



Selectiebrochure medeopdrachtgeverschap kavel 05-13

Ruimte voor een appartementencomplex van in totaal maximaal 3000 m² bvo inclusief bergingen, parkeren (o.a. auto en fiets/scooters) en uitkragende binnenruimtes, waarvan minimaal 150 m² en maximaal 300 m² t.b.v. horeca III en IV en maximaal 150 m² aan overige niet-woonfuncties (zoals consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening, kleinschalige bedrijven en maatschappelijke voorzieningen).



Afbeelding 1: visualisatie Centrum-eiland, A2 Studio

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Project en opgave	5
1.1 De locatie	5
1.2 Beschrijving van de opgave	10
1.3 Erfpachtgrondwaarde	13
1.4 Duurzaamheid	14
1.5 Ruimtelijke kwaliteit	14
1.6 Programma	14
1.7 Combinatie van partijen	15
1.8 Optieovereenkomst en optievergoeding	15
2. Beschrijving selectieprocedure	17
2.1 Selectieprocedure	17
3. Beschrijving minimale eisen en gunningscriteria	19
3.1 Inschrijving	19
3.2 Minimale eisen	22
3.3 Presentatie	23
3.4 Gunningcriteria: medeopdrachtgeverschap en duurzaamheid	23
4. Beoordeling en vervolg	26
4.1 Beoordeling	26
4.2 Gunning	27
4.3 Reservelijst	28
4.4 Screening integriteit	28
4.5 Screening financieel en economische stabiliteit	29
4.6 Bezwaar	30
4.7 Planning ontwikkeltraject	31
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	32
6. Bijlagen	34

Inleiding

Als onderdeel van de nieuwe stadswijk IJburg wordt op Centrumeiland een nieuwe zelfbouwbuurt ontwikkeld. Midden tussen deze bouwactiviteiten is er nu de mogelijkheid om ook kavel 05.13 in medeopdrachtgeverschap te ontwikkelen. De potenties van deze plek kunnen optimaal worden benut om bij te dragen aan een diverse en dynamische stedelijke omgeving.

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma op kavel 05-13 in medeopdrachtgeverschap kan ontwikkelen en realiseren. Het programma bestaat uit in totaal maximaal 3000 m² bvo inclusief bergingen, parkeren en uitkragende binnenruimtes. Hierin dienen minimaal 12 en maximaal 23 woningen te worden gerealiseerd. Verder is er ruimte voor minimaal 150 m² en maximaal 300 m² t.b.v. horeca III en IV en maximaal 150 m² aan overige niet-woonfuncties (zoals consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening, kleinschalige bedrijven en maatschappelijke voorzieningen). 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. De eerste ronde dient u zich in te schrijven en volgt er een eventuele loting bij meer dan 5 kandidaten. Vervolgens wordt u in de tweede ronde gevraagd om met een plan van aanpak (hierna: Plan van Aanpak) met bijlagen op medeopdrachtgeverschap en een visie op duurzaamheid in te schrijven.

De criteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn medeopdrachtgeverschap en duurzaamheid.

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 kavelregels vastgelegd (zie bijlage 01).

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 (optienemer) gedurende de optietermijn waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (hierna: DO) uit te werken. Als het plan (DO) aan de voorwaarden van de gemeente voldoet wordt een erfpachtaanbieding verstuurd aan de optienemer. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding mag de optienemer zich als ontwikkelaar van dit project beschouwen en worden, nadat hij heeft voldaan aan de voorwaarden in de erfpachtaanbieding (o.a. het hebben van een in werking getreden omgevingsvergunning), de erfpachtrechten op de betreffende bouwka-
vel/appartementsrechten via notariële vestiging verkregen. Bij notariële vestiging zullen minimaal 50% van de erfpachtrechten met betrekking tot de woningen direct op naam van de medeop-

drachtgevers/ eindgebruikers worden gevestigd. De overige erfpachtrechten worden op naam van de ontwikkelaar gesteld.

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

1. Medeopdrachtgeverschap kavel 05-13 Centrum-eiland

1.1 De locatie

IJburg is een nieuwe stadswijk in Amsterdam gelegen in het IJmeer, een natuurgebied. IJburg bestaat uit zes aan elkaar geschakelde eilanden aan de oostkant van Amsterdam. Hier worden in totaal circa 18.000 woningen gebouwd voor ongeveer 45.000 inwoners. De aanleg van de eilanden gebeurt in twee fasen. De ontwikkeling van de eerste fase nadert zijn voltooiing. Met de ontwikkeling van Centrum-eiland is de start van de tweede fase IJburg ingeluid. Het eiland ligt aan de oostzijde van IJburg eerste fase en grenst aan Haveneiland-Oost.

Het Stedenbouwkundig Plan Centrum-eiland beschrijft de visie op het eiland als onderdeel van de archipel IJburg. Na voltooiing van de gehele archipel ontstaat de IJburgbaai. Gezien op de schaal van heel IJburg vormt Centrum-eiland het geografische hart van IJburg. Het opspuiten van Strand-eiland is net klaar. Samen met Buiteneiland zal dit IJburg compleet maken.

Stedenbouwkundige opzet Centrum-eiland

Binnen de archipel kent de algemene stedenbouwkundige opzet van Centrum-eiland een strakke verkaveling met rechte hoeken en lijnen. Toch heeft elk eiland een eigen karakter. Haveneiland kenmerkt zich door lange doorgaande lijnen en grote stadsblokken. Centrum-eiland krijgt ook een stedelijk woonmilieu, maar met een intiemer binnenmilieu. De bouwblokken verspringen ten opzichte van elkaar en variëren in grootte. Hierdoor ontstaan er geen lange doorgaande lijnen, maar pleinen, groene plekken en korte straten. In plaats van projectmatige stadsblokken wordt 70 procent van de woningen zelfbouw.

Een stedelijk milieu betekent een dichte bebouwing, compacte openbare ruimte en reserveringen voor voorzieningen. Centrum-eiland heeft een gemiddelde dichtheid van 100 woningen per hectare. Dit is hoog in vergelijking met IJburg eerste fase, zeker gezien de ligging ten opzichte van de rest van de stad.

Een dergelijke dichtheid is meer gangbaar op een binnenstedelijke locatie en bewerkstelligt het intieme binnenmilieu. De compacte bebouwing is voorzien in blokken variërend van 40 tot 140 woningen met bouwhoogtes van overwegend 4 tot 5 lagen.

Ruimte voor voorzieningen wordt op verschillende plekken in de plinten van de bebouwing gereserveerd. In het binnengebied van het eiland is plek voor kleinschalige voorzieningen. Aan de Pampuslaan is ruimte voor grotere maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Een vrijstaande school en het jongerentalentencentrum komen aan het centrale plein te liggen in een autovrije zone. Deze zone loopt vanaf het plein naar de oostelijke kade. Het stedelijk karakter van de openbare ruimte is voornamelijk gericht op de fietser en voetganger. In deze autoluwe wijk is de auto te gast.

Op Centrumeiland wordt bovendien in de stedenbouwkundige opzet extra aandacht gegeven aan de thema's 'Bewegende stad', 'Duurzaamheid' en 'Tijdelijke initiatieven'. Dit ziet u terug in de inrichting van de openbare ruimte.

Openbare ruimte

Bijzonder aan het eiland is het hoogteverschil. Het centrale plein met daaraan de school ligt op het hoogste punt, een terp van circa 5,50 meter boven NAP. Vanaf het plein loopt het eiland af richting de oevers. Trappen en hellingen om de hoogteverschillen te overbruggen geven de openbare ruimte een eigen karakter.

Pleintjes vormen samen met het centrale plein de drager van de openbare ruimte en de groenstructuur. Op het centrale plein staat een bomencarré. Op de rest van het eiland zullen groene velden met voornamelijk gras en bomen komen, met eventueel vaste beplanting in de vorm van borders of heesters. Het doel van deze groene velden, ook wel wadi's genoemd, is voorzien in de groene structuur, spelen, en waterberging en infiltratie. Voor meer informatie kunt u kijken op www.hallocentrumeiland.nl/publicaties.

In de openbare ruimte worden de thema's Centrumeiland zichtbaar. Zo wordt bij de ruimtelijke inrichting geprobeerd bewoners bewust en onbewust uit te nodigen tot bewegen. Centrumeiland wordt een proeftuin voor de bewegende stad. De hoogteverschillen die aanwezig zijn door de aanleg van de terp, de stedelijke dichtheid en het autoluwe karakter van het eiland dragen hieraan bij.

De groenstructuur hangt nauw samen met het thema 'rainproof'. Om het regenwater op te vangen en in te laten zijn is het van belang dat er op de lagere delen van het eiland voldoende groen aanwezig is. Het regenwater dient ook deels op de eigen kavel te worden opgevangen. Zie hiervoor ook de informatie over rainproof in de kavelregels.

Centrumeiland is een wijk met overwegend zelfbouw. Dat betekent dat bouwprocessen in een straat ongelijktijdig plaatsvinden. Om te voorkomen dat de straat wordt kapotgereden door het bouwverkeer richt de gemeente de openbare ruimte pas definitief in wanneer het merendeel van alle woningen of alle woningen aan beide zijden zijn opgeleverd. Tot die tijd draagt de gemeente er zorg voor dat er een tijdelijke verharding naar de opgeleverde woningen ligt. Dit betekent dat men geruime tijd in een tijdelijke situatie zal wonen. Om misverstanden te voorkomen, vinden wij het belangrijk dat men hiervan op de hoogte is. Tegen de tijd dat de woningen van kavel 05-13 worden gerealiseerd, kan het zijn dat er wel al definitieve openbare ruimte is ingericht. In dit geval zullen er nadere afspraken met de aannemer gemaakt worden ter bescherming van de openbare ruimte.

Warmte-koudeopslag (WKO)

De gemeente Amsterdam heeft een concessie voor een collectief warmte-koudeopslagsysteem verleend. Eteck heeft deze concessie gewonnen en draagt zorg voor de aanleg van een WKO-systeem dat voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Begin 2018 is gestart met de aanleg van het WKO-systeem. Ondertussen is het in bedrijf en zijn de eerste huishoudens hierop aangesloten.

Omdat medeopdrachtgeverschap een vorm van zelfbouw is, geldt er geen aansluitingsplicht op het WKO-systeem. De gemeente voorziet echter niet in Stadswarmte of een gasaansluiting. De gemeente heeft Centrumeiland aangewezen als interferentiegebied, om te voorkomen dat er interferentie plaatsvindt met het collectieve WKO-systeem van Eteck. Voor het te realiseren gebouw kan dus geen individueel bodemenergiesysteem gerealiseerd worden. Bij gebruik van bodemenergie voor de verwarmingsbehoefte dient er aangesloten te worden op het WKO-systeem van Eteck.

Als u aansluit op het WKO-systeem dan zijn er in het bouwbesluit geen aanvullende eisen gesteld aan de woning, maar wel zijn er een aantal zaken waar u rekening mee dient te houden in het ontwerp om het WKO-systeem zo goed en energiezuinig mogelijk te laten functioneren, zoals lage temperatuursystemen, goede isolatie, luchtdicht bouwen en balansventilatie. Meer informatie hierover is op te vragen bij Eteck (zie kavelregels).

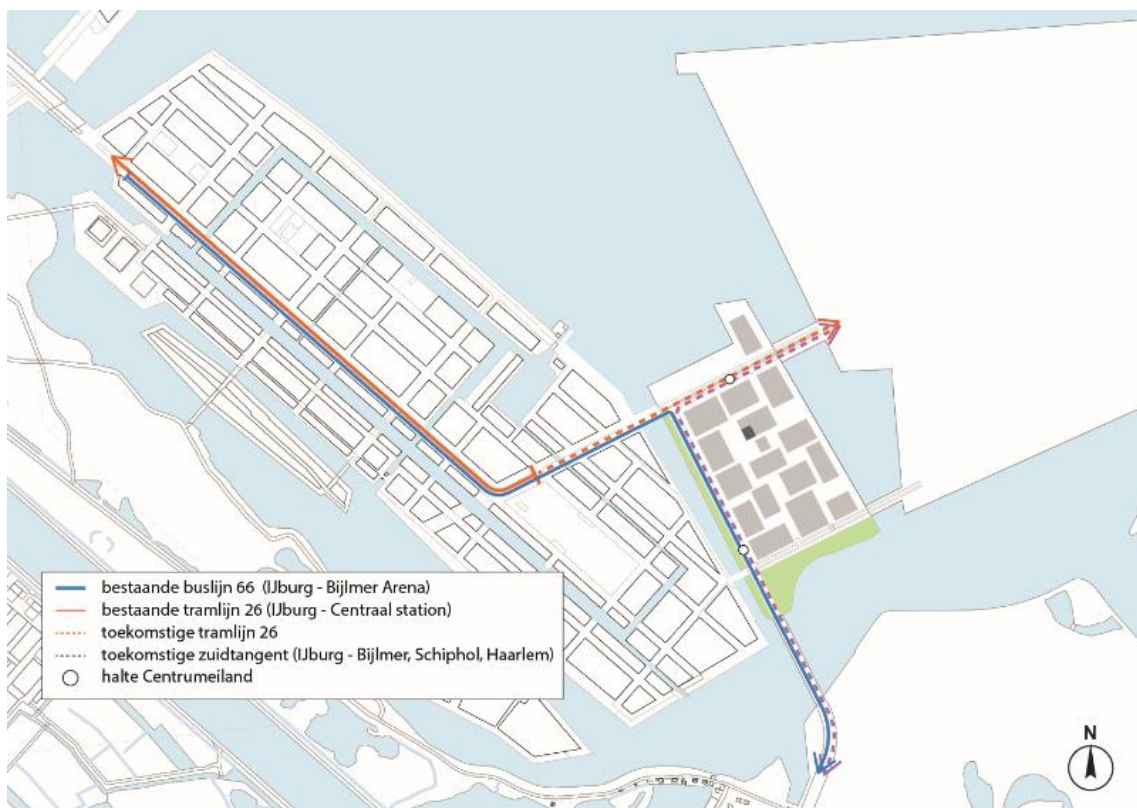
Bereikbaarheid

Centrumeiland is een bijzondere wijk, want voetgangers krijgen op straat veel ruimte. Lopen en spelen worden gestimuleerd. Auto's zijn hierdoor ondergeschikt aan langzaam verkeer. Zowel de rijsnelheid als het aantal parkeerplaatsen op straat is lager dan op de eilanden van de eerste fase van IJburg. De omgeving van de school is volledig autovrij.

Ondanks dat er minder ruimte is voor de auto dan gebruikelijk, zijn wel alle blokken bereikbaar voor auto's en fietsers en toegankelijk voor kinderwagens en rolstoelen. De hoofdontsluitingen voor de auto bevinden zich aan de zuidzijde aan de Strandlaan en aan de noordzijde aan de Pampuslaan. Behalve enkele hoofstraten die nodig zijn voor de ontsluiting van de auto, wordt het openbare gebied hoofdzakelijk ingericht als voetgangersgebied.

Een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer is bij een autoluwe wijk belangrijk. Er is een reservering voor een halte van de IJtram, tram 26, bij de ontsluiting op de Pampuslaan. De lijn zal doorgetrokken worden vanaf het Haveneiland. Naar verwachting zal dit in elk geval tot en met 2025 duren. Op de Pampuslaan ligt de reservering voor een tweede en derde hoogwaardige OV-lijn tussen Zuidoost en Strandeiland (vanaf eind 2024) en tussen Weesp en Strandeiland (vanaf eind 2025). Tot die tijd is buslijn 66 (richting Zuidoost) met een halte op de Muiderlaan de enige OV-lijn.

Daarnaast krijgt deelmobiliteit ook een plek op Centumeiland. Al sinds 2019 wordt er door een groep enthousiaste Centumeilanders gewerkt aan een duurzame, betrouwbare en betaalbare oplossing voor mobiliteit op Centumeiland: DeelCentrum. Hiermee wordt het mogelijk om op niet-commerciële wijze nieuwe elektrische auto's en (op termijn) andere voertuigen te delen. Niet alleen voor incidentele ritten in het weekend maar ook voor woon-werkverkeer. Binnen Centumeiland zullen er ten behoeve van de deelmobiliteit parkeerplekken worden gerealiseerd op percelen die in erfpacht uitgegeven worden en wordt er samen met gemeente Amsterdam een aantal plekken gerealiseerd in de openbare ruimte.



Kaart 1: OV-verbindingen Centumeiland

Bedrijven en voorzieningen

Voor stedelijke of IJburgbrede voorzieningen is langs de Pampuslaan een aantal kavels gereserveerd. Met een centrale plek op IJburg, uitzicht op het water en de tramhalte voor de deur is dit een goede locatie voor (nu nog niet voorziene) maatschappelijke en commerciële programma's, waaronder winkels. Tevens zijn, ook rond het plein, verschillende buurtvoorzieningen gepland. Het gaat in ieder geval om een school, een kinderdagverblijf, jongerentalentencentrum en denk ook aan lokale horeca. Hiervoor is plaats gereserveerd in de plinten. Het streven is om de buurtvoorzieningen zo snel mogelijk te realiseren, al dan niet in tijdelijke objecten. Het uiteindelijke programma zal stapsgewijs gerealiseerd worden.

De wijk krijgt groene en open plekken die zullen variëren in gebruik. Er zullen bijvoorbeeld speelplekken voor kinderen van verschillende leeftijden komen.

Fasering

Centrumeiland wordt een gemengde wijk met circa 70% zelfbouwwoningen van verschillende typen. Er komt ongeveer 20% aan sociale huur en 10% aan projectmatige ontwikkelingen die op twee bijzondere zichtlocaties op de entrees van Centrumeiland gelegen zijn. Daarnaast is er ruimte voor circa 27.000 m² sociaal-maatschappelijke (waaronder een school) en commerciële voorzieningen (kleinschalige bedrijven/ kantoren en detailhandel).

Centrumeiland wordt gefaseerd uitgegeven. De eerste tranche bevindt zich in de zuidwesthoek van Centrumeiland en is grotendeels al bewoond. Tranche 1 bestaat uit vier bouwblokken (blok 10, 11, 14 en 15) met circa 350 woningen.

Tranche 2 bestaat ook uit vier bouwblokken (blok 1, 4, 7 en 8) en is reeds uitgegeven. Tranche 3 bestaat uit blok 9, 12 en 13. Deze zijn in 2019 uitgegeven. Tranche 4 bestaat uit blok 2 en 5 en zijn de laatste blokken die voorlopig worden uitgegeven. Tranche 5 zal later uitgegeven worden met blok 3 en 16.

1.2 Beschrijving van de opgave

Kavel 05-13 ligt in de zuidwestelijke hoek van blok 5. De kavel grenst aan het Srefidensplein waar ook de school is gevestigd. Op de kavel kan een appartementencomplex bestaande uit 12 tot 23 woningen worden gerealiseerd. Verder is er ruimte voor minimaal 150 m² en maximaal 300 m² t.b.v. horeca III en IV en maximaal 150 m² aan overige niet-woonfuncties (zoals consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening, kleinschalige bedrijven en maatschappelijke voorzieningen). In het stedenbouwkundig plan is bepaald dat parkeren voor bewoners op eigen kavel gerealiseerd dient te worden. Er is geen minimale parkeernorm voor bewoners op eigen terrein. Let op: parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend.

Het overige programma in blok 5 bestaat uit één wooncoöperatief, vijf individuele zelfbouwkavels, vier Samen in het Klein kavels en één zorgcomplex aan de kopse kant.

Medeopdrachtgeverschap

Bij medeopdrachtgeverschap (hierna ook te noemen "MO") ontwikkelen professionele partijen samen met de toekomstige bewoners (de "medeopdrachtgevers"). Een medeopdrachtgever ("MO-er") is een toekomstige bewoner, zijnde een natuurlijk persoon, die met zeggenschap over de (toekomstige) woning en (delen van) het wooncomplex aan de ontwikkeling deelneemt. In de praktijk is namelijk gebleken dat er veel huishoudens zijn die wel zeggenschap over de vormgeving en de indeling van hun appartementencomplex wensen, maar niet voor de gehele ontwikkeling opdrachtgever wensen te zijn, zoals het geval is bij een CPO project.

De kavel 05-13 moet in medeopdrachtgeverschap worden ontwikkeld en gerealiseerd. Medeopdrachtgevers mogen zich voor kavel 05-13 alleen aansluiten bij een professionele partij als:

de medeopdrachtgever met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst heeft/hebben gesloten voor een gemeentelijke zelfbouwkavel voor Individuele Zelfbouw of Samen in het Klein waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming in de periode vanaf 4 oktober 2014 openstelde, en niet eerder een erfpachtrecht op een gemeentelijke zelfbouwkavel (al dan niet gesplitst in appartementsrechten) voor bouwgroepen of medeopdrachtgevers in de periode vanaf 4 oktober 2014 op zijn of haar naam gevestigd heeft gekregen.

Bij medeopdrachtgeverschap gaat het erom dat de inschrijver de medeopdrachtgevers in een zo vroeg mogelijk stadium zoveel mogelijk concrete zeggenschap geeft over het proces, de betrokken partijen, het ontwerp van het gebouw, de uitstraling van de gevel, de indeling van het gebouw, de plattegronden, de keuze en uitwerking van al dan niet parkeren of autodelen etc. Dit binnen de eisen die de gemeente in onderhavige tender stelt. Van belang is dat medeopdrachtgeverschap verder gaat dan casco-zelfbouw en consumentgerichte projectontwikkeling. Bij consumentgerichte projectontwikkeling kunnen de toekomstige bewoners invloed uitoefenen op de (af)bouw van hun eigen woning, maar zijn zij geen medeopdrachtgevers. Bij medeopdrachtgeverschap strekt de invloed verder dan invloed op de (af)bouw van hun eigen woning. Bij medeopdrachtgeverschap gaat het ook om zeggenschap en keuzevrijheid over (de uitstraling van) het gebouw, de woning, de woonomgeving, de kosten én het proces, zonder dat een individu of groep het hele bouwproces vanuit eigen beheer hoeft vorm te geven.

Essentieel bij medeopdrachtgeverschap is dat risico en zeggenschap verdeeld worden tussen de inschrijver en de medeopdrachtgevers. Het principe is dat de ontwikkelende partij en de toekomstige bewoners een gelijkwaardige positie hebben waarbij sturingsmogelijkheden en risico's worden gedeeld. Onder gelijkwaardigheid wordt verstaan dat deze partijen elkaar wederzijds zekerheden bieden: de professional biedt de medeopdrachtgevers bijvoorbeeld zekerheid over de prijs en het te beïnvloeden product; de medeopdrachtgevers bieden zekerheid over de afname van het product.

Bij medeopdrachtgeverschap is groepsvorming in een zo vroeg mogelijk stadium van belang om de zeggenschap in elke fase vorm te geven. Er zullen echter meestal daarna ook nog toekomstige bewoners instappen. Dat latere instappers zich zullen moeten conformeren aan reeds genomen (onomkeerbare) stappen is logisch, maar de inschrijver zal ook duidelijk moeten maken welke zeggenschap later in het proces mogelijk blijft.

Zelfbewoning

Met zelfbouw, waaronder medeopdrachtgeverschap, wil de gemeente stimuleren dat de toekomstige bewoners –individueel of collectief– zelf hun woning kunnen (laten) bouwen en dat zij binnen hun wensen, financiële mogelijkheden en de kavelregels zelf bepalen hoe hun gebouw, woning en woonomgeving er uit komt te zien. De gemeente vindt het daarom belangrijk dat zelfbouwkavels in principe ook alleen door zelfbouwers kunnen worden afgenomen en alleen voor zelfbewoning worden gebruikt. De verplichting tot zelfbewoning geldt gedurende de termijn van 5 jaar na

ingangsdatum van erfpachtrecht. In de model-erfpachtaanbieding zijn hiervoor specifieke regels opgenomen, waaronder eventuele ontheffingsmogelijkheden.

Verder geldt er een verhuurverbod waarvan de specifieke regels en eventuele ontheffingsmogelijkheden in de model-erfpachtaanbieding zijn opgenomen.

Tussentijdse overeenkomsten

Om deelname van toekomstige bewoners/ medeopdrachtgevers in een zo vroeg mogelijke fase na gunning te borgen wil de gemeente bij de inschrijving voor onderhavige tender dat voor ten minste 25% van het totale aantal woningen waarvoor wordt ingeschreven (in dit geval minimaal 12 en maximaal 23) een onvoorwaardelijk getekende intentieovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten is. Deze intentieovereenkomst is een voorovereenkomst die moet leiden tot een koop-aanneemovereenkomst en dient onvoorwaardelijk tot stand te zijn gekomen.

De gemeente heeft een format intentieovereenkomst opgesteld dat moet worden gebruikt door inschrijvers. Dit format mag door inschrijver worden aangevuld mits voldaan wordt aan het hierna volgende:

Met een "onvoorwaardelijk getekende" intentieovereenkomst wordt hier bedoeld dat de getekende overeenkomst per direct rechtsgeldige werking heeft, waarbij deze niet afhankelijk mag worden gesteld van een voorwaarde zoals een toekomstige omstandigheid of gedraging, dan wel clauses die aangeven dat er geen rechten kunnen worden ontleend aan de intentieovereenkomst of dat deze geen juridische status heeft waardoor de overeenkomst bij voorbaat al een juridisch lege huls is. De gemeente is zich ervan bewust dat de contractueel uitgesproken intentie geen 100% garantie biedt voor het bereiken van het beoogde resultaat en dat deze onzekerheid inherent is aan de intentieovereenkomst. De gemeente zal daarom niemand erop aanspreken indien ondanks alle inspanningen de intentie uiteindelijk niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. In dat verband is het toegestaan om contractsbepalingen op te nemen die betrekking hebben op de beëindiging van een onvoorwaardelijk tot stand gekomen intentieovereenkomst, mocht het beoogde doel van dit contracteren in de toekomst onhaalbaar blijken te zijn geworden; men denke daarbij aan het niet winnen van de tender, het niet tot stand komen van de koop- en aanneemovereenkomst, het niet verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning of onvoldoende financiële middelen.

In de optieovereenkomst die met deze selectiebrochure getenderd wordt, zijn drempelpercentages opgenomen om deelname van de medeopdrachtgevers te borgen. Het betreft de volgende percentages:

- Bij indiening van de inhoudelijke documenten (na de loting) dient voor ten minste 25 % van het aantal woningen waarvoor wordt ingeschreven een onvoorwaardelijke intentieovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten te zijn;
- Bij indiening van het Voorlopig Ontwerp (VO) dient voor ten minste 50 % van de woningen waarvoor wordt ingeschreven een onvoorwaardelijk getekende intentieovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten te zijn;

- Vóórdat de gemeente overgaat tot het doen van een erfpachtaanbieding dient voor ten minste 50 % van de woningen een onvoorwaardelijk getekende koop-aanneemovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten te zijn, met uitzondering van eerder genoemde ontbindende voorwaarden zoals ten aanzien van het verkrijgen van financiering en het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Juridisch-planologisch kader

Op Centrumeiland geldt een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Het uitwerkingsplan voor de vierde tranche is onherroepelijk geworden op 10 november 2020. U kunt het bestemmingsplan raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Naast de publiekrechtelijke eisen voor de ontwikkeling van kavel 05-13 gelden er ook privaatrechtelijke eisen die worden opgesomd in deze selectiebrochure en de bijlagen, waaronder de kavelregels.

Vrijstelling artikel 1.12a Bouwbesluit 2012, "woonfunctie voor particulier eigendom"

Door de Omgevingsdienst kan onder voorwaarden een positieve beoordeling worden gegeven om een project (eveneens medeopdrachtgeverschap) gedeeltelijk (achter de voordeuren) op het lagere toetsingsniveau "woonfunctie voor particulier eigendom" van het Bouwbesluit 2012 (artikel 1.12a Bouwbesluit 2012) uit te mogen voeren. Het is uiteindelijk aan de Omgevingsdienst om dit al dan niet toe te staan. Indien u daarvoor in onderhavige tender in aanmerking wenst te komen dient u daartoe zelf een aanvraag bij het bevoegd gezag in te dienen teneinde hierover uitsluitel te verkrijgen.

De gemeente zoekt een professionele partij die het geplande programma met de bestemming wonen met (optioneel) parkeren, eventueel werken aan huis (max. 50% van het bruto vloeroppervlak van de woning), horeca III & IV en (optioneel) niet-woonfuncties op kavel 05.13 in medeopdrachtgeverschap kan ontwikkelen en realiseren. De opgave is ook om er een duurzaam gebouw van te maken. Hiervoor is een selectieprocedure in één ronde opgezet waarbij bij de gunning wordt geselecteerd op duurzaamheid (30%) en medeopdrachtgeverschap (70%).

1.3 Erfpachtgrondwaarde

De totale erfpachtgrondwaarde voor kavel 05-13 is € 2.237.983 exclusief BTW. De erfpachtgrondwaarde is op basis van eeuwigdurende erfpacht. De erfpachtgrondwaarde zal jaarlijks tot het moment van de vestiging van het erfpachtrecht worden geïndexeerd. De indexatie zal voor het eerst plaatsvinden op 1 januari 2024.

De vaste waarde voor de optie is € 53.487,-. Deze vaste optievergoeding die de winnende inschrijver c.q. optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt geen onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt hiermee niet verrekend 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 ieder inschrijver zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden.

1.4 Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze tender wat betreft het thema duurzaamheid uitgedaagd op een integrale visie rondom duurzaamheid. In de visie op duurzaamheid wordt door de inschrijver beschreven wat duurzaamheid in deze ontwikkeling betekent in relatie tot het medeopdrachtgeverschap en hoe duurzaamheid wordt vertaald en geïntegreerd in het toekomstig ontwerp, gebruik en beheer van het gebouw.

1.5 Ruimtelijke kwaliteit

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

De kavel 05-13 op Centrumeiland maakt onderdeel uit van: het welstandskader 'De Schoonheid van Amsterdam 2016', onderdeel IJburg en Oostelijke eilanden (publiekrecht).

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze selectiebrochure en kavelregels worden benoemd passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid. Als daar een uitzondering op wordt gemaakt, dan is dit expliciet benoemd.

In de onderhavige selectieprocedure maakt het onderdeel ruimtelijke kwaliteit geen onderdeel uit van de uiteindelijke beoordeling, maar bij de uitwerking van het ontwerp dient hier wel aan te worden voldaan. Dit betreft een voorwaarde voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

1.6 Programma

Voor de ontwikkeling gelden de volgende eisen ten aanzien van het programma (zie ook de kavelregels in bijlage 1):

Onderdeel	Kavel 05-13
Kavelgrootte kavel	912 m ²
Maximaal m ² bvo*	3000 m ² bvo
Minimaal aantal vrije sector koopwoningen	12

Maximaal aantal vrije sector koopwoningen	23
Minimaal horeca III & IV	150 m ²
Maximaal horeca III & IV	300 m ²
Maximaal niet woonfuncties	150 m ²

*(inclusief parkeren, bergingen en verkeersruimten, e.d.)

De maximale bvo wordt berekend conform de norm NEN 2580. Werken aan huis is toegestaan voor maximaal 50% van het bvo per woning zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor geldt de erfpachtgrondwaarde voor de bestemming 'wonen'.

1.7 Combinatie van partijen

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

1.8 Optieovereenkomst en optievergoeding

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst (bijlage 8) van rechtswege en voorwaardelijk 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 de contractstukken ceremonieel van karakter. De optienemer is niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4. 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(en), 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 optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van **16 maanden** de exclusieve mogelijkheid om de erfpachtaanbieding te accepteren, mits de optienemer aan de voorwaarden van de optieovereenkomst voldoet. De optienemer dient onder andere op basis van de door hem in het kader van de selectie ingediende inschrijving, een Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) uit te werken die door het projectteam van de gemeente zullen worden getoetst. Deze privaatrechtelijke toets

houdt uitdrukkelijk geen publiekrechtelijke toets in, die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning dient te worden uitgevoerd. Tijdens de privaatrechtelijke toets wordt beoordeeld of het VO/DO voldoet aan:

- De ruimtelijke en programmatische eisen uit de kavelregels behorende bij de overeenkomst en de in de overeenkomst vervatte overige uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen;
- De door de ontwikkelaar ten behoeve van de definitieve selectie gedane inschrijving;
- Het Plan van Aanpak
- Het bestemmingsplan
- Alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Pas nadat er een akkoord op de privaatrechtelijke toets is afgegeven, kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Een reguliere aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt gedaan bij het betreffende stadsdeel en de behandeling duurt maximaal acht weken. Binnen die acht weken kan het bevoegd gezag beslissen om de termijn eenmalig met zes weken te verlengen.

Na privaatrechtelijke accordering van het DO van de betreffende kavel en na ontvangst van de benodigde stukken, waaronder de onvoorwaardelijk getekende koopaannemingsovereenkomsten voor ten minste 50 % van de woningen (met uitzondering van het voorbehoud ten aanzien van het verkrijgen van financiering en het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning), alsmede wanneer voldaan is aan de overige voorwaarden van de optieovereenkomst, zal de gemeente de model erfpachtaanbieding aanvullen en een erfpachtaanbieding doen voor de betreffende kavel aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst voor de kavel 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 aan de in de optieovereenkomst gestelde voorwaarden te voldoen. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.

Nadat is voldaan aan de voorwaarden in de erfpachtovereenkomst, waaronder het verkrijgen van een in werking getreden omgevingsvergunning binnen de gestelde periode en het aanleveren van de splitsingstekeningen wordt er een besluit genomen tot splitsing in appartementsrechten en uitgifte in erfpachtrechten. Per erfpachtrecht betrekking hebbende op een woning zal moeten worden aangegeven op welke naam (minimaal 50% direct op naam MO-ers als eindgebruikers) deze in erfpacht wordt uitgegeven. De erfpachtovereenkomst wordt ontbonden als niet is voldaan aan de daarin gestelde voorwaarden.

2. Beschrijving selectieprocedure

2.1 Selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze selectieprocedure voor om niet met een voorselectie te werken, maar wel met een loting indien meer dan 5 partijen zich inschrijven voor de selectieprocedure. De loting wordt verricht door een notaris en alleen ontvankelijke inschrijvingen als bedoeld in paragraaf 3.1 onder "In te leveren documenten", doen mee aan de loting. De maximaal 5 ingelote inschrijvers krijgen vervolgens de gelegenheid/tijd om inhoudelijke stukken in te dienen. Met deze directe selectiemethode beoogt de gemeente snel uitsluitel te geven aan de inschrijvers. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Projectleiding.

De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving.

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 tender zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Vragenronde zoals hierna in Hoofdstuk 3 beschreven.

Selectiecommissie

De beoordeling geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit:

- Projectmanager, gemeente Amsterdam
- Projectleider Grond en Ontwikkeling, gemeente Amsterdam
- Lid Team Zelfbouw, gemeente Amsterdam
- Lid projectteam, gemeente Amsterdam
- Duurzaamheidsadviseur, gemeente Amsterdam

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

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

Op 17 juli 2023 start de tender formeel en staan alle documenten op www.tenderned.nl. De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving.

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
17 juli 2023	Start selectieprocedure (publicatie TenderNed)
31 juli 2023 (17:00 uur)	Uiterste gelegenheid tot stellen van schriftelijke vragen
21 augustus 2023	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven is vanaf deze datum mogelijk
18 september 2023, 12:00 uur	Sluitingsdatum en -tijdstip; einde inzendtermijn inschrijving selectieprocedure
2 oktober 2023	Selectiecommissie checkt de ingediende inschrijvingsdocumenten 1 t/m 6 als bedoeld in paragraaf 3.1. onder "Aanleveren bij inschrijving", op geldigheid, volledigheid en gebreken
9 oktober 2023 (17:00 uur)	Uiterlijke gelegenheid tot herstel (binnen 5 werkdagen)
16 oktober 2023	Uiterlijke datum loting door notaris bij meer dan 5 inschrijvers
23 oktober 2023	Uitnodiging presentaties van maximaal 5 (ingelote) inschrijvers
29 november 2023, 17:00 uur	Uiterlijke datum en tijdstip voor het indienen van inhoudelijke documenten 7 t/m 11 als bedoeld in paragraaf 3.1. onder "aanleveren inhoudelijke documenten", door de maximaal 5 (ingelote) inschrijvers
13 december 2023	Selectiecommissie checkt aangeleverde inhoudelijke documenten 7 t/m 11 op geldigheid, volledigheid en gebreken
20 december 2023	Uiterlijke gelegenheid tot herstel (binnen 5 werkdagen)
8 tot en met 12 januari 2024	Presentaties
Vanaf 15 januari 2024	Screening Bibob
Uiterlijk 15 februari 2024	(Voorlopige) Gunning via gunningsbesluit en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
7 maart 2024	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

3. Beschrijving minimale eisen en gunningscriteria

3.1 Inschrijving

De selectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de gunningscriteria die in paragraaf 3.4 beschreven staan: op medeopdrachtgeverschap en duurzaamheid.

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 31 juli 2023 om 17:00 uur en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 14 juli 2023 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren bij inschrijving

Inschrijven voor de selectie is mogelijk vanaf 17 juli 2023 tot en met uiterlijk 18 september 2023 12:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en het tijdstip dient de inschrijving voor de selectieronde 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 selectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend (incl. optievergoeding);
2. Voorblad max 1 pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie);
3. Een exemplaar blanco format voor de intentieovereenkomsten (maximaal 4 pagina's in A4-formaat, enkelzijdig, lettertype Arial pt 10); het format dient door de inschrijver te worden gebruikt voor het contracteren van zijn medeopdrachtgevers;
4. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen. Bij vraag 8 dient niet slechts het bedrag van de optievergoeding ingevuld te worden maar tevens het bedrag van de ontwikkelkosten die door inschrijver moeten worden voorgefinancierd. Dit laatste bedrag mag door inschrijver geschat te worden. Indien u één van de gevraagde bijlagen niet kunt bijvoegen is dit alleen toegestaan met een toelichting. De gemeente behoudt zich het recht voor om de geschatte ontwikkelkosten als niet realistisch te beschouwen en/of de gegeven toelichting als onvoldoende te beoordelen.
5. Toelichting op organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling van maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
6. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel welke ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken:

- de inschrijving van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen in het KVK (handels)register;
- de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK (handels)register.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde formulier en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het inschrijfformulier selectieprocedure 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 2 oktober 2023 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Als daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake is van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om een andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier selectieprocedure of het ontbreken van één van de documenten zoals genoemd onder 2 tot en met 6 of in geval 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 selectie

Voor deelname aan de selectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

Loting

Na ontvangst van de inschrijving door de gemeente, bestaande uit voorgaande onder 1 t/m 6 beschreven documenten, ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. Indien meer dan 5 inschrijvers zich hebben ingeschreven, zal de gemeente uiterlijk op 16 oktober 2023 een loting door een notaris laten uitvoeren teneinde 5 inschrijvers te selecteren. Er wordt niet geloot bij 5 of minder inschrijvingen.

Aanleveren inhoudelijke documenten

De maximaal 5 (ingelote) inschrijvers worden uitgenodigd om uiterlijk op 29 november 2023, vóór 17.00 uur de hierna onder 7 t/m 11 genoemde inhoudelijke documenten aan te leveren. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dienen de gevraagde documenten door de gemeente ontvangen te zijn. Deze documenten dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via TenderNed.

De volgende inhoudelijke documenten worden gevraagd:

7. Plan van Aanpak medeopdrachtgeverschap, met ten minste een "Visie op zeggenschap en groepsvorming" en een paragraaf "haalbaarheid en organisatie" - maximaal 7 pagina's A4, enkelzijdig (lettertype Arial pt 10), inclusief foto's en afbeeldingen;
8. Visie op duurzaamheid van maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
9. Ingevulde format Matrix van Zeggenschap - maximaal 1 pagina A4, enkelzijdig (lettertype Arial pt 10);
10. Ingevuld formulier risicoanalyse medeopdrachtgeverschap - maximaal 2 pagina's A4, enkelzijdig (lettertype Arial pt 10);
11. Een inschrijvingslijst met daarbij behorende afschriften van een onvoorwaardelijke getekende intentieovereenkomst tussen inschrijver en medeopdrachtgevers voor tenminste 25 procent van het aantal te realiseren woningen – maximaal 4 pagina's A4-formaat per intentieovereenkomst, enkelzijdig (lettertype Arial pt 10), gescand in PDF-formaat; exclusief bijlagen:
 - I. Plan van Aanpak Medeopdrachtgeverschap; en
 - II. Visie op duurzaamheid
 - III. Matrix van Zeggenschap.De bijlagen I., II en III. dienen als bijlagen aan de intentieovereenkomst te worden gevoegd. Het is niet toegestaan andere bijlagen toe te voegen anders dan de onder nummers 1 tot en met 12 van Hoofdstuk 6 genoemde bijlagen.

Voor genoemde inhoudelijke documenten kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt elke inzending op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de documenten volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst/ format te zijn aangebracht ingevuld en, indien van toepassing, rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij 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. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 13 december 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 (één van) de gevraagde documenten ná de sluitingsdatum, het ontbreken van één of meer gevraagde documenten, worden zonder meer uitgesloten van deelname en hebben geen mogelijkheid tot herstel. Bij overschrijding van het maximaal toegestane pagina's behoudt de gemeente zich het recht voor om de inschrijving in te korten naar het maximaal toegestane aantal pagina's.

De inschrijver die voldoet aan de gestelde inschrijfvoorwaarden en in combinatie met de bijlagen 5, 7 t/m 11) naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving heeft gedaan, uitgedrukt in de

hoogst behaalde totaalscore, is in beginsel de winnaar van de tender en aan deze zal de optie worden gegund. In hoofdstuk 4 zal nader op deze gunningsfase worden ingegaan.

3.2 Minimale eisen

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

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

Met het correct invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier en Bibob-formulier verklaart de inschrijver om zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende minimale eisen te zullen voldoen dan wel te conformeren:

- In medeopdrachtgeverschap ontwikkelen en realiseren van een programma passend binnen de opgave en kavelregels voor de kavel 05.13;
- Betaling van de optievergoeding van € 53.487,- exclusief BTW voor kavel 05.13;
- Betaling van de erfpachtgrondwaarde van € 2.237.983,- exclusief BTW, dan wel de op basis van de erfpachtgrondwaarde vastgesteld canon, met uitzondering van die bestemmingen waarvoor afkoop van de erfpachtgrondwaarde verplicht is, voor kavel 05.13;
- Betaling van de BTW op basis van de vastgestelde erfpachtgrondwaarde;
- Indienen van een ambitie/visie op duurzaamheid 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.
- Bij inloting het indienen van de inhoudelijke documenten zoals genoemd conform de gestelde voorwaarden in paragraaf 3.1 onder Aanleveren inhoudelijke documenten.
- Het inleveren van een inschrijvingslijst met daarbij behorende getekende intentieovereenkomsten met een medeopdrachtgever die met de gemeente nog niet eerder een erfpacht-overeenkomst heeft gesloten voor een gemeentelijk zelfbouwkavel voor Individuele Zelfbouw of Samen in het Klein waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming in de periode vanaf 4 oktober 2014 openstelde en niet eerder een erfpachtrecht op een gemeentelijke zelfbouwkavel (al dan niet gesplitst in appartementsrechten) voor bouwgroepen in die periode op zijn/haar naam gevestigd heeft gekregen.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze minimale eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan de inschrijving voorwaarden te verbinden, dan zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname

aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in Hoofdstuk 3.1 onder Aanleveren bij inschrijving beschreven.

De eventuele loting die volgt na de indiening van de stukken 1 t/m 6 en de regelgeving met betrekking tot het aanleveren van de inhoudelijke documenten 7 t/m 11 door de maximaal 5 (ingelote) inschrijvers is onder 3.1 al aan de orde gekomen.

Nadat de selectiecommissie de inhoudelijke documenten 7 t/m 11 op geldigheid, volledigheid en gebreken heeft gecheckt, gaat zij de inzendingen inhoudelijk beoordelen en waarderen aan de hand van de gunningscriteria als bedoeld in 3.4.

3.3 Presentatie

Iedere (ingelote) inschrijver (maximaal 5), die een geldige inschrijving heeft gedaan, ontvangt een uitnodiging voor een presentatie waarin de mogelijkheid wordt gegeven om de inschrijving mondeling toe te lichten, uiterlijk op 23 oktober 2023. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren, waaronder maar niet uitsluitend een wijziging op het Plan van Aanpak na inschrijving. Wel is de toelichting c.q. verduidelijking evident voor de beoordeling van het Plan van Aanpak. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in de periode 8 januari 2024 tot en met 12 januari 2024. Bij bekendmaking van de inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, of de presentatie digitaal zal plaatsvinden of op locatie en de duur van de presentatie.

3.4 Gunningscriteria: medeopdrachtgeverschap en duurzaamheid

Voor de beoordeling van de maximaal 5 (ingelote) inschrijvers hanteert de gemeente Amsterdam twee (hoofd)gunningscriteria: (A) medeopdrachtgeverschap en (B) Duurzaamheid.

Beide gunningscriteria zijn hieronder verder uitgewerkt:

A. medeopdrachtgeverschap (wegingsfactor 70%)

Het gunningscriterium medeopdrachtgeverschap wordt beoordeeld aan de hand van de volgende 2 onderdelen:

- De mate van zeggenschap en ruimte voor eigen woonwensen van de medeopdrachtgevers over het gebouw, (inclusief parkeren, bergingen e.d.), de woning en de woonomgeving gedurende het ontwikkel- en bouwproces en de mate waarin de inschrijver de uitoefening van zeggenschap door de medeopdrachtgevers kan garanderen (Visie op zeggenschap en groepsvorming).
- De mate van zekerheid dat daadwerkelijk ontwikkeld gaat worden volgens plan en planning (Haalbaarheid en organisatie). Hierbij wordt ook beoordeeld in welke mate duidelijk

wordt of inschrijver de opgave overziet en zich bewust is van de risico's en mogelijke beheermaatregelen (Risicodossier).

Hiertoe dient de inschrijver de volgende producten/gegevens aan te leveren:

1. *Zeggenschap en groepsvorming*

Inschrijver dient in het Plan van Aanpak met een "Visie op zeggenschap en groepsvorming" aan te geven hoe het medeopdrachtgeverschap eruit gaat zien gedurende de optieperiode en de daaropvolgende ontwikkel- en bouwperiode bij acceptatie van de erfpachtaanbieding. Aangegeven dient te worden op welke concrete momenten in het proces welke invloed de medeopdrachtgevers krijgen en op welke onderdelen (bijvoorbeeld indeling en vormgeving van het gebouw, installaties en de eigen woning) en op welke wijze de zeggenschap is vormgegeven door deze in verschillende concrete stappen te benoemen.

Tevens dient te worden aangegeven hoe klantvriendelijk het proces is en op welke punten de medeopdrachtgevers worden ondersteund, en hoe de risico-verdeling tussen inschrijver en medeopdrachtgevers eruit ziet. Ook dient beschreven te worden op welke wijze de groepsvorming plaatsvindt, hoe nieuwe leden worden geworven, hoe omgegaan wordt met groepsdynamiek en besluitvorming, en de mate waarin sprake is van een groep als gesprekspartner. In Hoofdstuk 1.2 (Beschrijving van de opgave) heeft de gemeente het ontwikkelen in medeopdrachtgeverschap nader beschreven en diverse aspecten aangegeven die de gemeente Amsterdam belangrijk vindt; de inschrijvingen zullen aan de hand hiervan worden beoordeeld. In zijn algemeenheid geldt dat hoe concreter de inschrijving is hoe hoger deze gewaardeerd wordt door de gemeente Amsterdam.

Als bijlage bij het Plan van Aanpak dient de Matrix van Zeggenschap te worden bijgeleverd, waaruit moet blijken in welke mate er zeggenschap wordt gegeven aan de MO-ers. Hiervoor dient inschrijver het format te gebruiken (bijlage 5). De hierin aangegeven zeggenschap dient overeen te komen met hetgeen in het Plan van Aanpak staat beschreven.

Samengevat dienen er in het Plan van Aanpak en de Matrix van Zeggenschap de volgende onderdelen te worden beschreven:

- Welke concrete zeggenschap een MO-er in welke fase heeft over het proces, de betrokken partijen/opdrachten, het ontwerp van het gebouw, de uitstraling van de gevel, de indeling van het gebouw, de plattegronden en de keuze en uitwerking van al dan niet parkeren of autodelen.
- De beslismomenten dienen te worden samengevat in de Matrix van Zeggenschap.
- Een beschrijving van de groepsvorming. Daarbij wordt gevraagd aan te geven op welk moment de inschrijver verwacht een complete bouwgroep te hebben (100%).
- Hoe de risicoverdeling is tussen inschrijver en MO-ers.
- Op welke wijze de MO-ers worden ondersteund.

Het Plan van Aanpak en de Matrix van Zeggenschap dienen door de inschrijver te worden gevoegd als bijlage bij de intentieovereenkomst en de uiteindelijke koop- en aanneemovereenkomst.

2. *Haalbaarheid en organisatie*

De inschrijver dient in het Plan van Aanpak aan te geven hoe er ontwikkeld gaat worden volgens plan en planning, en hoe de financiële haalbaarheid wordt geborgd. Daarbij gaat inschrijver ook in op de wijze waarop door inschrijver omgegaan zal worden met eventuele stijgende bouwkosten en met MO-ers die tussentijds afhaken (bijvoorbeeld omdat het ontwikkelproces (te) lang duurt danwel ten gevolge van de actuele Amsterdamse vastgoedmarkt in het algemeen. De inschrijver geeft tevens aan op welke wijze prijzen tot stand komen (bouwkosten, ontwikkelingskosten, verkoopprijzen) en welke zeggenschap de medeopdrachtgevers op dit punt hebben. Ook dient inschrijver aan te geven hoe de organisatie tussen inschrijver en medeopdrachtgevers eruit ziet en hoe de rolverdeling tussen inschrijver en medeopdrachtgevers qua proces en organisatie eruit ziet.

Een ander onderdeel dat wordt beoordeeld bij haalbaarheid en organisatie is het verwachte commitment bij de MO-ers. In welke fase wordt er commitment gevraagd en verwacht de ontwikkelaar de MO-ers te kunnen contracteren, zodat er tijdig voldoende intentieovereenkomsten (minimaal 50% bij VO) en koopaannemingsovereenkomsten (minimaal 50% voorafgaand aan uitbrengen erfpachtaanbieding) - zullen worden gesloten.

Tenslotte wordt beoordeeld of de opgave wordt overzien. De inschrijver dient een risicoanalyse bij te voegen. Hiervoor dient hij het format te gebruiken (bijlage 4). In de Risicoanalyse komen de volgende onderdelen aan bod:

- De geprioriteerde externe risico's (de grootste/belangrijkste eerst) en de onderbouwing waarom het een risico is.
- Per benoemd risico een effectieve beheersmaatregel te treffen door de inschrijver zelf.

Wijze beoordeling gunningscriterium Medeopdrachtgeverschap (wegingsfactor 70%)

Onderdeel	Maximaal door een inschrijver te behalen aantal punten per onderdeel
1. Zeggenschap en groepsvorming	40
2. Haalbaarheid en organisatie	30

Bij maximaal 40 te behalen punten is de verdeling: De hoogst beoordeelde inschrijver (nr.1) krijgt 40 punten; vervolgens nr. 2: 29 punten, nr. 3: 19 punten, nr. 4: 10 punten, nr. 5: 0 punten

Bij maximaal 30 te behalen punten is de verdeling: De hoogst beoordeelde inschrijver (nr.1) krijgt 30 punten; vervolgens nr. 2: 22 punten, nr. 3: 15 punten, nr. 4: 7 punten, nr. 5: 0 punten

Indien naar oordeel van de selectiecommissie het gunningscriterium Medeopdrachtgeverschap bij geen enkele inschrijver voldoende wordt gewaarborgd, dan behoudt de gemeente zich het recht om het project aan geen partij te gunnen.

B. Duurzaamheid (wegingsfactor 30%)

De inschrijver wordt gevraagd een integrale duurzaamheidsvisie te geven voor de ontwikkeling. In de visie op duurzaamheid wordt door de inschrijver beschreven wat duurzaamheid in deze ontwikkeling betekent in relatie tot medeopdrachtgeverschap, zeggenschap en hoe duurzaamheid wordt vertaald en geïntegreerd in het toekomstig ontwerp, gebruik en beheer van het gebouw.

Duurzaamheid kan worden beoordeeld op de onderdelen:

- Energieprestatie;
- Kwaliteit van casco en energiesysteem;
- Duurzame en circulaire materialen;
- Adaptief bouwen;
- Natuurinclusief bouwen
- Hoe de verschillende duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen al dan niet versterken;
- Hoe de duurzaamheidsmaatregelen een integraal onderdeel vormen van de architectuur.
Hierbij dient rekening te worden gehouden met zowel energie en circulair als ook natuurinclusief en regenbestendig bouwen.

Bij mede-opdrachtgeverschap wordt ook bij de beoordeling van de duurzaamheidsvisie gekeken naar de mate waarin er nog zeggenschap en keuzevrijheid is voor de medeopdrachtgevers. Het is dus niet zo dat de inschrijver die de hoogste duurzaamheidsprestatie voorstelt automatisch het hoogste aantal punten krijgt.

De inschrijver scoort beter naarmate de duurzaamheidsvisie één geheel vormt met het programma en de inpassing binnen de omgeving conform de kavelregels.

Het is de bedoeling dat duurzaamheid in de breedte en integraal meegenomen wordt. Het is niet de bedoeling dat duurzaamheid tot een extreem ontwerp leidt en ten koste gaat van de zeggenschap van de medeopdrachtgevers, architectonische kwaliteit of andere kwaliteiten van het gebouw of de omgeving.

Maximaal 4 pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt).

Onderdeel	Maximaal door een inschrijver te behalen aantal punten per onderdeel
Duurzaamheid	30

4. Beoordeling en vervolg

4.1 Beoordeling

De selectiecommissie beoordeelt in de gunningsfase de inschrijvingen van maximaal 5 (ingelote) inschrijvers en heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. De selectiecommissie waardeert de inschrijvingen op basis van de twee gunningscriteria: 'Medeopdrachtgeverschap en Duurzaamheid'. Deze twee gunningscriteria worden verschillend gewogen in de berekening van de totaalscore.

Wegingsfactor

- Medeopdrachtgeverschap 70%
- Duurzaamheid 30%

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de 2 gunningscriteria: medeopdrachtgeverschap en duurzaamheid op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Mede-opdrachtgeverschap Zeggenschap en groepsvorming 40 punten (40%) De mate van zeggenschap en ruimte voor eigen woonwensen van de medeopdrachtgevers en de mate waarin de inschrijver de uitoefening van zeggenschap door de medeopdrachtgevers kan garanderen. Haalbaarheid en organisatie 30 punten (30%) De mate van zekerheid dat daadwerkelijk ontwikkeld gaat worden volgens plan en planning	70 punten (70%)
Duurzaamheid	30 punten (30%)
Totaal te behalen maximale score	100 punten

Alle maximaal 5 ingelote inschrijvers worden uitgenodigd voor het geven van een presentatie. Na de presentatie wordt de score bekend gemaakt bij de formele (voorlopige) gunning uiterlijk 15 februari 2024.

4.2 Gunning

De punten die een inschrijver scoort op de gunningscriteria worden gewogen en vervolgens bij elkaar opgeteld en vormen dan de totaalscore. Indien de hoogste totaalscore voor twee of meerdere inschrijvers gelijk is, geeft de score op het onderdeel Medeopdrachtgeverschap de doorslag.

Een loting door de notaris geeft uitsluitsel indien ook op het criterium Medeopdrachtgeverschap gelijke scores zijn behaald. De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inzendingen aan de Directeur Grond en Ontwikkeling en geeft daarbij een advies voor gunning af. Uiterlijk 15 februari 2024 worden de inschrijvers met een gunningsbesluit geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie Hoofdstuk 4. onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

4.3 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 rang heeft, de nummer drie automatisch de één na hoogste rang, 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 rang of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rang, 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 rang op de reservelijst te benaderen.

De gemeente is niet gehouden om kandidaten van de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van de selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen. Noch is de gemeente gehouden om resterende kandidaten met een lagere rang op de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van de selectieprocedure in te nemen, indien eerder een kandidaat met een hogere rang 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 de 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.

4.4 Screening integriteit

In het kader van de “Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten” (gemeentebblad 2012017 nr. 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 integriteits-screening 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, daarom naast het Inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 3.1 onder “Aanleveren bij inschrijving”, punt 4. 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 Bibobformulier, 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 zal 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 negatieve of onvolledige 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 te verbinden.

4.5 Screening financieel en economische stabiliteit

Een screening op financieel economische stabiliteit kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure. Na de uiterste inleverdatum van de inschrijvingen kan de gemeente 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 inschrijver (alsnog) uit te sluiten van gunning of aanvullende voorwaarden te stellen.

4.6 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 selectie op TenderNed bekend wordt gemaakt, een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de civiele rechtbank te Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam.

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

Mocht de inschrijver in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de gemeente, dan behoudt de uitslag van de selectie haar voorlopige status tot dat er in het 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 meebrengen 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.

4.7 Planning ontwikkeltraject

De planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding binnen de optietermijn van 16 maanden. De optieovereenkomst wordt uiterlijk 7 maart 2024 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota ter hoogte van de vastgestelde optievergoeding + BTW toegezonden die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De geselecteerde inschrijver werkt het door hem ingediende plan uit tot een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) met inachtneming van de kavelregels, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO worden ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente binnen de termijnen zoals die vermeld staan in de optieovereenkomst. De producten die bij het VO en DO ingediend moeten worden, worden genoemd in bijlage 11. Bij zowel het indienen van het VO als het DO zal de inschrijver ook een beschrijving moeten aanleveren van het tot dan gevolgde proces, inclusief verslagen van de beslismomenten zoals bedoeld in de matrix van zeggenschap. Hieruit dient te blijken dat het proces conform het Plan van Aanpak is doorlopen.

De inschrijver dient rekening te houden met de toetsmomenten van de gemeente die eens in de zes weken plaats vinden.

De inschrijver overlegt met de gemeente ten minste eenmaal per twee maanden over de voortgang. Bij deze overleggen dient de inschrijver altijd minimaal een medeopdrachtgever mee te nemen.

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbieding nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO, de door de inschrijver bij het DO aan te leveren opgave van definitieve bestemmingen, aantallen, vloeroppervlakten, raming van de marktwaarden van de woningen en de uit te werken splitsings- en uitgiftestructuur. Daarmee is de erfpachtaanbieding compleet en deze zal aan de geselecteerde inschrijver tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd mits deze optienemer heeft voldaan aan alle daarvoor gestelde voorwaarden en eisen zoals die in de optieovereenkomst zijn opgenomen.

Activiteit	Datum
Indienen VO + inschrijvingslijst en 50% intentieovereenkomsten	Uiterlijk 6 maanden na definitieve gunning
Indienen DO + inschrijvingslijst en 50% koop-aannemingsovereenkomsten	Uiterlijk 12 maanden na definitieve gunning
Accepteren erfpachtaanbieding	Uiterlijk 16 maanden na definitieve gunning
Verkrijgen in werking getreden omgevingsvergunning	Uiterlijk binnen 5 maanden na uiterlijke acceptatie erfpachtaanbieding
Ingangsdatum erfpacht	Uiterlijk binnen 7 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding.
Bouwperiode	24 maanden vanaf ingangsdatum erfpachtrecht

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie 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(s).
- 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 opgave binnen de kavelregels. 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, dit met uitzondering van communicatie ten behoeve van de werving van Medeopdrachtgevers.
- 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, mogelijkwerwijs onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via het e-mailadres TenderNed, uiterlijk tot 31 juli 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. 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.
- i. 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.

- j. 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.
- k. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- l. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en n) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- m. Bij overtreding van bepaling sub d) en 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.
- n. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze tender, 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 Hoofdstuk 3. onder "Aanleveren bij inschrijving" beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- o. De geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan van aanpak conform het door hem ingevulde en ondertekende Inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers

6.Bijlagen

De volgende documenten maken als bijlage integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

1. Kavelregels MO Kavel 05.13;
2. Inschrijfformulier selectieprocedure MO Kavel 05.13;
3. Format Matrix van zeggenschap;
4. Formulier risicoanalyse;
5. Format intentieovereenkomst
6. Bibobformulier voor vastgoedtransacties;
 - a. Bibobformulier betrokken rechtspersonen
7. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters;
8. Model-optieovereenkomst;
9. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht;
10. Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen;
 - a. Terreinspecificatie kavel 05.13
 - b. Nulmeting Bodemonderzoek
 - c. Uitgiftetekening T2100444 E16264
 - d. Bouwplaatsprotocol Centrumeiland
 - e. Zandprotocol
 - f. Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht
 - g. Uitgiftetekening Mandelige binnenstraat T2000487
11. Productenlijst VO/DO;
12. Nota van Inlichtingen; volgt gedurende het proces
13. Aanvullende documentatie
 - a. De Schoonheid van Amsterdam 2016
 - b. Stedenbouwkundig plan Centrumeiland
 - c. Definitief Ontwerp Openbare Ruimte Centrumeiland 2019
 - d. Warmteplan Centrumeiland 2018
 - e. Beleidsregel Bodemenergie Centrumeiland 2016
 - f. Kaart interferentiegebieden
 - g. Inspiratieboek voor rainproof en natuurinclusief bouwen op Centrumeiland
 - h. Brochure natuurinclusief bouwen en ontwerpen 2018
 - i. Roadmap circulaire gronduitgifte
 - j. Inspiratieboek Beweeglogica in gebouwen
 - k. Nota Parkeernormen Auto, 2017
 - l. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, 2018
 - m. Bouwbrief 2015-130 -Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw
 - n. Richtlijn Voorbereiding laadpunten
 - o. Amsterdam geluidbeleid 2016