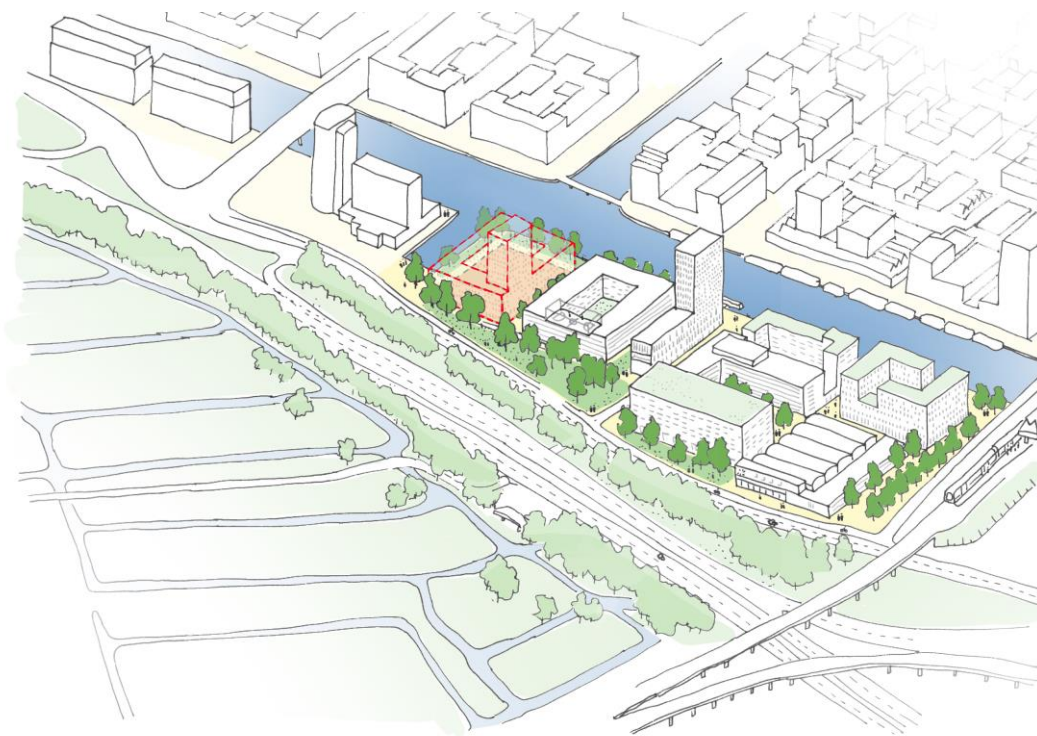


Selectiebrochure Kavel 1 Muyskenkwartier

Ruimte voor 21.000 m² bvo wonen en kleinschalige bedrijfs- en kantoorruimtes



Inhoudsopgave

1. Project en opgave	4
1.1 De locatie.....	4
1.2 Beschrijving van de opgave	5
1.3 Erfpachtgrondwaarde.....	9
1.4 Combinatie van partijen	10
1.5 Optieovereenkomst, vastgestelde optievergoeding en Model-turnkey realisatieovereenkomst	10
2. Beschrijving selectieprocedure	12
2.1 Selectieprocedure.....	12
3. Voorselectie.....	14
3.1 Inschrijving voorselectie.....	14
3.2 Minimale eisen voorselectie	15
3.3 Selectiecriteria Voorselectie	15
3.4 Beoordeling	16
4. Definitieve selectie	20
4.1 Inschrijving definitieve selectie	20
4.2 Minimale eisen definitieve selectie.....	22
4.3 Presentatie.....	23
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie.....	23
4.5 Beoordeling definitieve selectie.....	27
4.6 Gunning/Onkostenvergoeding	28
4.8 Screening	29
4.9 Bezwaar	30
4.10 Planning ontwikkeltraject	31
5. Overige bepalingen en uitgangspunten.....	33
6. Bijlagen	35

Inleiding

Het Muyskenkwartier heeft een uitstekend ontwikkelpotentieel, met name door de ligging binnen de ring A10, aan de Duivendrechtsevaart en naast de Amstelscheg. De locatie is goed bereikbaar, door de nabijheid van snelwegen en metrostation Overamstel met goede verbindingen naar het centrum en Schiphol. Het Muyskenkwartier is nu nog een anoniem gebied met voornamelijk werkfuncties en hotels. De ambitie is om het gebied te transformeren naar een prettig woon-werkgebied met kleinschalige bedrijvigheid en het behoud van het bestaande gebieds-DNA.

Bovendien komt er, met de afwaardering van de A2, ruimte vrij voor gebiedsontwikkeling ten westen van het Muyskenkwartier en kan het buurtje worden uitgebreid met 1.000 tot 1.200 woningen. Afgelopen februari is de Principenota Nieuwe A2 Entree vastgesteld. Zie de volgende website voor meer informatie: <https://www.amsterdam.nl/projecten/azentree/>.

De diversiteit in gebouwen, functies en leeftijd geeft het gebied een bepaalde charme en identiteit binnen Overamstel. Geleidelijk en bijna ieder decennium is er een gebouw toegevoegd aan dit gebied. Alle gebouwen vormen tezamen een patchwork. In het patchwork verschillen de gebouwen qua volume, materiaal en programma. Bouwhoogtes variëren tussen 15 meter en 31 meter met uitzondering van het/de hoogbouw accent(en) op deze Kavel 1 Muyskenkwartier en het bestaande Van der Valkhotel van 63 meter hoog.

De afgelopen jaren zijn er al eerste stappen gezet in de transformatie naar een aangenaam woon-werk gebied. De bouw van de studentenhuisvesting en het Van der Valkhotel, de transformatie van het Delta Loyd kantoor naar woningen, de aanleg van de Amstelstoombrug over de Duivendrechtsevaart en de deels vernieuwde en openbaar gemaakte kade, hebben het aanzien van het Muyskenkwartier al ingrijpend veranderd. Ook zullen de eerste bouwwerkzaamheden voor de realisatie van de Koffiefabriek in 2024 starten.

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen Kavel 1 Muyskenkwartier met maximaal 240 woningen, maximaal 1.600 m² bvo bedrijven, maximaal 3.000 m² bvo kantoren, dienstverlening en horeca met bijbehorende parkeerplekken kan ontwikkelen en realiseren. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld.

Het betreft een selectie in twee rondes. In de eerste ronde wordt u gevraagd om een visie op 1. ruimtelijke kwaliteit en programma (50%), 2. visie op duurzaamheid (30%) en 3. plan van aanpak, organisatie team en referentieprojecten (20%) in te schrijven en in de tweede ronde wordt u gevraagd een schetsontwerp in te dienen. De criteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn 1. ruimtelijke kwaliteit (40%), 2. programmatische kwaliteit (30%) en 3. duurzaamheid (30%).

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden, criteria en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in 'Bouwenvelop Kavel 1 Muyskenkwartier' (bijlage So1), hierna: 'de bouwenvelop'.

