

Selectiebrochure Kavel 1A2 Sluisbuurt

**Ruimte voor maximaal 13.000 m² BVO met
vrije sector koopwoningen en niet-woonprogramma**



Versie: 20 juni 2024

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inleiding	3
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	11
1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding	11
2. Beschrijving selectieprocedure	13
2.1 Selectieprocedure	13
3. Voorselectie	15
3.1 Inschrijving voorselectie	15
3.2 Minimale eisen voorselectie	16
3.3 Selectiecriteria Voorselectie	17
3.4 Beoordeling	18
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	26
4.6 Gunning/Onkostenvergoeding	26
4.8 Screening	28
4.9 Bezwaar	28
4.10 Planning ontwikkeltraject	29
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	30
6. Bijlagen	32

Voorwoord

Geachte geïnteresseerde ontwikkelaar,

Ik nodig u van harte uit om mee te bouwen aan de Sluisbuurt. Deze wijk ontwikkelt zich tot een duurzame, groene wijk aan het water en vlakbij het centrum. Er komen 5.500 woningen in een mix van lage en hoge gebouwen.

Deze selectiebrochure beschrijft de opgave voor kavel 1A2 in de Sluisbuurt. Kavel 1A2 ligt op een bijzondere plek aan de voet van de Zuider IJdijk en op loopafstand van het te ontwikkelen centrale waterplein. Deze bijzondere plek verdient ook een bijzonder plan.

Voor deze kavel ligt de nadruk op ruimtelijke en woonkwaliteit en de relatie van het gebouw met zijn directe omgeving. Daarnaast hanteert de gemeente Amsterdam in deze tender 'Het Nieuwe Normaal Gebouw' als richtlijn voor de uitvraag naar duurzame en circulaire materialen. Daarbij vraagt de gemeente voor het eerst uit op Materiaalgebonden CO₂-uitstoot. Ook dagen wij uit op deelmobiliteit als onderdeel van het woonconcept. De Sluisbuurt is een autoluwe wijk, met weinig parkeren op straat en een hoofdrol voor de fiets. Er zijn daarom alternatieven voor het bezit van auto's nodig.

Met zeer veel interesse kijken wij uit naar uw en andere inzendingen en wij wensen u veel succes met de uitwerking van uw inzending.

Dries Drogendijk
Manager gebiedsontwikkeling Oost

Inleiding

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma op Kavel 1A2 in de Sluisbuurt met maximaal 13.000 m² bruto vloeroppervlak ("BVO") bestaande uit maximaal 110 vrije sector koopwoningen en maximaal 500 m² BVO niet-woonprogramma 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 ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en deelmobiliteit in te dienen en in de tweede ronde wordt u gevraagd een schetsmatig ontwerp in te dienen. De criteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, deelmobiliteit en optievergoeding.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden, criteria en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in de 'Bouwenvelop kavel 1A2 Sluisbuurt' vastgelegd (zie bijlage 1) en de daarbij behorende bijlagen 1.01 t/m 1.24.

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

De Sluisbuurt ligt in het noordwestelijk deel van het Zeeburgereiland, binnen de ringweg A10. Deze wijk oriënteert zich richting het water en de binnenstad. De wijk krijgt drie bijzondere plekken in de openbare ruimte, elk met een eigen karakter, die de basis vormen van de wijk: het Entreegebied, het Waterbassin en het Sluispark. Het thema 'de Bewegende Stad' komt overal in de Sluisbuurt terug. De openbare ruimte krijgt een inrichting die uitnodigt om te wandelen en fietsen.

Kenmerkend voor de Sluisbuurt is het stedelijke gevoel met een menselijke maat. Markante ranke torens en levendige plinten. De opbouw van het plan wordt gekenmerkt door een Amsterdamse stratenstad met bouwblokken tot 20 meter hoog (uitzondering tot 30m). Daarboven zijn torens van verschillende hoogtes gesitueerd. In de onderste lagen van de gebouwen (begane grond en eerste verdieping) is ruimte voor een mix van wonen en niet-wonen zoals scholen, maatschappelijke voorzieningen, winkels en werkplekken. Deze mix zorgt voor interactie en levendigheid op straat, wat tevens bijdraagt aan de sociale veiligheid.

De Sluisbuurt wordt een stedelijke en inclusieve wijk waar ruimte is voor verschillende typen huishoudens. Voor de gehele buurt geldt een verdeling over de verschillende woonsegmenten van 40% sociale huurwoningen, 35% middensegment woningen en 25% vrije sector woningen, waarbij het programma per kavel varieert.

Kavel 1A2 is gelegen in cluster 1 in het Zuidwestkwadrant van de Sluisbuurt. Het is een relatief grote kavel met een toren van 35 meter hoog. De programmering van de omliggende kavels (1A1, 2A1 en 2A2) zijn ten tijde van het schrijven van de selectiebrochure onbekend. Ten zuiden van kavel 1A2 wordt ruimte voor een basisschool gereserveerd in cluster 2, die na 2030 ontwikkeld zal worden.

Kavel 1A2 ligt op een rustige plek aan de voet van de Zuider IJdijk, maar ook in de nabijheid van het centrale waterplein. De dijk is onderdeel van een groene recreatieve route richting de Oranjesluizen, met zicht op de stad en het weidse water van het IJ. Hiermee wordt de zachte, natuurlijke en groene rand van de Sluisbuurt gevormd. Hoewel de kavel is gelegen aan de rustige rand van de Sluisbuurt, ligt hij niet ver van voorzieningen en bedrijvigheid. Het waterplein is direct bereikbaar via de dijk en op 150 meter is de Rudy van Dantzigstraat (de hoofdstraat waar detailhandel en bedrijven gevestigd worden). De tijdelijke pont is gelegen op 150m vanaf de kavel, die de Sluisbuurt en Sporenburg verbindt.

