



Selectiebrochure Bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

Ruimte voor max. 190 woningen, buurthub en een kinderdagverblijf



Inhoudsopgave

Inleiding

1. Project en opgave	4
1.1 De locatie	4
1.2 Beschrijving van de opgave	4
1.3 Grondwaarde	14
1.4 Combinatie van partijen	17
1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding	17
2. Beschrijving selectieprocedure	19
2.1 Selectieprocedure	19
3. Voorselectie	21
3.1 Inschrijving voorselectie	21
3.2 Minimale eisen voorselectie	22
3.3 Selectiecriteria voorselectie	23
3.4 Beoordeling	26
4. Definitieve selectie	28
4.1 Inschrijving definitieve selectie	28
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	32
4.3 Presentatie	33
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie	33
4.5 Beoordeling definitieve selectie	40
4.6 Gunning/Onkostenvergoeding	41
4.8 Screening	42
4.9 Bezwaar	43
4.10 Planning ontwikkeltraject	44
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	45
6. Bijlagen	47

Inleiding

Strandeiland. Een nieuw stuk Amsterdam aan de IJburgbaai met westelijk een groot stadstrand en aan de zuidzijde een ruige natuurrand aan het IJmeer. Strandeiland wordt een gemengde woonwijk met volop plek om te recreëren, te werken én te wonen: met 8.000 woningen voor zo'n 20.000 Amsterdammers is dit een van de grootste nieuwe woonwijken van Amsterdam. Het wordt een plek voor jong en oud en vooral voor gezinnen om te wonen, werken en te recreëren. De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') streeft ernaar om Strandeiland emissievrij en het liefst energieleverend te ontwikkelen.

Voor u ligt de selectiebrochure voor de bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland. Het betreft in meerdere opzichten een bijzondere opgave. Het betreft de derde selectieprocedure in de Muidenbuurt, de buurt waar straks een van de eerste bewoners van Strandeiland zullen gaan wonen. Strandeiland biedt een natuurinclusieve en prettige woonomgeving voor zowel mens als dier.

De ontwikkelopgave voor de bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b bestaat uit maximaal 190 woningen, bestaande uit vrije sector koopwoningen en middeldure huurwoningen. De nadruk binnen het woonprogramma van deze selectieprocedure ligt op grotere middeldure huurwoningen.

Daarnaast is een niet-woonprogramma onderdeel van deze ontwikkelopgave, bestaande uit een kinderdagverblijf en een buurthub. In de buurthub is ruimte voor parkeren, deelmobiliteit en aanvullende buurtvoorzieningen die zorgen voor interactie tussen bewoners.

De ruimtelijke opgave is om aan te sluiten op de karakteristieken van de Muidenbuurt, waarbij de focus ligt op groen en natuurinclusief bouwen en het streven is zoveel mogelijk functies die nodig zijn voor een duurzaam medegebruik van flora en fauna te integreren.

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen de bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b kan ontwikkelen en realiseren.

De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld. Het betreft een selectie in twee rondes.

In de eerste ronde wordt u onder andere gevraagd om een visie op de ontwikkelopgave in te dienen. In de tweede ronde dient uw inschrijving onder andere te bestaan uit:

- Uitwerking natuurinclusiviteit;
- Stedenbouwkundige deelopwerkingen, kaveluitwerking en principe geveluitwerkingen;
- BENG scores en berekeningen;
- Programmatabel;
- Voorstel voor het concept en beschrijving van het functioneren van de buurthub;

De criteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn team en ervaring (in de voorselectie), duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en programma.

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 kavels waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in de Bouwenvelop Bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b Strandeiland (hierna: "Bouwenvelop") vastgelegd (zie Bijlage 1).

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

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

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

1. Project en opgave

1.1 De locatie

Strandeiland is een deel van de IJburgarchipel, een groep van kunstmatige eilanden in het IJmeer. Het eiland bestaat uit twee buurten, de Pampusbuurt en de Muidenbuurt.

De toekomstige gebouwen en straten van bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b liggen centraal in de Muidenbuurt in een rustig en gezinsvriendelijk woondeel met voorzieningen (o.a. supermarkt en gezondheidscentrum) op steenworp afstand.

Aan de noordzijde grenzen de bouwvelden aan de Oeverparklaan en het Oeverpark. Het Oeverpark sluit aan op de groene inrichting van de Muidenbuurt. Ten zuiden grenzen de kavels aan de ruim opgezette Strandeilandlaan. Bouwveld M9a grenst direct aan het groene Allen Ginsbergplantsoen. Ten oosten van M11a is een bouwveld gereserveerd ten behoeve van een maatschappelijke voorziening, bijvoorbeeld een basisschool.

Aan de westkant van de Muidenbuurt komt de nautisch industriële Makerskade, een stoer robuust gebied waar de focus ligt op de maakindustrie. Op de Makerskade zullen circa 380 tijdelijke flex-woningen komen voor statushouders, speedzoekers en andere woningzoekenden (zie Bijlage 18).

1.2 Beschrijving van de opgave

De ontwikkelopgave voor de bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b maakt onderdeel uit van Tranche 4 in de Muidenbuurt.



Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

De bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b bestaan uit meerdere kavels die ontwikkeld worden met een mix van appartementen, eengezinswoningen, een kinderdagverblijf en een buurthub. De Buurthub maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van bouwveld M11a (hierna "Buurthub"). In de Buurthub is ruimte voor parkeren, deelmobiliteit en aanvullende buurtvoorzieningen die zorgen voor interactie tussen bewoners.

Naast die kavels die onderdeel uitmaken van deze selectieprocedure zijn er twee corporatiekavels (bouwveld M9b en bouwveld M13b) die separaat ontwikkeld en gerealiseerd zullen worden door Stadgenoot. Deze kavels bevatten in totaal circa 200 sociale huurwoningen. Deze kavels behoren niet tot de ontwikkelopgave. Ter info is de visie van de corporaties op de opgave en ontwikkeling van sociale huurwoningen op Strandeiland (Bijlage 12) toegevoegd.

Op bouwveld M13a zal naar verwachting een school gerealiseerd worden, mogelijk een Integraal Kind Centraal (basisschool, kinderdagverblijf en gymzaal). Ook deze behoort niet tot de ontwikkelopgave. Het moment waarop de school gerealiseerd gaat worden - en de tijdelijke invulling van de kavel tot dit moment - is nog niet bekend.

Vanwege de sterke mobiliteitsrelatie (waaronder fietsparkeren, autoparkeren en deelmobiliteit) wordt het woningbouwprogramma voor middeldure huur en vrije sector samen met de Buurthub hier in één selectieprocedure aangeboden. Ook de bewoners van de sociale huurwoningen op kavels M9b en M13b maken in hun mobiliteitsbehoefte gebruik van de in deze selectieprocedure genoemde en te realiseren Buurthub.

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met middeldure huurwoningen en vrije sectorwoningen in combinatie met een kinderdagverblijf en Buurthub kan ontwikkelen, realiseren en (laten) exploiteren. Daarbij dient het ontwerp te voldoen aan de eisen die passen binnen de kaders en ambities zoals opgenomen in de Bouwenvelop.

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

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Voor de ontwikkeling van Strandeiland is een bestemmingsplan opgesteld, zie

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> en ook de verwijzing in hoofdstuk 6 Bijlagen. Dit bestemmingsplan is door de komst van de Omgevingswet direct onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (ook wel omgevingsplan van rechtswege) geworden. Daar waar in deze brochure bestemmingsplan staat, wordt bedoeld het omgevingsplan van rechtswege, te weten het deel waar IJburg 2^e fase - Strandeiland geldt. Het bestemmingsplan 'IJburg 2e fase - Strandeiland' is op 11 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en op 16 november 2022 onherroepelijk geworden.

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

Er is gebruik gemaakt van het instrument 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. De wijze waarop dit bestemmingsplan tot stand is gekomen liep vooruit op de komst van de Omgevingswet. Dit betekent onder andere dat er directe vergunningplichten in het bestemmingsplan

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

zijn opgenomen. Een aanvrager zal zelf in de vergunningaanvraag moeten aantonen dat hij kan voldoen aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden.

Warmte- en koude voorziening

Bij de ontwikkeling van de kavels M9a, M9c, M11a en M11b dient tevens te worden voorzien in de realisatie van een duurzame energievoorziening ten behoeve van deze kavels. De ontwikkelaar dient het door haar te realiseren bodemenergiesysteem zodanig te ontwerpen dat de ontwikkeling van naburige kavels hierdoor op geen enkele wijze beperkt wordt. De gemeente staat op Strandeiland geen realisatie van warmte- en koude voorzieningen van ontwikkelaar in de openbare ruimte toe, met dien verstande dat door de ontwikkelaar na overleg en met goedkeuring van de gemeente in hoedanigheid van eigenaar van de openbare ruimte wel kabels en leidingen ten behoeve van de WKO voor de kavels M9a, M9c, M11a en M11b in de openbare ruimte aangelegd mogen worden. Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet dat ontwikkelaar tevens de benodigde vergunningen op grond van de WIOB zal dienen aan te vragen en aan haar meldingsplicht in het kader van de WIOB (Wet Informatieuitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken) zal moeten voldoen. De gemeente heeft daarnaast Strandeiland aangewezen als interferentiegebied, om ondoelmatig gebruik van bodemenergie te voorkomen. In dit kader heeft de gemeente (College van B&W) een bodemenergieplan vastgesteld, waarin per buurt op Strandeiland verschillende verticale zoneringsregels opgesteld zijn. Dit bodemenergieplan betreft een (publiekrechtelijk) beleidskader van het bevoegd gezag en is te vinden via de website van het bevoegd gezag. Er komt op Strandeiland geen aardgasnet en geen stadswarmte.

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

Duurzaamheid

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

- Natuurinclusief bouwen
- Circulair bouwen
- Energieprestatie

Er wordt in de voorselectie uitgevraagd aan de hand van een integrale visie en in de definitieve selectie worden bovenstaande thema's zowel aan de hand van kwantitatieve indicatoren als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De kwantitatieve meetlatten zijn Materiaalgebonden CO₂-uitstoot conform het rekenprotocol Paris Proof Materiaalgebonden CO₂-uitstoot en de BENG (1,2,3) scores (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) voor energieprestatie. De kwalitatieve beoordeling vindt plaats aan de hand van de toelichtingen die moeten worden ingediend.

Natuurinclusiviteit als belangrijke ambitie

Een belangrijk doel van deze ontwikkelopgave is om een functioneel ecosysteem te creëren voor de doelsoorten in harmonie met de leefomgeving voor de mens. Voor deze uitvraag zijn vanuit de ecologie verschillende doelsoorten bepaald. Deze soorten worden als goed passend en kansrijk beschouwd voor dit gebied. Hun benodigde biotoopelementen zijn relatief eenvoudig in te passen binnen de bouwvelden. Maatregelen die worden getroffen dienen een bijdrage te leveren aan het habitat van deze doelsoorten. Het gaat om de volgende doelsoorten: huismus, huiszwaluw, boerenzwaluw, dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en egel.

Het natuurinclusieve ontwerp van het gebied is een vanzelfsprekend onderdeel van de architectuur en landschappelijke inpassing. Daarbij is het zeer belangrijk dat het ecosysteem goed in el-

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

kaar zit. De juiste groene verbindingen, juiste beplanting, juiste voedselvoorzieningen, juiste schuilplekken en nestgelegenheden (6v's: voedsel, variatie, voortplanting, veiligheid, verbinding en verduistering). Het gewenste resultaat hierbij is dat de doelsoorten die hier beoogd zijn zich hier werkelijk vestigen.

Op die manier draagt natuurinclusiviteit bij aan de leefkwaliteit en het woonplezier van de toekomstige bewoners. Dit vraagt om een weloverwogen ontwerp waar de juiste experts bij zijn betrokken.

Per bouwveld dient er volgens de stedelijke eisen minimaal voldaan te worden aan de 30 punten zoals benoemd in Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen (Bijlage 7). Er wordt uitgedaagd om de natuurinclusieve oplossingen kwalitatief te ontwerpen en in te passen.

Circulair bouwen

De gemeente Amsterdam hanteert in deze selectieprocedure [het Nieuwe Normaal Gebouw](#) (hierna: HNN) als richtlijn voor de uitvraag naar duurzame en circulaire materialen. Inschrijvers worden uitgedaagd om zoveel mogelijk te kiezen voor duurzame materialen met een lage milieu impact. In de voorselectie zetten inschrijvers in een visie uiteen voor welke materialen en bouwwijze gekozen wordt. In de definitieve selectie wordt de milieu impact van de materialen (nader) gekwantificeerd. De wettelijk vastgestelde manier om deze te berekenen is de MPG.

Voor deze selectieuitvraag wordt er naast de MPG ook beoordeeld op de indicator Paris Proof materiaalgebonden CO₂-uitstoot, berekend conform het rekenprotocol Paris Proof Materiaalgebonden Emissies. Hierdoor komt de focus te liggen op een zo laag mogelijk CO₂-uitstoot tijdens de productie- en bouwfase. De basis voor deze berekening is de MPG berekening. Een uitdraai van de berekening van zowel de MPG waarde als de Paris Proof materiaalgebonden CO₂-uitstoot dient ter onderbouwing aangeleverd te worden. Daarnaast wordt de inschrijver gevraagd om een kwalitatieve toelichting in te dienen.

Energieprestatie

De gemeente heeft de ambitie om van Strandeiland een energieneutraal eiland te maken. De inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk gebouw te realiseren. Naast de duurzaamheidsprestatie wordt ook gekeken naar de kwaliteit van het energieconcept. Deze wordt in de voorselectie als ook definitieve selectie beoordeeld aan de hand van een toelichting. In de definitieve selectie wordt de energieprestatie daarnaast ook kwantitatief uitgevraagd aan de hand van de NTA8800 op de BENG 2 en 3. Ter onderbouwing dient de BENG berekening aangeleverd te worden.

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid, zoals beschreven in het gemeentelijke document 'De Schoonheid van Amsterdam', waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus). Een onderdeel van dit welstandsbeleid is het welstandskader 'de IJ-landen', waar de locatie Muidenbuurt bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b toebehoren.

Voor de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden wordt verwezen naar de kaderproducten Stedenbouwkundig Plan Strandeiland en het Kwaliteitskader voor de Architectuur op Strandeiland (vastgesteld door College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam op 1

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

december 2020). De supervisor Muidenbuurt heeft als kwaliteitsregisseur een sturende rol en bewaakt de kwaliteit van de ingediende ontwerpen. De supervisor toetst de plannen aan voornoemd Kwaliteitskader en geeft een advies aan de Commissie Omgevingskwaliteit die de ontwerpen bij indiening voor omgevingsvergunning toetst aan het welstandskader 'de IJ-landen'. Een positief oordeel van de Commissie Omgevingskwaliteit is het uitgangspunt voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Ruimtelijke uitwerking

Binnen deze selectieprocedure wordt er uitgedaagd op een verkaveling -passend binnen de karakteristieken van de Muidenbuurt - waarbij het ontwerp zich richt op buiten leven, in contact met de natuur. Daarnaast wordt ingezet op een groene en landschappelijke inpassing. Hierbij is de context van de omliggende openbare ruimte belangrijk. De groene parken en wadi's, die lopen door de straten, zijn een belangrijk onderdeel binnen de Muidenbuurt. Binnentuinen gaan hier een relatie mee aan. De gebouwen staan los van elkaar op het landschappelijke bouwveld. De configuratie en de balans tussen bebouwing en open collectieve groene ruimtes en verschillende architectuur stijlen zorgen voor een interessant patchwork. Het stedenbouwkundig plan van de Muidenbuurt vraagt om een doorwaadbaar gebied waarbij tussenstraten, stegen en paden vanzelfsprekend onderdeel zijn van het bouwveld. Daarbij wordt de doorwaadbaarheid voor mens en dier optimaal vormgegeven. Dit zorgt voor het versterken van de natuurinclusiviteit tussen de bouwvelden.

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

Programma

Het totale woon- en niet-woonprogramma van de ontwikkelopgave bestaat uit minimaal 21.545 m² bvo (inclusief kinderdagverblijf, exclusief Buurthub) en behelst vier bouwvelden: M9a, M9c, M11a en M11b.

	Kaveloppervlakte*
M9a	3.419 m ²
M9c	5.615 m ²
M11a	7.593 m ²
M11b	3.350 m ²
Totaal	19.977 m²

* Deze kaveloppervlakten zijn berekend inclusief margestroken en exclusief dwarsstraten.

De precieze eisen waaraan voldaan moet worden staan vermeld in het Omgevingsplan en de Bouwenvelop.

Woonprogramma

De opzet van de bouwvelden biedt ruimte aan de realisatie van een gevarieerd en ontspannen woonmilieu met diverse woningtypen. De Muidenbuurt is daarmee toegankelijk voor verschillende doelgroepen zoals starters, één- en meerpersoonshuishoudens, ouderen en gezinnen. Er wordt gevraagd een mix van gestapelde, grondgebonden en ééngezinswoningen te realiseren voor deze brede doelgroep, met het accent op gezinnen. Met name gezinnen zoeken grotere woningen met bij voorkeur een tuin of andere buitenruimte. Voor de woningen wordt gestreefd naar een menging van vrije sector koop- en middeldure huurwoningen, een gedifferentieerd aanbod in typologieën, verschillende woninggroottes en prijscategorieën.

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

Het woonprogramma bestaat uit minimaal 21.200 m² bvo.

Er kunnen maximaal 190 woningen worden gerealiseerd in de ontwikkelopgave, waarvan minimaal 40% en maximaal 50% in het middeldure huursegment en minimaal 50% en maximaal 60% in het vrije sector koopsegment. De middeldure huurwoningen worden voor minimaal 25 jaar verhuurd in het middensegment. De vrije sector woningen moeten koopwoningen zijn. Het totale programma moet bestaan uit een mix van eengezinswoningen, grondgebonden woningen en appartementen. Voor alle vrije sector woningen geldt dat het gaat om zelfstandige woonruimte met een minimale oppervlakte van 40 m² GO (conform NEN 2580).

Om ervoor te zorgen dat er direct voldoende grotere middensegmentwoningen komen die geschikt zijn voor een brede doelgroep met de focus op gezinnen, is een minimale woninggrootte als eis opgenomen. Alle middeldure huurwoningen moeten minimaal 70 m² gbo zijn (conform NEN 2580). Maximaal 10% van het middeldure huurprogramma mag afwijken van de minimale oppervlakte van 70 m² gbo. Voor die 10% geldt wel een minimale oppervlakte van 40 m² gbo (conform NEN 2580).

Vrije sector koopwoningen

Voorwaarden:

- De woonruimte is minimaal 40 m² GO;
- 100% van de vrije sectorwoningen is een koopwoning
- Voor de te realiseren vrije sector koopwoningen gelden de '*Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam*', zie Bijlage 6. Dit betekent dat voor deze woningen een verbod op verhuur wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden, de uitwerking ervan is te vinden in de model erfpachtaanbiedingen (Bijlage 9a, 9b, 9c, 9d en 9e);
- Bij de verkoop mag er geen verplichte afname van een parkeerplaats gekoppeld worden aan de verkoop van een woning. Wel mag de parkeerplaats als optie los verhuurd worden aan de koper zonder verplichte afname.

Middeldure huurwoningen

In deze selectieprocedure gelden de '*Herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en de beleidsvoorstellen voor eeuwigdurende middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020*', die beschreven zijn in artikel 1 en 2 van de Beleidsregel van het College van Burgemeester en Wethouders (zie Bijlage 5). Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in de Model erfpachtaanbiedingen (Bijlage 9a, 9b, 9c, 9d en 9e).

Middeldure huurwoningen: 25 jaar

De volgende eisen en voorwaarden zijn van toepassing:

- Er is sprake van een zelfstandige woning die minimaal de eerste 25 jaar na ingang recht wordt verhuurd;
- Maximaal 10 % van de bij de definitieve inschrijving op te geven aantal woningen heeft een woonruimte van minimaal 40 m² GBO (conform NEN 2580). ;
- Minimaal 90% van de bij de definitieve inschrijving op te geven aantal grote woningen is geschikt voor gezinnen en minimaal 70 m² GO (conform NEN 2580) en hebben minimaal 3 kamers. Tot het aantal kamers worden een woonvertrek en slaapkamers gerekend;
- De kale aanvangshuur van de woningen is maximaal € 1.220,40 per maand (prijspeil 2024). De bovengrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

- de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Eerste indexering vindt plaats op 01-01-2025 volgens de consumentenprijsindex alle huishoudens;
- De gemiddelde kale aanvangshuur per project per woning is € 1.068,34 (prijspeil 2024). Deze gemiddelde huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaar-mutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar;
 - De eerste 20 jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht mag de maandhuur vanaf 1 jaar na aanvang huurcontract jaarlijks met maximaal CPI +1% punt worden verhoogd (CPI jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
 - De aanvangshuur na mutatie gaat verder op het huurniveau van voor de mutatie. De huur hoeft niet meer terug te vallen in het middeldure segment;
 - In het 21ste tot en met het 25ste jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht mogen de huren voor zittende huurders nog steeds met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd. (CPI jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
 - In het 21ste tot en met het 25ste jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeenkomen over de huur en huurverhoging (vrije huur);
 - De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na erfpachtuitgifte worden uitgepand als koopwoning. Na 25 jaar is geen erfpachtbijbetaling verschuldigd;
 - De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam;
 - Voor deze middeldure huurwoningen geldt het woningdeelbeleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.
 - Bij de verhuur mag er geen verplichte afname van een parkeerplaats gekoppeld worden aan de verhuur van een woning. Wel mag de parkeerplaats als optie los verhuurd worden aan de huurder zonder verplichte afname.