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

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

1. Project en opgave

1.1 De locatie

Muyskenkwartier

Het Muyskenkwartier ligt in de kop van de groene Amstelscheg en wordt ten oosten begrensd door de Duivendrechtsevaart, ten zuiden door de metrolijn, ten westen door de Joan Muyskenweg en A2 en in het noorden door de Amstel. De buurt verbindt enerzijds het werkgebied van Werkstad aan de zuidkant met de klassieke woonwijk Rivierenbuurt aan de noordkant. In de andere richting vormt de buurt een overgang van Overamstel naar de Amstelscheg. In het derde kwartaal van 2024 wordt het Stedenbouwkundig Plan "Muyskenkwartier" door de gemeenteraad vastgesteld. Het Muyskenkwartier heeft qua programma, ligging en verkaveling een bijzonder karakter: de buurt gaat de overgang van Overamstel naar de Amstelscheg vormen, met woonfuncties, nieuwe productieve bedrijvigheid en verschillende wijkfuncties.

Het Stedenbouwkundig Plan heeft een heldere ruimtelijke structuur met de Duivendrechtsevaart als structurerend element. Alle bestaande en nieuwe gebouwen staan haaks en evenwijdig aan de vaart in een heldere verkaveling. De diversiteit in gebouwen, functies en leeftijd geeft het gebied een bepaalde charme en identiteit aan het Muyskenkwartier. Alle gebouwen vormen tezamen een patchwork. In het patchwork verschillen de gebouwen qua volume, materiaal en programma. Bouwhoogtes variëren tussen 15 meter en 31 meter met uitzondering van een beperkt aantal hoogteaccenten. Het bindmiddel in het patchwork is een eenduidige inrichting van de openbare ruimte, eenvoud in het volume en het gevelmateriaal van de gebouwen.

Het Muyskenkwartier moet een productieve en creatieve woon-werkwijk worden en er zal naast woningbouw dus ook ruimte zijn voor behoud van bestaande en voor nieuwe bedrijvigheid. Ook zullen er voorzieningen worden toegevoegd aan het Muyskenkwartier.

In de openbare ruimte zal een flinke kwaliteitsslag krijgen hiërarchie worden aangebracht en verschillende sferen worden gecreëerd. De kade is de ruggengraat van het gebied en zal veel verblijfskwaliteit krijgen. De buurtstraat is de hoofdontsluiting, heeft meer reuring en is toegankelijk voor autoverkeer. De doorsteken krijgen een intiem karakter en zijn alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De openbare ruimte zal door de gemeente worden aangelegd.

Kavel 1 Muyskenkwartier

Kavel 1 Muyskenkwartier is de tweede gronduitgifte in het Muyskenkwartier. De kavel zet de toon voor verdere ontwikkeling van het gebied. De openbare ruimte rond kavel 1 heeft aan elke zijde een ander karakter en de plint dient aan alle zijde een goede relatie aan te gaan met de aansluitende openbare ruimte. Het volume kenmerkt zich door een gesloten bouwblok met een tuin aan de luwe binnenzijde. Het woonprogramma in kavel 1 kent een mix van sociale huur, middeldure huur en vrije sectorwoningen.

1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met wonen en kleinschalige bedrijfs- en kantoorruimtes in Kavel 1 Muyskenkwartier kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingegaan op de volgende criteria:

- ruimtelijke kwaliteit;
- duurzaamheid;
- programma;
- plan van aanpak, organisatie team en referentieprojecten (alleen in voorselectie).

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). Daarnaast zijn afhankelijk van de locatie bestaande kwaliteiten c.q. cultuurhistorie en erfgoed vastgelegd, voortkomend uit de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening. Binnen dit kader kunnen in uitzonderlijke gevallen uitzonderingen worden gemaakt in het geval dat er de wens is om tot kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan heden in De Schoonheid van Amsterdam is bepaald.

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze selectiebrochure worden benoemd passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid. Als daar een uitzondering op wordt gemaakt, dan is dit expliciet benoemd. In de onderhavige selectieprocedure is het onderdeel ruimtelijke kwaliteit onderdeel van de uiteindelijke beoordeling. Een positief oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is het uitgangspunt.

Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze tender wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op twee thema's: 1) energieprestatie en 2) duurzame en circulaire materialen. Duurzaamheid wordt in de voorselectie uitgevraagd aan de hand van een integrale visie. In de definitieve selectie worden de thema's zoals hierboven genoemd zowel aan de hand van kwantitatieve indicatoren als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De kwantitatieve meetlatten zijn de BENG-scores (Bijna Energie Neutraal Gebouwen) voor energieprestatie, de Materiaalgebonden CO₂- uitstoot en de MPG (Milieuprestatie Gebouwen) voor duurzame en circulaire materialen. De kwalitatieve beoordeling vindt plaats aan de hand van de toelichtingen die door de inschrijvers moeten worden ingediend.

Toelichting op de thema's waarop inschrijvers op het gebied van duurzaamheid worden uitgedaagd.

1. Energieprestatie

De inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk of energieleverend gebouw te realiseren. Naast de duurzaamheidsprestatie wordt ook gekeken naar kwaliteit van het energieconcept, met name op de aspecten efficiëntie, onderhoud en levenscyclus van het energieconcept. Deze aspecten worden in de voorselectie als ook definitieve selectie beoordeeld aan de hand van een door inschrijvers gegeven toelichting. In de definitieve selectie wordt de energieprestatie daarnaast ook kwantitatief uitgevraagd aan de hand van de NTA8800, op zowel BENG₁, BENG₂ als BENG₃.

Omdat het programma voor het niet-woonprogramma bij inschrijving nog niet vaststaat wordt niet op de energieprestatie van de niet-woonfuncties beoordeeld, enkel op functie wonen. De inschrijvende partij wordt wel gevraagd om in de toelichting van het energieconcept rekening te houden met de uiteindelijke toevoeging van de functie utiliteit aan het totale te realiseren programma en, waar mogelijk, energetisch slimme combinaties te maken tussen functies.

2. Duurzame en circulaire materialen

Inschrijvers worden uitgedaagd de materiaalgebonden CO₂-uitstoot in de productiefase en de bouwphase van de levenscyclus van het gebouw te minimaliseren en de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook de impact van onderhoud, vervangingen en sloop en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur.

De milieu-impact wordt in het kader van deze selectieprocedure uitgedrukt in de vorm van milieukosten en CO₂-uitstoot. De wettelijk vastgestelde manier om deze te berekenen is de MPG en de daarin opgenomen Materiaalgebonden CO₂-uitstoot aan de hand van de Paris Proof-berekening. In de definitieve selectie wordt hiernaast ook een toelichting op het gebruik van materialen gevraagd.

Uit voorgaande tenders is gebleken dat partijen soms inschrijven met extreem hoge duurzaamheidswaardes, met name voor wat betreft de BENG- en de MPG-waarde, en vervolgens bij de realisatie van het programma onorthodoxe maatregelen nodig waren om die inschrijvingswaardes te halen. Hieruit is gebleken dat een hogere inschrijfwaaarde niet altijd duurzamer is. Bij een tender is het in het algemeen wel de bedoeling om partijen uit te dagen om tot een goed en ambitieus mogelijk plan te komen. Daarom zoekt de gemeente naar een evenwicht, waarbij inschrijvers worden uitgedaagd verder te gaan dan het minimum, maar niet door te schieten, en het maximale eruit te halen, wat uiteindelijk tot te hoge kosten voor Ontwikkelaar leidt bij de realisatie van het programma. De gemeente heeft in deze tender liever dat het geld wordt besteed aan de ruimtelijke kwaliteit en op het gebied van duurzaamheid het project uitkomt boven het minimum. Daarom wordt een 'cap-bandbreedte' gehanteerd bij de kwantitatieve duurzaamheidscriteria.

