



Selectiebrochure kavel 5-o8 Centrumeiland

Ruimte voor een zorginstelling voor intramurale zorg van
circa 6.775 m² BVO



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Inleiding	3
1. Project en opgave	5
1.1 De locatie	5
1.2 Beschrijving van de opgave.....	5
1.3 Programma.....	9
1.4 Erfpachtgrondwaarde.....	9
1.5 Combinatie van partijen.....	11
1.6 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding.....	11
2. Beschrijving selectieprocedure.....	13
2.1 Vragenronde	14
2.2 Aanleveren	14
2.3 Correspondentie	16
2.4 Selectiecommissie.....	16
2.5 Planning	16
3. Beschrijving, minimale eisen en selectie- of gunningscriteria	18
3.1 In te leveren documenten	18
3.2 Minimale eisen.....	18
3.3 Gunningscriteria.....	18
4. Beoordeling en vervolg.....	25
4.1 Gunning.....	25
4.2 Screening integriteit.....	25
4.3 Screening financieel en economische stabiliteit.....	26
4.4 Bezwaar	26
4.5 Planning ontwikkeltraject.....	27
5. Overige bepalingen en uitgangspunten.....	29

Inleiding

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die het geplande programma van kavel 5-08, gelegen aan de Maria Ulfahstraat op Centumeiland te Amsterdam kan ontwikkelen, realiseren en exploiteren. Het programma bestaat uit een zorgcomplex voor intramurale zorg van circa 6.775 m² bruto vloeroppervlakte (BVO). De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie (tender). Hiervoor is deze selectieprocedure opgezet.

Het betreft een selectie in één ronde. U wordt gevraagd om het team waarmee u inschrijft te presenteren en uw ervaring met vergelijkbare opgaven toe te lichten. Daarnaast wordt u gevraagd om een visie uit te werken waarin u nader ingaat op de criteria 'ruimtelijke kwaliteit' en 'duurzaamheid'.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden en eisen die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven voor deze selectie en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. 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 deze selectie.

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 gedurende de optieperiode, waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (D.O.) uit te werken. Indien dit D.O. naar het oordeel van de gemeente past binnen de gestelde kaders en verder voldoet aan de eisen die bij deze tender worden gegeven, zal de winnende inschrijver (tevens optienemer) vervolgens in de gelegenheid worden gesteld het erfpachtrecht van de betreffende kavel te verkrijgen. Hij dient daartoe de gemeentelijke erfpachtaanbieding te accepteren, waardoor de erfpachtovereenkomst tussen hem en de gemeente tot stand komt. Pas dan heeft de optienemer met betrekking tot kavel 5-08 een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. Het winnen van de tender verschaft hem slechts een voorwaardelijke aanspraak daarop. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding mag de optienemer zich als ontwikkelaar van dit project beschouwen en verkrijgt hij het erfpachtrecht over de betreffende bouwkegel via notariële vestiging.

Het tenderen van een optieovereenkomst is een werkwijze waarbij de optienemer zijn investeringsbeslissing kan splitsen om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te werken binnen de optieperiode. Een partij of combinatie van partijen die zich inschrijft voor de selectie legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien aan hem/hen gegund wordt, het exclusieve recht om gedurende de optieperiode de bouwopgave uit te werken en de investering in de uiteindelijke grondafname en bouw verder rond te krijgen. Het werken met een optieovereenkomst

brengt ook met zich mee dat mocht de optienemer er niet in slagen om binnen de optietermijn een erfpachtovereenkomst tot stand te laten komen, hij alle aanspraak op ontwikkeling en erfpachttuitgifte van de betreffende kavel verliest.

In deze brochure wordt nader op de hiervoor beschreven aspecten van de tender ingegaan.

1. Project en opgave

1.1 De locatie

Centrumeiland is onderdeel van de archipel IJburg, een nieuwe stadswijk in Amsterdam, gelegen in het IJmeer, een natuurgebied. Gezien op de schaal van heel IJburg vormt Centrumeiland het geografische hart. Centrumeiland kent een stedelijk woonmilieu met een strakke verkaveling van rechte hoeken en lijnen. De speelse opzet van gesloten bouwblokken zorgt voor korte, smalle straten met daartussen groen, open en besloten plekken en zo nu en dan doorzichten naar het water. Op Centrumeiland wordt het grootste aandeel zelfbouw gerealiseerd van heel Amsterdam. De gesloten bouwblokken zijn opgebouwd uit een variatie van verschillende (zelfbouw-) ontwikkelvormen. Andere belangrijke thema's die je terugziet op dit eiland zijn 'Bewegende Stad', 'rainproof', 'energieneutraal' en 'ruimte voor tijdelijke initiatieven'.

Bijzonder aan het eiland zijn het hoogteverschil en het autoluwe karakter. Alle kavels zijn per auto te bereiken, maar de voetganger krijgt voorrang. Doordat Centrumeiland gefaseerd in vijf tranches wordt uitgegeven, vinden over het hele eiland nog bouwwerkzaamheden plaats. Het centrale plein ligt op het hoogste punt van het eiland. Rondom het centrale plein bevinden zich buurtfuncties zoals een jongeren talentencentrum, een basisschool, een kinderdagverblijf en horecagelegenheden. Stedelijke en IJburg-brede voorzieningen zijn geprogrammeerd aan de Pampuslaan. Deze functioneert als een belangrijke programmatische verbinding voor het doorzetten van de voorzieningen van Haveneiland naar het toekomstige Strandeiland.