Aan de oostkant grenst de kavel aan de gracht, waartegenover een plantsoen ingericht wordt met een ecologische oever. Het positioneren van de toren en het oostelijke gedeelte van de onderbouw van kavel 1A2 ten opzichte van de gracht en het plantsoen is dus belangrijk in het vormen van de grens van het plantsoen en hoe men het binnengebied van cluster 1 ervaart.

Ten noorden van kavel 1A2 ligt kavel 1A1, die in een veel later stadium ontwikkeld wordt. Dit gebouw wordt tegen het gebouw op kavel 1A2 aan gebouwd. Dat betekent dat de noordzijde van kavel 1A2 lange tijd onbebouwd zal blijven.

Op Cluster 2A ten zuiden van 1A2 is er een mogelijkheid voor een toren van maximaal 40 meter. Samen met deze toren vormt de toren van kavel 1A2 het visuele ankerpunt vanaf het water.

Aan de westzijde bevindt zich in het Amsterdam Rijnkanaal een bunkerschip. Hier kunnen schepen voor de beroepsvaart worden bevoorraadt. Op de landzijde zijn parkeerplaatsen aanwezig en via de Zuider IJdijk kan het bunkerschip vanaf land via de Baaibuurt worden bevoorraadt met diesel en dagelijkse goederen. Kavel 1A2 ligt circa 100 meter vanaf het bunkerschip en loopt daarom geen verhoogd risico in verband met externe veiligheid. Ten westen van het dijklichaam zijn paddenpoelen aangelegd. Deze poelen vormen de eerste stap om tot een ecologische inrichting van de dijk als een groene corridor te komen.

1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met vrije sector koopwoningen en niet-woonprogramma op kavel 1A2 in de Sluisbuurt kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingegaan op de volgende criteria: ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, deelmobiliteit en optievergoeding.

Programma

Voor de Sluisbuurt als geheel is een gemengd woonprogramma voorzien met sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en vrije sectorwoningen. Naast woningen wordt ook niet-woonprogramma ontwikkeld zoals buurtvoorzieningen, werkruimten en commerciële functies, maar ook grote voorzieningen op stedelijk niveau, zoals een middelbare school en Hogeschool Inholland. Kavel 1A2 zal ruimte bieden aan vrije sector koopwoningen en voorzieningen.

Vrije sectorwoningen

Op Kavel 1A2 mogen vrije sector koopwoningen gerealiseerd worden. Voor de vrije sector koopwoningen is een zelfbewoningsplicht van toepassing (zie bijlage 8). De zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden. Hiermee stuurt de gemeente op daadwerkelijke bewoning van de koopwoningen door kopers. Hiermee wordt de verhuur van woningen tegengegaan. Er mogen maximaal 110 woningen worden gerealiseerd.

Niet-woonfuncties

De kavel biedt ruimte voor maximaal 500 m² BVO aan niet-woonfuncties. Dit betreft dienstverlening, bedrijf of maatschappelijke voorzieningen. Zowel detailhandel als horeca zijn uitgesloten op deze kavel.

De belangrijkste programmatische eisen

- Maximaal 13.000 m² totaal BVO
- Maximaal 110 vrije sector koopwoningen.
- Maximaal 500 m² BVO niet-woonprogramma (dienstverlening, bedrijf en/of maatschappelijke voorzieningen), horeca en detailhandel zijn uitgesloten.
- De parkeernorm voor een vrije sector woning is maximaal 0,6 parkeerplaats per woning.
- Voor overige niet-woonfuncties gelden de gemeentelijke parkeernormen (Nota Parkeernormen Auto).
- Voor het parkeren van fietsen en scooters gelden de gemeentelijke parkeernormen (Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018).

Zie de bouwenvelop voor alle ruimtelijke eisen, ambities en regels.

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).

Het welstandskader van de Sluisbuurt is de Welstandsnota, De Schoonheid van Amsterdam, Ruimtelijke Systeem gc 'Stedelijk Waterfront' met "Kwaliteit bijzonder". Een positief oordeel van de Commissie Omgevingskwaliteit is het uitgangspunt.

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. Voor de Sluisbuurt is het Beeldkwaliteitsplan uitgangspunt bij het opstellen van selectiecriteria en beoordelen van ruimtelijke kwaliteit.

In de onderhavige selectieprocedure is het onderdeel ruimtelijke kwaliteit onderdeel van de uiteindelijke beoordeling.

Inschrijvers worden wat betreft ruimtelijke kwaliteit uitgedaagd op drie thema's: 1) volumecompositie, 2) aansluiting op de dijk en 3) woonkwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt in de voorselectie uitgevraagd aan de hand van een integrale visie. In de definitieve selectie wordt inschrijvers gevraagd een Schetsontwerp (SO) in te dienen waarin de drie thema's van ruimtelijke kwaliteit zo goed mogelijk worden verwerkt.

Volumecompositie (buurniveau)

Aangezien de toren een relatief lage hoogte kent, is extra aandacht vereist om een duidelijk onderscheid te maken tussen de toren en de onderbouw. Daarom wordt hier uitgedaagd op de mate waarin het spel van volumes bijdraagt aan de herkenbaarheid van de buurt. Dit gaat over de leesbaarheid van het bouwblok en de toren qua materialisering en ruimtelijke compositie, maar ook over de inpassing van het gebouw binnen het silhouet van de buurt vanaf het Amsterdam Rijnkanaal.

Aansluiting op de dijk (directe omgeving)

Aan deze rustige zijde van buurt zijn er kansen voor een gevarieerd gevelbeeld (waar geen vaste rooilijn is, mag de gevel terugliggen) met inzet van kleinschaligheid en verbinding met de natuur (aan de dijk). Er wordt uitgedaagd op de mate waarin de aansluiting op de dijk bijdraagt aan de interactie tussen het gebouw, de margestrook en de openbare ruimte. Transparantie en het plaatsen van leefruimten direct aan de dijk vergroot de interactie bijvoorbeeld tussen binnen en buiten, dat tevens bijdraagt aan de levendigheid en sociale veiligheid langs de dijk.

Woonkwaliteit (gebouw)

De zoekruimte van de toren ligt midden in het bouwblok, met een diepe ruimte in de voet van de toren. Dit biedt mogelijkheden voor het toepassen van bijzondere architectonische ruimtes, zoals een vide, een patio, een atrium, een binnenplaats etc. die van meerwaarde zijn voor de woonomgeving. Daarom wordt voor kavel 1A2 extra aandacht gevraagd aan de woonkwaliteit, gelet op goede plattegronden met gunstige oriëntatie, zonlichttoetreding en buitenruimtes; een groene inrichting van deze buitenruimtes draagt tevens bij aan het woon- en verblijfsklimaat van het gebouw.

Duurzaamheid

Inschrijvers worden wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op twee thema's: 1) circulair bouwen & 2) energieprestatie. 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 als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De kwantitatieve meetlatten zijn [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#) conform het rekenprotocol Paris Proof Materiaalgebonden Emissies en de BENG 2 score (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) voor energieprestatie. De kwalitatieve beoordeling vindt plaats aan de hand van de toelichtingen die moeten worden ingediend.

Circulair bouwen

Inschrijvers worden uitgedaagd om zoveel mogelijk te kiezen voor duurzame materialen met een lage milieu impact. In de voorselectie zetten inschrijvers in een visie uiteen voor welke materialen en bouwwijze gekozen wordt. In de definitieve selectie wordt de milieu impact van de materialen (nader) gekwantificeerd. De wettelijk vastgestelde manier om deze te berekenen is de MPG. In deze selectieprocedure wordt alleen op het onderstaande deelaspect geselecteerd:

De gemeente Amsterdam hanteert in deze selectieprocedure [Het Nieuwe Normaal Gebouw](#) (hierna: HNN) als richtlijn voor de uitvraag naar duurzame en circulaire materialen. Voor kavel 1A2 wordt specifiek gekeken naar de indicator [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#), berekend conform het rekenprotocol Paris Proof Materiaalgebonden Emissies. Hierdoor komt de focus te liggen op een zo laag mogelijk CO₂-uitstoot tijdens de productie- en bouwphase. Daarnaast worden de inschrijvers gevraagd om een kwalitatieve toelichting in te dienen.

Energieprestatie

De inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk gebouw te realiseren. In de voorselectie zetten inschrijvers in een visie uiteen voor welk energieconcept er wordt gekozen. In de definitieve selectie wordt de energieprestatie kwantitatief uitgevraagd aan de hand van de NTA8800 op BENG2. Daarbij wordt in de definitieve selectie ook een toelichting gevraagd die kwalitatief beoordeeld wordt.

Deelmobiliteit

De ambitie voor de Sluisbuurt is een autoluwe wijk, met weinig parkeren op straat en een hoofdrol voor de fiets. Hierdoor kent de Sluisbuurt geen minimale parkeernorm voor auto's. Om bewoners te stimuleren geen auto te kopen (en te parkeren) zijn naast goede fiets- en OV-verbindingen ook alternatieven voor het bezit van een auto nodig. Het bezit en gebruik van deelauto's is daarvoor een goed alternatief dat onderdeel moet zijn van het woonconcept.

Als aanvulling op de verplichte fietsparkeernormen en mogelijkheid voor autoparkeerplekken op deze kavel is de ambitie om een innovatief concept voor deelmobiliteit te realiseren. Er geldt een richtlijn voor 1 deelauto per 25 woningen. In de voorselectie wordt aan partijen gevraagd een visie uit te werken ten aanzien van deelmobiliteit. Hierbij wordt uitgedaagd op het aantal autodeelplekken en de mate waarin het deelauto concept aansluit op het totale concept van het gebouw en hoe het eigenaarschap onder/gebruik door bewoners wordt gestimuleerd. De ingediende visie voor deelmobiliteit is bindend voor de uitwerking van de rest van het plan en wordt als bijlage toegevoegd bij de optieovereenkomst.

Warmteplan

In het zuidelijke deel van de Sluisbuurt (waarin kavel 1A2 ligt) wordt door Westpoort Warmte B.V. (hierna: 'WPW') een warmtenet aangelegd. Ten behoeve van dit distributienetwerk is het 'Warmteplan Sluisbuurt' d.d. 13-11-2018 (hierna: 'Warmteplan')(zie de bijlagen van de bouwenvelop) door de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam op 19 december 2018

Selectiebrochure Kavel 1A2 Sluisbuurt

vastgesteld. Dit Warmteplan is gepubliceerd in het Gemeenteblad van de gemeente Amsterdam. U kunt het Warmteplan raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl. Het Warmteplan is in werking getreden per 1 januari 2019 en heeft een geldigheidstermijn tot 10 jaar na de inwerkingtreding. Hierdoor geldt op grond van artikel 22.10, eerste lid, Invoeringsbesluit Omgevingswet (Bruidsschat) dat alle gebouwen in de clusters 1, 2, 4, 5 en 6 moeten worden aangesloten op het distributienet van WPW. Deze verplichting geldt niet voor de voor de uitzonderingen genoemd in het derde lid van artikel 22.10, Bruidsschat. Voor meer informatie over de aansluiting op hybride stadswarmte kunt u contact opnemen met WPW.

Opgemerkt wordt dat de regeling uit de Bruidsschat is overgenomen in de basisregeling van het omgevingsplan van Amsterdam. Volgens verwachting zal de basisregeling van het omgevingsplan van Amsterdam eind 2024 worden vastgesteld en inwerkingtreden.

Indien de ontwikkelende partij kiest voor een gelijkwaardig alternatief dient het alternatieve systeem in zijn geheel binnen de kavelgrenzen te liggen en mag het de energiesystemen buiten de kavelgrenzen niet negatief beïnvloeden.

Bodemenergieplan Sluisbuurt Amsterdam

Om de bodemenergie doelmatig te benutten in het gebied is de Sluisbuurt aangewezen als Interferentiegebied. De gemeenteraad heeft hiertoe de "Verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen 2014" gewijzigd. Tevens zijn door de gemeente ordeningsregels voor de plaatsing van warmte- en koude bronnen vastgelegd in een "Bodemenergieplan Sluisbuurt Amsterdam" d.d. 7-12-2020 voor een zo effectief mogelijke benutting van de energie in de bodem. Het bevoegd gezag gebruikt het vastgestelde Bodemenergieplan als toetsingskader voor het beoordelen van vergunningsaanvragen voor bronnen. De wijziging van de Verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen 2014 alsmede het Bodemenergieplan Sluisbuurt Amsterdam zijn gepubliceerd in het Gemeenteblad en vindbaar via www.officielebekendmakingen.nl (zie tevens de bijlagen van de bouwenvelop). Gelet hierop lijken alternatieve warmtesystemen die gebruik maken van open bronnen binnen de Sluisbuurt niet mogelijk.

Inschrijvingen voor kavel 1A2 op basis van aansluiting op WPW

WPW is voornemens om het warmtenet zoals beschreven in het Warmteplan verder te verduurzamen door toevoeging van een collectieve warmte en koude opslag. Bureau CRG heeft hiervoor voor cluster 1 tot en met 6 van de Sluisbuurt een kwaliteitsverklaring d.d. 23-03-2022 afgegeven (Code verklaring: 20220183GK) (zie de bijlagen van de bouwenvelop) (hierna: 'Kwaliteitsverklaring'). Inschrijvende partijen dienen hun voorstel voor het energieconcept voor kavel 1A2 in te dienen op basis van aansluiting op het collectieve hybride systeem van WPW. Bij de inschrijving dient gebruik te worden gemaakt van de waarden die zijn opgenomen in de Kwaliteitsverklaring voor het distributienetwerk van WPW heeft afgegeven voor cluster 1 tot en met 6 van de Sluisbuurt (zie de bijlagen van de bouwenvelop).

Indien vóór gunning zal blijken dat voor cluster 1 door Bureau CRG een kwaliteitsverklaring wordt afgegeven waarin waarden zijn opgenomen die afwijken van de waarden die zijn opgenomen in de Kwaliteitsverklaring, dan dienen de inschrijvers de ingediende BENG-waarden binnen twee weken nadat de gemeente de inschrijvers hierover heeft geïnformeerd te corrigeren. Indien de gemeente binnen voornoemde periode de aangepaste BENG-waarden niet ontvangt wordt de desbetreffende inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Indien ná gunning zal blijken dat voor cluster 1 door Bureau CRG een kwaliteitsverklaring wordt afgegeven waarin waarden zijn opgenomen die afwijken van de waarden die zijn opgenomen in de

Kwaliteitsverklaring, dan houdt de gemeente bij de toetsing van het voorlopig- en definitief ontwerp vast aan de BENG-waarden waarmee is ingeschreven. Dit laat onverlet de toetsing van bevoegd gezag in het kader van aanvraag omgevingsvergunning.

De gemeente zal de winnende inschrijver toestaan om na gunning een alternatief energiesysteem te realiseren, mits de door de winnende inschrijver aangegeven bandbreedte voor de BENG-2 waarde daardoor niet zal verslechteren en de kwaliteit van het alternatieve systeem minimaal gelijk is aan de kwaliteit van het systeem waarmee is ingeschreven en mits naar het oordeel van de gemeente geen sprake is van een wezenlijke wijziging. Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet dat de winnaar voor een alternatief systeem zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van alle benodigde publiekrechtelijke vergunningen.

Bodemdaling Zeeburgereiland

Uit onderzoek blijkt dat de bodem van de Sluisbuurt op Zeeburgereiland meer daalt dan verwacht. De gemeente neemt maatregelen om de extra bodemdaling tegen te gaan. De gemeente wijst er op dat kavel 1A2 bouwrijp zal worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt (zie ook de terreinspecificatie als bijlage bij de bouwvelop).

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 vrije sector koopwoningen, voorzieningen en parkeerplaatsen. De geboden optie­vergoeding die de winnende inschrijver/ optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste (nog te indexer­en) erfpachtgrondwaarden.

Wonen

Op kavel 1A2 worden vrije sector koopwoningen gerealiseerd. Er kunnen verschillende woninggroottes gerealiseerd worden. Er wordt onderscheid tussen woninggroottes tot 60 m² GO en vanaf 60 m² GO. Daarbij bepaalt de gemiddelde woninggrootte van de woonbestemming welke grondwaarde van toepassing is.

Tabel 1. Grondwaarde wonen*

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
Vrije sector koop tot 60 m ²	€ 2.631	m ² GO
Vrije sector koop vanaf 60 m ²	€ 2.171	m ² GO

* De gemiddelde woninggrootte van de woonbestemming bepaalt welke grondwaarde van toepassing is.

Grondwaarde niet-wonen

De niet-woonbestemmingen op kavel 1A2 zullen gelegen zijn in de eerst twee bouwlagen. In tabel 2 is de grondwaarde te vinden van de niet-woonbestemmingen.

Tabel 2. Grondwaarde niet-wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
Niet-woonbestemming in de plint	€ 1.101	m ² BVO
Niet-woonbestemming op de verdieping	€ 950	m ² BVO

Selectiebrochure Kavel 1A2 Sluisbuurt

Parkeren

In tabel 3 staan de grondwaarden voor parkeren. Hieronder volgt een toelichting per type parkeren.

Autoparkeren

Een drietal mogelijke parkeeroplossingen kunnen op kavel 1A2 gerealiseerd worden, te weten ondergronds-, half verdiept en bovengronds parkeren.

Fietsparkeren

De grondwaarde voor het woningdeel van de fietsenstalling is reeds verdisconteerd in de grondwaarde per m² GO wonen. De waarde voor het niet-woningdeel wordt verkregen op basis van de verhouding m² wonen en niet-wonen op de kavel. De waarde per m² BVO van het niet-woningdeel wordt berekend door de minimale grondwaarde van een autoparkeerplaats te delen door 25 m² BVO.

Scooterparkeren

Ook voor de te realiseren scooterparkeerplaatsen op kavel 1A2 geldt een grondwaarde per m² BVO. Deze grondwaarde wordt op dezelfde manier bepaald als voor fietsparkeren. Verschil is dat scooterparkeerplaatsen altijd worden afgerekend en niet verdisconteerd zijn in de grondwaarde van woningen.

Tabel 3. Grondwaarde parkeren

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Parkeren in plint, bovengronds	Minimale grondwaarde*	per plek
Parkeren half verdiept	Minimale grondwaarde*	per plek
Parkeren verdiept	Minimale grondwaarde*	per plek
Fietsparkeren t.b.v. niet-wonen**	Minimale grondwaarde parkeren* / 25 m ²	m ² BVO
Scooterparkeren	Minimale grondwaarde parkeren* / 25 m ²	m ² BVO

* De minimale grondwaarde voor parkeren bedraagt € 2.180 per plek (exclusief BTW), prijspeil 2024.

** De grondwaarde voor fietsparkeren t.b.v. woonfuncties is verdisconteerd in de grondwaarde voor wonen. Hiervoor geldt zodoende geen afzonderlijke grondwaarde.

Nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen geldt de vaste grondwaarde per m² BVO. Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, waarop elke burger tegen redelijke prijzen moet kunnen rekenen. Hiertoe behoren niet alleen vastgoed benodigd voor het 'transport' van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming tot nutsvoorzieningen, maar ook riolering en openbaar vervoer. Voor de bepaling van de grondwaarde worden niet tot nutsvoorzieningen gerekend:

- Vastgoed ten behoeve van de productie en opslag van gas, elektra, warmte;
- De eigen bedrijfsvoering van de producent of netbeheerder (w.o. kantoren);
Werven, garages, werkplaatsen voor de productie, beheer, onderhoud en opslag van voor het netbeheer/dienstverlening benodigde materiaal.

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 6 is toegevoegd nader toegelicht.

- Vaste en minimale grondwaarden worden niet geïndexeerd en afzonderlijk per kalenderjaar vastgesteld. Het moment van de erfpachtaanbieding is de prijspeildatum van de vaste of minimale grondwaarde.
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

1.4 Combinatie van partijen

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

1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding

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

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

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de geboden optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 22 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO.

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

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

2. Beschrijving selectieprocedure

2.1 Selectieprocedure

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

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

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

Correspondentie

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

Selectiecommissie en jury

De beoordeling in de voor- en definitieve selectie geschiedt door de selectiecommissie en een jury.

De selectiecommissie bestaat uit:

- Projectmanager Sluisbuurt
- Projectleider grondzaken Sluisbuurt
- Stedenbouwkundig ontwerper Sluisbuurt

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld. Tevens beoordeelt de selectiecommissie in de definitieve selectieronde het gunningscriterium geboden optievergoeding.

De jury bestaat uit:

- Supervisor Sluisbuurt
- Stedenbouwkundig hoofdontwerper Sluisbuurt
- Adviseur deelmobiliteit
- Adviseur duurzaamheid

De jury beoordeelt in de voorselectie op de selectiecriteria: visie op ruimtelijke kwaliteit, visie op duurzaamheid en visie op deelmobiliteit. In de definitieve selectie beoordeelt de jury op de gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

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

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
Donderdag 20 juni	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
Vrijdag 12 juli 2024 (17.00 uur)	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Vrijdag 26 juli 2024	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
Vrijdag 13 september 2024 (17.00 uur)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
Vrijdag 20 september 2024	Berichtgeving aan deelnemers in het kader van herstel
Vrijdag 27 september 2024 (17.00 uur)	Uiterlijke inzendtermijn in het kader van herstel
Vrijdag 25 oktober 2024	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
Vrijdag 25 oktober 2024	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
Vrijdag 15 november 2024 (17.00 uur)	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Vrijdag 29 november 2024	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
Vrijdag 17 januari 2025 (17.00 uur)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
Vrijdag 24 januari 2025	Berichtgeving aan deelnemers in het kader van herstel
Vrijdag 31 januari 2025 (17.00 uur)	Uiterlijke datum inzendtermijn in het kader van herstel
Tussen maandag 3 en 7 februari 2025	Presentatie inschrijvers (optioneel)
Vanaf vrijdag 31 januari 2025	Screening integriteit (Bibob)
Vrijdag 21 februari 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
Donderdag 13 maart 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 ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en deelmobiliteit. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het omgevingsplan en bouwvelop zijn bepalend. De maximaal 3 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 vrijdag 12 juli 2024 en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf vrijdag 26 juli 2024 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf vrijdag 26 juli 2024 en tot en met uiterlijk vrijdag 13 september 2024 17.00 uur. 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 ondersteund door minimaal twee illustraties, zoals schema's, foto's en/ of referentiebeelden. De foto's en/ of referentiebeelden dienen voorzien te worden van een toelichting, waarin de beeldbepalende elementen worden omschreven welke essentieel zijn om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Uitwerkingen van het ontwerp voor deze selectieprocedure, bijvoorbeeld in de vorm van renders en artist impressies, worden niet gevraagd en worden daarom niet beoordeeld. Totaal maximaal 6 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.;
4. Visie op duurzaamheid, optioneel ondersteund door illustraties, foto's en/of referentiebeelden, die voorzien worden van een toelichting, waarin de essentiële elementen omschreven zijn ten aanzien van de visie op duurzaamheid. Totaal maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.;
5. Visie op deelmobiliteit van maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.;
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 uiterlijk 20 september 2024 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier voorselectieprocedure of het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 2 tot en met 7 of 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 2) 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 aan:

- Het indienen van een visie op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en deelmobiliteit, die binnen de opgave past zoals beschreven in Hoofdstuk 1 van deze brochure;
- Het in te dienen programma past binnen het programmaoverzicht onder paragraaf 1.2;
- De bouwenvelop;
- Het omgevingsplan;
- Het beeldkwaliteitsplan.

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

De gemeente hanteert de volgende selectiecriteria in de voorselectie.

1. Visie op ruimtelijke kwaliteit (maximaal 60 punten)

De inschrijvers wordt gevraagd om hun visie op ruimtelijke kwaliteit in woord en beeld uit te werken, waarbij de sub selectiecriteria als volgt zijn:

- *Volumecompositie (30 punten)*: de mate waarin het spel van volumes bijdraagt aan de herkenbaarheid van de buurt. Dit gaat over de leesbaarheid van het bouwblok en de toren qua materialisering en ruimtelijke compositie, maar ook over de inpassing van het gebouw binnen het silhouet van de buurt vanaf het Amsterdam Rijnkanaal.
- *Visie op aansluiting op de dijk (15 punten)*: de mate waarin de woningen aan de dijk bijdragen aan een aantrekkelijke relatie met de margestrook en de openbare ruimte.
- *Woonkwaliteit (15 punten)*: de mate waarin het ontwerp bijdraagt aan de woonkwaliteit met aandacht voor goede plattegronden, gunstige oriëntatie van woningen en zonlichttoetreding, aanbod aan buitenruimte(s) en de uitwerking van de ruimten rondom de voet van de toren.

Beoordeling: per criterium worden inzendingen beoordeeld ten opzichte van elkaar.

2. Visie op duurzaamheid (maximaal 30 punten)

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

Visie op circulair bouwen (maximaal 10 punten)

In de visie circulair bouwen worden de belangrijkste maatregelen omschreven die bijdragen aan het verlagen van de [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#) (indicator [Het Nieuwe Normaal Gebouw](#)) in de productie- en bouwfase.

Visie op energie (maximaal 10 punten)

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

Visie op integraliteit duurzaamheid en architectuur (maximaal 10 punten)

In de integrale visie op duurzaamheid wordt door de inschrijver beschreven wat duurzaamheid in deze ontwikkeling betekent voor de woonkwaliteit en hoe duurzaamheid vertaald en geïntegreerd wordt in het architectonisch ontwerp.

De inschrijver scoort beter op de subonderdelen naar mate er een integrale duurzaamheidsvisie is die één geheel vormt en ook aansluit op het ruimtelijk concept, het programma en de locatie. Daarnaast scoort de inschrijver beter naar mate er concrete prestaties en maatregelen worden genoemd.

3. Visie op deelmobiliteit (10 punten)

De inschrijvers wordt gevraagd om hun visie op deelmobiliteit in woord uit te werken, waarbij de subcriteria als volgt zijn:

Minimumaantal autodeelplekken (5 punten)

De inschrijver wordt beoordeeld op het minimum aantal autodeelplekken, waarbij geldt hoe meer autodeelplekken hoe meer punten. De punten worden op de volgende wijze toegekend:

Rang	Punten
1	5
2	3
3	1
4 en hoger	0

Aansluiting van het concept op het totale concept van het gebouw en hoe eigenaarschap onder/gebruik door bewoners wordt gestimuleerd (5 punten)

De inschrijver wordt beoordeeld op compleetheid van de visie, de genoemde elementen en de mate waarin het een realistisch concept is. De punten worden op de volgende wijze toegekend:

Rang	Punten
1	5
2	3
3	1
4 en hoger	0

3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de jury 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	60 punten
<i>Volumecompositie</i>	<i>30 punten</i>
<i>Visie op aansluiting op de dijk</i>	<i>15 punten</i>
<i>Woonkwaliteit</i>	<i>15 punten</i>
Visie op duurzaamheid	30 punten
<i>Circulair bouwen</i>	<i>10 punten</i>
<i>Energieprestatie</i>	<i>10 punten</i>
<i>Integraliteit</i>	<i>10 punten</i>
Visie op deelmobiliteit	10 punten
<i>Minimum aantal plekken</i>	<i>5 punten</i>
<i>Aansluiting op gebouwconcept en eigenaarschap</i>	<i>5 punten</i>
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

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 3 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 3 voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op Ruimtelijke kwaliteit door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op Ruimtelijke kwaliteit dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 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 1A2 aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en optievergoeding.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot vrijdag 15 november 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 vrijdag 29 november 2024 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf vrijdag 25 oktober 2024 en tot en met uiterlijk vrijdag 17 januari 2025 17.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure incl. vermelding van optievergoeding, [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#)-bandbreedte en BENG-bandbreedte;
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
3. De nadere uitwerking van de visie van ruimtelijke kwaliteit zoals ingediend in de voorselectie in de vorm van een schetsontwerp (SO), maximaal 20 pagina's, enkelzijdig, op A3 formaat, lettertype Arial 10 pt. omvattende het volgende:
 - Plattegronden 1:1200 of 1:500, voorzien van maatvoering, van:
 - Begane grond met aanduiding functies, logistiek, entrees en aansluiting op de omgeving;
 - Typische verdiepingen van de onderbouw;
 - Typische verdiepingen van de toren;
 - Kelder (Indien van toepassing);
 - Ontwerp van het daklandschap.
 - Impressies:
 - Een perspectief dat het hele volume van het gebouw aantoonst in de context van de buurt;
 - Bijdrage aan het silhouet van de buurt vanaf het Amsterdam Rijnkanaal;
 - Op ooghoogte vanaf de dijkkant.
 - Aanzichten van alle zijden (1:500), met maatvoering;
 - Twee doorsneden (1:500) met aansluiting op de openbare ruimte en aanduiding van functies, met maatvoering;
4. De nadere uitwerking van visie op duurzaamheid zoals ingediend in de voorselectie, met het volgende:
 - [MPG berekening met materiaalgebonden CO₂-uitstoot-waarde](#): De berekening dient als bijlage te worden bijgevoegd.

- Bandbreedte materiaalgebonden CO₂-uitstoot-waarde (op inschrijfformulier).

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

- Toelichting op materiaalgebonden CO₂-uitstoot: Hierin geeft de inschrijver een toelichting op de bandbreedte van de [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#) en een onderbouwing waaruit blijkt dat het reëel is dat de genoemde bandbreedte wordt behaald. Maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt.
- BENG-berekening: de BENG-berekening dient als bijlage te worden bijgevoegd.
- Bandbreedte BENG-waarde (op inschrijfformulier).

Functie	Indicator	Keuze bandbreedte
Woningbouw	BENG 2	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

- Toelichting op de BENG-waarde: Hierin geeft de inschrijver een toelichting op de bandbreedte van de BENG-berekening en een onderbouwing waaruit blijkt dat het reëel is dat de genoemde bandbreedte wordt behaald. Maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt.
5. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibob-formulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

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

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

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de

gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende voorgeselecteerde inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De voorgeselecteerde inschrijver wordt daarover uiterlijk 24 januari 2025 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen.

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

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 3 en 4 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

- Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
 - Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 3) 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.

- 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 duurzaamheid die binnen de opgave zoals beschreven in de onderhavige selectiebrochure, de bouwvelop, het beeldkwaliteitsplan en het omgevingsplan past;

Mocht een voorgeselecteerde inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door

aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze voorgeselecteerde inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 4.1 Aanleveren beschreven.

4.3 Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in de week van 3 februari. 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

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald.

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

1. Ruimtelijke kwaliteit (50 punten)

De inschrijvers wordt gevraagd een SO aan te leveren. Het SO wordt beoordeeld aan de hand van de volgende gunningscriteria:

- *Volumecompositie (30 punten)*. De mate waarin het spel van volumes bijdraagt aan de herkenbaarheid van de buurt. Dit gaat over de leesbaarheid van het bouwblok en de toren qua materialisering en ruimtelijke compositie, maar ook over de inpassing van het gebouw binnen het silhouet van de buurt vanaf het Amsterdam Rijnkanaal.
- *Visie op aansluiting op de dijk (10 punten)*. De mate waarin de woningen aan de dijk bijdragen aan een aantrekkelijke relatie met de margestrook en de openbare ruimte.
- *Woonkwaliteit (10 punten)*. De mate waarin het ontwerp bijdraagt aan de woonkwaliteit, met aandacht voor goede plattegronden, gunstige oriëntatie van woningen en zonlichttoetreding, aanbod aan buitenruimte(s) en de uitwerking van de ruimten rondom de voet van de toren.

Beoordeling: per criterium worden inzendingen beoordeeld ten opzichte van elkaar.

2. Duurzaamheid (30 punten)

- *Circulair bouwen (maximaal 20 punten)*
Bandbreedte MPG met [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#)-waarde (maximaal 10 punten)
Voor dit onderdeel worden de punten toegekend voor de gekozen bandbreedte. De gevraagde berekening wordt gebruikt om te kunnen beoordelen of de inschrijver een concept heeft ontwikkeld dat op realistische wijze in de gekozen bandbreedte past. De MPG met [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#)-berekening is op basis van de default levensduur van gebouw voor de specifieke functie (75 jaar voor woningen, 50 jaar voor kantoor). Ten behoeve van beoordeling wordt het gehele gebouw beoordeeld op basis van 75 jaar.

In de MPG met [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#)-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof het gehele gebouw woningen betreft, exclusief fundering en parkeerbak (dak van parkeerbak dient wel meegenomen te worden in de MPG berekening). In de berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die de inschrijver van plan is om te plaatsen. De eisen aan de MPG met [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#)

berekening zijn vastgelegd in de SBK Bepalingsmethode, opgesteld door Stichting Bouwkwiteit die de Europese normen EN15804 en 15978 hierbij volgt.

In deze selectieprocedure wordt specifiek uitgedaagd op de '[materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#)', conform [Het Nieuwe Normaal Gebouw](#)'. Alleen de gekozen bandbreedte van de [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#) (kg CO₂-eq / m² BVO) wordt als gunningscriterium beoordeeld. Voor de totstandkoming van de gekozen bandbreedtes wordt verwezen naar '[Het Nieuwe Normaal Gebouw](#)'.

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

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

Rang bandbreedte	Punten
Partij(en) met best gekozen bandbreedte	10
Partij(en) met de tweede best gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	8
Partij met de derde best gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	2

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

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

Toelichting op materiaalgebruik (maximaal 10 punten)

Dit onderdeel zal door de jury integraal kwalitatief beoordeeld worden. In de toelichting worden zo specifiek mogelijk de belangrijkste maatregelen (materiaalgebruik, methodiek, etc.) omschreven die bijdragen aan het verlagen van de [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#) in de productie- en bouwphase. Uit deze toelichting moet blijken dat de inschrijver kan laten zien hoe de beoogde CO₂-uitstoot wordt behaald, met kennis en inzicht. Hierbij dient ook de integrale visie met architectuur terug te komen. Een dergelijke toelichting dient te verifiëren te zijn.

- *Energieprestatie (maximaal 10 punten)*

Bandbreedte BENG 2-waarde (maximaal 5 punten)

Inschrijvers worden uitgedaagd zo goed mogelijk te scoren op BENG 2. Voor dit onderdeel worden de punten toegekend voor de gekozen bandbreedte. De gevraagde berekening wordt gebruikt om te kunnen beoordelen of de inschrijver een concept heeft ontwikkeld dat op realistische wijze in de gekozen bandbreedte past.

In de BENG-berekening dient het gehele programma te worden ingevoerd, waarbij op correcte wijze gebruik wordt gemaakt van NTA 8800 met de benodigde Kwaliteitsverklaring goedgekeurd door BCRG. De inschrijver voert alle zonnepanelen op die op het gebouw zullen worden geplaatst.

Er mag niet slechter gescoord worden dan in de voorselectie indien daar waarden zijn genoemd, beter mag wel. Indien naar het oordeel van de jury de ingediende BENG-berekening onrealistisch is krijgt de inschrijving voor dit onderdeel geen punten. Daarom is een kwalitatieve onderbouwing van de kwantitatieve score van belang. Inschrijvingen die niet voldoen aan wettelijke normen krijgen voor dit onderdeel geen punten. De punten worden op de volgende wijze toegekend:

Bandbreedte	Waarde
1	BENG ₂ ≤ 0 kWh
2	BENG ₂ ≤ 25 kWh
3	BENG ₂ ≤ 50 kWh

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

Rang bandbreedte	Punten
Partij(en) met best gekozen bandbreedte	5
Partij(en) met de tweede best gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	3
Partij met de derde best gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	1

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

- **Toelichting op de BENG-berekening (maximaal 5 punten)**

Dit onderdeel zal door de jury 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 van het casco en het energiesysteem. In de toelichting worden zo specifiek mogelijk de belangrijkste maatregelen omschreven die bijdragen aan het verlagen van de CO₂-uitstoot. Daarnaast dient er worden beschreven hoe deze maatregelen worden geïntegreerd in de architectuur. De cascomaatregelen en het energiesysteem worden zowel bij VO als DO getoetst.

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

3. Geboden optievergoeding (20 punten)

De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het criterium geboden optievergoeding. Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel geboden optievergoeding is 20 punten. Dit aantal punten krijgt de inschrijver met het hoogste bod.

De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule: (te beoordelen bod: hoogste uitgebrachte bod)*20 = score (afgerond op hele getallen). Over de geboden optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de selectieprocedure is dat 21 procent.

4.5 Beoordeling definitieve selectie

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

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de 3 gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en optievergoeding op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Ruimtelijke kwaliteit	50 punten
<i>Volumecompositie</i>	30 punten
<i>Visie op aansluiting op de dijk</i>	10 punten
<i>Woonkwaliteit</i>	10 punten
Duurzaamheid	30 punten
<i>Circulair bouwen</i>	
<i>Bandbreedte MPG met materiaalgebonden CO2-uitstoot-waarde</i>	10 punten
<i>Toelichting op materiaalgebruik</i>	10 punten
<i>Energieprestatie</i>	
<i>Bandbreedte BENG -waarde</i>	5 punten
<i>Toelichting op BENG berekening</i>	5 punten
Geboden optievergoeding	20 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

4.6 Gunning/Onkostenvergoeding

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

Indien de hoogste totaalscore voor twee of meerdere voorgeselecteerde inschrijvers gelijk is, wordt uiterlijk vrijdag 14 februari 2025 gevraagd of de betreffende inschrijvers de geboden optievergoeding willen verhogen. Inschrijvers hebben tot woensdag 19 februari 2025 17.00 uur, de tijd om al dan niet de geboden optievergoeding te verhogen. Vervolgens wordt opnieuw de totaalscore berekend voor de inschrijvers met een gelijke score. Als de hoogste totaalscore op dat moment opnieuw voor twee of meerdere inschrijvers gelijk is, dan wordt de notaris gevraagd om uit die groep de winnaar door middel van loting aan te wijzen.

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 vrijdag 21 februari 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 € 25.000. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben gedaan en deze inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding.

4.7 Reservelijst

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

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

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

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

4.8 Screening

Integriteit

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

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 22 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 28 februari 2025 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de geboden 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 bouwenvelop, 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.

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie en de jury hebben het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan 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. De biedingen op de optievergoeding worden niet gepubliceerd.
- 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 12 juli 2024. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
- 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

Selectiebrochure Kavel 1A2 Sluisbuurt

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:

1. Bouwenvelop Kavel 1A2 Sluisbuurt (bijlage 1)
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2);
3. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 3);
4. Bibob-formulier voor vastgoedtransacties (bijlage 4);
5. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters (bijlage 5);
6. Optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie (bijlage 6);
7. Standaard grondhuurovereenkomst (werkterrein) inclusief Algemene Bepalingen Grond en Water (bijlage 7);
8. Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam (bijlage 8);
9. 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.