Programma

Eisen middeldure huurwoningen (25 jaar)

Voor middeldure huurwoningen geldt de verplichting dat deze gedurende een periode van minimaal 25 jaar als zodanig moeten worden verhuurd; een en ander conform het bepaalde in de 'Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam houdende regels omtrent herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur' d.d. 9 juni 2020 (bijlage S11).

Eisen vrije sector koopwoningen (zelfbewoningsplicht)

Voor vrije sector koopwoningen geldt in Amsterdam vanaf 8 juli 2020 het beleid 'Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar bewoners' (bijlage S12). Voor deze woningen betekent dit een verbod op verhuur, dat in de erfpachtvoorwaarden wordt opgenomen. De uitwerking van voornoemde beleidsnota is te vinden in de model-erfpachtaanbieding, welke deel uitmaakt van bijlage So6 (model-optieovereenkomst).

Programma Kavel 1 Muyskenkwartier

Vanwege de stedenbouwkundige kenmerken is kavel 1 geschikt voor stedelijk wonen. De buurt heeft een gemengd stedelijk karakter met een FSI van 1,5-2,0. Naast woningen, zullen er ook veel

bedrijven, kantoren en voorzieningen zijn in het Muyskenkwartier en de omgeving. In de bouwenvelop (bijlage S01) wordt het exacte beoogde programma voor kavel 1 gedefinieerd. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

Sociale huurwoningen - Programma van Eisen Ymere

Ymere is de voor deze selectie verplicht gestelde afnemende woningcorporatie van de sociale huurwoningen en stelt een Programma van Eisen op voor de te realiseren sociale huurwoningen (zie bijlage S15). Hierin staan zowel de programmatische eisen als de functionele en technische eisen waaraan de sociale huurwoningen moeten voldoen. Ymere geeft aan hoe groot het aantal woningen is (aandeel in het geheel) dat zij van ieder woningtype (grootte) wenst af te nemen. Hierbij staat voor Ymere de leefbaarheid en beheerbaarheid van de woningen voorop. Vanuit leefbaarheid staat voor Ymere de kwaliteit van individuele eenheden voorop, wat onder andere betekent dat iedere woningen een eigen berging en buitenruimte heeft. Vanuit beheerbaarheid betekent dit dat het gebouw tegen lage kosten beheerbaar zal moeten zijn, door onder andere de sociale huurwoningen een aaneengesloten eenheid te laten vormen en te kiezen voor onderhoudsarme materialen. Voor de sociale huurwoningen geldt een minimum-afname van 55 eenheden.

Doelgroepen

Op kavel 1 dient een woningaanbod te worden gerealiseerd dat bijdraagt aan het realiseren van een gezonde doelgroepenmix in het Muyskenkwartier. De ambitie is om mensen en/of huishoudens aan te trekken die hier voor langere tijd blijven wonen en zorgen voor sociale samenhang in het gebied. Hiervoor wordt in deze tender de term 'blijvers' gebruikt. De gemeente legt een accent op gezinnen, als onderdeel van de doelgroepenmix. Het gaat dan om startende gezinnen en kleine- en grotere stads georiënteerde gezinnen die ook blijven. Gezinnen passen goed in het gebied, omdat er voldoende groene openbare ruimte is (en nog bij komt) en de meeste voorzieningen op loop- of fietsafstand zijn. Het is een doelgroep die zeer geschikt om eigenaarschap en buurtbinding te creëren in het gebied.

Om ruimte te bieden aan gezinnen op kavel 1 is het wenselijk dat er een aandeel grotere woningen wordt gerealiseerd. Het stad-georiënteerde huishouden houdt rekening met een relatief beperkte woonruimte. In een woning van 60 m² gbo (kleine 3-kamerwoning) kan een gezin starten, maar op termijn zal men waarschijnlijk toch verhuizen. Vanaf 70 m² gbo (voor een klein gezin) wordt het interessant voor 'blijvers'. De focus ligt dus hierop. Met een voorrangsregeling kan worden gestuurd op het feit dat deze grotere woningen (in de sociale en middeldure sector) ook daadwerkelijk bewoond zullen worden door gezinnen.

Gemeentelijke ambities woningaanbod

De gemeente stuurt op een zo gemengd mogelijk woonprogramma in het Muyskenkwartier. In deze tender wordt de focus gelegd op het aantrekken van 'blijvers' om buurtgemeenschappen en eigenaarschap te creëren. Om dat te kunnen bereiken stelt de gemeente een aantal ambities voor het woningaanbod:

1. Aandeel grotere (betaalbare) woningen (ten minste 3 kamers en minimaal 70 m² gbo). Twee argumenten liggen ten grondslag aan deze wens:
 - *In betaalbare grotere woningen blijven mensen graag wonen.* De gemiddelde woningduur is dus langer, waardoor men meer belang heeft bij een goed beheer van de buurt en daarom ook meer betrokken is. Dit heeft dus een positief effect op het eigenaarschap en de buurtgemeenschap.

- *Aantrekken van gezinnen is wenselijk.* Om ruimte te bieden aan gezinnen in het Muyskenkwartier in de verschillende segmenten is het wenselijk dat er grotere woningen worden gerealiseerd. De inschrijver kan punten verdienen door een zo groot mogelijk aandeel grotere woningen (ten minste 3 kamers en minimaal 70 m² gbo) te programmeren. Het gaat daarbij om startende gezinnen en kleine- en grotere stads georiënteerde gezinnen die bij voorkeur ook blijven. Met een voorrangregeling kan worden gestuurd op het feit dat grotere woningen daadwerkelijk bewoond zullen worden door gezinnen.

Eis en ambitie grotere middeldure huurwoningen

- Voor Kavel 1 Muyskenkwartier geldt de eis dat twintig woningen groter zijn dan 80m² (zie ook bijlage S01 Bouwenvelop, H3.2 programma).
- Voor de resterende middeldure huurwoningen geldt de wens voor grotere middeldure huurwoningen, van minimaal 70 m² gbo, waar Partijen in de definitieve selectieronde punten mee kunnen verdienen.

2. Aandeel koopwoningen in de vrije sector. Twee argumenten liggen ten grondslag aan deze wens:

- *De vraag naar vrije sector koopwoningen is groot in Amsterdam.* Daarnaast is er een overschot aan dure huurwoningen. Bovendien is het voor huishoudens die zich een dure huurwoning kunnen veroorloven in het algemeen ook mogelijk om een dure koopwoning te betalen. Op de langere termijn is kopen financieel doorgaans aantrekkelijker. Daarom hebben huishoudens die ergens langer willen blijven vaak een voorkeur voor een koopwoning.
- *Eigenaren van koopwoningen hebben een grotere buurtbetrokkenheid.* De gemiddelde woonduur bij dure huurwoningen is relatief kort. Hierdoor is de buurtbetrokkenheid van de bewoners vaak beperkt. In koopwoningen wonen mensen langer. Huizenkopers hebben financieel meer belang bij een goed beheer van hun buurt en zijn daarom vaak meer betrokken bij de buurt. Het is gewenst om in deze fase van de ontwikkeling van het Muyskenkwartier ruimte te bieden aan vrije sector koopwoningen. Mede door de zelfbewoningsplicht, welke plicht wordt opgenomen in het erfpachtcontract, stuurt de gemeente op daadwerkelijke bewoning van de woningen door kopers. Hiermee wordt de verhuur van woningen tegengegaan. Bovendien maken middeldure huurwoningen al onderdeel uit van het programma voor kavel 1. De inschrijver kan punten verdienen op een hoger aandeel vrije sector koopwoningen versus vrije sector huurwoningen.

3. Woonkwaliteit.

- Voor alle te ontwikkelen woningen op kavel 1 ligt er focus op het maken van een goede woonkwaliteit. Uitdaging hierbij is de geluidsbelasting van de A2 snelweg, waar de westzijde van kavel 1 aan wordt blootgesteld. Uitgangspunt is om zo veel mogelijk tweezijdig georiënteerde woningen te maken, zodat deze altijd een luwe zijde hebben. Andere punten die bijdragen aan een goede woonkwaliteit zijn bijvoorbeeld een privé buitenruimte met een aangenaam windklimaat, extra verdiepingshoogte, uitzicht, inval van zonlicht en schaduw (prettig micro-klimaat), gemeenschappelijke en collectieve (buiten)ruimtes en goed vormgegeven ontsluitingen.

Binnen de plot kan de positionering van een woning een groot prijsverschil veroorzaken, bijvoorbeeld tussen een woning in een zijstraat of een woning bovenin de toren. Ontwikkellende partijen zijn vrij om de positionering van de woningen in het complex te bepalen. Gezien de hoge

prijzen op deze locatie zijn ruimere koopwoningen relatief gezien erg duur. Toch zal er zeker vraag zijn naar ruimere en daarmee dus duurdere koopwoningen.

Niet-woonprogramma

Het niet-woonprogramma in kavel 1 omvat minimaal 700 m² bvo bedrijfsruimte en maximaal 1.600 m² bvo bedrijfsruimte en 3.000 m² bvo kantoorprogramma (waaronder maximaal 150 m² bvo horeca). De bedrijfsruimte mag uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag plek krijgen. Gezien de productieve en creatieve woon/werkwijk dat het Muyskenkwartier moet worden, dienen voornamelijk kleine productieve en creatieve bedrijven plek te krijgen in kavel 1. Hieronder worden kleine zelfstandige kantoor- en bedrijfsruimtes of co-workingspaces verstaan met een focus op productie, ambacht en creativiteit. Hierbij moet aandacht worden gegeven aan een flexibele bouwstructuur voor de werkplint, met voldoende maat en hoogte en een goede logistieke bereikbaarheid (laden en lossen), waarin ruimten kunnen worden ingedeeld en aangepast. Ook is de beleving van deze bedrijven op ooghoogte belangrijk om het milieu van een productieve en creatieve wijk tot een succesvol resultaat te brengen.

Voor het in kavel 1 te ontwikkelen en realiseren programma geldt dat het autoparkeren conform het vigerend beleid in pandig op eigen terrein wordt opgelost. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden door de gemeente niet verleend. Het parkeerprogramma dient comfortabel en gebruiksvriendelijk te worden ontworpen. De fietsenstalling moet niet zijn weggestopt in het gebouw, maar royaal worden vormgegeven met onder andere voldoende hoogte en licht. Dit zal menselijke interactie verhogen.

Tot slot wordt aandacht gevraagd voor de routing in het gebouw en gemeenschappelijke en collectieve ruimtes. In hoogbouwcomplexen, zoals kavel 1, heerst vaak een mate van anonimiteit. Om dit tegen te gaan is het belangrijk om plekken te creëren waar mensen elkaar kunnen tegenkomen.

1.3 Erfpachtgrondwaarde

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

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
<i>Wonen</i>		
Vrije sector koop <60m ²	€ 3.102,-	per m ² go
Vrije sector koop >60m ²	€ 2.578,-	per m ² go
Vrije sector huur <60m ²	€ 2.859,-	per m ² go
Vrije sector huur >60m ²	€ 2.324,-	per m ² go
Middeldure huurwoning 40m ² tot 50m ²	€ 1.480,-	per m ² go
Middeldure huurwoning 50m ² tot 60m ²	€ 940,-	per m ² go

Middeldure huurwoning 60m ² tot 70m ²	€ 505,-	per m ² go
Middeldure huurwoning >70m ²	€ 280,-	per m ² go
<i>Niet-wonen</i>		
In de plint	€706,-	per m ² bvo
Op de verdieping	€561,-	per m ² bvo
Kantoor	€895,-	per m ² bvo
Sociaal-maatschappelijke voorziening	minimale grondwaarde	per m ² bvo
<i>Parkeren</i>		
Parkeerplaats in de plint	€8.307,-	per plek
Halfverdiepte parkeerplaats	€ 5.127,-	per plek
Verdiepte parkeerplaats	minimale grondwaarde	per plek
Fietsparkeerplaats	€0,-	per m ² bvo
Scooterparkeerplaats	minimale grondwaarde/25	per m ² bvo

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 1 juli 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 So6 is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

1.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie (bijlage So2 en So3) 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, vastgestelde optievergoeding en Model-turnkey realisatieovereenkomst

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 winnende inschrijver niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente. Tevens dient (na het goedgekeurde DO) de Model-Turnkey realisatieovereenkomst (bijlage S14) door de winnende inschrijver en Ymere te worden ondertekend.

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 verkrijgt de winnende inschrijver (hierna ook: 'optienemer') voor een optietermijn van 21 maandende exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO. Het VO en DO van de sociale huurwoningen zal getoetst worden door Ymere aan het door Ymere opgestelde PvE voor de sociale huurwoningen.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst en de Turnkey realisatieovereenkomsten met Ymere 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. Indien dat gebeurt zal ook de Turnkey realisatieovereenkomst komen te vervallen. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.

Zoals aangegeven bestaat het programma mede uit sociale huurwoningen. Deze worden middels de Turnkey Realisatieovereenkomst feitelijk door de optienemer aan Ymere opgeleverd. De appartementsrechten voor deze sociale huurwoningen worden niet aan de optienemer in erfpacht uitgegeven.

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

De beoordeling in de voor- en definitieve selectie geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit:

- Supervisor Overamstel (voorzitter).
- Externe architect.
- Stedenbouwkundige.
- Duurzaamheidsadviseur.
- Projectmanager Muyskenkwartier.
- Projectleider grondzaken Muyskenkwartier.

In de voor- en definitieve selectie heeft woningcorporatie Ymere een adviserende rol, omdat zij het sociale huurdeel via de Turnkey realisatieovereenkomst gaat afnemen van de winnende inschrijver. Ymere heeft hiervoor een Programma van Eisen aangeleverd, dat onlosmakelijk is verbonden met de tenderstukken.

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

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

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
16 juli 2024	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
23 september 2024	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
8 oktober 2024	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
6 november 2024	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
2 december 2024	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
2 december 2024	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
16 december 2024	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
(uiterlijk) 24 januari 2025	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
15 februari 2025	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
n.t.b.	Presentatie inschrijvers (optioneel)
24 maart 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
14 april 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: op 1.) ruimtelijke kwaliteit en programma (50%), 2.) visie op duurzaamheid (30%) en 3.) plan van aanpak, organisatieteam en referentieprojecten (20%). De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, uitwerkingsplan en bouwenvelop zijn bepalend. De maximaal drie inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op de selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 23 september 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 8 oktober voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 16 juli 2024 en tot en met uiterlijk 6 november 2024. 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 ruimtelijke kwaliteit en programma van maximaal vijf pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt. en ondersteund door illustraties, foto's en/ of referentiebeelden, maximaal vijf pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat;
4. Visie op duurzaamheid van maximaal vier pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
5. Plan van aanpak van de ontwikkelopgave, toelichting op organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling van maximaal twee pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
6. Twee ondersteunende referentieprojecten, maximaal 5 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat;
7. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel welk ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken:
 - de inschrijving van de aan de voorselectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen in het KVK (handels)register;
 - de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK (handels)register.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde formulier en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het inschrijfformulier 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 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 ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld.