Positionering kavel 5-o8 binnen Centrumeiland

Kavel 5-o8 is onderdeel van Blok 5. Dit blok bestaat verder uit individuele zelfbouwkavels, samen in het klein-kavels, een kavel voor mede-opdrachtgeverschap en een kavel voor een wooncoöperatie.

Kavel 5-o8 ligt aan de noordoostkant van Centrumeiland op een prominente en zichtbare locatie. De kavel wordt begrensd door de Maria Ulfahstraat, Diponegorostraat en Papa Koendersstraat. De oostkant van de kavel ligt aan een van de grotere groenplekken (wadi's) van Centrumeiland en heeft uitzicht op de Makerskade van Strandeiland. De noordkant van de kavel ligt aan de Diponegorostraat richting de hoofdontsluiting Pampuslaan van Centrumeiland met (deels) uitzicht op de IJburgbaai. De zuidkant van de kavel kijkt uit over het schoolplein richting blok 12. De openbare ruimte gelegen aan de noordwestgevel en de zuidwestgevel is volledig autovrij. De zuidwestgevel ligt aan de binnenzijde van het bouwblok. Hier bevindt zich ook de binnentuin. De binnenstraat is alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer van de bewoners van Blok 5.

1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een partij of combinatie van partijen die het toegestane programma van een zorgcomplex voor intramurale zorg van circa 6.775 m² BVO op kavel 5-o8 op Centrumeiland kan



ontwikkelen, realiseren en exploiteren. Hiervoor is een selectieprocedure in één ronde opgezet, waarbij de inschrijver wordt gevraagd om zijn team te presenteren en om zijn ervaring met vergelijkbare ontwikkelingen aan te geven. Daarnaast wordt de inschrijver gevraagd naar zijn visie met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Hieronder worden de criteria in relatie tot de opgave toegelicht.

Doel opgave

Het aanbod van zorg verschuift steeds meer van intramuraal naar extramuraal. Ouderen komen minder snel in aanmerking voor een plek in een verpleeghuis, maar blijven thuis wonen met zorg aan huis. In het rapport [‘Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting’](#) wordt aangegeven dat de bestaande verpleeg- en verzorgingshuizen in Amsterdam worden ingezet voor intramurale zorg. Het programma [‘Wonen en zorg voor ouderen’](#) van de demissionaire ministers De Jonge en Helder getuigt ook van de verschuiving van intramuraal naar extramuraal. Het aantal intramurale zorgplekken mag daarin niet meer groeien. De toekomstige vraag naar verpleeghuisplekken moet gerealiseerd worden via zorggeschikte woningen. Het aantal bestaande intramurale plekken blijft echter wel behouden.

Amsterdamse zorginstellingen hebben meerdere verouderde zorgcomplexen die dringend aan renovatie en verduurzaming toe zijn. Grootschalige renovatie is echter lastig te organiseren, omdat voor de bewoners eerst alternatieve huisvesting gevonden dient te worden. Deze is schaars. De gemeente wil de renovatie van verouderd zorgvastgoed in Amsterdam ondersteunen door een zogenaamde ‘renovatie trein’ op gang te brengen. Op kavel 5-08 is daarom een zorgcomplex voor intramurale zorg geprogrammeerd van circa 6.775 m² BVO met circa 100 onzelfstandige woonzorgunits, inclusief huiskamers en facilitaire ruimtes. Het te realiseren zorgcomplex voorziet in een vervangingsvraag; er worden geen intramurale plekken toegevoegd aan het (Amsterdamse) totaal.

De tender van kavel 5-08 heeft expliciet het doel om de genoemde ‘renovatie trein’ op gang te brengen. Bij oplevering van het te realiseren zorgcomplex op kavel 5-08 kunnen de bewoners van een verouderd zorgcomplex in Amsterdam verhuizen naar Centrumeiland. Het aldus leeggekomen zorgcomplex kan grootschalig gerenoveerd en verduurzaamd worden, waarna de bewoners van het volgende verouderde en te renoveren Amsterdamse zorgcomplex kunnen verhuizen naar het recent gerenoveerde zorgcomplex, en zo verder.

De gemeente Amsterdam is al geruime tijd in overleg met het Sgra (samenwerkingsverband Zorg en Welzijn omgeving Amsterdam) en met vertegenwoordigers van Amsterdamse zorgaanbieders over de renovatie- en verduurzamingsopgave van verouderde zorgcomplexen. Door deze zorgaanbieders is het concept van de renovatie trein bedacht. Een van de voorwaarden van deze tender is dat de toekomstige huurder een renovatieopgave heeft in Amsterdam en deelneemt aan de renovatie trein. Dit houdt in dat er geen intramurale plekken toegevoegd worden aan het (Amsterdamse) totaal en dat de toekomstig huurder intramurale zorg van een andere locatie en met een vergelijkbare schaal (80 tot 100 plekken) binnen Amsterdam vervangt op deze locatie.

De aanvangshuur van het te realiseren zorgcomplex op kavel 5-08 dient binnen de kaders van de normatieve huisvestingscomponent (nhc) zoals vastgesteld door de rijksoverheid te passen.

Naast de huur van het te realiseren zorgcomplex dient de nieuwe huurder, zijnde de intramurale zorgpartij, tevens aanvullende kosten te financieren vanuit de nhc. Het gaat in ieder geval om de volgende kosten:

- Huurdersinvesteringen in het gebouw om het vastgoed voor de bestemming (intramurale zorg) geschikt te krijgen en te houden.
- Investerings- en instandhoudingskosten voor stoffering, verlichting, BMI met verpleegoproepsysteem en vaste interieurelementen.
- Eventuele onderhoudskosten die (voortvloeiend uit de afspraken in de huurovereenkomst) voor rekening van de huurder komen.

Stedenbouwkundige aandachtspunten en eigenschappen van de kavel

- Voor alle kavelregels zie de bouwenvelop.
- De kavel kent een prominente positie op Centrumeiland en bevindt zich in een diverse omgeving. Hoe het gebouw zich manifesteert op zijn directe omgeving is daarom een belangrijk aandachtspunt.
- Rondom de kavel zijn verschillende maaiveldhoogtes. Extra aandacht is vereist om goede aansluiting tussen het gebouw en de openbare ruimte te waarborgen.
- De kavel grenst aan het autovrije gebied van Centrumeiland, de zoekruimte voor de entree naar de parkeervoorziening is daarom beperkt. Houd rekening met kwaliteit van de plint en (in het geval dat de parkeervoorziening bereikt wordt vanuit de binnenstraat) zorg ervoor dat de andere bewoners van blok 5 zo weinig mogelijk overlast ervaren. Nadere eisen met betrekking tot het realiseren van parkeervoorzieningen staan in de bouwenvelop.
- Naast het te realiseren gebouw zijn twee laden en lossen plekken aanwezig (zie kavelkaart in de bouwenvelop). Deze plekken zijn ook bedoeld voor o.a. de school, kinderdagopvang en de horeca op het plein.
- Op de kavel kan een gebouw van maximaal vijf verdiepingen worden gerealiseerd.
- De binnentuin wordt voornamelijk gebruikt voor de functies verblijfsruimte, groen en rain-proof.
- De invulling van de plint is conform het Uitwerkingsplan tranche 4 (blok 5, kavel 8) en biedt ruimte voor functies die ondersteunend zijn aan een zorginstelling.

Ruimtelijke kwaliteit

Onder kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. De gemeente Amsterdam werkt met een vastgesteld welstandsbeleid (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 in De Schoonheid van Amsterdam nu is bepaald.

Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning wordt het bouwplan getoetst aan het Welstandskader 'De Schoonheid van Amsterdam', onderdeel IJburg, met aandacht voor het specifieke karakter van Centrumeiland. De vaste IJburg-eis dat materialen worden toegepast die mooi verouderen is ook hier van kracht. In het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland worden aanvullende aanbevelingen gegeven.

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze brochure worden benoemd passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid. Als daar een uitzondering op wordt gemaakt, dan is dit expliciet benoemd. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning is een positief oordeel van welstand het uitgangspunt.

In de onderhavige selectieprocedure maakt het onderdeel 'ruimtelijke kwaliteit' deel uit van de uiteindelijke beoordeling.

Duurzaamheid

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

- 1) circulair bouwen
- 2) energieprestatie

Duurzaamheid wordt uitgevraagd aan de hand van een integrale visie met een focus op een haalbaar ontwikkelconcept dat zich richt op betaalbaarheid voor de eindgebruiker. Er wordt met kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De kwalitatieve beoordeling vindt plaats aan de hand van de toelichtingen die moeten worden ingediend.

Circulair bouwen

Inschrijvers worden uitgedaagd om zoveel mogelijk te kiezen voor duurzame materialen met een lage milieu impact. De inschrijvers zetten in een visie uiteen voor welke materialen en bouwwijze gekozen wordt, die kwalitatief beoordeeld wordt.

De gemeente Amsterdam hanteert in deze tender Het Nieuwe Normaal Gebouw (hierna: HNN) als richtlijn voor de uitvraag naar duurzame en circulaire materialen. Voor deze tender wordt specifiek gekeken naar de indicatoren 'Milieuprestatie Gebouw (MPG)', 'Materiaalgebonden CO₂-uitstoot', 'Gezonde materialen'.

Energieprestatie

De inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk gebouw te realiseren en met een focus op de betaalbaarheid voor de eindgebruiker. De inschrijvers zetten in een visie uiteen voor welk energieconcept wordt gekozen, met concrete maatregelen, die kwalitatief beoordeeld wordt.

Omgevingsplan

Het Uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4 (blok 5, kavel 8) is van toepassing. Kavel 5-08 heeft enkelbestemming maatschappelijk met functieaanduiding "verpleeg- en verzorgingscentrum, waaronder in ieder geval begrepen een zorgcentrum voor intramurale zorg". Voor deze tender wordt volledig ingezet op de functieaanduiding zorgcentrum voor intramurale zorg. Tevens is op het binnenterrein de bestemming "tuin" van toepassing.

1.3 Programma

In het te realiseren zorgcentrum wordt intramurale zorg verleend aan voornamelijk ouderen die 24 uren zorg nodig hebben (met een indicatie volgens de Wet langdurige zorg, verpleeg- en verzorging). Dat kan zowel gaan om psychogeriatrische beperkingen, als om fysieke beperkingen. Het gaat niet om zelfstandige woningen maar om onzelfstandige woonzorgunits. Deze onzelfstandige woonzorgunits zijn geclusterd in woongroepen van circa 10 woonzorgunits. Elke woongroep heeft een gezamenlijke huiskamer en de benodigde facilitaire ruimtes.

Programmatische uitgangspunten:

- De onzelfstandige woonzorgunits zijn minimaal 27 m² GO.
- De gezamenlijke huiskamer is minimaal 54 m² GO en heeft een buitenruimte van minimaal 10 m².
- Daarnaast dienen per verdieping de bijbehorende facilitaire ruimtes te worden gerealiseerd, denk hierbij aan een keuken, wasruimte, technische ruimte, zorgpost, et cetera.

Parkeren

De normen die van toepassing zijn voor het aantal te realiseren parkeerplekken zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Auto d.d. 17 juni 2018 van de gemeente Amsterdam. In aanvulling hierop geldt dat indien gedurende de planperiode de beleidsregel wordt gewijzigd, ook rekening gehouden dient te worden met deze wijziging.

Belangrijk uitgangspunt van de Nota Parkeernormen is dat bij nieuwbouw de betreffende bewoners en werknemers geen parkeervergunning krijgen. Parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden.

Voor de normen met betrekking tot stalling van fietsen en scooters is de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter van toepassing.

1.4 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwkaavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste erfpachtgrondwaarden per eenheid voor 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 erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Zorginstelling voor intramurale zorg (welzijnsinstelling)	Minimale grondwaarde (prijspeil 2024: € 221,-)	m² bvo
Parkeren t.b.v. intramurale zorg	Minimale grondwaarde (prijspeil 2024: € 2.180,-)	Per plek
Parkeren ondergronds	Minimale grondwaarde (prijspeil 2024: € 2.180,-)	Per plek
Parkeren op maaiveld	Minimale grondwaarde (prijspeil 2024: € 10.353,-)	Per plek
Fiets- en scooterparkeren	Minimale grondwaarde (prijspeil 2024: € 87,20)	Per fiets- of scooter-parkeerplek

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- Het te realiseren zorgcomplex voor intramurale zorg dient te worden verhuurd aan een zorgorganisatie die vervolgens aan haar cliënten (de bewoners van het zorgcomplex) diensten op het gebied van wonen met intramurale zorg levert. Hiermee wordt het te realiseren zorgcomplex beschouwd als een welzijnsvoorziening waardoor de vaste grondwaarde voor niet-woonbestemmingen van toepassing is.
- De aanvangshuur dient te passen binnen de kaders van de normatieve huisvestingscomponent (nhc) zoals vastgesteld door de rijksoverheid.
- Het realiseren van zelfstandige wooneenheden en het sluiten van individuele huurcontracten is niet toegestaan.
- Het betreft erfpachtgrondwaarden op basis van eeuwigdurende erfpacht.
- Vaste en minimale grondwaarden worden niet geïndexeerd en afzonderlijk per kalenderjaar vastgesteld. De datum waarop de erfpachtaanbieding aan de optienemer wordt uitgebracht is de prijspeildatum van de vaste of minimale grondwaarde.
- Het aantal vierkante meters waarover de betreffende grondwaarde wordt berekend, wordt bepaald op basis van NEN2580;
- Gedurende de eerste 10 jaar vanaf ingangsdatum erfpachtrecht verleent de gemeente geen toestemming tot wijziging van de bestemming van het erfpachtrecht als bedoeld in artikel 20 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016).
- Het uitgangspunt bij de erfpachtgrondwaarde in bovenstaande tabel voor parkeren t.b.v. intramurale zorg is dat de parkeerplaats een maatschappelijk doel dient (bijvoorbeeld voor zorgpersoneel en ambulances). Deze parkeerplaatsen kunnen niet zelfstandig commercieel worden geëxploiteerd (bijvoorbeeld voor bezoekers of derden).

Grondhuurovereenkomst werkterrein

Indien de optienemer gebruik wenst te maken van een tijdelijk werkterrein buiten de kavelgrenzen van 5-08, dan dient daarvoor een grondhuurovereenkomst te worden afgesloten met de gemeente (bijlage 9).

1.5 Combinatie van partijen

In het Inschrijfformulier (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 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.

1.6 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. 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 € 10.000, - exclusief BTW verkrijgt de optienemer voor een optieperiode van 20 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 selectie ingediende inschrijving, een Definitief Ontwerp (DO) uit te werken dat door de gemeente zal worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de tender(stukken) is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd.

Na accordering van het DO zal de gemeente - nadat de optienemer een omgevingsvergunning heeft verkregen die aansluit bij het door de gemeente geaccordeerde DO - aan de optienemer een erfpachtaanbieding doen. 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 alsmede het dan geldende gemeentelijke erfpachtbeleid.

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

De gemeente kiest in deze tender voor een selectieprocedure met één ronde. Met deze directe selectiemethode beoogt de gemeente snel uitsluitsel te geven aan de inschrijvers. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling. Uit de groep van inschrijvers wordt door de gemeente een winnaar aangewezen. Voor het deelnemen aan de tender krijgen inschrijvers geen onkostenvergoeding.

Elke partij die zich voor de onderhavige selectie inschrijft conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in de tenderstukken, waaronder de onderhavige selectiebrochure en alle bijlagen.

Op 24 juni 2024 start de tender en staan alle documenten op www.tenderned.nl. De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving.

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

1. Bouwenvelop kavel 5-08
2. Inschrijfformulier selectie
3. Format projectinformatie referentieprojecten
4. Formulier wet Bibob en vastgoedtransacties inclusief bijlage
5. Brochure integriteit bij vastgoedtransacties
6. Overzicht aan te leveren stukken t.b.v. integriteitsscreening
7. Model optieovereenkomst
8. Model erfpachtaanbieding inclusief bijlagen (uitgiftetekening en terreinspecificatie).
9. Model huurovereenkomst grond en water
10. Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016
11. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht
12. Nulmeting bodemonderzoek Centrumeiland
13. BLVC-kader IJburg II
14. Format BLVC- en bouwveiligheidsplan IJburg II
15. Aansluitvoorbeeld riolering
16. Bouwplaatsprotocol Centrumeiland
17. Zandprotocol IJburg
18. Memo voorzieningen t.b.v. openbare verlichting op Centrumeiland
19. Overzicht vereiste producten t.b.v. toetsing VO en DO
20. Andere relevante documenten:
 1. De schoonheid van Amsterdam, 2006

2. Stedenbouwkundig plan Centrumeiland, 2016
3. Definitief Ontwerp Openbare Ruimte Centrumeiland, 2019
4. Warmteplan Centrumeiland, 2018
- 5a. Beleidsregel bodemenergie Centrumeiland, 2018
- 5b. Kaart interferentiegebieden, 2016
6. Inspiratieboek voor rainproof en natuurinclusief bouwen op Centrumeiland
7. Brochure natuurinclusief bouwen en ontwerpen, 2018
8. Roadmap circulaire gronduitgifte
9. Inspiratieboek beweeglogica in gebouwen
10. Nota parkeernormen auto, 2017
11. Nota parkeernormen fiets en scooter, 2018
12. Bouwbrief 2015-130 – Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw
13. Richtlijn voorbereiding laadpunten in nieuw te bouwen of grondig te renoveren parkeer-voorzieningen, 2018
14. Amsterdams geluidbeleid, 2016

2.1 Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 10 juli 2024, uiterlijk 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 24 juli 2024 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

2.2 Aanleveren

Inschrijven is mogelijk van 24 juli 2024 tot en met 9 oktober 2024, uiterlijk tot 17:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver de volgende informatie aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Inschrijfformulier selectie;
2. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen;
3. Visie op de opgave en organisatie team, maximaal drie pagina's (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt);
4. Minimaal twee referentieprojecten met verplichte gebruikmaking van het format van bijlage 3;
5. Visie op ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit ondersteund door minimaal twee illustraties, foto's en/ of referentiebeelden. De foto's en/ of referentiebeelden dienen voorzien te worden van een toelichting, waarin de beeldbepalende elementen worden omschreven welke essentieel zijn om de beoogde ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit te realiseren. Uitwerkingen van het ontwerp voor deze selectieprocedure, bijvoorbeeld in de vorm van renders en artist impressies, worden niet gevraagd en worden daarom niet beoordeeld. Totaal maximaal 6 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.;

6. De visie op duurzaamheid telt maximaal zes pagina's (enkelzijdig, op A4-formaat, lettertype Arial 10 pt, inclusief illustraties zoals foto's en inspiratiebeelden). De inspiratiebeelden hoeven geen eigen projecten te betreffen, maar per inspiratiebeeld dient te worden vermeld: ontwikkelaar/architect, datum oplevering, locatie gebouw. Daarnaast dienen de foto's en/of inspiratiebeelden voorzien te worden van een toelichting, waarin de specifieke maatregelen welke toegepast zullen worden in het ontwerp worden benoemd. Er dient ook onderbouwd te worden waarom de genoemde duurzaamheidsmaatregelen goed toepasbaar of relevant voor deze kavel en de opgave;
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. 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.

Indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die daarin participeren zowel het Inschrijfformulier als het Bibobformulier te hebben ingevuld en rechtsgeldig te hebben ondertekend.

Het ingevulde Inschrijfformulier, Bibobformulier en/of de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst 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 beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en 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 30 oktober 2024 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier of één van de bijlagen, 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.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De inschrijver die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving heeft gedaan, is in principe de winnaar van de tender en aan wie de optie wordt gegund.

2.3 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 eerder in deze selectiebrochure is beschreven.

2.4 Selectiecommissie

De beoordeling geschiedt door een selectiecommissie, die bestaat uit:

- Projectmanager Centrumeiland;
- Projectleider Grondzaken Centrumeiland;
- Stedenbouwkundig ontwerper Centrumeiland;
- Adviseur Duurzaamheid Centrumeiland;
- Beleidsadviseur wonen en/of zorghuisvesting;

De selectiecommissie controleert tevens 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 plaatsvinden. 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.

2.5 Planning

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
24 juni 2024	Startdatum selectieprocedure (publicatie TenderNed)
10 juli 2024 (uiterlijk tot 17:00 uur)	Uiterste datum en tijdstip tot stellen schriftelijke vragen
24 juli 2024	Datum beschikbaarstelling vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), tevens startdatum van inschrijving
9 oktober 2024 (uiterlijk tot 17:00 uur)	Sluitingsdatum selectieprocedure en uiterst tijdstip waarop in het kader van de selectieprocedure kan worden ingeschreven
30 oktober 2024	Uiterste datum van berichtgeving aan betreffende inschrijvers in het kader van herstel
6 november 2024 (uiterlijk tot 17:00 uur)	Uiterste datum en tijdstip voor inzending in het kader van herstel
Tot 18 december 2024	Screening Bibob

18 december 2024	Datum van (voorlopige) gunning en totstandkoming optie-overeenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
11 januari 2025	Einddatum bezwaartermijn en bij geen bezwaar tevens datum van definitieve gunning en onmiddellijk werkende optie-overeenkomst door vervulling van de opschortende voorwaarde; startdatum optietermijn.

3. Beschrijving, minimale eisen en selectie- of gunningscriteria

3.1 In te leveren documenten

Voor een ontvankelijke inschrijving dienen tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier (bijlage 2), de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 2.2 onder Aanleveren en het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bibob-formulier (bijlage 4) met alle vereiste bijlagen te worden ingeleverd.

Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 2.2 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen ontvankelijke inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

3.2 Minimale eisen

Met het invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier en Bibob-formulier verklaart de inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende minimale eisen te committeren:

- Realisatie van een programma en ontwerp passend binnen de opgave zoals geformuleerd in hoofdstuk 1 van deze selectiebrochure en de bouwenvelop van kavel 5-08;
- De erfpachtgrondwaarden zoals beschreven in paragraaf 1.4;
- Betaling van de optievergoeding van € 10.000,- excl. BTW.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven zich niet zonder meer aan deze eisen te committeren, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, dan wordt deze inschrijver uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 2.2 onder Aanleveren beschreven.

3.3 Gunningscriteria

De deelnemers dienen met hun inzending te laten zien dat zij de opgave begrijpen en dat zij in staat zijn om het programma kundig, snel en met hoge kwaliteit te realiseren. Elke inzending wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie gunningscriteria:

1. Visie op de ontwikkelopgave, organisatie team en referentieprojecten (maximaal 40 punten)
2. Visie op ruimtelijke kwaliteit en programma (maximaal 30 punten)
3. Visie op duurzaamheid (maximaal 30 punten)

Gunningscriterium 1: Visie op de ontwikkelopgave, organisatieteam en referentieprojecten (maximaal 40 punten)

Dit gunningscriterium kent de volgende drie sub criteria:

- a) Visie op de ontwikkelopgave (maximaal 20 punten)
- b) Organisatieteam (maximaal 10 punten)
- c) Referentieprojecten (maximaal 10 punten)

a) Visie op de ontwikkelopgave (maximaal 20 punten)

De visie dient uitsluitend uit tekst te bestaan (maximaal 3 pagina's enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt).

In de beschrijving van de visie op de ontwikkelopgave dient in ieder geval ingegaan te worden op het doel dat met deze tender wordt nagestreefd (het realiseren van een gebouw waardoor de renovatietrein in Amsterdam op gang wordt gebracht). Ga hierbij in op de ontwikkelfase en de exploitatiefase van het zorgcomplex.

Benoem daarnaast de belangrijkste risico's die de deelnemer ziet voor de ontwikkeling en/of exploitatie van het zorgcomplex en benoem de beheersmaatregelen die hij zal treffen om deze risico's te beheersen.

Optioneel:

De visie op de ontwikkelopgave kan optioneel worden ondersteund door (intentie)overeenkomst met de eindgebruiker (huurder) van het complex. De intentieovereenkomst is maximaal 4 pagina's, inclusief bijlagen (enkelzijdig, op A4-formaat, lettertype Arial 10 pt).

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de onderstaande tabel met daarin opgenomen de vaste score die is gekoppeld aan de bijbehorende waarneming.

Omschrijving	Score
Voldoet boven verwachting <i>Voldoet boven verwachting aan de ontwikkelopgave-eisen, verrassend, begrijpt de ontwikkelopgave-eisen uitstekend, zeer groot onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	20
Voldoet ruimschoots <i>Voldoet ruimschoots aan de ontwikkelopgave-eisen, biedt veel meerwaarde, groot onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	16

Voldoet goed <i>Geeft meerwaarde aan de ontwikkelopgave-eisen, biedt meerwaarde, onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	12
Voldoet voldoende <i>Geeft marginaal meerwaarde aan de ontwikkelopgave-eisen, biedt enigszins meerwaarde, maar weinig onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	8
Voldoet matig <i>Voldoet aan de ontwikkelopgave-eisen, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	4
Voldoet niet <i>Voldoet niet aan de ontwikkelopgave</i>	0

b) Organisatieteam (maximaal 10 punten)

De inschrijvers dienen te onderbouwen dat zij in staat zijn om binnen de kaders van de tender kavel 5-o8 succesvol te ontwikkelen, realiseren en exploiteren. Aan de inschrijvers wordt daarom gevraagd om het team te presenteren dat de opgave op zal pakken. Gevraagd wordt aan te geven hoe het organisatieteam eruitziet en op welke wijze deze organisatie bijdraagt aan het succesvol realiseren van het project. Ga hierbij in elk geval in op de volgende onderwerpen:

- Geef aan welke partijen het team vormen (inclusief de betrokken architect, aannemer, adviseurs en belegger) en geef een beschrijving van de rolverdeling en samenwerking tussen de partijen.
- Geef aan welke specifieke kennis en ervaring elke partij inbrengt, en toon aan de hand van voorbeelden en/of referenties aan dat het voorgestelde team in staat is om de kavel te ontwikkelen, bouwen en exploiteren.
- Toon aan de hand van orderportefeuille en grootte van het bedrijfsonderdeel aan dat de inschrijver over voldoende financiële en organisatorische capaciteit beschikt om de kavel te ontwikkelen en realiseren.

Beoordeling vindt plaats aan de hand van onderstaande tabel met daarin opgenomen de vaste score die is gekoppeld aan de bijbehorende waardering:

Omschrijving	Score
Voldoet boven verwachting <i>Voldoet boven verwachting aan de organisatieteam-eisen, verrassend, begrijpt de organisatieteam-eisen uitstekend.</i>	10
Voldoet ruimschoots <i>Voldoet ruimschoots aan de organisatieteam-eisen, biedt veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	8

Voldoet goed <i>Geeft meerwaarde als extra aan de organisatie-eisen, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	6
Voldoet voldoende <i>Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de organisatie-eisen, biedt enigszins meerwaarde, maar er is weinig onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	4
Voldoet matig <i>Voldoet aan de organisatie-eisen, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	2
Voldoet niet <i>Voldoet niet aan de organisatie-eisen</i>	0

c) Referentieprojecten (maximaal 10 punten)

Ter beoordeling van de ervaring met soortgelijke projecten wordt gevraagd om minimaal twee referentieprojecten aan te leveren. Toon bij voorkeur aan met:

- Referentieproject 1: de mate van ervaring met een project van vergelijkbare complexiteit en omvang.
- Referentieproject 2 of meer: is vrij aan de inschrijver en mag ook een project van uitsluitend de betrokken architect, aannemer of belegger zijn. Wel moet onderbouwd worden waarom de referentie goed bij de opgave van kavel 5-08 past.

Beoordeling vindt plaats aan de hand van onderstaande tabel met daarin opgenomen de vaste score die is gekoppeld aan de bijbehorende waardering:

Omschrijving	Score
Voldoet boven verwachting <i>Voldoet boven verwachting aan de referentie-eis en sluit uitstekend aan op de opgave van de tender</i>	10
Voldoet ruimschoots <i>Voldoet ruimschoots aan de referentie-eis en sluit ruimschoots aan op de opgave van de tender</i>	8
Voldoet goed <i>Voldoet goed aan de referentie-eis en sluit goed aan op de opgave van de tender</i>	6
Voldoet voldoende <i>Voldoet voldoende aan de referentie-eis en sluit voldoende aan op de opgave van de tender.</i>	4
Voldoet matig <i>Voldoet matig aan de referentie-eis en sluit matig aan op de opgave van de tender</i>	2
Voldoet niet <i>Voldoet niet aan de referentie-eis</i>	0

De punten die een inschrijver op de drie sub criteria heeft behaald worden bij elkaar opgeteld en vormen zo de score die op gunningscriterium 1: Visie op de ontwikkelopgave, organisatie team en referentieprojecten is behaald.

Wanneer op één van deze sub criteria 0 (nul) punten worden behaald, komt de inschrijving van de betreffende inschrijver per direct te vervallen en wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Gunningscriterium 2: Visie op ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit (maximaal 30 punten)

Dit gunningscriterium kent de volgende twee sub criteria:

- a) Visie op ruimtelijke kwaliteit (maximaal 20 punten);
- b) Visie op functionaliteit van het gehele gebouw (maximaal 10 punten).

a) Visie op ruimtelijke kwaliteit (maximaal 20 punten)

De inschrijvers wordt gevraagd hun visie op de ruimtelijke kwaliteit van het te ontwikkelen zorgcomplex in woord en beeld uit te werken. De visie dient de volgende twee onderdelen te bevatten:

1. De mate waarin het gebouw qua positionering en uitstraling aansluiting vindt bij zijn omgeving, met speciale aandacht voor de plint en entrees.
2. De mate waarin het gebouw een prettige leef- en verblijfskwaliteit realiseert. Dit betreft het ontwerp van zowel de onzelfstandige woonzorgunits als de collectieve (buiten)ruimten.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de onderstaande tabel met daarin opgenomen de vaste score die is gekoppeld aan de bijbehorende waarneming.

Omschrijving	Score voor: 1. Positionering en uitstraling sluit aan bij de omgeving	Score voor: 2. Leef- en verblijfs- kwaliteit
Voldoet boven verwachting <i>Voldoet boven verwachting aan de ruimtelijke eisen, de ruimtelijke ambities worden boven verwachting uitgewerkt in de visie, biedt veel meerwaarde, veel onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	10	10
Voldoet goed <i>Voldoet goed aan de ruimtelijke eisen, de ruimtelijke ambities worden goed uitgewerkt in de visie, onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	6	6

Voldoet matig <i>Voldoet aan de ruimtelijke eisen, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	2	2
---	---	---

De punten die een inschrijver op de beide onderdelen heeft behaald, worden bij elkaar opgeteld en vormen zo de score die op sub criterium Visie op ruimtelijke kwaliteit is behaald.

b) Visie op functionaliteit van het gehele gebouw (maximaal 10 punten)

De inschrijvers wordt gevraagd naar hun visie op de functionaliteit van het gehele gebouw. De visie dient in elk geval in te gaan op de positionering van de verschillende (woonzorg-)functies in het gebouw ten opzichte van elkaar en de programmering van de bijbehorende functies in de plint, voor zowel bewoners, personeel, als bezoekers. Hierbij dient onderbouwd te worden hoe de ruimtelijke kwaliteit niet ten koste gaat van de functionaliteit van het gebouw.

Omschrijving	Score
Voldoet boven verwachting <i>Voldoet boven verwachting aan de eisen t.b.v. de functionaliteit van het gebouw, biedt veel meerwaarde, groot onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	10
Voldoet goed <i>Voldoet goed aan de eisen t.b.v. de functionaliteit van het gebouw, onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	6
Voldoet matig <i>Voldoet aan de eisen t.b.v. de functionaliteit van het gebouw, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	2

De punten die een inschrijver op de beide sub criteria heeft behaald worden bij elkaar opgeteld en vormen zo de score die op gunningscriterium 2: 'Visie op ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit' is behaald.

Gunningscriterium 3: Visie op duurzaamheid (30 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een integrale duurzaamheidsvisie te geven voor de ontwikkeling. De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/doelstellingen zal realiseren (betaalbaar ontwikkelconcept voor intramurale zorginstelling, met oog voor woonkwaliteit met gezonde materialen (HNN), beperkte materiaalgebonden CO₂-uitstoot (HNN) en een energieconcept dat focust op de betaalbaarheid voor de toekomstige huurder). De visie wordt beoordeeld op de volgende onderdelen:

1. Visie op een betaalbaar energieconcept: een uitwerking van maatregelen die bijdragen aan een betaalbaar energieconcept voor de toekomstige huurder, een intramurale zorginstelling.

2. Visie op circulair bouwen: een uitwerking van maatregelen die bijdragen aan de volgende indicatoren van het Nieuwe Normaal: '[Milieuprestatie Gebouw \(MPG\)](#)', '[Materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#)', '[Gezonde materialen](#)'.
3. Een omschrijving van een integrale aanpak tussen de maatregelen voor circulair bouwen en de energieprestatie van het gebouw. Daarnaast dient er een realistische balans worden beschreven tussen de duurzaamheidsdoelstellingen onderling en in relatie tot een haalbaar ontwikkelconcept dat zich richt op de betaalbaarheid voor de eindgebruiker.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van een rangorde. In de onderstaande tabel wordt er opgenomen hoe de punten per onderdeel toebedeeld worden:

Omschrijving	Score onderdeel 1. Visie op een betaalbaar energieconcept	Score onderdeel 2. Visie op circulair bouwen	Score onderdeel 3. Visie op integraliteit
Beste inschrijving	14	8	8
Nummer twee	8	5	5
Nummer drie en daaropvolgend	3	1	1

De punten die een inschrijver op deze drie onderdelen heeft behaald, worden bij elkaar opgeteld en vormen zo de score die op gunningscriterium 3: Visie op duurzaamheid is behaald.

4. Beoordeling en vervolg

De gemeente beoordeelt de inschrijvingen en heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. De gemeente controleert de volledigheid van de inschrijvingen op de wijze als beschreven in paragraaf 2.2 onder Aanleveren en waardeert de inschrijvingen op basis van de gunningscriteria.

Alleen ontvankelijke inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria. De criteria worden verschillend gewogen in de berekening van de totaalscore.

4.1 Gunning

De punten die een inschrijver scoort op de drie gunningscriteria worden bij elkaar opgeteld en vormen dan de totaalscore. Degene met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de selectie.

Indien de hoogste totaalscore voor twee of meerdere inschrijvers gelijk is, dan wordt een notaris gevraagd om uit die groep de winnaar door middel van loting aan te wijzen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 18 december 2024 worden de inschrijvers geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie hierna paragraaf 4.4 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

4.2 Screening integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeentebblad 2016 nr. 14334) en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver naast het Inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen. 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.

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. 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 dit niet het geval zijn, 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 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.

4.3 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.

4.4 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 per brief aan hem is verzonden, 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 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 totdat 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 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.

4.5 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is op de volgende pagina opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding binnen de daarvoor geldende optietermijn van 20 maanden.

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 11 januari 2025 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de vastgestelde optievergoeding van €10.000,- met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan dient te worden.

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

De geselecteerde inschrijver dient bij het indienen van het DO tevens een intentieovereenkomst te overleggen met een intramurale zorgpartij (met een renovatieopgave en die deelneemt met andere zorgpartijen aan de benoemde renovatietrein) uit Amsterdam waarin de voorgenomen verhuring van de gerealiseerde zorginstelling aan de betreffende intramurale zorgpartij is vastgelegd.

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbieding nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO, waarmee de erfpachtaanbieding compleet wordt gemaakt. Nadat de geselecteerde inschrijver, tevens optienemer, een bruikbare omgevingsvergunning heeft verkregen die aansluit bij het door de gemeente goedgekeurde DO wordt de ingevulde erfpachtaanbieding ter acceptatie naar hem toegestuurd.

Architectonisch beeld speelt bij de selectie geen rol. Direct na selectie (en uitdrukkelijk niet pas bij conceptaanvraag omgevingsvergunning) wordt een regulier traject gestart ten aanzien van sturing, borging/toetsing aan vastgesteld beleid. Hierbij wordt het architectonisch visiedocument beoordeeld. Dit document met daarin geformuleerd de gepresenteerde kwaliteiten, wordt de ondersteunende leidraad bij welstandsbehandelingen als onderdeel van de concept- en definitieve aanvraag omgevingsvergunning.

Planning

Mijlpaal	Datum
Start optietermijn	11 januari 2025
Indienen VO	Uiterlijk 28 april 2025*
Indienen DO + intentieovereenkomst tot verhuur met een intramurale zorgpartij uit Amsterdam met renovatieopgave en die deelneemt met andere zorgpartijen aan de benoemde renovatietrein	Uiterlijk 12 december 2025*
Indienen ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning	Uiterlijk 16 maart 2026*
Aanleveren gegevens t.b.v. erfpachtaanbieding + aanleveren huurovereenkomst met een intramurale zorgpartij uit Amsterdam met renovatieopgave en die deelneemt met andere zorgpartijen aan de benoemde renovatietrein	Uiterlijk 13 april 2026*
Acceptatie erfpachtaanbieding	Uiterlijk 18 september 2026*
Uiterlijke ingangsdatum erfpacht	1 november 2026*
Start bouw	Uiterlijk 6 maanden na ingangsdatum erfpacht
Oplevering bouw	Uiterlijk 24 maanden na ingangsdatum erfpacht

* onder de voorwaarde dat er op 11 januari 2025, zijnde tevens de einddatum van de bezwaartermijn, geen bezwaar is ingediend als bedoeld in paragraaf 4.4 onder Bezwaar



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.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van de bouwvelop.
- 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 Tendersnet, tot en met 10 juli 2024, uiterlijk 17:00 uur. 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.tendersnet.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 van de 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 tender 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 tender 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 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 2. onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender.
- 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 geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende Inschrijfformulier, ten einde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.