeeld door de jury aan de hand van de selectiecriteria. Per selectie criterium staat vermeld hoeveel punten inschrijvers maximaal kunnen scoren. Het is mogelijk dat inschrijvers hetzelfde aantal punten behalen, indien inschrijvers gelijk scoren op een selectie criterium.
- Rangorde. De inschrijvingen worden met elkaar vergeleken op basis van scores, waardes of percentages. Vervolgens vindt de punttoekenning plaats aan de hand van de ge-

ven rangorde. De inschrijver die het best scoort ontvangt de meeste punten. De slechts scorende inschrijver ontvangt geen of het laagste aantal punten.

- **Formule.** De puntentoekenning aan een inschrijver wordt bepaald aan de hand van een formule. De inschrijver met de beste score/bieding krijgt het maximaal aantal punten op een onderdeel. De puntentoekenning aan de overige inschrijvers geschiedt aan de hand van de formule.

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen volledige inschrijvingen worden beoordeeld. De selectiecommissie en de jury hebben bij het beoordelen van de inschrijvingen op de aan hen toegewezen criteria beide het recht op dit onderdeel nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten. Dit zal via TenderNed plaatsvinden. In dat geval zal de inschrijver gevraagd worden om binnen vijf werkdagen te reageren. Om te komen tot een oordeel zijn de selectiecommissie en de jury vrij om advies in te winnen bij derden.

#### Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

| Datum                                      | Activiteit                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Maandag 13 maart 2023</b>               | <b>Start voorselectie (publicatie TenderNed)</b>                                                                                                                                                                                                              |
| Vrijdag 31 maart 2023 (17.00 uur)          | Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen                                                                                                                                                                                                         |
| Vrijdag 14 april 2023 (17.00 uur)          | Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk                                                                                                                                                                          |
| Vrijdag 28 april 2023 (17.00 uur)          | Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie                                                                                                                                                                                            |
| Vrijdag 5 mei 2023 (17.00 uur)             | Berichtgeving aan deelnemers in het kader van herstel                                                                                                                                                                                                         |
| Vrijdag 12 mei 2023 (17.00 uur)            | Uiterlijke datum inzendtermijn in het kader van herstel                                                                                                                                                                                                       |
| Vrijdag 2 juni 2023                        | Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Vrijdag 2 juni</b>                      | <b>Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)</b>                                                                                                                                                                                                      |
| Vrijdag 23 juni 2023 (17.00 uur)           | Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen                                                                                                                                                                                                         |
| Vrijdag 7 juli 2023 (17.00 uur)            | Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)                                                                                                                                                                                                |
| Vrijdag 8 september 2023 (17.00 uur)       | Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie                                                                                                                                                                                    |
| Vrijdag 22 september 2023 (17.00 uur)      | Berichtgeving aan deelnemers in het kader van herstel                                                                                                                                                                                                         |
| Vrijdag 29 september 2023 (17.00 uur)      | Uiterlijke datum inzendtermijn in het kader van herstel                                                                                                                                                                                                       |
| Tussen maandag 2 en vrijdag 6 oktober 2023 | Presentatie inschrijvers                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                            | Screening integriteit (Bibob)                                                                                                                                                                                                                                 |
| Vrijdag 20 oktober 2023                    | (Voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn |
| Donderdag 9 november 2023 (17.00 uur)      | 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 basis van de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: op 'ruimtelijke kwaliteit', 'duurzaamheid' en 'programma'. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan en de bouwenvelop zijn bepalend. De maximaal drie 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 31 maart 2023 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 14 april 2023 voor iedereen te raadplegen via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

#### Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 13 maart 2023 en tot en met uiterlijk 28 april 2023 17:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl). Om een gelijkwaardige toetsing tussen inschrijvers onderling mogelijk te maken dienen inschrijvers 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 ruimtelijke kwaliteit ondersteund door minimaal twee illustraties, foto's en/ of referentiebeelden. De foto's en/ of referentiebeelden dienen voorzien te worden van een toelichting, waarin letterlijk de beeldbepalende elementen worden omschreven welke essentieel zijn om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Uitwerkingen van het ontwerp voor deze selectieprocedure, bijvoorbeeld in de vorm van renders, artist impressies en plattegronden, worden niet gevraagd en worden daarom niet beoordeeld. Totaal maximaal 6 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.;
4. Visie op duurzaamheid en optioneel ondersteund door illustraties, foto's en/of referentiebeelden. De foto's en/ of referentiebeelden dienen voorzien te worden van een toelichting, waarin letterlijk de essentiële elementen omschreven zijn ten aanzien van de visie op duurzaamheid. Totaal maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.;
5. Visie op het programma en optioneel ondersteund door illustraties, foto's en/ of referentiebeelden. De foto's en/ of referentiebeelden dienen voorzien te worden van een toelichting, waarin letterlijk de essentiële elementen omschreven zijn ten aanzien van de visie op het programma. Totaal maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.;
6. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar buitenlands handelsregister (hierna: "KvK uittreksel") van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen welk KvK uittreksel ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit 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 uittreksel, moet blijken:

- Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekeningsbevoegde personen gezamenlijk bevoegd zijn, dan dienen ook de meest recente statuten te worden overgelegd van de betreffende rechtspersoon of rechtspersonen.
- Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekeningsbevoegdheid volgt uit een afzonderlijke volmacht of indien de schrijver zich laat vertegenwoordigen door een derde, dan dient ook deze volmacht te worden overlegd.

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 5 mei 2023 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 de gevraagde informatie in hoofdstuk 3.1 tijdig en volledig 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 invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier voorselectieprocedure verklaart inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen dan wel te conformeren:

- Indienen van een visie op 'ruimtelijke kwaliteit', 'duurzaamheid' en 'programma' die binnen de opgave past zoals beschreven in Hoofdstuk 1 van deze brochure.

- Het in te dienen programma past binnen het programmaoverzicht onder paragraaf 1.2;
- De bouwvelop; en
- Alle overige (minimale) eisen.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken te 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

De gemeente hanteert de volgende selectiecriteria in de voorselectie.

#### Visie op ruimtelijke kwaliteit (50 punten)

De inschrijvers wordt gevraagd om hun visie op ruimtelijke kwaliteit in woord en beeld uit te werken, waarbij wordt ingegaan op:

*Uitstraling van het gebouw, met nadruk op de toren en de plint met aandacht voor de vormgeving van de compositie van alle onderdelen van het gebouw (20 punten):*

- **Markante toren.** De mate waarin de toren een markante verschijning vormt met zijn eigen expressie (15 punten);
- **Onderbouw.** De onderbouw heeft een fijnmazige verkaveling die bijdraagt aan het gevoel van diversiteit en menselijke maat (5 punten);

*Beleving van het blok op ooghoogte met speciale aandacht voor (20 punten):*

- **Plint.** De plint is open en uitnodigend en stimuleert de interacties tussen binnen en buiten (10 punten);
- **Aanhechting plantsoen.** Aanhechting met westelijk gelegen plantsoen (10 punten);

*Visie op woonkwaliteit, de mate van aantrekkelijkheid van de woningen op het gebied van (10 punten):*

- **Indeling en oriëntatie.** De indeling en oriëntatie van de woningen (5 punten);
- **Buitenruimten.** Kwaliteit van de buitenruimten (5 punten).

Maximaal 50 punten. Kwalitatieve beoordeling door juryleden 'Supervisor Sluisbuurt' en 'Hoofd stedenbouwkundig ontwerper Sluisbuurt en/of architect'.

#### Visie op duurzaamheid (30 punten)

De inschrijvers wordt gevraagd een integrale duurzaamheidsvisie te geven voor de ontwikkeling. In de visie op duurzaamheid wordt door de inschrijver beschreven wat duurzaamheid in deze ontwikkeling betekent voor de woonkwaliteit en hoe duurzaamheid vertaald en geïntegreerd wordt in het ontwerp, en eventueel toekomstig gebruik en beheer van het gebouw. Indien mogelijk wordt hierbij rekening gehouden met de locatie en de omgeving van de locatie.

De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/doelstellingen (zoals beschreven in de bouwvelop en de selectiecriteria zoals vermeld bij "definitieve selectie") wil realiseren. De visie dient in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

- **Energieprestatie en kwaliteit van casco en energieconcept** (maximaal 10 punten);
- **Duurzame en circulaire materialen** (maximaal 15 punten);
- **Duurzaamheidsaspecten bouwvelop.** Hoe de verschillende duurzaamheidsaspecten, zoals genoemd in de bouwvelop, elkaar op een slimme manier aanvullen al dan niet versterken (maximaal 5 punten).