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.2 Minimale eisen voorselectie

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

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage So2) 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 correct invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier voorselectieprocedure verklaart inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen dan wel te conformeren:

- Indienen van een 1.)visie op ruimtelijke kwaliteit en programma, 2.) visie op duurzaamheid en 3.) plan van aanpak, organisatieteam en referentieprojecten die binnen de opgave past zoals beschreven in Hoofdstuk 1 van deze brochure.
- Het in te dienen programma past binnen het programmaoverzicht onder paragraaf 1.2.

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

1. Visie op ruimtelijke kwaliteit en programma.
2. Visie op duurzaamheid.
3. Plan van aanpak, organisatieteam en referentieprojecten.

3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal 3 inschrijvers voorselecteren op basis van de behaalde scores op de selectiecriteria. Deze voorgeselecteerde inschrijvers gaan door naar de definitieve selectieronde. De overige niet voorgeselecteerde inschrijvingen komen te vervallen.

Selectiecriteria en de wijze van beoordeling	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Visie op ruimtelijke kwaliteit en programma	50 punten
Integrale beoordeling van: - gebouwcompositie - relatie tussen plint en openbare ruimte - binnentuin - doelgroepen - woonkwaliteit - functiemix Vrij onderwerp	10 5 5 5 10 5 10
Visie op duurzaamheid	30 punten
- energieprestatie - circulair bouwen - integraliteit duurzaamheid	10 10 10
Plan van aanpak, organisatieteam en referentieprojecten	20 punten
• plan van aanpak, organisatieteam • referentieproject 1 • referentieproject 2	10 5 5
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

Puntentoekenning

Per subcriterium vindt een ranking plaats van alle inschrijvers. De vijf best rankende inschrijvers (bij één subcriterium) krijgen een score voor dat subcriterium. De scores worden telkens gegeven aan de hand van de volgende puntenverdelingsprincipes:

Bij max. 10p.	bij max. 5p.
Nr. 1: 10 punten	Nr. 1: 5 punten
Nr. 2: 8 punten	Nr. 2: 4 punten
Nr. 3: 6 punten	Nr. 3: 3 punten
Nr. 4: 4 punten	Nr. 4: 2 punten
Nr. 4: 2 punten	Nr. 4: 1 punt
Nr. 6 en verder: 0 punten	Nr. 6 en verder: 0 punten

Nadere toelichting selectiecriteria en de wijze van beoordeling

Voorselectie Visie op ruimtelijke kwaliteit en programma (50p.)

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

- Gebouwcompositie: uitstraling van het gebouw in relatie en verhouding tot de omgeving en openbare ruimte:
 - o Het karakter, uitstraling en identiteit van het gebouw in relatie tot de directe omgeving en passend bij het gebieds DNA;
 - o De mate waarin het gebouw een logisch onderdeel vormt van het patchwork van gebouwen in de omgeving;
 - o De mate waarin de hoogbouw past in het gewenste alternerende hoogbouwsysteem met verschillende hoogtes.
- Relatie plint – openbare ruimte en de beleving van het blok op ooghoogte met speciale aandacht voor:
 - o Zichtbaarheid en interacties tussen binnen en buiten;
 - o Zorgvuldig ontworpen plinten, passend bij het programma.
- Kwalitatieve binnentuin met aandacht voor:
 - o Het gemeenschappelijk gebruik;
 - o Integraliteit ontwerp.
- Visie op de doelgroep(en) voor het gebouw en hoe het gebouw voorziet in en bijdraagt aan de behoeften van de doelgroep(en), met aandacht voor de relatie sociale huur, midden segment en vrije sector.
- Visie op woonkwaliteit, de mate van aantrekkelijkheid van de woningen op het gebied van:
 - o Indeling, oriëntatie en ontsluitingsprincipe;
 - o Gebruik van buitenruimten.
- Visie op functiemix van het gebouw, met aandacht voor:
 - o Passende programmaonderdelen en het aantrekken van de juiste huurders;
 - o Logische indeling van het programma.
- Vrij onderwerp binnen ruimtelijke kwaliteit en programma:
 Aan de inschrijvers (het architectenteam) om een eigen onderwerp in te brengen binnen het thema ruimtelijke kwaliteit en programma. Uit feedbackgesprekken met marktpartijen is gebleken dat er in de tenders niet maximaal gebruik wordt gemaakt van de ontwerp-kwaliteit van de ontwerpers. De gemeente wil met dit onderdeel meer ontwerp-vrijheid creëren voor de ontwerper voor een eigen inbreng.

Voorselectie duurzaamheid: visie op duurzaamheid (energieprestatie en circulair bouwen, 30p.)

De inschrijver wordt gevraagd een integrale duurzaamheidsvisie te geven voor de ontwikkeling.

De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/doelstellingen zoals beschreven bij de selectiecriteria zoals vermeld bij “definitieve selectie” zal realiseren. De visie wordt beoordeeld op de onderdelen:

In de integrale visie op duurzaamheid wordt door de inschrijver beschreven hoe duurzaamheid in deze ontwikkeling leidt tot de beste woonkwaliteit en ontwerp voor bewoners, eventueel toekomstig gebruik en beheer van het gebouw en hoe de verschillende duurzaamheidsaspecten, zowel de ambities uit de selectiebrochure en eisen vanuit de bouwvelop, elkaar op een slimme manier aanvullen al dan niet versterken. Indien mogelijk wordt hierbij rekening gehouden met de locatie en de omgeving van de locatie.

Visie op circulair bouwen:

In de visie circulair bouwen worden de belangrijkste maatregelen omschreven die bijdragen aan het verlagen van milieu-impact van het gebouw en de materiaal gebonden CO₂-uitstoot in de productie- en bouw fase. De maatregelen worden omschreven aan de hand van de indicatoren van Het Nieuwe Normaal (bijlage S16).

Visie op energie:

In de visie op energie wordt er een toelichting gegeven op het gekozen energieconcept, de kwaliteit van casco en de energieprestatie. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan hoe het gebouwonwerp en energiesysteem zorgen voor een jaarrond prettig binnenklimaat.

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

Plan van aanpak, organisatieteam en referentieprojecten (20p.)

- Plan van aanpak en organisatieteam (10p.)

Inschrijvers worden gevraagd om een plan van aanpak, met als doel inzichtelijk te maken op welke manier de continuïteit en de kwaliteit van de ambities gedurende het ontwikkelproces worden geborgd. Inschrijvers worden gevraagd om te onderbouwen dat zij in staat zijn de ontwikkeling, realisatie en eventueel exploitatie van kavel 1 naar behoren te kunnen doen. Inschrijvers dienen aan te geven hoe het organisatieteam dat voor dit project wordt ingezet eruit zal zien en op welke wijze deze organisatie bijdraagt aan het haalbaar maken van het plan van de inschrijver. Inschrijver dient hierbij in ieder geval inzicht te geven in navolgende onderwerpen:

- Een beschrijving van welke samenwerking en rolverdeling de in het ontwikkelproces betrokken partijen voor ogen hebben. Welke garantie geven inschrijvers voor de stabiliteit van het team? Hoe ziet de inbreng van de verschillende disciplines eruit?
- Over welke kennis beschikt de inschrijvende partij(en) of kan zij beschikken ten aanzien van projectontwikkeling, financiering, realisatie en exploitatie van soortgelijke projecten? Indien sprake is van een samenwerkingsverband dient het bovenstaande voor alle deelnemer te worden aangegeven.
- Een toelichting op het organisatieprofiel, de kennis, ervaring en rolverdeling.
- De namen van de adviseurs, architecten (ook eventueel een landschapsarchitect), personen enz. waaruit het organisatieteam bestaat met hun rollen in de fases van inschrijving selectieprocedure, ontwerp VO en DO, uitvoering van de bouw en oplevering.

De beoordeling van dit criterium vindt plaats aan de hand van onderstaande tabel:

Omschrijving	Score
Voldoet matig: voldoet weliswaar aan eisen voor plan van aanpak ontwikkelproces, maar geen onderscheidend vermogen aanwezig.	2
Voldoet voldoende: biedt weinig meerwaarde als extra aan eisen voor plan van aanpak ontwikkelproces, weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	4
Voldoet goed: biedt duidelijk meerwaarde als extra aan eisen voor plan van aanpak ontwikkelproces, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	6
Voldoet ruimschoots: biedt zeer veel meerwaarde voor eisen plan van aanpak ontwikkelproces, zeer veel onderscheidend vermogen aanwezig.	8
Voldoet boven verwachting: verrassend, begrijpt eisen voor plan van aanpak ontwikkelproces uitstekend.	10

- Referentieprojecten (10p.)

Inschrijvers dienen hun ervaring met het ontwikkelen van een vergelijkbaar project aan te tonen. Hiertoe leveren zij 2 referenties aan van reeds gerealiseerde dan wel in aanbouw zijnde projecten

(een project op basis van een in werking getreden omgevingsvergunning). Ook als meerder partijen gezamenlijk als combinatie inschrijven, dienen 2 referenties te worden ingediend. De referenties worden beoordeeld op de mate van vergelijkbaarheid met de opgave voor kavel 1.

Het doel van de referenties is te laten zien dat een partij in staat is om een complex en gemengde ontwikkeling te realiseren. Elke referentie wordt beoordeeld op de hieronder genoemde componenten. Voor de aanwezigheid van elk component wordt 1 punt toegekend. Per referentie kan er dus maximaal 5 punten worden gescoord.

- Aantal m² >12.500 m² BVO
- Stedelijke locatie
- Gebouw met hoogte-accent >40 meter
- Geluidsgevoelige functie op een geluid belaste locatie
- Gemengde programma met minimaal twee functies in een gebouw (van minimaal 250 m² bvo)

Voor de referentieprojecten geldt dat de ontwikkelende partij dezelfde rol vervult als risicodragend of opdrachtgever binnen de ontwikkeling van kavel 1. De inschrijvers worden gevraagd om twee referenties in te dienen waarbij de inschrijver de ontwikkelaar of ontwikkelende aannemer was.

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 visie op ruimtelijke kwaliteit en programma door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op visie 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 Kavel 1 Muyskenkwartier aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn ruimtelijke kwaliteit (40%), programmatische kwaliteit (30%) en duurzaamheid (30%).

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 16 december 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 xx voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 2 december 2024 en tot en met uiterlijk 24 februari 2025. 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 inclusief de €100.000,-- (vastgestelde) optievergoeding, BENG, MPG en Paris proof score.
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
3. Schetsontwerp (van maximaal twintig pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
Het omvattende in ieder geval het volgende:
 - a. tenminste 1 'vogelvlucht' impressie totale bouwplan.
 - b. 3 architectonische impressies (visualisaties) op ooghoogte: plint Nooit Dorsstraat (1), binnentuin (2) en winkelstraat (3);
 - c. aanzichten van alle zijden (1:500);
 - d. 2 schematische (dwars)doorsneden (schaal 1:500) met aansluiting op de openbare ruimte en aanduiding van functies: oost-west (1) en noord-zuid (2);
 - e. 4 stroomschema's zoals nader omschreven in paragraaf 4.4. onder Ruimtelijke kwaliteit;
 - f. tenminste 3 plattegronden (1:500): begane grond met aanduiding functies en aansluiting op de omgeving/openbare ruimte (1), eerste verdieping (2) en woonverdieping (3).
 - g. Programmatabel
 - h. De uitwerking van visie op duurzaamheid, met ten minste de volgende onderdelen (g.1 t/m g.5):

h.1 BENG-berekening

In de BENG-berekening dient het gehele woonprogramma te worden ingevoerd, waarbij op correcte wijze gebruik wordt gemaakt van NTA 8800- met de benodigde kwaliteitsverklaringen goedgekeurd door BCRG.

Het volgende dient te worden aangeleverd:

- (1) Berekening van de maximale energiebehoefte in kWh per m² per jaar;
- (2) Berekening van het primair fossiel energiegebruik in kWh m² per jaar;
- (3) Berekening van het aandeel hernieuwbare energie.
- (4) TO-juli berekening

h.2. Toelichting op de BENG-berekening

Bij de berekeningen dient een toelichting te worden gevoegd van in totaal maximaal 3 pagina's waarin beschreven wordt welke concrete energiemaatregelen zijn toegepast in de berekening; met een toelichting op efficiëntie en onderhoud en levenscyclus van het energieconcept. Daarbij is rekening gehouden met de integraliteit van de diverse duurzaamheidsaspecten en hoe deze elkaar op een slimme manier aanvullen al dan niet versterken.
(Enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt).

h.3. MPG-berekening en Berekening Materiaalgebonden CO₂-uitstoot

h.3.1. MPG-berekening (Milieu Prestatie Gebouw)

In de MPG-berekeningen dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof het gehele gebouw woningen betreft, inclusief alle onderdelen zoals fundering of een ondergrondse parkeergarage. In de MPG-berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die op het gebouw zullen worden geplaatst. De MPG-berekening is op basis van de default levensduur van gebouw voor de specifieke functie (75 jaar voor woningen). Deze default waarde geldt voor de gehele tender (voorselectie, definitieve selectie, uitwerking naar DO).

h.3.2. Berekening materiaalgebonden CO₂-uitstoot

De aan te leveren MPG-berekening bevat de berekening van de materiaalgebonden CO₂-uitstoot (kg CO₂-eq / m² BVO) in de productie- en bouwphase conform het rekenprotocol Paris Proof Materiaalgebonden Emissies.

h.4. Toelichting op materiaalgebruik.

Hierin geeft u een toelichting op het materiaalgebruik zoals ingevuld in de bovenstaande berekeningen. Aan de hand van de indicatoren van Het Nieuwe Normaal (bijlage S16) geeft u hierbij ook informatie over de opbouw van het casco, (percentages van) hergebruikte materialen en toepassing van innovatieve materialen. Uit de onderbouwing moet blijken dat het reëel is dat de genoemde scores worden behaald en rekening is gehouden met de integraliteit van de diverse duurzaamheidsaspecten; hoe deze elkaar op een slimme manier aanvullen al dan niet versterken. Maximaal 2 pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt).

h.5. Ingevuld puntensysteem natuurinclusief bouwen

U vult het formulier in de bijlage S10 in en laat op deze manier weten op welke manier 30 of meer punten behaald gaan worden.

Ad 4. vragen Bibob-formulier

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.

Vervolg na inschrijving voor de definitieve selectie

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 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 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

- 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 So3) 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:
- uitwerking van een visie op ruimtelijke kwaliteit en programma en visie op duurzaamheid die binnen de opgave zoals beschreven in de bouwvelop past;
- 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 waarschijnlijk in het Van der Valk Amsterdam Amstel, Mercure Amsterdam Amstel of Boettiekkantoor Johnny River. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

4.4 Gunningscriteria definitieve selectie

4.4.1 Ruimtelijke kwaliteit (totaal 40p.)

Het ontwerp wordt geacht op twee manieren te worden toegelicht:

1. via tekeningen en artist impressions of andere vormen van beeld
2. via een puntsgewijze omschrijving van de gepresenteerde ruimtelijke kwaliteit. De punten beschrijven letterlijk welke aspecten van het ontwerp essentieel zijn om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

Daarbij wordt gekeken naar de volgende (sub)onderdelen (30p. van de 40p.):

- Gebouwcompositie: uitstraling van het gebouw in relatie en verhouding tot de omgeving en openbare ruimte:
 - o Het karakter, uitstraling en identiteit van het gebouw in relatie tot de directe omgeving en passend bij het gebieds DNA;
 - o De mate waarin het gebouw een logisch onderdeel vormt van het patchwork van gebouwen in de omgeving;
 - o De mate waarin de hoogbouw past in het gewenste alternerende hoogbouwsysteem met verschillende hoogtes.
 - o Aangenaam verblijfsklimaat in de openbare ruimte (windhinder en bezonning).

- Relatie plint – openbare ruimte en beleving van het blok op ooghoogte met speciale aandacht voor:
 - o Zichtbaarheid en interacties tussen binnen en buiten;
 - o Zorgvuldig ontworpen plinten, passend bij het programma.
- Kwalitatieve binnentuin met aandacht voor:
 - o Het gemeenschappelijk gebruik;
 - o Integraal ontwerp.
- Sociale veiligheid en beheersaspecten:
 - o Aandacht voor sociale controle, verlichting, materialisering en type groen.

Vrij onderwerp binnen ruimtelijke kwaliteit (10p. van de 40p.)

Aan de ontwikkelaar / het architectenteam om het eigen ingebrachte onderwerp uit de voorselectie verder uit te werken.

4.4.2 Programma (totaal 30p.)

Inschrijvers kunnen punten verdienen, waarbij wordt gekeken naar de volgende onderdelen:

- De woonkwaliteit en kwaliteit overig programma (15p. van de 30p.), met speciale aandacht voor:
 - o Zo veel mogelijk tweezijdig georiënteerde woningen of een vergelijkbare woonkwaliteit;
 - o Buitenruimte
 - o Ontsluitingsprincipes;
 - o Windklimaat, bezonning en geluidsbelasting van de woning;
 - o De wijze waarop het gebouw voorziet in en bijdraagt aan de behoeften van de doelgroep(en).
- Woningdifferentiatie (10p. van de 30p.)
 Het gebouw krijgt een gezonde doelgroepenmix van doelgroepen met een focus op gezinnen. We vragen de ontwikkelaar om een uitwerking van het concept doelgroepenmix met focus op gezinnen verder uit te werken. Concreet borgen deze vraag naar gezinnen door te scoren op het aantal grote woningen

Naast de eis om minimaal 20 middeldure huurwoningen te realiseren met een gbo groter dan 80 m² kunnen inschrijvers in de definitieve selectieronde 10 punten verdienen door een zo groot mogelijk aandeel grotere woningen (ten minste 3 kamers en minimaal 70 m² gbo) te programmeren op basis van het totaal aantal woningen in het gebouw. Onderstaande tabel geldt alleen voor de vrije sector en middeldure huurwoningen.

Tabel 1. Punten voor hoger aandeel gezinswoningen

Percentage gezinswoningen (>70 m ² gbo en >3 kamers) in de middeldure en vrije sector	Percentage overige woningen in de middeldure en vrije sector	Aantal punten
50% - 70%	30% - 50%	10
40% - 49%	51% - 60%	5
<40%	>60%	0

- De verdeling huur/koop (5p. van de 30p.):

Inschrijvers kunnen in de definitieve selectieronde punten verdienen door een zo groot mogelijk aandeel vrije sector koopwoningen te programmeren op basis van het totaal aantal vrije sector woningen in het gebouw. Indien ontwikkelaar kiest voor vrije sector koop toe te passen (in plaats van vrije sector-huur) krijgt zij 5 punten.

- De kwaliteit van het niet woonprogramma, met speciale aandacht voor:
 - o Logische indeling van programma in de plint en een juiste integratie van de diverse programmaonderdelen;
 - o Kwalitatieve bedrijfsruimte met een flexibele bouwstructuur en goed bereikbaar;
 - o Parkeerprogramma is comfortabel en gebruiksvriendelijk. Het autoparkeren goed is ingepast en niet zichtbaar vanaf de straat en niet anoniem ontworpen. De fietsenstalling is royaal vormgegeven met voldoende hoogte en licht.

4.4.3 Duurzaamheid (totaal 30p.)

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

4.4.3.1 Energieprestatie (10p. van de 30p.)

Inschrijvers worden uitgedaagd om zo goed mogelijk te scoren op zowel BENG₁, BENG₂ en BENG₃.

a. BENG-berekening (8p. van de 10p.)

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

Functie	Indicator	Waarde
Woningbouw	BENG 1	kWh/(m ² . jaar)
Woningbouw	BENG 2	kWh/(m ² . jaar)
Woningbouw	BENG 3	%

Bij gebouwen met een lichte constructie mag er 5 kWh/m².jr van de BENG₁ waarde worden afgetrokken. Er moet duidelijk aangegeven worden dat dit gebeurd is en dat het gebouw voldoet aan het criterium voor lichte constructies dat ook in het bouwbesluit wordt gehanteerd (warmtecapaciteit ≤ 180 kJ/m², berekend volgens NTA 8800).

Er mag niet slechter gescoord worden dan in de voorselectie indien daar waarden zijn genoemd, beter mag wel. De juistheid van de ingevulde BENG-berekening moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende BENG-berekening onrealistisch is krijgt de inschrijving voor dit onderdeel geen punten. Tijdens het ontwerpproces is het mogelijk af te wijken van de aangegeven maatregelen, mits de duurzaamheidsambities minstens gelijkwaardig zijn.

De puntenverdeling is als volgt:

Punten	BENG 1	BENG 2	BENG 3
1	< 65 kWh/(m ² . jaar)	< 50 kWh/(m ² . jaar)	> 40%
2	< 60 kWh/(m ² . jaar)	< 10 kWh/(m ² . jaar)	> 90%

3	N.V.T	< 0 kWh/(m ² . jaar)	> 100%
---	-------	---------------------------------	--------

Indien een inschrijver de beste BENG₁, BENG₂ en BENG₃ waarde behaalt, scoort hij daarmee maximaal 8 punten.

Inschrijvingen die niet voldoen aan wettelijke normen krijgen voor dit onderdeel geen punten.

b. Toelichting op de BENG berekening (2p van de 10p.)

Dit onderdeel zal door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld worden. Bij de beoordeling van de toelichting wordt gekeken of de maatregelen corresponderen met wat er in de BENG berekening is ingevuld en naar de kwaliteit (efficiëntie en onderhoud en levenscyclus) van het casco en het energiesysteem. Daarbij is rekening gehouden met de integraliteit van de diverse duurzaamheidsaspecten en hoe deze elkaar op een slimme manier aanvullen al dan niet versterken. Cascomaatregelen en energiesysteem worden zowel bij VO als DO getoetst. Elke inschrijving wordt individueel beoordeeld. De puntenverdeling is als volgt:

Toelichting BENG berekening	Punten
Voldoet voldoende	1 punt
Voldoet goed	2 punten

4.4.3.2 Duurzame en circulaire materialen (20p. van de 30p.)

De gemeente Amsterdam hanteert in deze tender de MPG-waarde en -berekening en de Materiaalgebonden CO₂-uitstoot – waarde en -berekening om het criterium materialisatie te kwantificeren. In de definitieve selectieronde, wordt de inschrijvers gevraagd een MPG-waarde (€ /m² bvo /jr) en een Materiaalgebonden CO₂-uitstoot - waarde (kg CO₂-eq / m² BVO) aan te leveren die wordt onderbouwd met een berekening.

a. MPG berekening (4p. van de 20p.)

De voorgeselecteerde inschrijver dient een milieukostenberekening (MPG-berekening) bij het schetsontwerp aan te leveren, waarin op basis van het ontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, uitgedrukt in euro's per m² bvo per jaar zijn. In de MPG berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd, inclusief fundering en andere gebruiksfuncties dan wonen. De eisen aan de berekening van de MPG zijn vastgelegd in de SBK Bepalingsmethode, opgesteld door Stichting Bouwkwiteit die de Europese normen EN15804 en 15978 hierbij volgt. Er worden punten gegeven vanaf een MPG-waarde onder 0,8 € /m²/ jr. 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.

Inschrijvers kunnen punten behalen binnen de bandbreedte van de volgende MPG-waardes uitgedrukt in €/ m² / jr. :

Bandbreedte € / m ² / jr	Punten
< 0,8	1 punt
< 0,5	2 punt
< 0,40	3 punten
< 0,35	4 punten

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

b. Materiaalgebonden CO₂-uitstoot berekening (8p. van de 20p.)

De voorgeselecteerde inschrijver dient een Materiaalgebonden CO₂-uitstoot-berekening bij het schetsontwerp aan te leveren, waarin op basis van het ontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de CO₂-uitstoot, uitgedrukt in kg CO₂-eq / m² BVO zijn.

Inschrijvers kunnen punten behalen binnen de bandbreedte van de volgende Materiaalgebonden CO₂-uitstoot - waardes uitgedrukt in kg CO₂-eq / m² BVO:

Bandbreedte kg CO ₂ -eq / m ² BVO	Periode	Punten
220 - 176	2021 - 2026	2 punten
175 - 140	2026 - 2030	6 punten
139 - kleiner	2030 - later	8 punten

c. C. Toelichting op materiaalgebruik (8p. van de 20p.):

Aan de hand van het raamwerk van Het Nieuwe Normaal (S16) en de daarin opgenomen indicatoren wordt aan de inschrijvers gevraagd een toelichting te geven op de materialisatie van het gebouw.

Er dient een toelichting gegeven te worden over de constructie van het casco. Als hergebruikte materialen worden toegepast is het gewenst dat deze vermeld worden, waarbij aangegeven wordt om welke percentages het gaat. Er is ruimte om een toelichting te geven op de milieu-impact / CO₂-impact van innovatieve materialen. Een dergelijke toelichting dient te verifiëren te zijn. Ook is rekening gehouden met de integraliteit van de diverse duurzaamheidsaspecten; hoe deze elkaar op een slimme manier aanvullen al dan niet versterken. Tijdens het ontwerpproces is het mogelijk af te wijken van de aangegeven maatregelen, mits de duurzaamheidsambities minstens gelijkwaardig zijn.

Dit onderdeel zal door de jury/ selectiecommissie kwalitatief beoordeeld worden. Er wordt gekeken naar de duurzaamheid en circulariteit van de materialisering en de kwaliteit van de beschrijving. Elke inschrijving wordt individueel beoordeeld. De puntenverdeling is als volgt:

Toelichting materiaalgebruik	Punten
Voldoet voldoende	2 punten
Voldoet goed	4 punt
Voldoet ruimschoots	8 punten

4.5 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie beoordeelt 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 ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit en duurzaamheid (BENG, MPG en Paris roof) op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Ruimtelijke kwaliteit	40 punten
Integrale beoordeling van: - Gebouwcompositie - Relatie tussen plint en openbare ruimte - Binnentuin - Sociale veiligheid en beheersaspecten	30
Vrij onderwerp	10
Programma	30 punten
Integrale beoordeling van: - Woonkwaliteit - Kwaliteit overig programma	15
Woningdifferentiatie	10
Verdeling huur/koop	5
Duurzaamheidscriterium	30 punten
Energieprestatie - BENG 1 - BENG 2 - BENG 3 - Toelichting op de beng berekening	2 3 3 2
Duurzame en circulaire materialen - MPG-berekening - Materiaalgebonden CO₂-uitstoot berekening - Toelichting op materiaalgebruik	4 8 8
Totaal te behalen maximale score	100 punten

4.6 Gunning/Onkostenvergoeding

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

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

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 24 maart 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 € 60.500,- (incl. 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 (gemeentebblad 2017 nummer 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1, onder Aanleveren, punt 6. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob-formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

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

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

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

(optioneel) 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 21 maanden later.

De optieovereenkomst wordt gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt een nota voor de ter hoogte van de €100.000,-- vastgestelde optievergoeding met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

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

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

Stappen	Planning
Optietermijn	De termijn die ingaat op de datum van definitieve gunning en eindigend 21 maanden nadien.
Uitwerken bouwplan	Gedurende de optietermijn

Stappen	Planning
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 7,5 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
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optietermijn
Acceptatie erfpachtaanbieding	Binnen de optietermijn van 21 maanden
Ingangsdatum erfpachtrecht	Uiterlijk 3 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding
Uiterste datum start bouw Kavel 7	6 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht
Uiterste datum oplevering Kavel 7	36 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwenvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 23 september 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.
- 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 gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

6. Bijlagen

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

- So1 Bouwenvelop (incl. bijlagen)
 - So2 Inschrijfformulier voorselectieprocedure
 - So3 Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure
 - So4 Bibob-formulier voor vastgoedtransacties
 - So5 Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
 - So6 Optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen:
 - So6a Model-erfpachtaanbieding AB16 Kavel 1 Muyskenkwartier
 - So6b Model-erfpachtaanbieding AB98 Kavel 1 Muyskenkwartier
 - So6c Uitgiftetekening
 - So6d Terreinspecificatie
 - So7 Standaard grondhuurovereenkomst (werkterrein);
 - So7a Algemene Bepalingen grond & water
 - So7b Integriteitsclausule
 - So8 De schoonheid van Amsterdam d.d. december 2019.
 - So9 Natuurinclusief bouwen en ontwerpen d.d. december 2018.
 - S10 Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen d.d. april 2020.
 - S11 Beleidsregels middeldure huur.
 - S12 Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen.
 - S13 Format referentieprojecten
 - S14 Model-turnkey overeenkomst Ymere
 - S14a Bijlagen model-turnkey overeenkomst Ymere
 - S15 PvE Ymere
 - S16 Handreiking circulair bouwen
- Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectiebrochure.