



Selectiebrochure Bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a op Strandeiland

Ruimte voor max. 344 woningen, een buurthub en een veelzijdig niet-woonprogramma



Inhoudsopgave

Inleiding

1. Project en opgave	4
1.1 De locatie.....	4
1.2 Beschrijving van de opgave.....	4
1.3 Erfpachtgrondwaarde.....	14
1.4 Combinatie van partijen	17
1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding	18
2. Beschrijving selectieprocedure	19
2.1 Selectieprocedure.....	19
3. Voorselectie	21
3.1 Inschrijving voorselectie	21
3.2 Minimale eisen voorselectie	22
3.3 Selectiecriteria Voorselectie.....	23
3.4 Beoordeling	25
4. Definitieve selectie	27
4.1 Inschrijving definitieve selectie	27
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	30
4.3 Presentatie	30
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie	31
4.5 Beoordeling definitieve selectie	37
4.6 Gunning/Onkostenvergoeding	38
4.8 Screening	39
4.9 Bezwaar.....	40
4.10 Planning ontwikkeltraject	41
5. Overige bepalingen en uitgangspunten.....	43
6. Bijlagen	45

Inleiding

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

Met trots presenteert de gemeente u de selectiebrochure voor de tweede selectieprocedure op Strandeiland. Een selectieprocedure voor de bouwvelden M1a, M2a, Mb en M3a, dé plek die de Muidenbuurt zijn eerste gezicht geeft en onderdeel is van het toekomstige centrum van Strandeiland. Het betreft in meerdere opzichten een bijzondere opgave. De ontwikkelopgave bestaat uit maximaal 344 woningen, bestaande uit vrije sector huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen. De nadruk binnen het woningbouwprogramma van deze selectieprocedure ligt op grotere middeldure huurwoningen. Om inschrijvers te stimuleren aan deze ambitie te voldoen, kan de winnende partij van deze selectieprocedure aanspraak maken op een financiële woningbouwimpuls in de vorm van een Ambitiebonus.

Daarnaast is een divers niet-woonprogramma onderdeel van deze ontwikkelopgave, met onder andere: commerciële voorzieningen (inclusief supermarkt), horeca en een gezondheidscentrum met buurtteamlocatie en apotheek. En een buurthub waar ruimte is voor parkeren, deelmobiliteit en aanvullende buurtvoorzieningen die zorgen voor interactie tussen bewoners. De ruimtelijke opgave is om met dit project het Muidenbuurtgevoel te creëren, dat de toon zal zetten voor de toekomstige ontwikkelingen in de Muidenbuurt.

De gemeente is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen de bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a kan ontwikkelen en realiseren.

De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld. Het betreft een selectie in twee rondes. In de eerste ronde wordt u gevraagd om een visie op de ontwikkelopgave in te dienen. In de tweede ronde dient uw inschrijving minimaal te bestaan uit:

- Stedenbouwkundige deeluitwerkingen, kaveluitwerking en principe geveluitwerkingen;
- Toegepaste BENG en MPG-waarden;
- Programmatabel;
- Voorstel voor het concept en beschrijving van het functioneren van de buurthub;
- Strategie voor de invulling van het niet-woonprogramma in een nieuw gebied.

De criteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn duurzaamheid, programma, ruimtelijke kwaliteit en integraliteit van het plan.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden, criteria en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in de Bouwenvelop M1a, M2a, M2b en M3a Strandeiland (hierna "Bouwenvelop") vastgelegd (zie Bijlage 1).

Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komt bij de gunningsbeslissing een zogenaamde optieovereenkomst tot stand. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver tevens optienemer, gedurende de optietermijn waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hen 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

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

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

In de eindvorm heeft Strandeiland een oppervlakte van circa 150 hectare (inclusief het binnenwater en havens). Het eiland bestaat uit twee buurten: de Pampusbuurt en de Muidenbuurt. Deze omsluiten het binnenwater (Het Oog) dat een hoge verblijfskwaliteit krijgt voor de bewoners.

De Muidenbuurt, waar de bouwvelden M1, M2 en M3 onderdeel van uitmaken, is beschermd gelegen en heeft een nadrukkelijke verbinding met het landschap dat diep de buurt binnendringt. De parken sluiten aan op het landschap, wat de wijk een nog groener karakter geeft. De bebouwing van gemiddeld 3 à 4 lagen is op de wadistraat georiënteerd en kent een mix van bouwvormen waaronder stadshuizen, beneden-bovenwoningen en appartementencomplexen van klein tot groot.

De bouwvelden M1, M2 en M3 liggen tussen de Oeverparklaan aan de noordzijde en de Strandelaan aan de zuidzijde. De gebouwen op de koppen zijn kenmerkend en staan met hun voeten aan de lanen en zijn relatief hoog en massief. Ze begeleiden de voorbijganger in de woonstraten met een mix van bouwvormen.

De toekomstige gebouwen en straten van bouwvelden M1, M2 en M3 zullen vanaf Centrumeiland het gezicht van de Muidenbuurt vormen. Aan de westkant van de Muidenbuurt, grenzend aan bouwveld M1 komt de nautisch industriële Makerskade, een stoer robuust gebied waar de focus ligt op de maakindustrie. De verwachting is dat er op de Makerskade circa 380 tijdelijke flexwoningen komen voor statushouders, spoedzoekers en andere woningzoekenden (zie Bijlage 21). De oostkant, grenzend aan bouwveld M3, vormt de overgang van een levendig centrumgebied naar een rustiger en gezinsvriendelijk woondeel van de Muidenbuurt.

1.2 Beschrijving van de opgave

De bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a bestaan uit meerdere kavels die ontwikkeld worden met een mix van appartementen, eengezinswoningen, niet-woonvoorzieningen (zoals een supermarkt en gezondheidscentrum) en een buurthub. Naast de kavels die onderdeel uitmaken van deze selectieprocedure, is er een kavel voor zelfbouwoningen (bouwveld M1b) en zijn er twee corporatiekavels (bouwveld M2c en bouwveld M3b) die separaat ontwikkeld en gerealiseerd zullen worden door De Alliantie. Deze kavels bevatten totaal circa 160 sociale huurwoningen. De kavels behoren niet tot de ontwikkelopgave. Ter informatie is de visie van de corporaties op de opgave en ontwikkeling van sociale huurwoningen op Strandeiland (Bijlage 12) bijgevoegd.



Vanwege de sterke (mobiliteit)relatie (waaronder fietsparkeren, autoparkeren en deelmobiliteit) wordt het woningbouwprogramma voor middeldure huur en vrije sector samen met de buurthub hier in één selectieprocedure aangeboden. Ook de bewoners van de sociale huurwoningen op kavel M3b en zelfbouwoningen op kavel M1b maken in hun mobiliteitsbehoefte gebruik van de in deze selectieprocedure genoemde en te realiseren buurthub.

De gemeente zoekt een partij die het geplande woningbouwprogramma met middeldure huurwoningen en vrije sectorwoningen in combinatie met de diverse niet-woonvoorzieningen en de buurthub kan ontwikkelen, realiseren en (laten) exploiteren. Daarbij zal het ontwerp voldoen aan de eisen en passen binnen de kaders en ambities zoals opgenomen in de Bouwenvelop.

Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingegaan op de volgende criteria: duurzaamheid, programma, ruimtelijke kwaliteit, team en ervaring (voorselectie) en integraliteit van het plan (definitieve selectie).

Bestemmingsplan

Voor de ontwikkeling van Strandeiland is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, zie ruimtelijkeplannen.nl en ook de verwijzing in hoofdstuk 6 Bijlagen. Het bestemmingsplan 'IJburg 2e fase Strandeiland' is op 11 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en op 16 november 2022 onherroepelijk geworden.

Het bestemmingsplan bevat bouw- en gebruiksregels voor volumes en functies en geeft de planologisch juridische vertaling van het ruimtelijk ontwerp van het Stedenbouwkundig Plan Strandeiland (vastgesteld door gemeenteraad van Amsterdam op 7 november 2019). Dat krijgt vorm in bestemmingsvlakken en regels voor hoogtes en rooilijnen. Ook stelt het plan het kader voor het bereiken van de ambities en doelstellingen voor een periode van 20 jaar waarbij rekening moet worden gehouden met (nu nog onvoorziene) ontwikkelingen en innovaties. Flexibiliteit in uitvoering, zowel qua maatregelen als tijd, is hierin mogelijk gemaakt.

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

Warmte- en koude voorziening

Bij de ontwikkeling van de kavels M1a, M2a, M2b en M3a dient tevens te worden voorzien in de realisatie van een duurzame energievoorziening ten behoeve van deze kavels. De ontwikkelaar dient het door haar te realiseren bodemenergiesysteem zodanig te ontwerpen dat de ontwikkeling van naburige kavels hierdoor op geen enkele wijze beperkt wordt. De gemeente staat op Strandeiland geen realisatie van warmte-/koude voorzieningen van ontwikkelaar in de openbare ruimte toe. De gemeente heeft daarnaast Strandeiland aangewezen als interferentiegebied, om ondoelmatig gebruik van bodemenergie te voorkomen. In dat kader bereidt de gemeente tevens de vaststelling van een bodemenergieplan voor waarin in principe zal worden uitgegaan van verticale zonering. Er komt op Strandeiland geen aardgasnet en geen stadswarmte.

De gemeente behoudt zich het recht voor om bij de Nota van Inlichtingen nadere regels te stellen inzake de zakenrechtelijke vormgeving van energievoorziening.

Duurzaamheid

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

- Energieprestatie.
- Duurzame en circulaire materialen.

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

Energieprestatie

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

Duurzame en circulaire materialen

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

Deze milieu-impact wordt in het kader van deze selectieprocedure uitgedrukt in de MPG (Milieuprestatie gebouwen) en percentage hergebruikte en biobased materialen. In de definitieve selectie wordt ook een toelichting op het gebruik van materialen gevraagd.

Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid, zoals beschreven in het gemeentelijke document 'De Schoonheid van Amsterdam', waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus). Een onderdeel van dit welstandsbeleid is het welstandskader 'de IJ-landen', waar de locatie Muidenbuurt bouwvelden M1, M2 en M3 toebehoren.

Voor de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden wordt verwezen naar de kaderproducten Stedenbouwkundig Plan Strandeiland en het Kwaliteitskader voor de Architectuur op Strandeiland (vastgesteld door College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam op 1 december 2020). De supervisor Muidenbuurt heeft als kwaliteitsregisseur een sturende rol en bewaakt de kwaliteit van de ingediende ontwerpen. De supervisor toetst de plannen aan voornoemd Kwaliteitskader en geeft een advies aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die de ontwerpen bij indiening voor omgevingsvergunning toetst aan het welstandskader 'de IJ-landen'. Een positief oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is het uitgangspunt voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

In de onderhavige selectieprocedure is ruimtelijke kwaliteit onderdeel van de uiteindelijke beoordeling. M1a, M2a, M2b en M3a zijn een van de eerste bouwvelden die ontwikkeld worden in de Muidenbuurt. De bouwvelden liggen aan de hoofdentree van het eiland en zijn daardoor beeldbepalend. Daarnaast zijn de bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a onderdeel van het centrumgebied waar de belangrijkste voorzieningen van het eiland moeten komen. Het is de plek om een entree te realiseren die het eiland haar gezicht geeft en de primaire opgave om het Muidenbuurtgevoel te vatten.

Voor verdere omschrijving van de ambities zie hoofdstuk 2 van de Bouwenvelop.

Programma

Het totale woon- en niet woonprogramma van de ontwikkelopgave bestaat uit minimaal 39.950 m² bvo (exclusief buurthub) en behelst vier bouwvelden: M1, M2a, M2b en M3a.

	Minimaal bebouwd vloeroppervlakte (bvo)	Kaveloppervlakte*
M1a	13.800 m ²	4.060 m ²
M2a	10.800 m ² (excl. buurthub)	6.931 m ²
M2b	6.500 m ²	4.675 m ²
M3a	8.850 m ²	1.816 m ²
Totaal	39.950 m² (excl. buurthub)	17.482 m²

* Deze kaveloppervlakten zijn berekend inclusief margestroken en exclusief dwarsstraten.

De precieze eisen waaraan voldaan moet worden (onder andere oppervlakten) staan vermeld in het bestemmingsplan en de Bouwenvelop.

Woonprogramma

De opzet van de bouwvelden biedt ruimte aan de realisatie van een gevarieerd en ontspannen woonmilieu met diverse woningtypen. De Muidenbuurt is daarmee vanaf het eerste moment toegankelijk voor verschillende doelgroepen zoals starters, één- en meerpersoonshuishoudens, ouderen en gezinnen. Er wordt gevraagd een mix van gestapelde, grondgebonden en ééngezinswoning-

gen te realiseren voor deze brede doelgroep, met het accent op gezinnen. Met name gezinnen zoeken grotere woningen met bij voorkeur een tuin of andere buitenruimte. Ouderen geven over het algemeen de voorkeur aan (ruime) appartementen, dichtbij voorzieningen zoals een gezondheidscentrum, waardoor deze locatie zich perfect leent voor deze doelgroep. Voor de woningen wordt gestreefd naar een menging van vrije sector- en middeldure huurwoningen, een gedifferentieerd aanbod in typologieën, verschillende woninggroottes en prijscategorieën.

Er kunnen maximaal 344 woningen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 40% en maximaal 60% in het middeldure huursegment en minimaal 40% tot maximaal 60 % in het vrije sector huur- of koopsegment. Om een breed spectrum aan doelgroepen te bedienen, is de ambitie dat de woningen in verschillende prijscategorieën worden aangeboden. De middeldure huurwoningen worden voor minimaal 25 jaar verhuurd in het middensegment. Voor de middeldure huurwoningen wordt gestimuleerd, door middel van de ambitiebonus (zie verderop onder "Ambitiebonus" en bijlage 20), om grotere woningen (>70 m² GO met minimaal 3 kamers per woning) te realiseren, die aantrekkelijk zijn voor gezinnen. Voor alle woningen geldt dat het gaat om een zelfstandige woonruimte met een minimaal oppervlakte van 40 m² GO.

Vrije sector koopwoningen

Voorwaarden:

- De woonruimte is minimaal 40 m² GO;
- Voor de te realiseren vrije sector koopwoningen gelden de '*Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam*', zie Bijlage 7. Dit betekent dat voor deze woningen een verbod op verhuur wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden, de uitwerking ervan is te vinden in de model erfpachtaanbiedingen (Bijlage 9a en 9b);
- Bij de verkoop mag er geen verplichte afname van een parkeerplaats gekoppeld worden aan de verkoop van een woning. Wel mag de parkeerplaats als optie los verhuurd worden aan de koper zonder verplichte afname.

Vrije sector huurwoningen

Voorwaarden:

- De woonruimte is minimaal 40 m² GO;
- Bij de verhuur mag er geen verplichte afname van een parkeerplaats gekoppeld worden aan de verhuur van een woning. Wel mag de parkeerplaats als optie los verhuurd worden aan de huurder zonder verplichte afname.

Middeldure huurwoningen

In deze selectieprocedure gelden de '*Herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en de beleidsvoorstellen voor eeuwigdurende middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020*', die beschreven zijn in artikel 1 en 2 van de Beleidsregel van het College van Burgemeester en Wethouders (zie Bijlage 6). Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in de Model erfpachtaanbiedingen (Bijlage 9a en 9b).

Middeldure huurwoningen: 25 jaar

De volgende eisen en voorwaarden zijn van toepassing:

- Er is sprake van een zelfstandige woning van minimaal 40m² GBO die minimaal de eerste 25 jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt verhuurd;
- Het bij definitieve inschrijving op te geven aantal grote woningen is geschikt voor gezinnen en minimaal 70 m² GO en minimaal 3 kamers (conform NEN 2580);

- 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 project 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;
- Voor deze middeldure huurwoningen geldt het woningdeelbeleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.
- Bij de verhuur mag er geen verplichte afname van een parkeerplaats gekoppeld worden aan de verhuur van een woning. Wel mag de parkeerplaats als optie los verhuurd worden aan de huurder zonder verplichte afname.

Buurthub

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

Op Strandeiland zal ook minimaal één centrale openbare wijkhub komen bij de ingang van het eiland, ter plaatse van de in een later stadium te realiseren Havenkom. Bezoekersparkeren is op straat en in de wijkhub georganiseerd. Zie voor het mobiliteitsconcept en verdere informatie het Inspiratieboek hubs Strandeiland (Bijlage 13).

De Buurthub onderdeel uitmakende van de ontwikkeling van bouwveld M2a (hierna "Buurthub"), is in ruimtelijke en functionele zin gekoppeld aan de ontwikkelingen op bouwvelden M1a, M1b, M2a, M2b, M2c en M3a en maakt een integraal onderdeel uit van de totale ontwikkeling die bij deze selectieprocedure is uitgeschreven, zowel in stedenbouwkundige opzet als in architectuur. Daarbij is de manier waarop de Buurthub in relatie tot de woningbouw en het niet-woonprogramma vormgegeven wordt, belangrijk. Dit geldt ook voor de programmatische opzet, waarbij de Buurthub veel meer is dan alleen huisvesting voor (deel)mobiliteit.

De Buurthub dient ruimte te bieden voor het in pandig oplossen van technische ruimten voor nutsvoorzieningen en distributie (laden en lossen) van de supermarkt en voor buurtfuncties die ontmoeting tussen bewoners stimuleren.

Het Participatieteam van Strandeiland heeft meegedacht met de opgave voor het betrekken van bewoners bij en het vormen van een community rondom de buurthub. Dit is samengevat in het Ideeënboek hubs (Bijlage 14), dat naast het Inspiratieboek (Bijlage 13) als inspiratie dient.

Voorwaarden parkeren

De Buurthub is een mobiliteitsvoorziening voor bewoners van maximaal 462 woningen (max 344 middeldure huur en vrije sector woningen, circa 80 sociale huurwoningen en max 38 zelfbouwwooningen). Daarnaast mogen er maximaal 48 parkeerplaatsen t.b.v. bezoekersparkeren van de supermarkt gerealiseerd worden en parkeren de werknemers van commerciële en maatschappelijke voorzieningen in M1, M2, en M3 in de Buurthub. Ook is er ruimte voor deelmobiliteit voor de bewoners, werknemers en bezoekers.

Een deel van de Buurthub is een openbare parkeervoorziening en openbaar toegankelijk (fiets- en autoparkeren van de supermarkt en het aanbod van deelmobiliteit). Bewonersparkeren maakt onderdeel uit van het private deel van de Buurthub en is niet openbaar toegankelijk.

Bezoekers van de supermarkt maken voor zowel fiets- als autoparkeren gebruik van de Buurthub. Vanuit de Buurthub is er ruimte voor een tweede entree van de supermarkt. Overige commerciële voorzieningen zijn niet toegankelijk vanuit de Buurthub. De distributie (laden en lossen) van de supermarkt dient efficiënt opgelost te worden in de Buurthub.

Eerstelijns zorgverleners zoals huisartsen en verloskundigen die gezien hun functie aanspraak kunnen maken op een maatschappelijke parkeervergunning in de openbare ruimte, parkeren op straat. Ook de bewoners van de sociale huurwoningen op kavel M2c parkeren niet in de Buurthub, maar in een buurthub elders op Strandeiland.

Voor alle parkeerplaatsen in de Buurthub geldt de voorwaarde, dat deze enkel verhuurd kunnen worden. Parkeerplaatsen mogen niet gekoppeld worden aan de woningen.

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

De Nota parkeernormen is van toepassing (zie Bijlage 16 en 17). Corporaties realiseren voor hun sociale huurders zelf geen parkeerplekken. In deze selectieprocedure wordt de voorwaarde meegegeven, dat minimaal 0,2 parkeerplek per sociale huurwoning voor kavel M3b, moet worden aangeboden in de buurthub tegen een maximaal allesomvattend huurtarief van € 94,50 per plek per maand (exclusief BTW, prijspeil 2023). In de Buurthub dienen tevens parkeerplaatsen voor de (toekomstige) zelfbouwwooningen op kavel M1b gerealiseerd te worden. Er dient gerekend te worden met 38 zelfbouwwooningen met een parkeernorm van 0,6 tot 1 parkeerplaats per woning.

Daarnaast is een voorwaarde dat per 25 woningen die op de bouwvelden M1a, M1b, M2a, M2b, M2c en M3a worden gerealiseerd 1 parkeerplek voor deelauto's wordt gerealiseerd, te verhuren aan een deelmobiliteitsaanbieder (back-to-one of back to many) tegen een maximaal allesomvattend huurtarief van € 94,50 per plek per maand (prijspeil 2023). In de Buurthub dient daarnaast minimaal 10% van het totale oppervlak voor deelauto's aan ruimte te worden gereserveerd voor overige deelmobiliteit (deelbakfietsen, -scooters etc).

Deze voorwaarden, indexering van bedragen en borging ervan zijn nader uitgewerkt in de model-erfpachtaanbieding (Bijlage 9c).

	Aantal parkeerplaatsen in buurthub
Vrije sector (incl. zelfbouw)	Woning < 60 m ² BVO 0,3 tot 1 parkeerplaats per woning
	Woning > 60 m ² BVO 0,6 tot 1 parkeerplaats per woning
Middeldure huur	0 tot 1 parkeerplaats per woning
Sociale huur	16 parkeerplaatsen (0,2 x aantal sociale huurwoningen bouwveld M3b), maximale huur € 94,50 per parkeerplaats per maand (prijspeil 2022)
Deelmobiliteit	1 parkeerplaats voor deelauto per 25 woningen, + 10% van totale oppervlak voor overige vormen van deelmobiliteit, maximale huur € 94,50 per parkeerplaats per maand (prijspeil 2023)
Supermarkt	Maximaal 48 openbare parkeerplaatsen tbv autoparkeren en fietsparkeren
Niet-wonen	Tbv werknemers commerciële en maatschappelijke voorzieningen, zie Nota Parkeernormen

Het fiets- en scooterparkeren wordt inpandig op eigen terrein opgelost, conform Nota Parkeernormen Fiets en scooter (zie Bijlage 17). In de Buurthub dient te worden voorzien in een stalling voor fietsen, voor bewoners (en bezoekers) die overstappen naar andere modaliteiten zoals auto, scooter of deelmobiliteit.

Niet-woonprogramma

De bouwvelden M1, M2 en M3 vormen het centrumgebied van de Muidenbuurt, met verschillende soorten voorzieningen, die zich grotendeels op de begane grond bevinden en zichtbaar en herkenbaar zijn in de plint. De voorzieningen nodigen uit tot interactie en ontmoeting en hebben daarmee een meerwaarde voor de buurt.

De invulling van de niet-woonvoorzieningen moet passend zijn binnen de uitgangspunten voor Strandeiland, zoals omschreven in Stedenbouwkundig plan Strandeiland, de Bouwenvelop en het vigerende bestemmingsplan.

Het niet-woonprogramma is per bouwveld onderverdeeld in functies. Een uitwerking van de functies is opgenomen in de Bouwenvelop.

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

Voorzieningen in een nieuw te ontwikkelen gebied

De voorzieningen die worden gerealiseerd op bouwvelden M1, M2 en M3 zullen in de toekomstige situatie heel Strandeiland bedienen. Bij oplevering van de voorzieningen binnen deze bouwvelden is er een beperkt aantal woningen gerealiseerd op Strandeiland. Het aantal inwoners, en dus ook het aantal potentiële klanten / patiënten zal gedurende de jaren groeien. Een uitdaging is hoe de voorzieningen zowel bij start van de gebiedsontwikkeling als in het uiteindelijke eindbeeld van Strandeiland van toegevoegde waarde zijn voor de bewoners en bezoekers.

Een commercieel en maatschappelijk voorzieningenprogramma dat op elkaar aansluit en elkaar aanvult, zal het aanbod voor de bewoners versterken en daarmee het succes. In het eindbeeld, maar ook gedurende de ontwikkeling van Strandeiland, ontstaat er een centrumgebied met een

divers aanbod aan (commerciële en maatschappelijke) voorzieningen dat voorziet in de behoeftes van de (toekomstige) bewoners van Strandeiland. Het doel is het creëren van een aantrekkelijk, betaalbaar en prettig centrumgebied met beperkte leegstand, een goed plintontwerp en voldoende flexibiliteit om functies te laten groeien op een nieuw te ontwikkelen eiland.

Gezondheidscentrum

Op bouwveld M3a komt een gezondheidscentrum van ca. 900 – 1.100 m² bvo, inclusief ca. 200 m² bvo voor apotheek en ca. 250 m² bvo voor een buurtteamlocatie. De apotheek is toegankelijk vanaf het gezondheidscentrum en vanaf de Oeverparklaan.

Het gezondheidscentrum is een verzamelgebouw waar de praktijkruimte van meerdere aanbieders werkzaam in de zorg, jeugdhulp en maatschappelijke dienstverlening gehuisvest zijn. Het gezondheidscentrum biedt plaats aan een apotheek, huisartsenpraktijk(en) en andere eerstelijns-zorgaanbieders (zoals bijvoorbeeld fysiotherapeuten, diëtisten, wijkverpleegkundigen en maatschappelijke dienstverleners). Daarnaast is er plek voor een sociaal maatschappelijke voorziening (een buurtteamlocatie), een plek waar buurtbewoners terecht kunnen met uiteenlopende hulp- en adviesvragen.

Ruimtelijke en algemene randvoorwaarden en richtlijnen voor het gezondheidscentrum zijn terug te vinden in Bijlage 18.

De gemeente heeft geen huisvestingsverplichting voor de zorgvoorzieningen in het gezondheidscentrum, maar vindt het belangrijk dat deze voorzieningen voor iedereen toegankelijk zijn en dat deze goed over de stad verspreid zijn. De gemeente zal geen eigendomspositie in het gezondheidscentrum innemen. Inschrijver is vrij de ruimtes te verhuren of te verkopen aan zorgverleners. Het buurtteam is een maatschappelijke voorziening. Indien gewenst kan de gemeente faciliteren bij het vinden van een afnemer van de buurtteamlocatie.

Gezondheidscentrum als belangrijke schakel binnen de sociale infrastructuur op Strandeiland

De coalitie *Strandeiland: Niemand is een eiland* (een samenwerking van verschillende zorgaanbieders, woningcorporaties en de gemeente Amsterdam) heeft de ambitie op Strandeiland een sterke sociale infrastructuur ontwikkelen. Deze sociale infrastructuur willen zij op Strandeiland vorm geven door de waarden verbinding, vertrouwen, transparantie, inclusiviteit, nabijheid, wederkerigheid en flexibiliteit centraal te stellen. Deze waarden zijn vertaald in vijf principes van waaruit de sociale infrastructuur zal worden ontwikkeld. Verdere toelichting op de Visie op sociale infrastructuur op Strandeiland ter inspiratie toegevoegd als Bijlage 12.

Het toekomstige gezondheidscentrum in M3a vervult idealiter een belangrijke schakel binnen deze sterke sociale infrastructuur. Het is bij uitstek de plek waar het contact plaatsvindt tussen bewoners van Strandeiland en de aanwezige zorg- en welzijnsorganisaties in de wijk.

Bewoners komen hier namelijk naast eerstelijns-zorgvoorzieningen, zoals een huisarts of fysiotherapeut, ook terecht voor uiteenlopende voorzieningen die zich richten op het versterken van gezondheid, welzijn en vitaliteit. Het doel is dat de organisaties en voorzieningen die op Strandeiland een plek krijgen, ernaar streven dat iedereen zich op Strandeiland thuis voelt en volwaardig mee kan doen.

Ambitiebonus

Op 18 januari 2022 heeft het college ingestemd met een financiële woningbouwimpuls in de vorm van de "Ambitiebonus". De tijdelijke regeling Ambitiebonus heeft als doel marktpartijen te stimu-

leren om bij de bouw van betaalbare woningen extra ambities te realiseren op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en/of woonprogramma.

De Ambitiebonus betreft binnen deze selectieprocedure een tegemoetkoming van maximaal 10% op de grondwaarde voor het betaalbare woonprogramma (middeldure huurwoningen 25 jaar) dat binnen deze tender gerealiseerd wordt. De exacte hoogte van de bonus is afhankelijk van de prestatie die er tegenover staat.

Zie Bijlage 20 voor de uitgangspunten voor de Ambitiebonus.

Uitwerking Ambitiebonus

De gemeente vraagt in deze selectieprocedure een aanvullende ambitie uit die beloond kan worden met een Ambitiebonus. De Ambitiebonus staat los van de gunningscriteria in de definitieve selectie. Alleen bij de winnende inschrijver van deze selectieprocedure wordt beoordeeld of deze ook in aanmerking komt voor de Ambitiebonus.

Ambitiebonus gekoppeld aan woninggrootte in het middeldure huursegment

De aanvullende ambitie is de gemiddelde woninggrootte voor de middensegment huurwoningen die uiteindelijk gerealiseerd wordt. We zien dat woningen in de middeldure huur steeds kleiner worden en juist Strandeiland biedt gezinnen een plek in elk segment, sociale huur, vrije sector en middeldure huur. Om te stimuleren deze ambitie voor middensegment huur waar te maken, wordt hier de Ambitiebonus op ingezet. De voorgeselecteerde partijen worden – in de definitieve ronde - gevraagd in een programmatabel de woninggroottes per type en per segment aan te geven, evenals het aantal kamers. Met daarbij een toelichting hoe voorgeselecteerde partij de gestelde gemiddelde woninggroottes en aantal kamers in de middeldure huur gaan waarmaken zodat de selectiecommissie en/of jury de volledigheid en haalbaarheid kunnen toetsen. De programmatabel en toelichting dienen aangeleverd te worden op maximaal 4 pagina's A4. Dit onderdeel zullen de selectiecommissie en/of jury kwalitatief en kwantitatief beoordelen.

Beoordeling Ambitiebonus

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

Ambitiebonus		
Inschrijving met realistische en onderbouwde inschrijving die leidt tot een	Oordeel jury	Financiële tegemoetkoming middeldure huur
Gemiddelde woninggrootte in middensegment huur van 75 m ² gbo en gemiddeld minimaal 2,5 slaapkamers	Goed	10 % op grondprijs Middeldure huur
Gemiddelde woninggrootte in middensegment huur van 70 m ² gbo en minimaal 2 slaapkamers	Voldoende	5 % op grondprijs Middeldure huur

Toetsing en handhaving

Tijdens de bouwfase en na de realisatie van de ontwikkeling zal de gemeente, naast op alle overige punten uit de inschrijving, ook nog specifiek toetsen op de door de winnende inschrijver aangegeven gemiddelde woninggrootte en gemiddeld aantal slaapkamers van middeldure huurwoningen. Indien bij controle blijkt dat hierop het beloofde aandeel waarop de Ambitiebonus is toegepast op

de grondwaarde voor middeldure huurwoningen niet is waargemaakt, zal de gemeente de financiële tegemoetkoming terugvorderen. Alle aanvullende kosten als gevolg van de terugvordering, waaronder bijvoorbeeld notariskosten, zijn voor rekening van de winnende inschrijver.

1.3 Erfpachtgrondwaarde

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

Wonen*

Woonschijf 8 lagen (te gebruiken voor 4 t/m 9 lagen)

Grondwaarde woonschijf 8 lagen, per m² go per segment (excl. BTW) peildatum Q1 2023					
Bestemming	40 tot 50 m²	50 tot 60 m²	60 tot 70 m²	70 to 80 m²	≥ 80 m²
Vrije sector koopwoningen	€ 2.163		€ 1.776		
Vrije sector huurwoningen	€ 2.031		€ 1.634		
Middeldure huurwoningen	€ 1.398	€ 1.047	€ 783	€ 621	€ 527

Toren 12 lagen (te gebruiken voor het hoogte accent 12 tot 14 lagen)

Grondwaarde toren 12 lagen, per m² go per segment (excl. BTW) peildatum Q1 2023					
Bestemming	40 tot 50 m²	50 tot 60 m²	60 tot 70 m²	70 to 80 m²	≥ 80 m²
Vrije sector koopwoningen	€ 2.009		€ 1.638		
Vrije sector huurwoningen	€ 1.824		€ 1.443		
Middeldure huurwoningen	€ 1.178	€ 826	€ 563	€ 405	€ 315

Beneden-bovenwoning (BeBo)

Grondwaarde beneden-bovenwoning, per m² go per segment (excl. BTW) peildatum Q1 2023					
Bestemming	40 tot 50 m²	50 tot 60 m²	60 tot 70 m²	70 to 80 m²	≥ 80 m²
Vrije sector koopwoningen	€ 3.037		€ 2.329		
Vrije sector huurwoningen	€ 3.037		€ 2.319		
Middeldure huurwoningen	€ 2.427	€ 2.012	€ 1.557	€ 1.356	€ 1.224

Eengezinswoning (rij-/hoek schuine kap)

Grondwaarde eengezins rij-/hoek schuine kap per segment (excl. BTW) peildatum Q1 2023		
Bestemming	Grondwaarde	Per
Vrije sector koopwoning	€ 2.609	m² go
Vrije sector huurwoning	€ 2.520	m² go
Middeldure huurwoning	€ 1.225	m² go

Eengezinswoning (rij-/hoek plat dak)

Grondwaarde eengezins rij-/hoek plat dak, per segment (excl. BTW) peildatum Q1 2023		
Bestemming	Grondwaarde	Per
Vrije sector koopwoning	€ 2.554	m² go
Vrije sector huurwoning	€ 2.539	m² go
Middeldure huurwoning	€ 1.243	m² go

* Het gemiddelde oppervlak van de woningen met een metrage tussen 40 m² en 70 m² GO bepaalt welke grondprijs van toepassing is. Voor woningen groter dan 70 m² GO geldt de bij die categorie behorende grondprijs.

Niet – Wonen**

Bestemming	Grondwaarde	Per
Commerciële plint **	€ 1.073	m² bvo
Commerciële plint op verdieping **	€ 805	m² bvo
Terras tbv horeca	Zie toelichting **	m²
Supermarkt	€ 1.349	m² bvo
Gezondheidscentrum	Zie toelichting **	m² bvo
Apotheek	€ 1.073	m² bvo
Sociaal maatschappelijk (buurtteamlocatie) **	Vaste grondwaarde **	m² bvo
Traforuimte (AVP)	Vaste grondwaarde **	m² bvo
WKO- ruimte	Gewogen gemiddelde grondwaarde, zie toelichting *	m² bvo
WKO- bron	Zie toelichting **	bron

**

Commerciële plint

Commerciële plint is geen bestemming. De grondwaarde is van toepassing op de bestemmingen: horeca I, II, V, commerciële dienstverlening, sportschool, detailhandel, commerciële zorgverlening en opslag. De bestemmingen worden in de erfpachtaanbieding opgenomen.

Commerciële plint op de verdieping

Met commerciële plint op de verdieping wordt een interne, vanaf de begane grond toegankelijke verdieping bedoeld.

Terras tbv horeca

Voor terrassen bij horeca is de grondwaarde afgeleid van de grondwaarde van horeca (ofwel commerciële plint). Voor horecaterrassen geldt 0,25 x de grondwaarde commerciële plint. De correctiefactor is niet van toepassing als de terrassen overdekt en/of verwarmd zijn.

Gezondheidscentrum

De grondwaarde van een gezondheidscentrum is afhankelijk van de precieze invulling hiervan. Zie ook bijlage 'Richtlijnen Buurtgezondheidscentrum en praktijkruimte voor huisartsen- en welzijnzorg' bijhorend bij de Bouwenvelop. Het gezondheidscentrum biedt naast een apotheek (grondwaarde commerciële plint) en buurtteamlocatie (grondwaarde sociaal maatschappelijk) ruimte aan een huisartsenpraktijk(en) en andere eerstelijns zorgaanbieders (bijv. fysiotherapeuten, diëtisten, wijkverpleegkundigen, etc). Voor huisartsenpraktijken en andere eerstelijns zorgaanbieders binnen het gezondheidscentrum geldt de vaste grondwaarde per m² bvo als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden: (1) het hebben van een gemeenschappelijke hoofdingang, (2) het moet één erfpachtrecht betreffen, waarbij het niet uit maakt wie de erfpachter is, (3) er dient aantoonbaar een bedrijfsvoering zonder winstoogmerk gevoerd te worden, (4) er is een maximale huurprijs van € 140 per m² Verhuurbaar Vloeroppervlakte (VVO) casco+ per jaar van toepassing (prijspeil 1 januari 2023), jaarlijks met cpi te indexeren met een maximum van 4% per jaar. In alle andere gevallen is de grondwaarde commerciële plint van toepassing.

Buurtteamlocatie

De vaste grondwaarde voor de buurtteamlocatie is van toepassing indien voldaan wordt aan de voorwaarden: (1) een rendabele exploitatie is niet mogelijk vanwege de privaatrechtelijke beperkingen, en (2) de erfpachter is een non-profit instelling die wordt gesubsidieerd door de overheid. Indien aan beide voorwaarden wordt voldaan dan geldt voor deze functie de minimale grondwaarde per m² bvo voor niet-woonbestemmingen. Indien niet aan beide voorwaarden wordt voldaan geldt de grondwaarde commerciële plint.

Traforuimte (AVP)

Een traforuimte, ofwel transformatorruimte is een ruimte waarin een transformator wordt gehuisvest. Een transformator is een apparaat dat spanning en/of stroom omzet in een hogere of lagere spanning en/of stroom. Dit maakt het apparaat essentieel voor de energievoorziening. Voor een traforuimte geldt de vaste grondwaarde voor niet-woonbestemmingen.

WKO-ruimte

In WKO-ruimtes worden installaties voor verwarming, verkoeling en tapwater gerealiseerd. Dergelijke installaties nemen ruimte in beslag, waarvoor canon of retributie verschuldigd is. Voor de installatieruimte wordt de grondwaarde bepaald op basis van het bruto vloeroppervlak van de opstelruimte van de WKO-installatie, inclusief bijbehorende meet- en regelapparatuur, en de gewogen gemiddelde grondwaarde van de bestemmingen waartoe de WKO-ruimte dient.

WKO-bron

In WKO-bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden wordt geen afzonderlijke grondwaarde berekend. Voor WKO-bronnen in de openbare ruimte geldt een vaste grondwaarde per bron.

Vaste grondwaarden

Voor enkele bestemmingen zijn de minimale grondwaarde(n) (onder voorwaarden) van toepassing die geldt/gelden op het moment van het uitbrengen van de erfpachtaanbieding.

Minimale grondwaarden zijn altijd gekoppeld aan het vigerende grondprijsbeleid.

Onderstaande grondwaarden gelden vanaf 1 januari 2023 en gelden gedurende het gehele jaar.

Voorzieningen: € 211 per m² bvo (prijsspeil 2023)

Nutsvoorzieningen: € 211 per m² bvo (prijsspeil 2023)

Parkeerplaats: € 2.084 per plaats

WKO-bron: € 2.084 per bron

Parkeren ***

Bestemming	Grondwaarde	Per
Parkeren tbv wonen (bovengronds)	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats	plek
Parkeren tbv niet-wonen (bovengronds)	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats	plek
Scooterparkeren	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats / 25 m ²	m ² bvo
Fietsparkeren tbv wonen	Verdisconteerd in de grondwaarde wonen	
Fiesparkeren tbv niet-wonen	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats / 25 m ²	m ² bvo

*** De minimale grondwaarde voor een parkeerplaats is € 2.084 (prijsspeil 2023).

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 9 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 vorige bullet vastgelegde indexeringsbepaling onverkort van toepassing.
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

1.4 Combinatie van partijen

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

stemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure.

1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding

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

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

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding van **€ 250.000 exclusief BTW** verkrijgt de optienemer voor een **optietermijn van 24 maanden** lopende vanaf het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO.

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

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

2. Beschrijving selectieprocedure

2.1 Selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze selectieprocedure voor om met een voorselectie (zie Hoofdstuk 3) en een definitieve selectie (zie Hoofdstuk 4) te werken. Met deze selectiemethode beoogt de gemeente het aantal inschrijvers dat tijd en geld investeert in het maken van een ontwerp te beperken tot maximaal 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 toetsing op volledigheid, geldigheid en of de inschrijver voldoet aan alle gestelde kaders en voorwaarden van de selectieprocedure, geschiedt door de selectiecommissie. Alleen volledige en geldige inschrijvingen worden beoordeeld.

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

De selectiecommissie bestaat uit:

- Projectmanager Strandeiland / Muidenbuurt;
- Junior Projectmanager Strandeiland / Muidenbuurt;
- Stedenbouwkundige Strandeiland / Muidenbuurt;
- Projectleider Grondzaken Strandeiland / Muidenbuurt.

De jury bestaat uit:

- Hoofdontwerper Strandeiland / Muidenbuurt;
- 2 Projectleiders Grondzaken Strandeiland / Muidenbuurt;
- Adviseur Duurzaamheid Strandeiland / Muidenbuurt;
- Technisch adviseur Duurzaamheid;
- Supervisor Muidenbuurt.

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

via TenderNed plaatvinden. In dat geval zal de inschrijver gevraagd worden om binnen vijf werkdagen te reageren. Om te komen tot een oordeel zijn de selectiecommissie en jury vrij om advies in te winnen bij derden.

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
9 mei 2023	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
2 juni 2023	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
30 juni 2023	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
8 september 2023, 17:00	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
3 november 2023	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
3 november 2023	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
24 november 2023	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
8 december 2023	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
9 februari 2024, 17:00	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
In de week van 26 februari 2024 (exakte datum ntb)	Presentatie inschrijvers
	Screening integriteit (Bibob)
22 maart 2024	(Voorlopige) gunning en totstandkoming optie-overeenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
11 april 2024	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

3. Voorselectie

3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: een visie op de ontwikkelopgave met de onderwerpen duurzaamheid, programma, ruimtelijke kwaliteit, en een toelichting op het team en ervaring. 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 2 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 30 juni 2023 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 9 mei 2023 tot en met uiterlijk 8 september 2023, 17:00 uur. Op laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie);
3. Visie op Duurzaamheid van maximaal 4 pagina's;
4. Visie op Programma van maximaal 5 pagina's;
5. Visie op Ruimtelijke Kwaliteit van maximaal 7 pagina's;
6. Toelichting op Team en Ervaring van maximaal 2 pagina's;
7. 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.
8. 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 overgelegd.

Met pagina wordt bedoeld: een enkelzijdige bedrukte pagina op A4-formaat met lettertype Arial 10 punten of groter, optioneel ondersteund door illustraties, foto's en/ of referentiebeelden.

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

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde formulier en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het inschrijfformulier voorselectieprocedure volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 15 september 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 redenen 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 8 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 volledige/ 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 duurzaamheid, programma en ruimtelijke kwaliteit 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 Bouwenvelop en alle overige (minimale) eisen.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen of zich daaraan te conformeren, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven.

3.3 Selectiecriteria Voorselectie

In de eerste ronde wordt gevraagd een visie te geven op de in deze selectiebrochure beschreven ontwikkelopgave. De volgende onderdelen dienen aan bod te komen: duurzaamheid, programma, ruimtelijke kwaliteit en een toelichting op het team en ervaring.

- Visie op Duurzaamheid (maximaal 30 punten)

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

De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities en doelstellingen zoals beschreven bij de gunningscriteria in Hoofdstuk 4 bij 'Definitieve Selectie' zal realiseren. De visie wordt beoordeeld op de volgende onderdelen:

- **Energie;** Energieprestatie (*maximaal 12 punten*);
- **Circulair bouwen;** duurzame en circulaire materialen (*maximaal 12 punten*);
- **Integraliteit;** Hoe alle duurzaamheidsthema's genoemd in de bouwenvelop elkaar op een slimme manier aanvullen en versterken (*maximaal 6 punten*).

De inschrijver scoort beter in de voorselectie naarmate de duurzaamheidsvisie beter past binnen de duurzaamheidsambities op Strandeiland, afgestemd is met de andere onderdelen van deze selectie en de mate waarin concrete prestaties en maatregelen worden genoemd en haalbaar worden geacht.

- Visie op Programma (maximaal 30 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een integrale visie te geven op de programmatische kwaliteit die aansluit bij de ontwikkelopgave en doelgroep waarbij ingegaan wordt op:

- **Het woningbouwprogramma;** differentiatie, woningtypen en groottes (*maximaal 10 punten*);
- **De buurthub:** parkeren, deelmobiliteitsaanbod en aanvullende voorzieningen nu en in de toekomst (*maximaal 10 punten*);
- **Visie op de invulling van het niet-woonprogramma in een nieuw te ontwikkelen gebied, voor nu en in de toekomst:** visie op de invulling van een aantrekkelijke en levendige invulling van de commerciële en maatschappelijke voorzieningen in een nieuw te ontwikkelen gebied, bij start, tijdens de realisatie van Strandeiland en in de toekomst (*maximaal 10 punten*).

De inschrijver scoort beter in de voorselectie naarmate de visie een heldere en concrete programmatische invulling en doorvertaling is van de ambities die in de Bouwenvelop staan verwoord met de gewenste mix aan woninggroottes en prijscategorieën voor de doelgroepen en integrale inpassing van de buurthub. Hoe haalbaarder de visie op het woningbouwprogramma,

de buurthub en de invulling van het niet-woonprogramma in een nieuw te ontwikkelen gebied, voor nu en in de toekomst, wordt geacht, hoe beter deze wordt beoordeeld.

- Visie op Ruimtelijke Kwaliteit (maximaal 30 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een visie te geven op hoe de ontwikkeling de ruimtelijke context, ruimtelijke kenmerken en omschreven sfeer van de Muidenbuurt integreert in het voorstel, waarin wordt ingegaan op de onderdelen benoemd in Hoofdstuk 1 en 2 van Bouwenvelop M1, M2 en M3 en andere kaderproducten zoals het Stedenbouwkundig Plan Strandeiland en Kwaliteitskader voor de Architectuur op Strandeiland.

- **Visie op ruimtelijke kwaliteit, architectuur en landschap Muidenbuurt** (*maximaal 20 punten*)
- **Visie op inpassing voorzieningen in relatie tot het wonen** (*maximaal 10 punten*)

Daarbij dient te worden ingegaan op de mate waarin de integrale visie aansluit bij de gestelde ruimtelijke kenmerken en sfeer van de Muidenbuurt:

- In hoeverre sluit de ruimtelijke opzet en het architectonische ambitieniveau van het plan op visieniveau aan bij de kenmerken van de Muidenbuurt?
- Hoe wordt ruimtelijk gereageerd op de landschappelijke context, het karakter van de onbebouwde ruimte die als drager rondom en onder de bebouwing ligt. Hoe wordt gezorgd voor een open, doorwaadbare structuur?
- Hoe wordt een optimale combinatie van wonen en voorzieningen ingepast en geborgd?

De inschrijver scoort beter op de visie ruimtelijke kwaliteit, architectuur en landschap Muidenbuurt naarmate deze beter aansluit op de kenmerken en landschappelijke context van de Muidenbuurt (binnen de verschillende schaalniveaus).

De inschrijver scoort beter op de visie inpassing voorzieningen in relatie tot het wonen naarmate de visie wonen en voorzieningen elkaar kwalitatief versterken.

- Toelichting op Team en Ervaring (maximaal 10 punten)

De inschrijver dient aan te geven met welk team en op welke wijze invulling wordt gegeven aan de visies zoals in deze voorselectie gevraagd. De inschrijver geeft gemotiveerd aan hoe het multidisciplinaire team voor deze opgave eruit ziet, waarom de gekozen partijen voor deze opgave het meest geschikt zijn, op welke wijze wordt samengewerkt en welke ervaring partijen hebben.

De inschrijver neemt daarbij (indien van toepassing) twee gerealiseerde (of nu in aanbouw zijnde) referentieprojecten op van een complexe opgave bestaande uit een combinatie van woon- en niet-woonvoorzieningen (min. 25.000 m²) waarbij wordt aangetoond hoe de menging van functies is opgelost.

De toets van dit onderdeel vindt plaats aan de hand van de criteria:

- De mate waarin de partij(en) in staat word(t)(en) geacht om de geschetste ontwikkeling te realiseren, qua organisatie, deskundigheid, ervaring, referenties, netwerk en samenwerkingspartners;
- De mate waarin het team een optimale combinatie van adviseurs vormt voor de ruimtelijke opgave van de Muidenbuurt. Denk bijvoorbeeld aan architectenbureau(s) (waaronder ook jonge architectenbureaus), een landschapsbureau, innovatieve duurzaamheidsdeskundige, zoals energie, circulaire- en mobiliteitsadviseurs en specialisten op het gebied van niet-woonvoorzieningen.

Hoe beter het team, ervaring en de referenties aansluiten bij de ontwikkelopgave voor bouwvelden M1, 2 en 3, hoe beter de inschrijver scoort.

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
Visie op Duurzaamheid	30 punten
• Energie • Circulair bouwen • Integrale duurzaamheidsmaatregelen	12 punten 12 punten 6 punten
Visie op Programma	30 punten
• Het woningbouwprogramma • De buurthub • Visie op de invulling van het niet-woonprogramma in een nieuw te ontwikkelen gebied	10 punten 10 punten 10 punten
Visie op Ruimtelijke Kwaliteit	30 punten
• Visie op ruimtelijke kwaliteit, architectuur en landschap Muidenbuurt • Visie op inpassing voorzieningen in relatie tot wonen	20 punten 10 punten
Toelichting op Team en Ervaring	10 punten
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

Voor alle criteria, met uitzondering van toelichting op team en ervaring, worden de inschrijvingen per criterium beoordeeld en daarna gerangschikt, waarbij alleen de beste zes op dat criterium punten krijgen toebedeeld. De inschrijving die inhoudelijk het meest overtuigend scoort ontvangt van de jury het volle maximum aantal punten op dat betreffende criterium. De volgende best scorende vier inschrijvingen ontvangen steeds een percentage van de maximale punten van het crite-

rium, in de volgorde 80%, 60%, 40% en 20% zoals uiteengezet in het schema hierna. De dan opvolgende inschrijvingen ontvangen 1 punt. In het hieronder opgenomen overzicht, is voor een drietal criteria als voorbeeld aangegeven welke scores per inschrijving gehaald kunnen worden.

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

Voorbeeld uitleg scores per inschrijving in voorselectie

Voor het criterium toelichting op Team en Ervaring worden alle inschrijvingen beoordeeld en krijgen deze een score op dit criterium van goed (10 punten), voldoende (5 punten) of onvoldoende (1 punt).

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

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 duurzaamheid door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op duurzaamheid dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 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 kavels op de bouwvelden M_{1,2} en 3 uit aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn duurzaamheid, programma, ruimtelijke kwaliteit en integraliteit van het plan.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 24 november 2023 en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanoniseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 8 december 2023 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 3 november 2023 en tot en met uiterlijk 9 februari 2024, 17:00. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure;
2. Voorblad maximaal 1 pagina in A3-formaat met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
3. Duurzaamheid: aan te leveren informatie conform de vereisten uit Bijlage 4 '*Specificatie aanleveren Duurzaamheid*'
 - a. BENG-berekening en BENG-waarden (op inschrijfformulier) en toelichting op behalen van deze waarden van maximaal 3 pagina's A4;
 - b. MPG-berekening, MPG-waarde en percentages hergebruikte en biobased materialen (op inschrijfformulier) en toelichting op behalen van deze waarde en op materiaalgebruik van maximaal 3 pagina's A4;
 - c. Ingevuld formulier puntensysteem natuurinclusief bouwen.
4. Programma, met aan te leveren onderdelen:
 - a. Programmatafel (in aantallen en m² BVO en GO conform NEN 2580) voor de gebouwen, uitgesplitst in de diverse aanwezige functiecategorieën waaronder (maximaal 1 pagina A4):
 - Middeldure huurwoningen (incl. verdeling 25 jaar/eeuwigdurend);
 - Vrije sector huur- en koopwoningen;
 - Parkeren;
 - Niet-woonfuncties;
 - Technische ruimten.

- b. Parkeerbalans met een uitsplitsing naar plaatsen / m² BVO bestemd voor (maximaal 1 pagina A4):
- Vrije marktverhuur (incl. uitsplitsing zelfbouwkavels);
 - Huurders van sociale huurwoningen;
 - Supermarkt;
 - Deelmobiliteit; hierbij reservering aangeven voor deelauto's en andere deelvervoermiddelen (bijv. deelfietsen/deelscooters);
 - Fietsen en scooters van bewoners die van de hub gebruik maken bij de overstap naar andere mobiliteit.
- c. Toelichting op het totaal programma, zowel wonen, parkeren, deelmobiliteit als niet-woonvoorzieningen in maximaal 5 pagina's A4
- d. Plan van aanpak ten behoeve van strategie voor de invulling niet-woonvoorzieningen in een nieuw gebied, bij start, tijdens de realisatie en in de toekomst in maximaal 2 pagina's A4.
5. Toelichting op ruimtelijke kwaliteit in beeld en woord (maximaal 20 pagina's in A3) bevat de volgende onderdelen:
- a. Stedenbouwkundige deelopwerking M1a, M2a, M2b en M3a met toelichting.
De uitwerking geeft inzicht in de verhoudingen massa/ruimte, korrelgrootte, buurthub, verdeling van functies en inpassing van woningtypologieën voor de gehele opgave en bevat minimaal:
- Plankaart, schaalvrij;
 - Vogelvlucht 3D- uitwerking, schaalvrij.
- b. Kaveluitwerkingen voor bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a met toelichting.
De uitwerkingen geven inzicht in overgang bebouwd/niet bebouwd, overgang publiek/privé, routing en ontsluitingsprincipes op gebouwniveau, zonering van leefruimte en bevat minimaal:
- Plattegrond per kavel op maaiveldniveau, schaalvrij;
 - Visualisaties vanaf maaiveld, schaalvrij;
 - Doorsnede per kavel, schaal 1:500;
 - Inzicht in hoe met bergingen en fietsenstallingen wordt omgegaan.
- c. Principe architectonische uitwerkingen van tenminste 5 principe gevelfragmenten met aansluiting op de constructieve structuur met toelichting.
De 5 principe geveluitwerkingen geven inzicht in de principe architectonische uitwerkingen maar hoeven uitdrukkelijk geen definitieve oplossingen te laten zien, zij geven inzicht in de essentie c.q. architectonische ambities van het plan, materiaalkeuze en verwerking van duurzaamheidsoplossingen zoals opgegeven bij onderdeel 3. "Duurzaamheid". De uitwerkingen borgen het architectonische en bouwkundige ambitieniveau en moeten nadrukkelijk gezien worden als een principe, dat in de latere uitwerking van het plan kan wijzigen.
Voor tenminste 5 locaties waarbij een zo breed mogelijk scala aan type gebouwen en programma aan bod komen, om te weten (1) M1a ter hoogte van Makerskade, (2) M2a ter hoogte van Pampuslaan, (3) Buurthub ter hoogte van Makerstraat, (4) M3a ter hoogte van Pampuslaan (locatie gezondheidscentrum) en (5) M2b ter hoogte van Doris Lessingstraat, dient te worden aangeleverd:
- Geveldoorsnede van de 5 locaties, schaal 1:50;
 - Aanzicht van een fragment van de 5 locaties, schaal 1:50.

6. Toelichting op integraliteit van het plan in maximaal een halve pagina A4 waarin de integraliteit en de meerwaarde van de som der delen concreet wordt toegelicht. Dit onderdeel betreft de indiening als geheel en vraagt daarom nauwelijks nieuwe informatie.
7. 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.

Met pagina wordt bedoeld een pagina op A4- of A3-formaat, enkelzijdig bedrukt met lettertype Arial 10 punten of groter, optioneel ondersteund door illustraties, foto's en/ of referentiebeelden.

In de definitieve selectie wordt uitdrukkelijk niet gevraagd om een maquette. Materiaal of 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.

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

Uiterlijk drie 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 16 februari 2024 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 ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 2 t/m 7 geldt dat deze een nadere (logisch hieruit voortvloeiende) uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat dat niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het hiervoor genoemde herstel niet mogelijk.

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

4.2 Minimale eisen definitieve selectie

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

- a) Voor een geldige inschrijving dient 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 volledige/ geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure.;
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:
 - De uitwerking van een visie voortbordurend op de visie op de ontwikkelgave uit de voorselectie die binnen de opgave zoals beschreven in de onderhavige selectiebrochure, de Bouwvelop, het bestemmingsplan en alle overige (minimale) eisen past; Het behalen van 30 punten of meer voor het onderdeel natuurinclusief bouwen 2021, zie Hoofdstuk 4.4 onderdeel "Duurzaamheid, natuurinclusief".

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

4.3 Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor

het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in de week van 26 februari t/m 5 maart 2024. Bij de 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

In de definitieve selectie wordt op vier criteria beoordeeld, namelijk duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, programma en integraliteit van het plan.

1. Duurzaamheid (maximaal 30 punten)

In Bijlage 4 'Specificaties aanleveren Duurzaamheid' wordt beschreven hoe de ingevulde waarden voor de verschillende onderdelen van duurzaamheid berekend moeten worden.

a. Energieprestatie (maximaal 12 punten)

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

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

Beoordeling	BENG ₁ gem	BENG ₂ gem	BENG ₃ gem
Beste waarde	3 punten	3 punten	3 punten
Op één na beste waarde	1,5 punten	1,5 punten	1,5 punten
Slechtste waarde	0,5 punten	0,5 punten	0,5 punten

Toelichting op de BENG-waarden (maximaal 3 punten)

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

De best beoordeelde toelichting ontvangt 3 punten, de op een na beste 1,5 punten en de minst beoordeelde toelichting ontvangt 0,5 punten.

b. Duurzame en circulaire materialen (maximaal 18 punten)

Er worden punten toegekend vanaf een MPG-waarde onder € 0,80/m²/ jaar. Deze waarde staat als MPG-norm opgenomen in de onderstaande formule die gehanteerd wordt om de scores van de inschrijvers op dit onderdeel te bepalen. Er mag niet slechter gescoord worden dan in de voorselectie indien daar waarden zijn genoemd, beter mag wel. De inschrijving met de beste MPG-waarde (laagste waarde) krijgt het maximaal aantal punten op dit onderdeel. Voor dit onderdeel hoeven de beoogde zonnepanelen die benodigd zijn boven de geldende BENG-eisen uit het

bouwbesluit niet te worden meegerekend. Als er een negatief getal uit onderstaande formule komt krijgt de inschrijving nul punten. De juistheid van de ingevulde MPG-waarde moet blijken uit de toelichting op materiaalgebruik. Indien naar het oordeel van de jury de ingediende MPG-waarde onrealistisch is krijgt de inschrijving voor dit onderdeel geen punten.

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

MPG-waarde (maximaal 7 punten)

Afronding van punttoekenning gebeurt op één getal achter de komma en de puntenverdeling is als volgt:

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

Voorbeeldberekening puntenverdeling score MPG

Percentages hergebruikte en biobased materialen (6 punten)

De voorgeselecteerde inschrijver wordt beoordeeld op het percentage gerecycled en bio-based materiaal ten opzichte van het totale volume materiaal dat in het gebouw wordt toepast. Er mag niet slechter gescoord worden dan in de voorselectie indien daar waarden zijn genoemd, beter mag wel.

De juistheid van de aangeleverde percentages moet blijken uit de toelichting op materiaalgebruik. Indien naar het oordeel van de jury de ingediende percentages onrealistisch zijn krijgt de inschrijving voor het betreffende onderdeel geen punten. Punten worden toegekend in de volgende vaste verhouding:

Hoogste % gerecycled materiaal	3 punten
Op een na hoogste % gerecycled materiaal	2 punten
Laagste % gerecycled materiaal	1 punten

of onrealistisch (0 punten)

Hoogste % bio-based materiaal	3 punten
Op een na hoogste % bio-based materiaal	2 punten
Laagste % bio-based materiaal	1 punten

of onrealistisch (0 punten)

Toelichting op materiaalgebruik (maximaal 5 punten):

In dit onderdeel wordt een toelichting gegeven op de manier waarop de MPG score wordt behaald. Dit onderdeel zal door de jury integraal kwalitatief beoordeeld worden. Er wordt gekeken naar de duurzaamheid en circulariteit van de materialisering en de mate waarin het haalbaar wordt geacht. Daarbij worden het percentage hergebruikt en hernieuwbaar materiaal en toepassing van andere materialen waarvan de duurzaamheid niet goed in de MPG tot uitdrukking komt meegewogen.

De best beoordeelde toelichting ontvangt 5 punten, de op een na beste 2,5 punten en de laagst beoordeelde toelichting ontvangt 0,5 punten.

c. Natuurinclusief (geen punten):

De inschrijver dient het formulier Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen 2021 (Bijlage 8) in te vullen. Voor de toelichting zie de link in hoofdstuk 6 Bijlagen.

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

2. Programma (30 punten)

a. Woningbouwprogramma (10 punten)

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

- De mate waarin het woningbouwprogramma in de middeldure en vrije sector voorziet in verschillende woninggroottes.
 - < 70 m² gbo
 - 70-100 m² gbo
 - > 100 m² gbo
- De mate van evenwichtigheid en balans binnen de bandbreedtes van de woninggroottes. Hoe gelijkjer de verdeling tussen de categorieën, hoe beter beoordeeld.
- De mate waarin de variatie aan woontypologieën aansluit op de verschillende doelgroepen, met het accent op gezinnen. Hoe beter de woontypologieën aansluiten op de doelgroep, hoe beter dit wordt beoordeeld.

b. Parkeren en Deelmobiliteit (maximaal 10 punten)

De Buurthub is de belangrijkste pijler in de mobiliteitsvisie van Strandeiland. In de programmatabel, de parkeerbalans en met de toelichting daarop geeft de inschrijver aan hoe invulling wordt gegeven aan de opgave een Buurthub te ontwikkelen, beheren en exploiteren. De toets van dit onderdeel vindt plaats aan de hand van de criteria:

- In hoeverre de Buurthub meer is dan een plek voor (deel)mobiliteit.
- Functioneel gebruik: de wijze waarop de Buurthub functioneert, is georganiseerd en hoe de diverse functies bijdragen aan het buurtgevoel.

De inschrijver zal bij zijn inschrijving aangeven:

- Hoe het aantal parkeerplekken voor verschillende segmenten en aanvullende voorzieningen aansluit op beoogde gebruikersdoelgroepen (nu en in de toekomst).
- Hoe het aanbod deelmobiliteit aansluit bij de gebruikersdoelgroepen (nu en in de toekomst), waarbij ook ingegaan wordt op de betaalbaarheid en inspanningen om de doelgroepen te enthousiasmeren tot mobiliteitstransitie (van bezit naar gebruik, en van fossiel naar elektrisch).
- Hoe de Buurthub gaat functioneren als een veilige ontmoetingsplek voor bewoners en bijdraagt aan het buurtgevoel.
- Hoe het openbaar toegankelijke deel van de Buurthub werkt / is georganiseerd ten opzichte van het private deel van de Buurthub.

- De manier waarop deelmobiliteit (digitaal) wordt aangeboden aan de gebruiker, waarop er voor het aanbod aan deelmobiliteit wordt samengewerkt met (bestaande en/of nog te ontwikkelen) MaaS-platforms en welke wijze van koppelen daarbij wordt gehanteerd.
- De wijze waarop de exploitatie van de hub wordt georganiseerd met daarin de beoogde partijen waaraan de ontwikkelaar zich in de optietermijn wil binden (denk aan een organogram die samenwerkingen met overige partijen laat zien waaronder deelmobiliteit aanbieders). Hoe borgt de ontwikkelaar de samenwerking met de beoogde partijen?
- De wijze waarop de Buurthub in relatie tot de distributie en bereikbaarheid van de supermarkt wordt ontworpen. Hoe wordt ervoor gezorgd dat bewoners zo min mogelijk overlast ervaren van de voorzieningen en distributie hiervan? Hoe is de interne routing / logistiek? Hoe is de relatie met het binnenterrein?

c. Strategie invulling niet-woonprogramma in nieuw te ontwikkelen gebied, voor nu en in de toekomst (maximaal 10 punten)

Het niet-woonprogramma, zowel commercieel als maatschappelijk, maakt een belangrijk onderdeel uit van de bouwvelden M1, M2 en M3. Als vervolg op de visie zoals ingediend bij de voorselectie wordt de inschrijver gevraagd naar een plan van aanpak / strategie om de ambitie en kansen van een diverse mix aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Hierdoor ontstaat een toegevoegde waarde voor de start van de gebiedsontwikkeling, tijdens de realisatie van Strandeiland en in de toekomst. Bij dit criterium beoordeelt de jury de wijze waarop de inschrijver een aantrekkelijke en levendige invulling van het niet-woonprogramma weet te realiseren in de verschillende fasen van de gebiedsontwikkeling en de mate waarin het plan van aanpak haalbaar en uitvoerbaar wordt geacht.

De inschrijver zal bij zijn inschrijving aangeven:

- Hoe de inschrijver de invulling van het niet-woonprogramma ziet bij start van de gebiedsontwikkeling, in het eindbeeld, en de weg daarna toe.
- In hoeverre de strategie / plan van aanpak innovatief en adaptief is. Hoe wordt omgegaan met signalen van gebruikers/omwonenden in de gebruiksfase / exploitatiefase. Hoe kunnen ruimtes, het plintontwerp en programmering aangepast worden aan veranderende behoeften?
- Hoe inschrijver een mix van aanbod aan voorzieningen denkt te realiseren, bij start van de gebiedsontwikkeling en in de toekomst.
- Hoe wil de inschrijver de omgeving, zowel bewoners als professionele organisaties, bij de vormgeving van de commerciële voorzieningen en de dienstverlening binnen het gezondheidscentrum betrekken?
- Hoe de inschrijver denkt om te gaan met onzekerheden voor wat betreft invulling van het niet-woonprogramma in een nieuw te ontwikkelen gebied, en hoe hier op in wordt gespeeld.

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

	Punten Woningbouw- programma	Punten Parkeren en Deelmobiliteit	Punten Strategie niet-wonen
Inschrijving met beste kwaliteit	10	10	10
Inschrijving die als tweede scoort	5	5	5
Inschrijving die als derde scoort	2	2	2

Overzicht puntenverdeling criterium Programma.

3. Ruimtelijke Kwaliteit (maximaal 30 punten)

De gebouwen en de binnenterreinen vormen, in aansluiting op de openbare ruimte, samen een betekenisvolle plek voor de nieuwe inwoners van Muidenbuurt. Zowel het ontwerp van de woningen, gebouwen, de binnenterreinen als de invulling van het programma dragen bij aan levendigheid. Daarom wordt ook op het ontwerp (stedenbouwkundige deelsuitwerkingen) beoordeeld. Hiervoor wordt het ontwerp op principeniveau kwalitatief beoordeeld aan de hand van de in hoofdstuk 2 van de Bouwenvelop omschreven opgave en ambities. Derhalve dient het ontwerp binnen de kaders van hoofdstuk 3 van de Bouwenvelop te vallen.

De jury zal bij de beoordeling de volgende twee criteria integraal beoordelen, namelijk:

- a. Ruimtelijke uitwerking van de visie passend binnen de ruimtelijke context, kenmerken en sfeer Muidenbuurt (*maximaal 20 punten*);
- b. Uitwerking van de aansluiting van de gebouwen op de openbare ruimte, waaronder de plinten en margestrook (*maximaal 10 punten*).

Per onderdeel staan twee dan wel drie onderdelen geformuleerd die nader richting geven aan de ruimtelijke ambities in de bouwenvelop. Duurzaamheid maakt als vanzelfsprekend een onderdeel uit van het geheel.

a. Ruimtelijke uitwerking van de visie passend binnen de ruimtelijke context, kenmerken en sfeer Muidenbuurt (maximaal 20 punten)

Het ontwerp bestaat uit een architectonische en stedenbouwkundige compositie dat interactie aangaat met het omliggende karakteristieke landschap van de Muidenbuurt. De bouwvelden kennen variatie van korrels waardoor een patchwork van gebouweenheden ontstaat. Daarbij zijn de margestrook en materialisatie integraal onderdeel van het ontwerp van de korrel.

Voor verdere omschrijving van de ambities zie hoofdstuk 2 van de Bouwenvelop.

Voorgeselecteerde inschrijvers dienen aan te geven op welke wijze:

- De uitwerking van het plan ruimtelijk en materieel aansluit bij de kenmerken van de Muidenbuurt, waarin natuurlijke materialen en circulariteit tot in de kern van de gebouwen uitgangspunt zijn.
- In de ruimtelijke uitwerking gereageerd wordt op de landschappelijke context, het karakter van de onbebouwde ruimte die als drager rondom en onder de bebouwing ligt. Wat betekent de landschappelijke onderlegger voor het voorstel? Hoe wordt gezorgd voor een open, doorwaadbare structuur?
- De ontwikkeling een patchwork vormt en als zodanig voorziet in een ambitieuze en rijke architectuur, waarin duurzaamheidsoplossingen integraal onderdeel zijn van de architectuur.

Hoe beter de *ruimtelijke uitwerking van de visie passend binnen de ruimtelijke context, kenmerken en sfeer Muidenbuurt* past binnen de kenmerken en landschappelijke context van de Muidenbuurt (op alle schaalniveaus), hoe beter de voorgeselecteerde inschrijver wordt beoordeeld.

b. Uitwerking van de aansluiting van de gebouwen op de openbare ruimte, waaronder de plinten en margestrook (maximaal 10 punten)

Uitwerking van de landing van de gebouwen waarbij de interactie tussen binnen en buiten, tussen privé en openbaar zowel ruimtelijk als in materiaal optimaal en vanzelfsprekend aangemoedigd wordt.

Er wordt een uitwerking gegeven op welke manier de plint en de margestrook onderdeel zijn van het patchwork en zorgt voor variatie en afwisseling.

Inschrijvers dienen aan te geven op welke wijze:

- Omgegaan wordt met de ruimtelijke en materiële invulling van de margestrook. Het gaat hierbij om de wijze waarop de plinten en margestroken aansluiten op de openbare ruimte en daarmee een goede overgang vormen van openbare ruimte naar privé.
- In de landing van de gebouwen de balans tussen enerzijds variatie door het maken van verschillende korrels (gebouweenheden) en anderzijds samenhang versterkt wordt.

Hoe beter het ontwerp van de plint en de margestrook kwalitatief een goede overgang en aansluiting vormt op de openbare ruimte, hoe beter de voorgeselecteerde inschrijver wordt beoordeeld.

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

	Punten subcriteria a)	Punten subcriteria b)
Inschrijving met beste kwaliteit	20	10
Inschrijving die als tweede scoort	10	5
Inschrijving die als derde scoort	4	2

Overzicht puntenverdeling Ruimtelijke kwaliteit.

4. Integraliteit van het Plan (maximaal 10 punten)

Bij het vierde gunningscriterium wordt beoordeeld hoe de losse uitgevraagde onderdelen gezamenlijk tot een beter plan in zijn totaliteit leiden. Daarbij wordt gekeken naar de wijze waarop de uitgevraagde criteria gezamenlijk leiden tot een goed (ruimtelijk) plan in zijn totaliteit, waarin de verschillende onderdelen elkaar versterken. Het gaat hierbij om de kwalitatieve ruimtelijke inpassing van de verschillende duurzaamheids-, programma en ruimtelijke kwaliteitsonderdelen.

Dit onderdeel betreft de indiening als geheel en vraagt daarom nauwelijks nieuwe informatie dan de indiening zelf. Naast de indiening als geheel levert de inschrijver een toelichting waarin de integraliteit en de meerwaarde van de som der delen concreet wordt toegelicht. Hierbij is er ruimte voor interpretatievrijheid van het begrip 'integraliteit' door de inschrijver.

Onderstaande onderdelen helpen de jury een beter beeld te vormen van de integraliteit van het plan en bieden houvast binnen de toets van dit criterium:

- Het algemene beeld van de integraliteit van het plan, waarbij er wordt gekeken naar het totaalbeeld en hoe duurzaamheids-, programma- en ruimtelijke kwaliteitsonderdelen elkaar versterken.
- De wijze waarop de woon- en niet-woonvoorzieningen ruimtelijk zijn ingepast op de bouwvelden, met elkaar samenhangen, kwalitatief goede ruimtes hebben en aansluiten bij de ruimtelijke context en opzet van de Muidenbuurt.
- Ruimtelijke en programmatische samenhang tussen functies.

Inschrijvers scoren beter op dit onderdeel naarmate de onderdelen duurzaamheid, programma en ruimtelijke kwaliteit elkaar versterken tot een plan in zijn totaliteit en naarmate het aannemelijker wordt dat het plan in zijn totaliteit haalbaar en uitvoerbaar is. Binnen dit criteria is een maximum van 10 punten. De inschrijvingen worden gerangschikt naar beste prestatie waarbij in vaste verhouding onderstaande punten worden toegekend.

	Punten Integraliteit van het Plan
Inschrijving met beste kwaliteit	10
Inschrijving die als tweede scoort	5
Inschrijving die als derde scoort	2

4.5 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie en jury beoordelen de inschrijvingen op de 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.

Alleen volledige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de vier gunningscriteria duurzaamheid, programma, ruimtelijke kwaliteit en integraliteit van het plan op basis van puntentoe-kening conform de volgende tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Duurzaamheid	30 punten
a. Energieprestatie	12 punten
b. Duurzame en circulaire materialen	18 punten
Programma	30 punten
a. Het woningbouwprogramma	10 punten
b. Parkeren en Deelmobiliteit	10 punten
c. Strategie invulling niet-woonprogramma in nieuw te ontwikkelen gebied	10 punten
Ruimtelijke Kwaliteit	30 punten
a. Ruimtelijke uitwerking van de visie passend binnen de ruimtelijke context, kenmerken en sfeer Muidenbuurt	20 punten
b. Uitwerking van de landing van de gebouwen, waaronder de plinten en margestrook	10 punten
Integraliteit van het Plan	10 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

4.6 Gunning/Onkostenvergoeding

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

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

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 22 maart 2024 worden de voorgeselecteerde inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.9 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van **€ 40.000 exclusief BTW**. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving

hebben gedaan en deze inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding.

4.7 Reservelijst

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

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

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

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

4.8 Screening

Integriteit

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

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

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

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 **24 maanden** later.

De inschrijving van de definitief geselecteerde inschrijver vormt de basis voor verdere uitwerking in de optieovereenkomst, de model-erfpachtaanbiedingen en nadere projectafspraken. De optieovereenkomst wordt uiterlijk bij definitieve gunning (voorzien op 11 april 2024) digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de vastgestelde optievergoeding van €250.000 met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende winnende plan uit tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van bouwennvelop M1, M2 en M3, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt conform de Checklist VODO Strandeiland (Bijlage 10) 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 een overzicht met de belangrijke data.

Activiteit	Datum
Optietermijn	De termijn die ingaat op de datum van definitieve gunning en die eindigt 24 maanden na dien.
Uitwerken bouwplan	Gedurende de optietermijn
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 8 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen definitief ontwerp	Uiterlijk 15 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Optienemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning
Erfpachtaanbiedingen	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optietermijn door gemeente verstuurd
Acceptatie erfpachtaanbiedingen	Binnen de gestelde optietermijn van 24 maanden
Levering kavels	Datum uiterlijke levering erfpachtrecht
Ingangsdatum erfpachtrechten	Uiterlijk 3 maanden na acceptatie erfpachtaanbiedingen
Uiterste datum start bouw	3 maanden na ingangsdatum erfpachtrechten
Uiterste datum oplevering	30 maanden na ingangsdatum erfpachtrechten

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie of de jury heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwenvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f. De 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 2 juni 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 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 M1a, M2a, M2b en M2c Strandeiland inclusief bijlagen;
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure;
3. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure;
4. Specificaties aanleveren duurzaamheid definitieve selectie;
5. Formulier Integriteitstoets BIO en Wet BIBOB bij vastgoedtransacties;
 - a. Brochure Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
 - b. Bijlage Bibob formulier – gegevens betrokken (rechts)personen
6. Gemeenteblad met herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur;
7. Beleidsregels Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners.
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR642135/2>
8. Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen 2021
<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaamontwikkelen/natuurinclusief-bouwen/#h2d431268-22e7-4ddb-goad-e35052febe86>
9. Optieovereenkomst inclusief bijhorende bijlagen:
 - a. Model-erfpachtaanbieding eengezinswoningen inclusief bijhorende bijlagen
 - b. Model-erfpachtaanbieding appartementsrechten en niet-woonvoorzieningen inclusief bijhorende bijlagen
 - c. Model-erfpachtaanbieding buurthub en commerciële voorzieningen inclusief bijhorende bijlagen
 - d. Voorlopige uitgifte tekening M1a, M2a, M2b en M3a – tekeningnummer 2022-434
 - e. Terreinspecificatie Strandeiland
 - f. Zand protocol IJburg 2023
 - g. Algemene Bepalingen Eeuwigdurende erfpacht 2016
 - h. Afschrift openbaar register – Hyp 4, dl 58604 nr 143 (Besluit op grond van artikel 110 I van de Wet geluidhinder (register Hypotheken 4, deel 58604, nummer 143 – d.d. 12 augustus 2010)
 - i. Afschrift openbaar register – Hyp 4 dl 58604 nr 144 (Besluit op grond van artikel 110 I van de Wet geluidhinder (register Hypotheken 4, deel 58604, nummer 144 – d.d. 12 augustus 2010)
10. Checklist Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp Strandeiland
11. Format grondhuurovereenkomst (werkterrein) inclusief bijlagen
12. Visie op sociale opgave Strandeiland
13. Inspiratieboek buurthubs Strandeiland
14. Ideeënboek buurthub Strandeiland Participatieteam
15. Bestemmingsplan Strandeiland
16. Nota parkeernormen auto d.d. 8 juni 2017, met vastgestelde wijziging op 29 november 2017.
https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/865234/nota_parkeernormen_auto_1.pdf
17. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, d.d. 19 maart 2018;
https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/865242/nota_parkeernormen_fiets_en_scooter_-_2018.pdf

18. Richtlijnen buurtgezondheidscentrum en praktijkruimte voor huisartsen
 - a. Demarcatielijst Maatschappelijke Voorzieningen
19. Raadsbrief Flexwoningen d.d. 31 januari 2023
20. Tijdelijke regeling Ambitiebonus
<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/woningbouw-transformatie/tijdelijke-regeling-ambitiebonus/>
21. Voorschriften voor Werken op Strandeiland IJburg dd 30 november 2022
22. Bouwplaatsprotocol Strandeiland
23. BLVC kader IJburg 2 versie 12
24. Uitgangspuntennotitie Binnenterreinen Muidenbuurt
25. 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.