De gemeente behoudt zich het recht voor om bij de Nota van Inlichtingen eventuele wijzigingen in verband met de invoering van de Wet Betaalbare Huur door te voeren in deze selectieprocedure.

Niet-woonprogramma

Het niet-woonprogramma binnen deze ontwikkelopgave bestaat uit in ieder geval uit een kinderdagverblijf. Daarnaast is er een mogelijkheid een buurt gerelateerde voorziening die uitnodigt tot interactie en ontmoeting te realiseren in de Buurthub.

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

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

Kinderdagverblijf

Voor de (toekomstige) gezinnen op Strandeiland is kinderopvang onmisbaar. Met het verwachte aantal gezinnen en een mogelijke wijziging in regelgeving op komst waarbij kinderopvang bijna volledig wordt vergoed, blijkt een kinderdagverblijf noodzakelijk.

Binnen deze ontwikkelopgave moet een kinderdagverblijf gerealiseerd worden. Het kinderdagverblijf moet uit minimaal 345 m² en maximaal 1.000 m² bvo bestaan en geschikt zijn voor 2 á 6

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

groepen. Daarbij moet minimaal 150 m² tot 300 m² wettelijk verplichte buitenruimte gerealiseerd worden, uitgaande van 3 m² per kind.

Buurthub

Er zijn verspreid over Strandeiland ongeveer 20 buurthubs voorzien waarin de bewoners en werknemers van voorzieningen parkeren en waar plek is voor deelmobiliteit. De ambitie is dat er op een maximale afstand van 200 meter voor iedere woning een hub aanwezig is. Dit stimuleert het gebruik van emissievrije modaliteiten en een prettige leefomgeving, omdat de meeste straten autoluw worden. Daarnaast biedt de Buurthub kansen voor de opwek van duurzame energie en biedt de parkeerfunctie een kans om de elektrische auto's aan te sluiten op een (smart grid) elektra netwerk.

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

De Buurthub maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van bouwveld M11a en is in ruimtelijke en functionele zin gekoppeld aan de ontwikkelingen op bouwvelden M9a, M9b, M9c, M11a, M11b en M13b. Tevens maakt de Buurthub integraal onderdeel uit van de totale ontwikkeling die bij deze selectieprocedure is uitgeschreven, zowel in stedenbouwkundige opzet als in architectuur. Daarbij is de manier waarop de Buurthub in relatie tot de woningbouw (en het niet-woonprogramma) vormgegeven wordt, belangrijk. Dit geldt ook voor de programmatische opzet, waarbij de Buurthub veel meer is dan alleen huisvesting voor (deel)mobiliteit.

De Buurthub dient ruimte te bieden voor het in pandig oplossen van technische ruimten voor nutsvoorzieningen en voor buurtfuncties die ontmoeting tussen bewoners stimuleren. In de plint is ruimte voor bijvoorbeeld een kinderdagverblijf en kleine buurt ondersteunende niet woonfuncties zoals consument verzorgende dienstverlening en horeca (snackbar, café, restaurant). Grotere voorzieningen, zoals een sportschool, zijn mogelijk op hogere bouwlagen. De invulling moet passend zijn binnen het Omgevingsplan.

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

Voorwaarden parkeren

De Buurthub is een mobiliteitsvoorziening voor bewoners van circa 390 woningen (max. 190 middeldure huur en vrije sector koopwoningen en circa 200 sociale huurwoningen). Ook parkeren de werknemers van de commerciële en maatschappelijke voorzieningen op de bouwvelden M9a, M9b, M9c, M11a, M11b, M13a en M13b in de Buurthub. Tevens is er ruimte voor deelmobiliteit voor de bewoners en werknemers.

Een deel van de Buurthub mag een openbare parkeervoorziening en openbaar toegankelijk zijn (het aanbod van deelmobiliteit auto's en overige deelmobiliteit (deelbakfietsen, -scooters etc)). Abonnementhouders (bewoners en medewerkers van de voorzieningen in de omgeving) maken gebruik van het private deel van de Buurthub, dat is niet openbaar toegankelijk.

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

Eerstelijns zorgverleners zoals huisartsen en verloskundigen die gezien hun functie aanspraak kunnen maken op een maatschappelijke parkeervergunning in de openbare ruimte, parkeren op straat.

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

Ter ondersteuning van de mobiliteitsambities heeft de gemeente (directie Verkeer en Openbare Ruimte) de functie van een mobiliteitsregisseur in de organisatie belegd. De gemeentelijke mobiliteitsregisseur vormt het aanspreekpunt voor de exploitant van de Buurthub waar het gaat om een optimalisatie van het gekozen mobiliteitsconcept en de exploitatie van de Buurthub. De mobiliteitsregisseur heeft een adviserende en toetsende rol.

De Nota parkeernormen is van toepassing (zie Bijlage 16 en 17). Corporaties realiseren voor hun sociale huurders zelf geen parkeerplekken. In deze selectieprocedure wordt de voorwaarde meegegeven, dat minimaal 0,2 parkeerplek per sociale huurwoning voor kavel M9b en M13b, moet worden aangeboden in de Buurthub tegen een maximaal allesomvattend huurtarief van € 98,10 per plek per maand (exclusief BTW, prijspeil 2024).

De Nota Parkeernormen auto paragraaf 5.5 (verlaging van de parkeernorm bij deelconcepten) is niet van toepassing op deze ontwikkelopgave. De parkeernorm kan dus door het opnemen van het deelconcept niet met 20% verlaagd worden.

Een voorwaarde binnen deze ontwikkelopgave is dat per 25 woningen die op de bouwvelden M9a, M9b, M9c, M11a, M11b en M13b worden gerealiseerd 1 parkeerplek voor deelauto's wordt gerealiseerd, te verhuren aan een deelmobiliteitsaanbieder (back-to-one of back to many) tegen een maximaal allesomvat-tend huurtarief van € 98,10 per plek per maand (prijspeil 2024). In de Buurthub dient daarnaast minimaal 10% van het totale oppervlak voor deelauto's aan ruimte te worden gereserveerd voor overige deelmobiliteit (deelbakfietsen, -scooters etc.).

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

	Aantal parkeerplaatsen in Buurthub
Vrije sector	Woning < 60 m ² BVO 0,3 tot 1 parkeerplaats per woning
	Woning > 60 m ² BVO 0,6 tot 1 parkeerplaats per woning
Middeldure huur	0 tot 1 parkeerplaats per woning
Sociale huur	0,2 x circa 200 sociale huurwoningen op bouwvelden M9b en M13b, maximale huur € 98,10 per parkeerplaats per maand (prijspeil 2024)
Deelmobiliteit	1 parkeerplaats voor deelauto per 25 woningen, + 10% van totale oppervlak voor overige vormen van deelmobiliteit, maximale huur € 98,10 per parkeerplaats per maand (prijspeil 2024)
Niet-wonen	Tbv werknemers commerciële en maatschappelijke voorzieningen, zie Nota Parkeernormen. Hierbij kan ingezet worden op dubbelgebruik.

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

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

Fasering

Binnen deze ontwikkelopgave is een gefaseerde afname van bouwvelden mogelijk, om zo een gefaseerde verkoop en bouw mogelijk te maken. De ontwikkelopgave kan in twee fases gerealiseerd worden. Het is niet verplicht om van de faseringsoptie gebruik te maken. Onderstaand zijn de kaders voor fasering uitgewerkt.

In de optieovereenkomst en de daarbij horende model erfpachtaanbiedingen (en eventuele andere daarmee samenhangende documenten) die onderdeel uitmaken van deze selectiebrochure is de mogelijkheid tot fasering opgenomen.

Kaders voor fasering:

De ontwikkelopgave voor de bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b is in maximaal twee fases te realiseren.

Fase 1: Bouwveld M9a en M11a in ieder geval bestaande uit:

- Het woonprogramma, waarvan minimaal 50% van de totale middeldure huur dienen te worden gerealiseerd;
- Buurthub

Bij fase 1 horen drie erfpachtaanbiedingen, te weten:

- Eén aanbieding ééngezinswoningen (EGW) (Bijlage 9a) [indien van toepassing];
- Eén aanbieding appartementsrechten meergezinswoningen (MGW) en appartementsrechten commercieel programma (kinderdagverblijf) (Bijlage 9b) [indien van toepassing];
- Eén aanbieding Buurthub met parkeerprogramma voor wonen en niet-wonen en tevens de commerciële voorzieningen in de Buurthub [indien van toepassing] (Bijlage 9c).

Voor fase 1 geldt dat de ingangsdatum van de in deze fase te vestigen erfpachtrechten uiterlijk 3 maanden na acceptatie van alle erfpachtaanbiedingen van fase 1 en 2 zal zijn.

Fase 2: Bouwveld M9c en M11b bestaande uit het resterend programma.

Bij fase 2 horen twee erfpachtaanbiedingen, te weten:

- Eén aanbieding EGW [indien van toepassing] (Bijlage 9d);
- Eén aanbieding appartementsrechten meergezinswoningen (MGW) en appartementsrechten commercieel programma (kinderdagverblijf) [indien van toepassing] (Bijlage 9e).

Voor fase 2 geldt dat de ingangsdatum van de in deze fase te vestigen erfpachtrechten uiterlijk 9 maanden na acceptatie van alle erfpachtaanbiedingen van fase 1 en 2 zal zijn.

Overige kaders fasering

- Alle maximaal 5 erfpachtaanbiedingen voor de verschillende bouwvelden dienen gelijktijdig – binnen de in de optieovereenkomst genoemde termijn – geaccepteerd te worden. De ontwikkelaar gaat middels het accepteren van de maximaal 5 erfpachtaanbiedingen de verplichting aan de totale ontwikkelopgave te bouwen en te realiseren.
- In de optieovereenkomst is opgenomen dat alle maximaal 5 aanbiedingen slechts rechtsgeldig kunnen worden geaccepteerd indien de ontwikkelaar beschikt over een goedgekeurd Definitief Ontwerp voor alle fases (het gehele bouwprogramma) en omgevingsvergunning (omgevingsvergunning planactiviteit bouwwerken) voor het bouwen van het gehele bouwprogramma van fase 1 (M9a en M11a).

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

- In de erfpachtaanbiedingen betrekking hebbende op fase 2 is opgenomen dat de erfpachtrechten betrekking hebbende op deze fase niet eerder notarieel zullen worden gevestigd dan wel economisch worden geleverd dan de datum waarop de ontwikkelaar beschikt over een omgevingsvergunning voor bouwen voor het gehele bouwprogramma van fase 2 (M9c en M11b).
- In de erfpachtaanbiedingen betrekking hebbende op fase 2 is voorts opgenomen dat de erfpachtrechten betrekking hebbende op deze fase niet eerder notarieel zal worden gevestigd dan wel economisch zullen worden geleverd dan het moment waarop naar het oordeel van de gemeente vast staat dat de ontwikkelaar uitvoering heeft gegeven aan haar bouwverplichtingen uit hoofde van alle erfpachtrechten betrekking hebbende op fase 1 (M9a en M11a).

1.3 Grondwaarde

De (totale) grondwaarde van de in erfpacht uit te geven bouwka­vel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met residueel bepaalde en vastgestelde (nog te indexer­en) grondwaarden per eenheid voor vrije sector koopwoningen,, middeldure huurwoningen, voorzieningen en parkeerplaatsen. De vastgestelde optie­vergoeding die de winnende inschrijver/ optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze grondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de grondwaarde 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 vastgestelde (nog te indexer­en) grondwaarden.

Wonen *

Meergezinswoningen – Woonschijf tot 8 lagen (max. 21 meter)

Grondwaarde woonschijf 8 lagen, per m ² go per segment (excl. BTW) peildatum Q1 2024					
Bestemming	40 tot 50 m ²	50 tot 60 m ²	60 tot 70 m ²	≥ 70 m ²	
Vrije sector koopwoningen	€ 2.088		€ 1.712		
Middeldure huurwoningen	€ 1.525	€ 1.050	€ 630	€ 410	

Meergezinswoningen - *Beneden-bovenwoning (BeBo)*

Grondwaarde beneden-bovenwoning, per m ² go per segment (excl. BTW) peildatum Q1 2024					
Bestemming	40 tot 50 m ²	50 tot 60 m ²	60 tot 70 m ²	≥ 70 m ²	
Vrije sector koopwoningen	€ 2.990		€ 2.326		
Middeldure huurwoningen	€ 1.525	€ 1.050	€ 630	€ 410	

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

Eengezinswoning - rij-/hoekwoning 2,5 laag (2 tot 3 lagen)

Grondwaarde eengezins rij-/hoek schuine kap per segment (excl. BTW) peildatum Q1 2024		
Bestemming	Grondwaarde	Per
Vrije sector koopwoning	€ 2.463	m ² go
Middeldure huurwoning	€ 478	m ² go

Eengezinswoning- rij-/hoekwoningen 3 en 4 lagen

Grondwaarde eengezins rij-/hoek plat dak, per segment (excl. BTW) peildatum Q1 2024		
Bestemming	Grondwaarde	Per
Vrije sector koopwoning	€ 2.522	m ² go
Middeldure huurwoning	€ 513	m ² go

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

Niet – Wonen**

Bestemming	Grondwaarde (excl. BTW) peildatum Q1 2024	Per
Commerciële plint **	€ 907	m ² bvo
Commerciële plint op verdieping **	€ 751	m ² bvo
Sociaal maatschappelijk **	Vaste grondwaarde **	m ² bvo
Traforuimte (AVP)	Vaste grondwaarde **	m ² bvo
WKO- ruimte	Gewogen gemiddelde grondwaarde, zie toelichting *	m ² bvo
WKO- bron	Zie toelichting **	bron

**

Commerciële plint

Commerciële plint is overkoepelende bestemming. De grondwaarde is van toepassing op de bestemmingen: kinderdagverblijf, horeca (snackbar, café, restaurant), commerciële dienstverlening, sportschool, detailhandelen opslag. De bestemmingen worden in de erfpachtaanbieding opgenomen.

Commerciële plint op de verdieping

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

Kinderdagverblijf

De vaste grondwaarde voor het kinderdagverblijf is van toepassing indien voldaan wordt aan de voorwaarden (1) een rendabele exploitatie is niet mogelijk vanwege de privaatrechtelijke beperkingen én (2) de erfpachter is een non-profit instelling die wordt gesubsidieerd door de overheid.

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

Indien aan beide voorwaarden wordt voldaan dan geldt voor deze functie de minimale grondwaarde per m² bvo voor niet-woonbestemmingen. Indien niet aan beide voorwaarden wordt voldaan geldt de grondwaarde commerciële plint dan wel op de verdieping.

Trafo ruimte (AVP)

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

WKO-ruimte

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

WKO-bron

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

Vaste grondwaarden

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

Minimale grondwaarden zijn altijd gekoppeld aan het vigerende grondprijsbeleid.

Onderstaande grondwaarden gelden vanaf 1 januari 2024 en gelden gedurende het gehele jaar.

Voorzieningen: € 221 per m² bvo (prijspeil 2024)

Nutsvoorzieningen: € 221 per m² bvo (prijspeil 2024)

Parkeerplaats: € 2.180 per plaats (prijspeil 2024)

WKO-bron: € 2.180 per bron (prijspeil 2024)

Parkeren ***

Bestemming	Grondwaarde (excl. BTW) peildatum Q1 2024	Per
Parkeren tbv wonen (bovengronds)	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats	plek
Parkeren tbv niet-wonen (bovengronds)	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats	plek
Scooterparkeren	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats / 25 m ²	m ² bvo
Fietsparkeren tbv wonen	Verdisconteerd in de grondwaarde wonen	
Fiesparkeren tbv niet-wonen	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats / 25 m ²	m ² bvo

*** * De grondwaarde voor fietsparkeren t.b.v. woonfuncties is verdisconteerd in de grondwaarde voor wonen.

Hiervoor geldt zodoende geen afzonderlijke grondwaarde. De minimale grondprijs voor parkeren bedraagt € 2.180 per plek (exclusief BTW), prijsspeil 2024.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 12 september 2024 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 9a is toegevoegd nader toegelicht.
- In afwijking van het bepaalde onder de vorige bullet geldt tot 1 januari 2025 dat de Grondwaarde wordt geïndexeerd op basis van 5% per (deel van een) kalenderjaar, indien de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), hoger is dan 5% per (deel van een) kalenderjaar. Met ingang van 1 januari 2025 vervalt de begrenzing van de indexering en is de in de vorige bullet vastgelegde indexeringsbepaling onverkort van toepassing.
- Voor het bepalen van het aantal m2 BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.
- Vaste en minimale grondwaarden worden niet geïndexeerd en afzonderlijk per kalenderjaar vastgesteld. Het moment van de erfpachtaanbieding is de prijspeildatum van de vaste of minimale grondwaarde.

1.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie (Bijlage 1 en 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 zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure.

1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding

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

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

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding van **€ 200.000 exclusief BTW** verkrijgt de optienemer voor **een optietermijn van 24 maanden** de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO.

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

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

2. Beschrijving selectieprocedure

2.1 Selectieprocedure

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

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

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

Correspondentie

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

Selectiecommissie en jury

De toetsing op volledigheid, geldigheid en of de inschrijver voldoet aan alle gestelde kaders en voorwaarden van de selectieprocedure, geschiedt door de selectiecommissie. Alleen volledige en geldige inschrijvingen worden beoordeeld.

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

De selectiecommissie bestaat uit:

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

De jury bestaat uit:

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

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

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

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
27 juni 2024	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
26 juli 2024	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
23 augustus 2024	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
8 november 2024, 17:00u	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
17 januari 2025	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
17 januari 2025	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
7 maart 2025	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
28 maart 2025	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
16 mei 2025, 17:00u	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
In de week van 9 juni 2025 (exacte datum ntb)	Presentatie inschrijvers (optioneel)
	Screening integriteit (Bibob)
11 juli 2025	(Voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
31 juli 2025	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

3. Voorselectie

3.1 Inschrijving voorselectie

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

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 26 juli 2024 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 23 augustus 2024 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 27 juni 2024 en tot en met uiterlijk 8 november 2024, 17:00. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie);
3. Visie op Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen van maximaal 7 pagina's;
4. Visie op Ruimtelijke kwaliteit van maximaal 7 pagina's;
5. Visie op Programma van maximaal 4 pagina's;
6. Toelichting op Team en Ervaring van maximaal 2 pagina's;
7. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar buitenlands handelsregister (hierna "KvK uittreksel") van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen welk KvK uittreksel ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK uittreksel, moet blijken.
Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekeningsbevoegde personen gezamenlijk bevoegd zijn, dan dienen ook de meest recente statuten te worden overgelegd van de betreffende rechtspersoon of rechtspersonen.
8. Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekeningsbevoegdheid volgt uit een afzonderlijke volmacht of indien de schrijver zich laat vertegenwoordigen door een derde, dan dient ook deze volmacht te worden overgelegd.

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

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

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde formulier en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het inschrijfformulier voorselectieprocedure volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 15 november 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 voorselectieprocedure of het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 2 tot en met 7 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 voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.2 Minimale eisen voorselectie

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

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier voorselectieprocedure (Bijlage 1) alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 3.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

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

- De ingediende visie op duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en programma past binnen de opgave zoals beschreven in Hoofdstuk 1 van deze brochure en de hierbij behorende bijlagen.

- Het ingediende/ in te dienen programma past binnen het programmaoverzicht onder paragraaf 1.2, de Bouwenvelop en alle overige (minimale) eisen.

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

3.3 Selectiecriteria Voorselectie

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

1. Visie op Duurzaamheid (maximaal 35 punten)

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

- **Visie op ecologische systemen en natuurinclusief bouwen (maximaal 15 punten)**

In de visie ecologische systemen en natuurinclusief bouwen wordt beschreven hoe er een functioneel ecologisch systeem wordt gecreëerd (met aandacht voor de hiervoor omschreven 6v's), dat de ontwikkeling omringende groene parken en wadi's met elkaar verbindt en een sterke relatie met het omliggende landschap creëert en hoe wordt aangesloten op de behoeften van de doelsoorten (huismus, huiszwaluw, boerenzwaluw, dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en egel) benoemd in Hoofdstuk 3 van de Bouwenvelop.

- **Visie op circulair bouwen (maximaal 10 punten)**

In de visie circulair bouwen wordt beschreven met welke maatregelen de milieu-impact zo beperkt mogelijk wordt gehouden en hoe deze bijdragen aan het verlagen van de MPG en de materiaalgebonden CO₂-uitstoot in de productie- en bouwfase.

- **Visie op energie (maximaal 10 punten)**

In de visie op energie wordt een toelichting op het gekozen energieconcept gegeven en hoe de genoemde maatregelen aan een zo goed mogelijke energiestaat bijdragen.

De inschrijver scoort beter in de voorselectie naarmate concrete prestaties en doeltreffende maatregelen worden genoemd die passend en haalbaar worden geacht en naarmate er een integrale duurzaamheidsvisie is die één geheel vormt met het ruimtelijk concept, het programma, de locatie en inpassing binnen de omgeving.

2. Visie op Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 35 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een visie te geven op de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij dient ingegaan te worden op hoe de ontwikkeling aansluit op de ruimtelijke karakteristieken en hoe de sfeer van de Muidenbuurt wordt geïntegreerd in de ontwikkelopgave. Daarnaast wordt een visie op groen en landschappelijke inpassing gevraagd. Er wordt ingegaan op de onderdelen benoemd in Hoofdstuk 1 en 2 van Bouwenvelop M9a, M9c, M11a en M11b en andere kaderproducten zoals het Stedenbouwkundig Plan Strandeiland en Kwaliteitskader voor de Architectuur op Strandeiland.

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

- **Visie op ruimtelijke kenmerken Muidenbuurt (verkaveling, patchwork)** (*maximaal 25 punten*)

Visie op de ruimtelijke kwaliteit waarbij de verkaveling als basis dient, passend bij het karakter van de Muidenbuurt en een visie op hoe de ontwikkeling zorgt voor diversiteit binnen de verkaveling, typologieën, korrelgroottes en architectuur.

Daarbij dient te worden ingegaan op:

- In hoeverre de ruimtelijke opzet, verkaveling en architectonische ambitieniveau van het plan op visieniveau aansluit bij de kenmerken van de Muidenbuurt. Hoe wordt een patchwork gecreëerd?
- Hoe zorgt de ruimtelijke opzet op visieniveau voor een open, doorwaadbare structuur voor mens en dier, waarbij tussenstraten, stegen en paden vanzelfsprekend onderdeel zijn van het bouwveld?

- **Visie op groen en landschappelijke inpassing** (*maximaal 10 punten*)

Visie op hoe aangesloten wordt op de omliggende ruimtelijke context (groen, parken en wadi's) en hoe robuuste overgangen ontstaan tussen landschap en architectuur.

Daarbij dient te worden ingegaan op:

- Hoe er ruimtelijk wordt aangesloten op de omliggende groene landschappelijke context van erven, wadi's en parken, het karakter van de onbebouwde ruimte die rondom en onder de bebouwing ligt. En hoe wordt dit vertaald in de architectuur.
- Hoe robuuste overgangen gecreëerd worden tussen landschap (openbare ruimte en binnentuin) en architectuur.

De inschrijver scoort beter op de visie ruimtelijke kwaliteit naarmate de 'visie op ruimtelijke kenmerken Muidenbuurt' en de 'visie op groen en landschappelijke inpassing' integraal beter aansluiten op de kenmerken en landschappelijke context van de Muidenbuurt (binnen de verschillende schaalniveaus).

3. Visie op Programma (*maximaal 20 punten*)

De inschrijver wordt gevraagd een integrale visie te geven op het programma dat aansluit bij de ontwikkelopgave en doelgroep. De visie op het programma omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities en doelstellingen zoals beschreven bij de selectiecriteria in Hoofdstuk 4 bij 'Definitieve Selectie' zal realiseren.

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

De inschrijver scoort beter in de voorselectie naarmate de visie een heldere en concrete programmatische invulling en doorvertaling is van de ambities die in de Bouwenvelop staan ver-

woord, met de gewenste mix aan woningtypen, groottes en prijscategorieën voor de doelgroepen en integrale inpassing van de Buurthub.

Hoe haalbaarder de visie op het woningbouwprogramma en de Buurthub wordt geacht, hoe beter deze wordt beoordeeld.

4. Toelichting op Team en Ervaring (maximaal 10 punten)

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

De inschrijver neemt daarbij (indien beschikbaar / van toepassing) twee gerealiseerde (of nu in aanbouw zijnde) referentieprojecten op van een opgaven waarbij de focus op duurzaamheid (met focus op natuurinclusief bouwen) en ruimtelijke kwaliteit ligt.

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

- De mate waarin de partij(en) in staat word(t)(en) geacht om de geschetste ontwikkeling te realiseren, qua organisatie, deskundigheid, ervaring, referenties, netwerk en samenwerkingspartners;
- De mate waarin het team een optimale combinatie van adviseurs vormt voor de ruimtelijke opgave van de Muidenbuurt. Denk bijvoorbeeld aan ecologen, architectenbureau(s) (waaronder ook jonge architectenbureaus), een landschapsbureau, innovatieve duurzaamheidsdeskundige, zoals energie en, circulaire- en mobiliteitsadviseurs.
- De mate waarin de inbreng van het team en ontwerpkracht van de architect(en) is geborgd gedurende de gehele bouwplanontwikkeling, waarbij er naast ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid ook aandacht is voor het programma en de woningbouwplaatgronden.

Hoe beter het team, ervaring en de referenties aansluiten bij de ontwikkelopgave voor bouwvel-den M9a, M9c, M11a en M11b, hoe beter de inschrijver scoort.

3.4 Beoordeling

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

Selectiecriteria en de wijze van beoordeling	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
1. Duurzaamheid	35 punten
a. Visie op ecologische systemen en natuurinclusief bouwen	15 punten
b. Visie op circulair bouwen	10 punten
c. Visie op energie	10 punten
2. Visie op Ruimtelijke kwaliteit en natuurinclusief bouwen	35 punten
a. Visie op ruimtelijke kwaliteit	25 punten
b. Visie op groen en landschappelijke inpassingen	10 punten
3. Visie op Programma	20 punten
a. Visie op het woningbouwprogramma	10 punten
b. Visie op buurtclub	10 punten
4. Team en Ervaring	10 punten
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

Voor alle criteria, met uitzondering van toelichting op team en ervaring, worden de inschrijvingen per criterium beoordeeld en daarna gerangschikt. De inschrijving die inhoudelijk het meest overtuigend scoort ontvangt van de jury het volle maximum aantal punten op dat betreffende criterium. De volgende best scorende vier inschrijvingen ontvangen steeds een percentage van de maximale punten van het criterium, in de volgorde 80%, 60%, 40% en 20% zoals uiteengezet in het schema hierna. De dan opvolgende inschrijvingen ontvangen 1 punt. In het hieronder opgenomen overzicht, is voor een drietal criteria als voorbeeld aangegeven welke scores per inschrijving gehaald kunnen worden.

Rangorde inschrijving op betreffende criterium	10 punten te verdelen	15 punten te verdelen	25 punten te verdelen
Inschrijving 1	10	15	25
Inschrijving 2	8	12	20
Inschrijving 3	6	9	15
Inschrijving 4	4	6	10
Inschrijving 5	2	3	5
Inschrijving 6 en hoger	1	1	1

Voorbeeld uitleg scores per inschrijving in voorselectie

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

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

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

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

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en programma.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 7 maart 2025 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 28 maart 2025 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 17 januari 2025 en tot en met uiterlijk 16 mei 2025, 17:00. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure; incl. vermelding van MPG-waarde, materiaalgebonden CO₂-uitstoot-bandbreedte en BENG-waarde;
2. Voorblad maximaal 1 pagina in A3-formaat met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
3. Duurzaamheid, met aan te leveren onderdelen:
 - a. Toelichting op ecologische systemen en natuurinclusief bouwen met een plankaart met de beoogde locaties van natuurinclusieve maatregelen (maximaal 5 pagina's A4).

In de toelichting moet worden aangegeven hoe de ruimtelijke maatregelen binnen het plangebied bijdragen aan een functioneel ecosysteem en de aangewezen doelsoorten (6V's voedsel, variatie, voortplanting, veiligheid, verbinding en verduistering);
 - b. Ingevuld Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen (Bijlage 7). Per bouwveld dient de inschrijver minimaal 30 punten te behalen;
 - c. Toelichting op beplantingsplan en beheerplan in beeld en woord (maximaal 3 pagina's A3). Dit bevat de volgende onderdelen:
 - Beplantingsplan, waarin de kwaliteit en samenhang van natuurinclusieve oplossingen zichtbaar wordt;

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

- Beheerplan dat duidelijk maakt hoe in de toekomst de kwaliteit van de natuurinclusieve oplossingen en inrichtingen gewaarborgd blijven.

d. Materiaalgebruik (MPG en Paris Proof)

- MPG-waarde (€ /m² bvo /jr) (op inschrijfformulier)
- Bandbreedte Paris Proof materiaalgebonden Co₂-uitstoot waarde (op inschrijfformulier)

Functie	Indicator	Keuze bandbreedte
Woningbouw	Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot (Paris proof)	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

- MPG-berekening en Paris Proof materiaalgebonden Co₂-uitstoot-berekening en toelichting op materiaalgebruik en een onderbouwing waaruit blijkt dat het reëel is dat de genoemde MPG-waarde en materiaalgebonden CO₂-uitstoot bandbreedte worden behaald van maximaal 2 pagina A₄;
- De onderbouwing van de MPG-berekening Paris Proof materiaalgebonden Co₂-uitstoot-berekening dient als bijlage bij de inschrijving worden aangeleverd (geen limiet maximaal aantal pagina's):

e. BENG

- BENG-waarden (op inschrijfformulier)

Functie	Indicator	Waarde
Woningbouw	BENG 1, 2 en 3	kWh/(m ² .jaar)
TO-juli berekening		

- BENG-berekening en toelichting op de BENG-berekening en het behalen van deze waarden. In de toelichting wordt beschreven welke concrete energiemaatregelen zijn toegepast. Uit deze toelichting moet duidelijk worden dat de genoemde BENG-waardes reëel zijn. Maximaal 2 pagina's A₄;
- De onderbouwing van de BENG-berekening dient als bijlage bij de inschrijving te worden aangeleverd (geen limiet aantal pagina's)

4. Toelichting op ruimtelijke kwaliteit in beeld en woord bevat onderstaande onderdelen. Onderdeel a t/m c bestaan in totaal uit maximaal 20 pagina's A3.
- a. Stedenbouwkundige deeluitwerking M9a, M9c, M11a en M11b met toelichting.
De uitwerking geeft inzicht in de verhoudingen massa/ruimte, korrelgrootte, buurthub, verdeling van functies en inpassing van woningtypologieën voor de gehele opgave en bevat minimaal:
- Plankaart totale ontwikkeling, ingepast in de context, schaalvrij;
 - Vogelvlucht totale ontwikkeling als 3D-uitwerking, schaalvrij.
- b. Kaveluitwerkingen voor bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b met toelichting.
De uitwerkingen geven inzicht in overgang bebouwd/niet bebouwd, overgang publiek/privé, routing en ontsluitingsprincipes op gebouwniveau, zonering van leefruimte en bevat minimaal:
- Plattegrond per kavel op maaiveldniveau ingepast in de context, schaalvrij;
 - Visualisaties vanaf maaiveld, schaalvrij;
 - Doorsnede per kavel, schaal 1:500;
 - Inzicht in hoe met bergingen en fietsenstallingen wordt omgegaan.
- c. Principe architectonische uitwerkingen van 5 principe gevelfragmenten met aan sluiting op de constructieve structuur met toelichting.
De 5 principe geveluitwerkingen geven inzicht in de principe architectonische uitwerkingen maar hoeven uitdrukkelijk geen definitieve oplossingen te laten zien, zij geven inzicht in de essentie c.q. architectonische ambities van het plan, materiaalkeuze en verwerking van duurzaamheidsoplossingen zoals opgegeven bij onderdeel 3. "Duurzaamheid". De uitwerkingen borgen het architectonische en bouwkundige ambitieniveau en moeten nadrukkelijk gezien worden als een principe, dat in de latere uitwerking van het plan kan wijzigen.
Voor 5 locaties waarbij een zo breed mogelijk scala aan type gebouwen en programma aan bod komen, te weten (1) M9a ter hoogte van Allen Ginsbergplantsoen, (2) M11a ter hoogte van Oeverparklaan, (3) Buurthub, (4) M9a ter hoogte van Strandeilandlaan (5) M11b ter hoogte van Tagorestraat, dient te worden aangeleverd:
- Geveldoorsnede van 5 locaties, schaal 1:50;
 - Aanzicht van een fragment van de 5 locaties, schaal 1:50.
5. Programma, met aan te leveren onderdelen:
- a. Programmatabel (in aantallen en m² BVO en GO conform NEN 2580) voor de gebouwen, uitgesplitst in de diverse aanwezige functiecategorieën waaronder (maximaal 1 pagina A4):
- Middeldure huurwoningen;
 - Vrije sector koopwoningen;
 - Parkeren;
 - Niet-woonfuncties;
 - Technische ruimten.
- b. Parkeerbalans met een uitsplitsing naar plaatsen / m² BVO bestemd voor (maximaal 1 pagina A4):
- Vrije marktverhuur;
 - Huurders van sociale huurwoningen;

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

- Deelmobiliteit; hierbij reservering aangeven voor deelauto's en andere deelvervoermiddelen (bijv. deelfietsen/deelscooters);
 - Fietsen en scooters van bewoners die van de hub gebruik maken bij de overstap naar andere mobiliteit.
- c. Toelichting op het totaal programma, zowel wonen, niet-wonen (waaronder in ieder geval een kinderdagverblijf) parkeren en deelmobiliteit in maximaal 4 pagina's A4
- d. Toelichting op flexibele woningplattegronden voor gezinnen in maximaal 3 pagina's A4.
6. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibob-formulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

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

In de definitieve selectie wordt uitdrukkelijk niet gevraagd om een maquette. Materiaal of documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's, worden beoordeeld.

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

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

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende voorgeselecteerde inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De voorgeselecteerde inschrijver wordt daarover uiterlijk 23 mei 2025 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen.

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

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 2 t/m 5 geldt dat deze een nadere uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat dat niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het hiervoor genoemde herstel niet mogelijk.

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

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

4.2 Minimale eisen definitieve selectie

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

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
 - Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (Bijlage 2) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen;

Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende partijen die het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibob-formulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 4.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie

- b) Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en het Bibob-formulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart de voorgeselecteerde inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen dan wel te conformeren:
 - De uitwerking van een(/ de) visie(s) borduurt voort op de visie(s) op de ontwikkelgave uit de voorselectie en past binnen de opgave zoals beschreven in de onderhavige selectiebrochure, de Bouwenvelop, het Omgevingsplan en alle overige (minimale) eisen;

- Het behalen van 30 punten of meer per bouwveld voor het onderdeel natuurinclusief bouwen 2021, zie Hoofdstuk 4.4 onderdeel "Duurzaamheid, natuurinclusief".

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

4.3 Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in de week van 9 juni 2025 (exacte datum n.t.b.). Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie. Indien de presentatie digitaal zal plaatsvinden dan zal de gemeente u daarvan op de hoogte stellen.

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

4.4 Gunningscriteria definitieve selectie

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

1. Duurzaamheid (maximaal 45 punten)

a. Natuurinclusief bouwen en ecosystemen (maximaal 15 punten)

Voorgeselecteerde inschrijvers dienen minimaal 30 punten per bouwveld te behalen volgens het Natuurinclusief Bouwen Puntensysteem (Bijlage 7). Indien de voorinschrijver meer dan 30 NIB-punten per bouwveld behaalt, wordt dit beter beoordeeld, mits deze maatregelen goed onderbouwd worden en een integraal onderdeel vormen van de totaalvisie van de gebouwen en het plan.

Aan de inschrijvers wordt gevraagd een toelichting te geven op de integratie en de vertaling van de natuurinclusieve oplossingen binnen de gevraagde ruimtelijke kwaliteiten. De natuurinclusieve maatregelen moeten een vanzelfsprekend onderdeel zijn van de (landschaps)architectuur. De implementatie van de ontwerpelementen speelt een belangrijke rol bij het faciliteren van een leefbare plek voor de beoogde doelsoorten.

Voorgeselecteerde inschrijvers dienen aan te geven :

- Welke natuurinclusieve maatregelen geïntegreerd zijn in het ontwerp en hoeveel NIB punten er in totaal gescoord worden op basis van het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen.
- Welke doelsoorten worden bediend en of dit op een evenwichtige manier is ingestoken.

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

- Hoe de ruimtelijke maatregelen bijdragen aan de aangewezen doelsoorten (6V's) en waar deze ruimtelijke maatregelen worden toegepast
- Hoe het landschappelijk ontwerp bijdraagt aan en zorgt voor optimale ecologische verbindingen.
- Hoe het beheer en onderhoud worden vormgegeven zodat de biodiversiteit en ecologische functie van het gebied ook in de toekomst gewaarborgd blijven (beheerplan).
- Of er naast de maatregelen benoemd in het puntensysteem overige ingrepen worden gedaan om biodiversiteit te bevorderen.

Inschrijvers voor de subcriterium.1.a. scoren beter naarmate het plan concreter wordt uitgewerkt, kwaliteit bevat en naarmate aannemelijker wordt dat het plan haalbaar en uitvoerbaar is.

Voor subcriterium 1.a. is een van maximaal 15 punten te behalen. De inschrijvingen worden gerangschikt naar beste prestatie waarbij in een vaste verhouding punten worden toegekend aan de nummer één, twee en drie. De te behalen scores zijn in onderstaand schema weergegeven.

	Punten Natuurinclusief bouwen
Inschrijving met beste kwaliteit	15
Inschrijving die als tweede scoort	7
Inschrijving die als derde scoort	3

Overzicht puntenverdeling van subcriterium 2.c. Kwalitatieve beoordeling natuurinclusief bouwen, ecosystemen

b. Circulair bouwen (maximaal 17 punten)

De gemeente Amsterdam hanteert in deze selectieprocedure de MPG-waarde en -berekening en de bandbreedte Paris Proof materiaal gebonden CO₂-uitstoot en berekening om het criterium circulair bouwen te kwantificeren.

De voorgeselecteerde inschrijver dient een milieukostenberekening (MPG-berekening inclusief Paris Proof materiaalgebonden CO₂-uitstoot waarde (bandbreedte)) aan te leveren, waarin op basis van het ontwerp de specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, uitgedrukt in euro's per m² bvo per jaar én kg CO₂-eq / m² BVO zijn. De MPG met materiaalgebonden CO₂-uitstoot -berekening is op basis van de default levensduur van gebouw voor de specifieke functie (75 jaar voor woningen, 50 jaar voor kantoor). Ten behoeve van beoordeling wordt het gehele gebouw beoordeeld op basis van 75 jaar. In de berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof het gehele gebouw woningen betreft. In de berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die de inschrijver van plan is om te plaatsen. In de berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd, inclusief fundering en andere gebruiksfuncties dan wonen, exclusief de buurthub. De eisen aan de berekening van de MPG zijn vastgelegd in de SBK Bepalingsmethode, opgesteld door Stichting Bouwkwiteit die de Europese normen EN15804 en 15978 hierbij volgt. De gevraagde berekening wordt gebruikt om te kunnen beoordelen of de inschrijver een concept heeft ontwikkeld dat op realistische wijze bij de waarde en de gekozen bandbreedte past.

MPG (maximaal 6 punten)

Er worden punten gegeven vanaf een MPG-waarde onder 0,8 € /m²/ jr. Deze waarde staat als MPG_{norm} opgenomen in de onderstaande formule die gehanteerd wordt om de scores van de

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

inschrijvers op dit onderdeel te bepalen. De inschrijving met de beste MPG-score krijgt het maximaal aantal punten op dit onderdeel. Als er een negatief getal uit onderstaande formule komt krijgt de inschrijving nul punten. De juistheid van de ingevulde MPG-berekening moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende MPG-berekening onrealistisch is krijgt de inschrijving voor dit onderdeel geen punten.

Er mag niet slechter gescoord worden dan in de voorselectie indien daar waarden zijn genoemd, beter mag wel.

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

Afronding van puntentoekenning gebeurt op één getal achter de komma.

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

Voorbeeldberekening punten verdeling score MPG

In de berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die de inschrijver van plan is om te plaatsen.

Paris Proof materiaalgebonden CO₂-uitstoot (7 punten)

In deze selectieprocedure wordt naast de MPG-waarde ook uitgedaagd op de materiaalgebonden CO₂-uitstoot, conform 'Het Nieuwe Normaal Gebouw' (zie Bijlage 23). Alleen de gekozen bandbreedte van de materiaalgebonden CO₂-uitstoot (kg CO₂-eq / m² BVO) wordt als gunningscriterium beoordeeld. Voor de totstandkoming van de gekozen bandbreedtes wordt verwezen naar 'Het Nieuwe Normaal Gebouw'. Voor dit onderdeel worden de punten toegekend voor de gekozen bandbreedte. De (hiervoor genoemde) gevraagde milieukostenberekening wordt gebruikt om te kunnen beoordelen of de inschrijver een concept heeft ontwikkeld dat op realistische wijze in de gekozen bandbreedte past.

Doordat het VO en het DO niet identiek zullen zijn aan het ingediende ontwerp kan de waarde in latere fases anders uitpakken dan bij de inschrijving, ook als maatregelen en materialisatie hetzelfde zijn. Ook in het geval dit een ongunstig effect heeft op de scores blijft de inschrijver gehouden aan de bij de inschrijving opgegeven bandbreedte voor de materiaalgebonden CO₂-uitstoot.

Bandbreedte	Waarde (kg CO ₂ -eq / m ² BVO)
1	139 of lager
2	175-140
3	220-176

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

Punten worden toegekend door middel van rangorde ten opzichte van elkaar:

Rang bandbreedte	Punten
Partij(en) met laagst (best) gekozen bandbreedte.	7
Partij(en) met de tweede laagst (best) gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	5
Partij met de derde best gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	2

Indien partijen dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij hetzelfde aantal punten. Indien partijen allemaal dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij allemaal het hoogste aantal punten.

Indien naar het oordeel van de jury de ingediende berekeningen onrealistisch zijn krijgt de inschrijver voor dit onderdeel geen punten.

Toelichting op materiaalgebruik en Materiaalgebonden CO₂-uitstoot (maximaal 4 punten)

Dit onderdeel zal door de jury integraal kwalitatief beoordeeld worden. In de toelichting worden zo specifiek mogelijk de belangrijkste maatregelen omschreven die bijdragen aan het verlagen van de milieukosten en de materiaalgebonden CO₂-uitstoot in de productie- en bouwphase. Uit deze toelichting moet blijken dat de inschrijver kan laten zien hoe de beoogde CO₂-uitstoot wordt behaald, met kennis en inzicht. Een dergelijke toelichting dient te verifiëren te zijn. Er wordt specifiek aandacht gevraagd voor de onderbouwing van de in de berekeningen opgevoerde fundering vanwege de afwijkende grondopbouw op Strandeiland.

c. Energieprestatie (maximaal 13 punten)

BENG 1, 2 en 3 (maximaal 9 punten)

Voorgeselecteerde inschrijvers worden uitgedaagd zo goed mogelijk te scoren op BENG 1, 2 en 3. Hierbij wordt een maximum gesteld aan BENG 3 van 135%.

Er mag niet slechter gescoord worden dan in de voorselectie indien daar waarden zijn genoemd, beter mag wel (met maximale BENG 3 score van 135 %). Indien naar het oordeel van de jury de ingediende BENG-berekening onrealistisch is krijgt voorgeselecteerde inschrijver voor dit onderdeel geen punten. Daarom is een kwalitatieve onderbouwing van de kwantitatieve score van belang en wordt een maximale BENG 3 score ingesteld. Voorgeselecteerde inschrijvers die niet voldoen aan wettelijke normen krijgen voor dit onderdeel geen punten.

De punten worden op de volgende wijze toegekend:

Functie	BENG1	BENG2	BENG3 (max 135%)
Beste waarde	3	3 punten	3 punten
Op een na beste waarde	1 punt	1 punt	1 punt
Slechtste waarde	0,5 punten	0,5 punten	0,5 punten

Toelichting op de BENG-berekening (maximaal 4 punten)

Dit onderdeel zal door de jury kwalitatief beoordeeld worden. Bij de beoordeling van de toelichting wordt gekeken of de maatregelen goed corresponderen met wat er in de BENG-berekening is ingevuld, innovaties die niet landen in de BENG berekening en naar de kwaliteit van het casco en het energiesysteem. Cascomaatregelen en energiesysteem worden zowel bij VO als DO getoetst.

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

Let op: cascomaatregelen en energiesysteem worden zowel bij VO, DO als de omgevingsvergunning getoetst. Voorbeelden zijn:

- Maatregelen die mogelijk nog niet geheel in de BENG berekening landen maar wel een positieve invloed hebben op energiebesparing, duurzame energieconcept en een lage energierekening geven voor de bewoners.
- Maatregelen die mogelijk nog niet in de BENG berekening landen, zoals innovaties, eigen opwek zonnepanelen voor de bewoner met slimme energie opslag systemen (om het net te ontzien en direct de energierekening van de bewoner te verlagen).
- Overige oplossingen die een positieve invloed hebben op de energieprestatie van het gebouw maar niet direct een invloed hebben op de BENG waarden worden bij dit onderdeel ook beoordeeld.

Er zijn maatregelen die mogelijk nog niet in de BENG berekening landen maar wel een positieve invloed hebben op het energieconcept. Maatregelen welke niet goed landen in de BENG berekening worden hier benoemd en toegelicht. Innovaties die een positieve invloed hebben op de energieprestatie maar niet direct een invloed hebben op de BENG waarden worden bij dit onderdeel beoordeeld.

2. Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 35 punten)

Gezien de ligging van de bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b in de Muidenbuurt ligt de focus voor deze opgave op een verkaveling en patchwork dat past bij de Muidenbuurt, met een groene landschappelijke inpassing. Enerzijds heeft de locatie stedelijke randen met belangrijke verbindingsstraten naar de rest van het eiland en naar de stad (Oeverparklaan en Strandeilandlaan). Anderzijds heeft het een directe ligging aan de wadi's en aangrenzende hoofdparken van de Muidenbuurt (Allen Ginsbergplantsoen, Tagore-park en Oeverpark).

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

- a. Verkaveling, patchwork en architectuur (maximaal 25 punten)
- b. Inpassing groen en landschap (maximaal 10 punten)

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

a. Verkaveling, patchwork en architectuur (maximaal 25 punten)

Het ontwerp bestaat uit een architectonische en stedenbouwkundige compositie die aansluit op de karakteristieken van de Muidenbuurt. De bouwvelden kennen variatie van korrels, gebouw- en woontypologieën waardoor een patchwork van gebouweenheden ontstaat, waarbij de margestroom en materialisatie integraal onderdeel zijn van het ontwerp van de korrel. Het ontwerp richt zich op buiten leven, in contact met de natuur. In deze ambitie wordt tevens aandacht gevraagd voor het ambitieniveau in architectuur en hoe dit past binnen de Muidenbuurt.

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

Voorgeselecteerde inschrijvers dienen aan te geven:

- In hoeverre de verkaveling en uitwerking van het plan ruimtelijk en in materieel aansluit bij de karakteristieken van de Muidenbuurt. Hoe de ontwikkeling een patchwork vormt en als zodanig voorziet in een rijk en gevarieerd woonmilieu met variatie aan en kwaliteit van zelfstandige gebouwen, woontypologieën, architectuur margestroom, materialisatie en binnenterreinen.

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

- Hoe waarachtige, duidelijke zelfstandige gebouwen met een eigen entree worden gerealiseerd, waarbij kwalitatieve hoekoplossingen vormgegeven worden en daarmee (blinde) zijgevels naar de openbare ruimte voorkomen worden. Met waarachtig worden gebouwen bedoeld zonder doorlopende gevels op een ander gebouw. Elk gebouw staat op zichzelf en is als gebouw duidelijk te herkennen.
- Wat de ambitie is op architectuurniveau (gevel, margestrook en dak).
- Hoe de architectonische oplossing van de margestrook het zelfstandige karakter van het gebouw versterkt. Waarbij belangrijk is dat in de margestrook ook het buitenleven tot uitdrukking komt, in een gebouwde buitenruimte als verlengstuk van de woning.
- Duurzaamheidsoplossingen zijn integraal onderdeel van de architectuur. Hoe wordt dit vorm gegeven?

b. Inpassing groen en landschap (maximaal 10 punten)

De ambitie binnen de ontwikkelopgave is een architectonische oplossing van de margestrook waarbij het wonen verbonden is met de openbare, landschappelijke ruimte. De ruimtelijke uitwerking reageert op de omliggende landschappelijke context. Dit vraagt om vanzelfsprekende en robuust ontworpen overgangen tussen privé (de margestrook) en openbaar en privétuin en gedeelde binnentuinen. Het doel is dat de aansluiting van de gebouwen - waarbij de interactie tussen binnen en buiten, privé en openbaar en privé en collectief zowel ruimtelijk als in materiaal - optimaal en vanzelfsprekend ingericht wordt. De inrichting van de collectieve binnentuinen draagt bij aan een optimale woonkwaliteit voor de bewoners van de aanliggende woningen door vanzelfsprekende overgangen tussen de compacte privé buitenruimtes en de collectieve tuin en is landschappelijk ingericht.

Het landschap vloeit door de blokken heen en zorgt voor een open, doorwaadbare structuur. Het landschap dat de bouwvelden binnendringt openbaart zich in groene, waardevolle, collectieve binnenterreinen die bijdragen aan een goede balans in inrichting voor zowel mens als dier. Het ontwerp van de collectieve binnentuinen is een landschappelijke opgave.

Voorgeselecteerde inschrijvers dienen aan te geven:

- Hoe in de ruimtelijke uitwerking wordt gereageerd op de omliggende landschappelijke context, het karakter van de onbebouwde ruimte die rondom en onder de bebouwing ligt. Wat betekent de landschappelijke onderlegger voor het voorstel? Hoe verhoudt de bebouwing zich tot het landschap en de aanliggende openbare ruimte? Hoe wordt gezorgd voor een open, doorwaadbare structuur voor mens en dier?
- Hoe er wordt gezorgd voor robuuste overgangen tussen privé en openbaar (margestrook) en tussen privé en collectief (buitenruimte en collectieve tuin, waarbij individuele bergingen buiten de woning niet zijn toegestaan).
- Hoe het ontwerp van de collectieve binnentuinen bijdragen aan en zorgen voor optimale woonkwaliteit voor de aanliggende woningen. Hoe wordt de binnentuin een plek voor zowel mens (in collectief gebruik) als dier?

Hoe beter de ruimtelijke uitwerking past binnen de ruimtelijke context, kenmerken, sfeer en landschappelijke context van de Muidenbuurt, hoe beter de voorgeselecteerde inschrijver wordt beoordeeld.

Voor subcriterium 2.a. ruimtelijke kwaliteit is een maximaal 25 punten te behalen en voor subcriterium 2.b. 10 punten. De inschrijvingen worden gerangschikt naar beste prestatie waarbij in een vaste verhouding punten worden toegekend aan de nummer één, twee en drie. De te behalen scores zijn in onderstaand schema weergegeven.

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

	Punten subcriterium 2.a.	Punten subcriterium 2.b.
Inschrijving met beste kwaliteit	25	10
Inschrijving die als tweede scoort	15	5
Inschrijving die als derde scoort	5	2

Overzicht puntenverdeling van subcriterium a. ruimtelijke kwaliteit.

3. Programma (*maximaal 20 punten*)

a. Flexibiliteit woonprogramma voor gezinnen (*maximaal 10 punten*)

Op Strandeiland komt een brede doelgroep te worden. Het eiland is bij uitstek een geschikte plek voor gezinnen. Het 'traditionele gezin' is allang niet meer de norm. Gezinnen komen in verschillende vormen en samenstellingen voor: klein, groot, samengesteld of juist gescheiden. Daarnaast beginnen gezinnen klein, breiden uit, en worden weer kleiner naarmate kinderen het huis uit gaan. Gedurende de levensduur van het gezin bestaat er lang niet altijd de behoefte om te verhuizen en willen gezinnen zich juist blijven (ver)binden aan Strandeiland. Het is een uitdaging om de woningplattegrond toekomstbestendig en flexibel te maken en te houden voor iedere vorm van het gezin zodat de woningplattegrond kan meebewegen met de levensloop van ouders en kinderen. Dit zorgt voor een grote meerwaarde in de duurzame woonkwaliteit van de woningen op Strandeiland.

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

- In hoeverre het woonprogramma aansluit bij gezinnen in diverse vormen en samenstellingen waarbij er voldoende aandacht is voor flexibiliteit en duurzaam en toekomstbestendig wonen voor ouders en kinderen op Strandeiland.

De voorgeselecteerde inschrijver zal bij zijn inschrijving aangeven:

- In hoeverre er wordt voorzien in een rijke variatie aan woonmogelijkheden voor gezinnen en in hoeverre deze woningtypen aansluiten op diverse vormen en samenstellingen van gezinnen.
- De mate waarin de woningen mee kunnen bewegen met de levensloop van het gezin.
- In hoeverre de ontwerpkracht van de architect bij het ontwerpen en bepalen van de woningbouwplattegronden gedurende de bouwplanontwikkeling geborgd is.

b. Parkeren en deelmobiliteit (*maximaal 10 punten*)

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

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

De voorgeselecteerde inschrijver zal bij zijn inschrijving aangeven:

- Hoe het aantal parkeerplekken voor verschillende segmenten en aanvullende voorzieningen aansluit op beoogde gebruikersdoelgroepen.
- Hoe het aanbod deelmobiliteit aansluit bij de gebruikersdoelgroepen (nu en in de toekomst), waarbij ook ingegaan wordt op de betaalbaarheid en inspanningen om de doelgroepen te enthousiasmeren tot mobiliteitstransitie (van bezit naar gebruik, en van fossiel naar elektrisch).

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

- Hoe de Buurthub gaat functioneren als een veilige ontmoetingsplek voor bewoners en bijdraagt aan het buurtgevoel.
- De mate van openbaarheid van de Buurthub. Kunnen bewoners van andere bouwvelden en bezoekers aan de wijk bijvoorbeeld gebruik maken van deelmobiliteit in deze Buurthub? En kan er in de toekomst ook andersom uitwisseling plaatsvinden met nog te realiseren Buurthubs in andere bouwvelden?
- De manier waarop deelmobiliteit (digitaal) wordt aangeboden aan de gebruiker, waarop er voor het aanbod aan deelmobiliteit wordt samengewerkt met (bestaande en/of nog te ontwikkelen) MaaS-platforms en welke wijze van koppelen daarbij wordt gehanteerd.
- De wijze waarop de exploitatie van de hub wordt georganiseerd met daarin de beoogde partijen waaraan de ontwikkelaar zich in de optietermijn wil binden (denk aan een organogram die samenwerkingen met overige partijen laat zien waaronder deelmobiliteit aanbieders). Hoe borgt de ontwikkelaar de samenwerking met de beoogde partijen?

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

	Punten Flexibiliteit woonprogramma	Punten Parkeren en Deelmobiliteit
Inschrijving met beste kwaliteit	10	10
Inschrijving die als tweede scoort	5	5
Inschrijving die als derde scoort	2	2

4.5 Beoordeling definitieve selectie

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

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

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Duurzaamheid	45 punten
a. Natuurinclusief bouwen en ecosystemen	15 punten
b. Circulair bouwen	17 punten
c. Energieprestatie	13 punten
Ruimtelijke kwaliteit	35 punten
a. Verkaveling, patchwork en architectuur	25 punten
b. Inpassing groen en landschap	10 punten
Programma	20 punten
a. Flexibiliteit woonprogramma voor gezinnen	10 punten
b. Parkeren en deelmobiliteit	10 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

4.6 Gunning/Onkostenvergoeding

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

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk duurzaamheid. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk ruimtelijke kwaliteit. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium programma de doorslag. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunnings(sub)criterium natuurinclusief bouwen en ecosystemen de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting worden aangewezen. Indien twee of meerdere voorgeselecteerde inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt uit die groep de winnaar door middel van loting door de notaris aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 11 juli 2025 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.9 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

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

4.7 Reservelijst

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

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

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

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

4.8 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2017 nummer 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1, onder Aanleveren, punt 6. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

(rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob-formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

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

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

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

Financieel en economische stabiliteit

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

4.9 Bezwaar

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

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

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

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

4.10 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in onderstaande tabel opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding **24 maanden** later.

De inschrijving van de definitief geselecteerde inschrijver vormt de basis voor verdere uitwerking in de optieovereenkomst, de model-erfpachtaanbiedingen en nadere projectafspraken. De optieovereenkomst wordt uiterlijk bij definitieve gunning (voorzien op 31 juli 2025 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de vastgestelde optievergoeding van € 250.000 exclusief BTW met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende winnende plan uit tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van de Bouw-envelop, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt conform de Checklist VO/DO Strandeiland (Bijlage 10) ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente op de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst.

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

Activiteit	Datum
Optietermijn	De termijn die ingaat op de datum van definitieve gunning en die eindigt 22 maanden na dien.
Uitwerken bouwplan	Gedurende de optietermijn
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 8 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen definitief ontwerp	Uiterlijk 15 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Optienemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning
Acceptatie erfpachtaanbiedingen	Binnen de gestelde optietermijn van 22 maanden
Ingangsdatum erfpachtrechten fase 1	Uiterlijk 3 maanden na acceptatie erfpachtaanbiedingen
Ingangsdatum erfpachtrechten fase 2 <indien van toepassing>	Uiterlijk 9 maanden na acceptatie erfpachtaanbiedingen
Uiterste datum start bouw	3 maanden na ingangsdatum erfpachtrechten
Uiterste datum oplevering	30 maanden na ingangsdatum erfpachtrechten

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie of de jury heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de Bouwenvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefeerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 26 juli 2024. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

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

6. Bijlagen

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

1. Bouwenvelop Bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b Strandeiland d.d. 27 juni 2024 inclusief bijlagen;
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure;
3. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure;
4. Formulier Integriteitstoets BIO en Wet BIBOB bij vastgoedtransacties;
 - a. Brochure Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
 - b. Bijlage Bibob formulier – gegevens betrokken (rechts)personen;
5. Gemeentebblad met herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur;
6. Beleidsregels Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners.
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR642135/2>
7. Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen 2021
<https://openresearch.amsterdam/nl/page/49666/puntensysteem-natuurinclusief-bouwen>
8. Handboek Natuurinclusief bouwen:
<https://openresearch.amsterdam/nl/page/47014/handboek-natuurinclusief-bouwen>
9. Optieovereenkomst inclusief bijhorende bijlagen:
 - a. Model-erfpachtaanbieding ééngezinswoningen (EGW) kenmerk 2024-159 (fase 1, bouwveld M9a en M11a);
 - b. Model-erfpachtaanbieding appartementsrechten meergezinswoningen (MGW) en appartementsrechten commercieel programma, bijvoorbeeld een kinderdagverblijf kenmerk 2024-802 (fase 1, bouwveld M9a en M11a);
 - c. Model-erfpachtaanbieding Buurthub met parkeerprogramma voor wonen en niet-wonen en tevens (eventuele) commerciële voorzieningen in de Buurthub kenmerk 2024-551 (fase 1, bouwveld M9a en M11a);
 - d. Model-erfpachtaanbieding ééngezinswoningen (EGW) kenmerk 2024-805 (fase 2, bouwveld M9c en M11b);
 - e. Model-erfpachtaanbieding appartementsrechten meergezinswoningen (MGW) en appartementsrechten commercieel programma, bijvoorbeeld een kinderdagverblijf kenmerk 2024-807 (fase 2, bouwveld M9c en M11b)
 - f. Voorlopige uitgifte tekening nummer 2023-475 d.d. 2 mei 2024
 - g. Voorlopige uitgifte tekening nummer 2023-477 d.d. 18 december 2023
 - h. Terreinspecificatie Strandeiland;
 - i. Zand protocol IJburg 2023;
 - j. Algemene Bepalingen Eeuwigdurende erfpacht 2016;
 - k. Afschrift openbaar register – Hyp 4. dl 58604 nr 143 (Besluit op grond van artikel 110 I van de Wet geluidhinder (register Hypotheken 4, deel 58604, nummer 143 – d.d. 12 augustus 2010);
 - l. Afschrift openbaar register – Hyp 4 dl 58604 nr 144 (Besluit op grond van artikel 110 I van de Wet geluidhinder (register Hypotheken 4, deel 58604, nummer 144 – d.d. 12 augustus 2010);
10. Checklist Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp Strandeiland;
11. Format grondhuurovereenkomst (werkterrein) inclusief bijlagen;
12. Visie op sociale opgave Strandeiland;
13. Inspiratieboek buurthubs Strandeiland;

Tender M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland

14. Ideeënboek buurthub Strandeiland Participatieteam;
15. Bestemmingsplan Strandeiland;
16. Nota parkeernormen auto d.d. 8 juni 2017, met vastgestelde wijziging op 29 november 2017.
https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/865234/nota_parkeernormen_auto_1.pdf
17. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, d.d. 19 maart 2018;
https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/865242/nota_parkeernormen_fiets_en_scooter_-_2018.pdf
18. Raadsbrief Flexwoningen d.d. 31 januari 2023;
19. Voorschriften voor Werken op Strandeiland IJburg d.d. 30 november 2022;
20. Bouwplaatsprotocol Strandeiland d.d. 30 november 2021;
21. BLVC kader IJburg 2 versie 13 d.d. 12 december 2023;
22. Uitgangspuntennotitie Binnenterreinen Muidenbuurt d.d. 23 augustus 2022;
23. Het Nieuwe Normaal Gebouw;
<https://www.hetnieuwenormaal.nl/leidraden/gebouw/raamwerk/>
24. Monitoring Duurzaamheid;
 - a. Monitoringsplan duurzaam Strandeiland d.d. 20 februari 2024;
 - b. Monitoringsplan duurzaam Strandeiland – proces;
25. Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectie-brochure.