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

Maximaal 30 punten. Kwalitatieve beoordeling door jurylid 'adviseur duurzaamheid'.

#### Visie op programma (20 punten)

De inschrijvers wordt gevraagd een visie uit te werken ten aanzien van het te realiseren (woon)programma op kavel 1C. De punten worden in de voorselectie toegekend op de volgende onderdelen:

- **Doelgroep(en).** Visie op de doelgroep(en) voor het gebouw en hoe het gebouw voorziet in en bijdraagt aan de behoeften van de doelgroep(en) (10 punten);
- **Inpassing middeldure huurwoningen.** Visie op hoe een zo groot mogelijk aandeel middeldure huurwoningen op een kwalitatief hoogwaardige en efficiënte wijze ingepast kan worden in het gebouw in combinatie met de vrije sector woningen (10 punten).

Maximaal 20 punten. Kwalitatieve beoordeling door juryleden 'Supervisor Sluisbuurt' en 'Hoofd stedenbouwkundig ontwerper Sluisbuurt en/of architect'.

### 3.4 Beoordeling

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

| Selectiecriteria en de wijze van beoordeling                                                                                                                                                          | Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Visie op ruimtelijke kwaliteit</b>                                                                                                                                                                 | <b>50 punten</b>                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Markante toren</li> <li>• Onderbouw</li> <li>• Plint</li> <li>• Aanhechting plantsoen</li> <li>• Indeling en oriëntatie</li> <li>• Buitenruimten</li> </ul>  | 15<br>5<br>10<br>10<br>5<br>5                            |
| <b>Visie op duurzaamheid</b>                                                                                                                                                                          | <b>30 punten</b>                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieprestatie en kwaliteit van casco en energieconcept</li> <li>• Duurzame en circulaire materialen</li> <li>• Duurzaamheidsaspecten bouwvelop</li> </ul> | 10<br>15<br>5                                            |
| <b>Visie op programma</b>                                                                                                                                                                             | <b>20 punten</b>                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Doelgroep(en)</li> <li>• Inpassing middeldure huurwoningen</li> </ul>                                                                                        | 10<br>10                                                 |
| <b>Totaal te behalen maximale score per inschrijver</b>                                                                                                                                               | <b>100 punten</b>                                        |

De punten die een inschrijver scoort op de selectiecriteria vormen zijn totaalscore in de voorselectie. Degene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal drie inschrijvers met de hoogste scores behoort, wordt voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde. De inschrijvers die niet tot deze groep behoren, gaan niet door naar de definitieve selectieronde.

Indien twee of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende

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

## 4. Definitieve selectie

### 4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavel 1C Sluisbuurt aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn 'ruimtelijke kwaliteit', 'duurzaamheid', 'programma' en 'optievergoeding'.

#### Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 23 juni 2023 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 7 juli 2023 voor iedereen te raadplegen via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

#### Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 2 juni 2023 en tot en met uiterlijk 8 september 2023 om 17:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl). Om een gelijkwaardige toetsing tussen voorgeselecteerde inschrijvers onderling mogelijk te maken dienen de volgende documenten te worden aangeleverd:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure, inclusief de geboden optievergoeding, BENG scores en de 'geboden' middeldure huurwoningen in m2 GO;
2. Voorblad maximaal 1 pagina;
3. De uitwerking van ruimtelijke kwaliteit, maximaal 20 pagina's, enkelzijdig, op A3 formaat, lettertype Arial 10 pt. Omvattende het volgende:
  - Een nadere uitwerking van de visie op ruimtelijke kwaliteit. Daarin wordt aangegeven hoe wordt voldaan aan de ruimtelijke ambities zoals benoemd in de bouwenvelop.
  - Plattegronden 1:500 van:
    - Begane grond met aanduiding functies, logistiek, entrees en aansluiting op de omgeving;
    - Eerste verdieping, met aanduiding van functies en ontsluiting;
    - Typische verdieping van de onderbouw;
    - Typische verdieping van de toren.
  - Impressies op ooghoogte van:
    - De hoek hoofdstraat-dwarsstraat
    - Een perspectief kijkend vanaf het plantsoen.
  - Impressie van het daklandschap.
  - Aanzichten van alle zijden (1:500).
  - Twee doorsneden (1:500) met aansluiting op de openbare ruimte en aanduiding van functies.
4. De uitwerking van duurzaamheid, met ten minste het volgende:
  - BENG-berekening. De BENG-berekening dient als bijlage te worden bijgevoegd. In de BENG-berekening dient het gehele woonprogramma te worden ingevoerd, waarbij op

correcte wijze gebruik wordt gemaakt van NTA 8800- met de benodigde Kwaliteitsverklaring goedgekeurd door BCRG. Het volgende dient te worden aangeleverd:

- Berekening van maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> per jaar;
- Berekening van het primair fossiel energiegebruik in kWh m<sup>2</sup> per jaar;
- Berekening van het aandeel hernieuwbare energie;
- TO-juli berekening.

In de BENG-berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die op het gebouw zullen worden geplaatst. U vult de waarden voor woningbouw uit de berekening over en vult deze in onderstaande tabel in het inschrijfformulier. U vult de waarden in uit de berekening waarin alle zonnepanelen zijn meegenomen.

| Functie    | Indicator | Waarde                      |
|------------|-----------|-----------------------------|
| Woningbouw | BENG 1    | kWh/(m <sup>2</sup> . jaar) |
| Woningbouw | BENG 2    | kWh/(m <sup>2</sup> . jaar) |
| Woningbouw | BENG 3    | %                           |

- Toelichting op de BENG-berekening. Bij de berekeningen dient een toelichting te worden gevoegd waarin beschreven wordt welke concrete energiemaatregelen zijn toegepast in de berekening. Maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt..
- MPG-berekening. De MPG-berekening dient als bijlage te worden bijgevoegd. In de MPG-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof het gehele gebouw woningen betreft, exclusief fundering en parkeerbak (dak van parkeerbak dient wel meegenomen te worden in de MPG-berekening). In de berekening voert de inschrijver alleen de zonnepanelen op die nodig zijn om het moment van sluiting van de inschrijvingstermijn geldende BENG-eisen te halen. De MPG-berekening is op basis van een levensduur gebouw van de defaultwaarde (75 jaar voor woningen). Deze defaultwaarde geldt voor de gehele selectieprocedure (voorselectie, definitieve selectie, uitwerking naar DO).
- Percentages hergebruikt en bio-based materiaal:
  - Berekening van het percentage hergebruikte materialen van het totale volume aan materiaal dat in het gebouw wordt toegepast;
  - Berekening van het percentage bio-based materialen van het totale volume aan materiaal dat in het gebouw wordt toegepast.

De berekeningen dienen als bijlage te worden bijgevoegd.

- Toelichting op materiaalgebruik. Hierin geeft u een toelichting op het materiaalgebruik zoals ingevuld in de MPG-berekening en de percentages hergebruikt en bio-based materiaal. U geeft hierbij ook informatie over de opbouw van het casco, (percentages van) hergebruikte materialen en toepassing van innovatieve materialen. Maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt..
5. De uitwerking van het programma, maximaal 3 pagina's, enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt., met ten minste het volgende:
    - Programma, inclusief programmatabel m2 BVO & m2 GO, aantallen woningen, (fiets)parkeerplaatsen en de totale oppervlakte aan middeldure huurwoningen in m2 GO in het gebouw.
    - Toelichting op de wijze waarop het gebouw voorziet in en bijdraagt aan de behoeften van de doelgroep(en).
  6. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen. Indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibob-formulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Bij vraag 8 en 9 van het Bibob-formulier (het formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties) wordt gevraagd naar respectievelijk de financiering van de vastgoedtransactie en de eindgebruiker/ belegger van het vastgoed. Indien de financiering of eindgebruiker/belegger bij de inschrijving al

bekend is dan dient dat te worden aangegeven. Indien financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient bij vraag 8 van het formulier integriteitstoets in ieder geval te worden aangegeven op welke manier de financiering zal plaatsvinden en dient dit zoveel mogelijk met bewijsstukken onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger bij vraag 9 van het formulier integriteitstoets.

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

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende voorgeselecteerde inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De voorgeselecteerde inschrijver wordt daarover uiterlijk 22 september 2023 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 3 t/m 5 geldt dat deze een nadere uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat dat niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het hiervoor genoemde herstel niet mogelijk.

Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's, worden beoordeeld.

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

#### 4.2 Minimale eisen definitieve selectie

Voor een geldige inschrijving dient de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren tijdig en volledig te worden aangeleverd. 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.

- a) 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.

Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie

- b) Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en het Bibob-formulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart de voorgeselecteerde inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen dan wel te conformeren:

- Uitwerking van een visie op 'ruimtelijke kwaliteit', 'duurzaamheid' en 'programma' die past binnen de opgave zoals beschreven in de onderhavige selectiebrochure, de bouwenvolop, het bestemmingsplan en alle overige (minimale) eisen.

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 tussen maandag 2 en vrijdag 6 oktober 2023. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie. Indien de presentatie digitaal zal plaatsvinden dan zal de gemeente u daarvan op de hoogte stellen.

Het is niet uit te sluiten dat een inschrijver uitgenodigd wordt voor de presentatie en dat er later geconstateerd wordt dat de inschrijving niet geldig is en de inschrijver derhalve wordt uitgesloten van verdere deelname.

#### 4.4 Gunningscriteria definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn: 'ruimtelijke kwaliteit', 'duurzaamheid', 'programma' en 'optievergoeding'.

De stukken die ingediend worden voor de definitieve selectie dienen een verdere uitwerking te zijn van de voorselectie.

##### **Ruimtelijke kwaliteit (40 punten)**

De meeste punten worden in de definitieve selectie ronde vergeven voor de ruimtelijke kwaliteit. Inschrijvers kunnen punten verdienen op de volgende onderdelen:

*Uitstraling van het gebouw, met nadruk op de toren en de plint met aandacht voor de vormgeving van de compositie van alle onderdelen van het gebouw (20 punten):*

- **Markante toren.** De mate waarin de toren een markante verschijning vormt met zijn eigen expressie (15 punten);

- **Onderbouw.** De onderbouw heeft een fijnmazige verkaveling die bijdraagt aan het gevoel van diversiteit en menselijke maat (5 punten).

*Beleving van het blok op ooghoogte met speciale aandacht voor (10 punten):*

- **Plint.** De plint is open en uitnodigend en stimuleert de interacties tussen binnen en buiten (5 punten);
- **Aanhechting plantsoen.** Aanhechting met westelijk gelegen plantsoen (5 punten).

*De woonkwaliteit van het gebouw, met speciale aandacht voor (10 punten):*

- **Indeling en oriëntatie.** De indeling en oriëntatie van de woningen (5 punten);
- **Buitenruimten.** Kwaliteit van de buitenruimten (5 punten).

Maximaal 40 punten. Kwalitatieve beoordeling door juryleden 'Supervisor Sluisbuurt' en 'Hoofd stedenbouwkundig ontwerper Sluisbuurt en/of architect'.

### **Duurzaamheid (totaal maximaal 30 punten)**

Dit gunningscriterium omvat de volgende twee subcriteria 'energieprestatie' en 'duurzame en circulaire materialen':

#### *1) Energieprestatie (maximaal 15 punten)*

Inschrijvers worden uitgedaagd om zo goed mogelijk te scoren op zowel BENG<sub>1</sub>, BENG<sub>2</sub> als BENG<sub>3</sub>.

- **BENG-berekening & BENG scores** (maximaal 12 punten)

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

| Functie    | Indicator | Waarde                      |
|------------|-----------|-----------------------------|
| Woningbouw | BENG 1    | kWh/(m <sup>2</sup> . jaar) |
| Woningbouw | BENG 2    | kWh/(m <sup>2</sup> . jaar) |
| Woningbouw | BENG 3    | %                           |

Bij gebouwen met een lichte constructie mag er 5 kWh/m<sup>2</sup>.jr van de BENG<sub>1</sub> waarde worden afgetrokken. Er moet duidelijk aangegeven worden dat dit gebeurd is en dat het gebouw voldoet aan het criterium voor lichte constructies dat ook in het bouwbesluit wordt gehanteerd (warmte capaciteit ≤ 180 kJ/m<sup>2</sup>.K berekend volgens NTA 8800).

Er mag niet slechter gescoord worden dan in de voorselectie indien daar waarden zijn genoemd, beter mag wel. De juistheid van de ingevulde BENG-berekening moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende BENG-berekening onrealistisch is krijgt de inschrijving voor dit onderdeel geen punten. Inschrijvingen die niet voldoen aan wettelijke normen krijgen voor dit onderdeel geen punten.

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

Punten worden toegekend op basis van de volgende rangorde:

| Functie                 | BENG <sub>1</sub> | BENG <sub>2</sub> | BENG <sub>3</sub> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Beste waarde            | 4 punten          | 4 punten          | 4 punten          |
| Op een na beste waarde* | 2 punten          | 2 punten          | 2 punten          |
| Slechtste waarde        | 1 punt            | 1 punt            | 1 punt            |

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

- **Toelichting op de BENG berekening** (maximaal 3 punten)

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

*II) Duurzame en circulaire materialen (maximaal 15 punten)*

Inschrijvers worden uitgedaagd om zo goed mogelijk te scoren op de MPG-waarde en bio-based materialen.

- **MPG-berekening** (maximaal 5 punten)

De gemeente hanteert in deze selectie de MPG-waarde en –berekening om het criterium materialisatie te kwantificeren. In de definitieve selectieronde, wordt de inschrijvers gevraagd een MPG-waarde (€ /m<sup>2</sup> BVO /jr) aan te leveren die wordt onderbouwd met een berekening. Er mag niet slechter gescoord worden dan in de voorselectie indien daar waarden zijn genoemd, beter mag wel.

De voorgeselecteerde inschrijver dient een milieukostenberekening (MPG-berekening) bij het schetsontwerp aan te leveren, waarin op basis van het ontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, uitgedrukt in euro's per m<sup>2</sup> BVO per jaar zijn. In de MPG-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd, inclusief andere gebruiksfuncties dan wonen maar exclusief parkeerbak (inclusief dak van parkeerbak). De eisen aan de berekening van de MPG zijn vastgelegd in de SBK Bepalingsmethode, opgesteld door Stichting Bouwkwiteit die de Europese normen EN15804 en 15978 hierbij volgt. Er worden punten gegeven vanaf een MPG-waarde onder 0,8 € /m<sup>2</sup> /jr. Deze waarde staat als MPG-norm opgenomen in de onderstaande formule die gehanteerd wordt om de scores van de inschrijvers op dit onderdeel te bepalen. De inschrijving met de beste MPG-score krijgt het maximaal aantal punten op dit onderdeel. Als er een negatief getal uit de onderstaande formule komt krijgt de inschrijver nul punten. De juistheid van de ingevulde MPG-berekening moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de jury de ingediende MPG-berekening onrealistisch is krijgt de inschrijver voor dit onderdeel geen punten.

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

Afronding van puntentoekenning gebeurt op hele getallen.

|               | MPG  | Berekening                         | Punten |
|---------------|------|------------------------------------|--------|
| Inschrijver a | 0,40 | $5 * ((0,8 - 0,4) / (0,8 - 0,4))$  | 5      |
| Inschrijver b | 0,70 | $5 * ((0,8 - 0,7) / (0,8 - 0,4))$  | 1      |
| Inschrijver c | 0,55 | $5 * ((0,8 - 0,55) / (0,8 - 0,4))$ | 3      |

Voorbeeldberekening puntenverdeling score MPG.

Bij de beoordeling wordt gekeken naar de uitkomsten van de berekening waarin zonnepanelen die niet nodig zijn om de BENG-eisen te halen weggelaten. Houd er rekening mee dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning alleen zonnepanelen die niet nodig zijn om aan de BENG-eisen te voldoen kunnen worden weggelaten als ze ook vergunningsvrij zijn.

- **Percentages hergebruikte en bio-based materialen (6 punten)**

De voorgeselecteerde inschrijver wordt beoordeeld op het percentage gerecycled en bio-based materiaal van het totale volume materiaal dat in het gebouw wordt toepast. Wij vragen inschrijvers aan te geven welke percentages gerecycled en bio-based materiaal worden behaald, te weten: hoeveel van het materiaal is gerecycled (als percentage van het totale volume materiaal dat in het gebouw wordt toepast) en hoeveel van het materiaal bio-based is (als percentage van het totale volume materiaal dat in het gebouw wordt toepast). De juistheid van de aangeleverde percentages moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de jury de ingediende percentages onrealistisch zijn krijgt de inschrijver voor het betreffende onderdeel geen punten.

Punten worden toegekend op basis van de volgende rangorde:

|                                         |  |          |
|-----------------------------------------|--|----------|
| Beste % gerecycled materiaal            |  | 3 punten |
| Op een na beste % gerecycled materiaal* |  | 1 punten |
| Slechtste % gerecycled materiaal        |  | 0 punten |

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| Beste % bio-based materiaal            | 3 punten |
| Op een na beste % bio-based materiaal* | 1 punten |
| Slechtste % bio-based materiaal        | 0 punten |

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

- **Toelichting op materiaalgebruik (4 punten)**

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

Dit onderdeel zal door de jury kwalitatief beoordeeld worden. Er wordt gekeken naar de duurzaamheid en circulariteit van de materialisering en de kwaliteit van de beschrijving. Daarbij worden het percentage hergebruikt en hernieuwbaar materiaal en toepassing van andere materialen waarvan de duurzaamheid niet goed in de MPG tot uitdrukking komt meegewogen.

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

Maximaal 30 punten. Beoordeling door jury middels rangorde (inschrijvingen met elkaar vergelijken op basis van scores, waardes en percentages) en kwalitatieve beoordeling door jurylid 'adviseur duurzaamheid'.

### **Programma (20 punten)**

Dit gunningscriterium omvat de volgende twee subcriteria:

- **Doelgroep(en).** De mate waarin het gebouw voorziet in en bijdraagt aan de behoeften van de doelgroep(en) (5 punten).

- **Middeldure huurwoningen.** Middeldure huurwoningen in vierkante meters GO (15 punten).

Inschrijvers kunnen in de definitieve selectieronde 15 punten verdienen door een zo groot mogelijk aandeel middeldure huurwoningen te programmeren, uitgedrukt in m2 GO. Bij de uitwerking van het plan tijdens de VO en DO fase zal de 'geboden' middeldure huurwoningen in m2 GO worden gehanteerd als minimum.

De selectiecommissie berekent de punten van een inschrijver als volgt. Aan de inschrijver met de hoogste totale oppervlakte aan middeldure huurwoningen in m2 GO in het gebouw worden 15 punten toegekend. Er wordt, gelet op het minimum percentage van 30% middeldure huurwoningen, gerekend met een drempel van 4000 m2 GO aan middeldure huurwoningen. De rest van de inschrijvers scoort naar rato op basis van de volgende formule:  $(\text{inschrijver in m2 GO middeldure huurwoningen} - 4000 \text{ m2 GO}) / (\text{inschrijver met meeste m2 GO middeldure huurwoningen} - 4000 \text{ m2 GO}) * 15 = \text{aantal punten (afgerond op hele getallen)}$ . Bij gelijke score van meerdere partijen wordt aan de gelijk scorende partijen hetzelfde puntenaantal toegekend.

Een rekenvoorbeeld: de inschrijver die voor dit onderdeel de maximale punten behaalt bouwt 10.000 m2 GO aan middeldure huurwoningen. Inschrijver X heeft aangegeven 8.000 m2 GO aan middeldure huurwoningen te realiseren. Inschrijver X ontvangt in dat geval  $((8.000 - 4000) / (10.000 - 4.000)) * 15 = 10$  punten

Maximaal 20 punten. Beoordeling selectiecriterium 'doelgroep(en)' door juryleden 'Supervisor Sluisbuurt' en 'Hoofd stedenbouwkundig ontwerper Sluisbuurt en/of architect' het selectiecriterium 'middeldure huurwoningen' door de selectiecommissie.

#### Optievergoeding (10 punten)

De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het criterium 'geboden optievergoeding'. Het aantal maximaal te behalen punten voor dit gunningscriterium is 10 punten. De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule:  $(\text{bod inschrijver} / \text{hoogste bod}) * 10 = \text{aantal punten (afgerond op hele getallen)}$ . Bij gelijke score van meerdere partijen wordt aan de gelijk scorende partijen hetzelfde puntenaantal toegekend. Over de geboden optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen, op het moment van de start van de selectie is dat 21 procent.

Maximaal 10 punten. Beoordeling door selectiecommissie.

#### 4.5 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie en de jury beoordelen de inschrijvingen op de aan hen toegewezen gunningscriteria en hebben het recht op dit onderdeel nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen volledige en geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria 'ruimtelijke kwaliteit', 'duurzaamheid', 'programma' en 'optievergoeding' op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

| Gunningscriteria                                   | Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Ruimtelijke en programmatistische kwaliteit</b> | <b>40 punten</b>                                         |
| • Markante toren                                   | 15                                                       |

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| • Onderbouw                             | 5                 |
| • Plint                                 | 5                 |
| • Aanhechting plantsoen                 | 5                 |
| • Indeling en oriëntatie                | 5                 |
| • Buitenruimten                         | 5                 |
| <b>Duurzaamheid</b>                     | <b>30 punten</b>  |
| • BENG scores + toelichting             | 15                |
| • MPG berekening                        | 5                 |
| • Percentages gerecyclede materialen    | 3                 |
| • Percentages bio-based materialen      | 3                 |
| • Toelichting op materiaalgebruik       | 4                 |
| <b>Programma</b>                        | <b>20 punten</b>  |
| • Doelgroep(en)                         | 5                 |
| • Middeldure huurwoningen               | 15                |
| <b>Geboden optievergoeding</b>          | <b>10 punten</b>  |
|                                         |                   |
| <b>Totaal te behalen maximale score</b> | <b>100 punten</b> |

#### 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 de hoogste totaalscore voor twee of meerdere voorgeselecteerde inschrijvers gelijk is, wordt uiterlijk 13 oktober 2023 gevraagd of de betreffende inschrijvers de geboden optievergoeding willen verhogen. Inschrijvers hebben tot 18 oktober 2023 17:00 uur, de tijd om al dan niet de geboden optievergoeding te verhogen. Vervolgens wordt opnieuw de totaalscore berekend voor de inschrijvers met een gelijke score. Als de hoogste totaalscore op dat moment opnieuw voor twee of meerdere inschrijvers gelijk is, dan wordt de notaris gevraagd om uit die groep de winnaar door middel van loting aan te wijzen.

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 20 oktober 2023 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.9 onder Bezwaar) voorsnog een voorlopige status.

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

#### 4.7 Reservelijst

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

Indien de winnaar van de definitieve selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optie-recht 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-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeeldig ondertekend Bibob-formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1, onder Aanleveren, punt 6. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob-formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

In principe heeft de gemeente vóór de datum van (voorlopige) gunning al de resultaten van de integriteitsscreening binnen, waaronder dus ook die van de winnende inschrijver. Mocht de inte-

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.10 Planning ontwikkeltraject

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

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 27 oktober 2023 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de geboden optievergoeding met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

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

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbieding nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO. Daarmee is de erfpachtaanbieding compleet en deze zal aan de definitief geselecteerde tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd mits deze optienemer heeft voldaan aan alle daarvoor gestelde voorwaarden en eisen zoals die in de optieovereenkomst zijn opgenomen.

Hieronder de planning ten aanzien van een aantal belangrijke deadlines.

##### *Indicatieve data ontwikkeltraject + deadlines in maanden*

|                          |                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Dinsdag 9 april 2024     | VO uiterlijk aanleveren voor toets<br>(5 maanden vanaf start optietermijn)          |
| Donderdag 9 januari 2025 | DO uiterlijk aanleveren voor toets<br>(14 maanden vanaf start optietermijn)         |
| Dinsdag 12 augustus 2025 | Omgevingsvergunning uiterlijk in werking<br>(4 weken voor einde optietermijn)       |
| Dinsdag 9 september 2025 | Einde optietermijn (22 maanden)<br>(uiterlijke datum acceptatie erfpachtaanbieding) |

## 5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie en de jury hebben 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.  
De biedingen op de optievergoeding worden niet gepubliceerd.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 14 april 2023. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.

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

## 6. Bijlagen

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

1. Bouwenvelop kavel 1C Sluisbuurt (bijlage 1)
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2);
3. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 3);
4. Bibob-formulier voor vastgoedtransacties (bijlage 4);
5. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters (bijlage 5);
6. Toelichting aan te leveren stukken t.b.v. integriteitsscreening (bijlage 6);
7. Optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie (bijlage 7);
8. Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam (bijlage 8);
9. Standaard grondhuurovereenkomst (Huurovereenkomst Grond en Water (bijlage 9.1)), inclusief Algemene Bepalingen Grond en Water (bijlage 9.2);
10. Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectiebrochure.