



**Gemeente
Amsterdam**

VERSIE definitief 8-8-2024

Selectiebrochure

Medeopdrachtgeverschap (MO) Kavel 03-01 Centrumeiland IJburg Amsterdam

Ruimte voor een appartementencomplex van in totaal 7.170 m² bvo, bestaande uit maximaal 45 koopwoningen op basis van medeopdrachtgeverschap, parkeren, bergingen e.d. en maximaal 750 m² bvo niet-woonfuncties.



Begripsbepaling

Onderstaande definities hebben de hieronder beschreven uitleg wanneer ze gebruikt worden in deze selectiebrochure.

Begrip	Definitie
Definitief Ontwerp (DO)	Het Definitief Ontwerp is een ontwerp in het ontwerp-proces dat een gedetailleerde voorstelling geeft van het te ontwikkelen bouwwerk.
Erfpachtaanbieding	In de erfpachtaanbieding staan de rechten en plichten van de (bloot)grondeigenaar (de gemeente) en de gerechtigde op het erfpachtrecht(de erfpachter).
Kavel 03-01 Centrumeiland	Het perceel, gelegen aan de Pampuslaan, Maria Ulfahstraat en Merdekagracht, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 4320 gedeeltelijk zoals op uitgiftetekening nummer 2023-468 d.d. 7 februari 2024 (Bijlage 10 onder a) is aangegeven.
Medeopdrachtgever	Een medeopdrachtgever is een toekomstige bewoner, zijnde een natuurlijk persoon, die zeggenschap heeft over de ontwikkeling en realisatie van de (toekomstige) woning en (delen van) het appartementencomplex.
Optieovereenkomst	De overeenkomst die tussen de gemeente en de geselecteerde inschrijver tot stand komt en die deze inschrijver gedurende een bepaalde periode (in dit geval 22 maanden) het recht geeft om het plan voor de betreffende kavel uit te werken en, indien aan alle daarvoor gestelde voorwaarden is voldaan, op basis daarvan een erfpachtovereenkomst te sluiten.
Selectiebrochure	Dit document: "Selectiebrochure Medeopdrachtgever-schap kavel 03-01 Centrumeiland" inclusief bijlagen.
Voorlopig Ontwerp (VO)	Het ontwerp in het ontwerpproces dat een globale voorstelling geeft van het te ontwikkelen bouwwerk.
Zelfbouw	Een huis (laten) ontwerpen en vervolgens zelf bouwen of laten bouwen voor eigen bewoning en gebruik. Zelfbouw geeft toekomstige bewoners maximale invloed op het ontwerpen en bouwen van een eigen woning.

Inhoudsopgave

Begripsbepaling.....	2
Inhoudsopgave.....	3
Inleiding.....	4
1. Medeopdrachtgeverschap.....	5
1.1 Wat is Medeopdrachtgeverschap?	5
1.2 Tussentijdse overeenkomsten	6
2. Project en opgave Centruimeiland kavel 03-01.....	7
2.1 De locatie	7
2.2 Juridische kaders.....	13
2.3 Erfpachtgrondwaarde	14
2.4 Duurzaamheid.....	14
2.5 Ruimtelijke kwaliteit	14
2.6 Programma	15
2.7 Combinatie van partijen.....	15
2.8 Optieovereenkomst en optievergoeding	15
3. Beschrijving selectieprocedure.....	17
3.1 Selectieprocedure	17
4. Beschrijving minimale eisen en gunningscriteria	19
4.1 Inschrijving	19
4.2 Minimale eisen.....	21
4.3 Presentatie.....	21
4.4 Gunningcriteria Medeopdrachtgeverschap en Duurzaamheid	22
5. Beoordeling	26
5.1 Beoordeling.....	26
5.2 Gunning.....	26
5.3 Reservelijst.....	27
5.4 Screening integriteit.....	27
5.5 Screening financieel en economische stabiliteit	28
5.6 Bezwaar.....	28
6. Planning en vervolg	30
7. Overige bepalingen en uitgangspunten	32
8. Bijlagen	34

Inleiding

Als onderdeel van de nieuwe stadswijk IJburg wordt op Centrumeiland een nieuwe zelfbouwbuurt ontwikkeld. Midden tussen deze bouwactiviteiten is er nu de mogelijkheid om kavel 03-01 in medeopdrachtgeverschap te ontwikkelen. De potenties van deze plek kunnen optimaal worden benut om bij te dragen aan een diverse en dynamische stedelijke omgeving.

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma op kavel 03-01 met wonen en niet-wonen, in medeopdrachtgeverschap kan ontwikkelen en realiseren. Het totale programma bestaat uit in totaal maximaal 7.170 m² bvo. Hierin kunnen maximaal 45 woningen inclusief bergingen, parkeren e.d. worden gerealiseerd. Ook dient in de plint minimaal 600 m² en maximaal 750 m² bvo niet-woonfuncties gerealiseerd te worden.

De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze selectiebrochure is opgesteld.

Het betreft een selectie in één ronde, met de mogelijkheid van voorafgaande loting. U wordt gevraagd om met een plan van aanpak in te schrijven. De gunningscriteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn medeopdrachtgeverschap en duurzaamheid.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, gunningscriteria en stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor locatie Centrumeiland kavel 03-01. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in het Bestemmingsplan Centrumeiland Blok 3 en 16 (hierna: bestemmingsplan), het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland (zie bijlage 12 onder a) en de Kavelregels Centrumeiland kavel 03-01 (zie bijlage 1) vastgelegd.

Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komt bij de gunningsbeslissing een zogenaamde optieovereenkomst tot stand. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver (optienemer) gedurende de optietermijn van 22 maanden waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een Definitief Ontwerp (DO) uit te werken. Als het plan (DO) en de wijze van totstandkoming aan de voorwaarden van de gemeente voldoet wordt een erfpachtaanbieding verstuurd aan de optienemer. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding worden de erfpachtrechten en appartementsrechten op de betreffende bouwgrond via notariële vestiging verkregen. Bij notariële vestiging zullen minimaal 70% van de erfpachtrechten van de woningen direct op naam van de medeopdrachtgevers / eindgebruikers worden gevestigd. De overige erfpachtrechten kunnen op verzoek op naam van de ontwikkelaar worden gesteld.

De gemeente nodigt geschikte partijen uit, die voor kavel 03-01 een plan kunnen ontwikkelen dat past binnen de voorwaarden van de gemeente, zich in te schrijven voor deze selectie.

1. Medeopdrachtgeverschap

1.1 Wat is Medeopdrachtgeverschap?

Bij Medeopdrachtgeverschap (hierna ook te noemen: MO) ontwikkelen professionele partijen samen met de toekomstige bewoners (de medeopdrachtgevers). In de praktijk is namelijk gebleken dat er huishoudens zijn die wel zeggenschap over de vormgeving en de indeling van hun appartementencomplex wensen, maar niet voor de gehele ontwikkeling opdrachtgever en dus risicodragers wensen te zijn, zoals het geval is bij een CPO-project.

De kavel 03-01 moet in MO worden ontwikkeld en gerealiseerd. Medeopdrachtgevers mogen zich voor kavel 03-01 alleen aansluiten bij een professionele partij als:

1. de medeopdrachtgever of een van de leden van diens huishouden met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst heeft gesloten voor een gemeentelijke zelfbouw-kavel, of
2. de medeopdrachtgever of een van de leden van diens huishouden kan aantonen dat hij aan de zelfbewoningsplicht van 5 jaar heeft voldaan als de medeopdrachtgever of een van de leden van diens huishouden eerder een erfpachtovereenkomst heeft gesloten voor een gemeentelijke zelfbouw-kavel.

Bij MO gaat het erom dat de inschrijver (professionele partij) de medeopdrachtgevers in een zo vroeg mogelijk stadium zoveel mogelijk concrete zeggenschap geeft over het proces, de betrokken partijen, het ontwerp van het gebouw, de uitstraling van de gevel, de indeling van het gebouw, de plattegronden, de keuze en uitwerking van het parkeren en/of autodelen etc. Dit binnen de voorwaarden die de gemeente in onderhavige tender stelt. Van belang is dat MO verder gaat dan casco-zelfbouw en consumentgerichte projectontwikkeling. Bij consumentgerichte projectontwikkeling kunnen de toekomstige bewoners invloed uitoefenen op de (af)bouw van hun eigen woning, maar zijn zij geen medeopdrachtgevers. Bij MO strekt de invloed verder dan invloed op de (af)bouw van hun eigen woning.

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

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

1.2 Tussentijdse overeenkomsten

Om deelname van medeopdrachtgevers in een zo vroeg mogelijke fase na gunning te borgen, wil de gemeente bij de inschrijving voor onderhavige tender dat voor ten minste 11 woningen een onvoorwaardelijk getekende intentieovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten is. Deze intentieovereenkomst is een voorovereenkomst die moet leiden tot een koop-aanneemovereenkomst en dient onvoorwaardelijk tot stand te zijn gekomen. Met een "onvoorwaardelijk getekende" intentieovereenkomst wordt hier bedoeld dat de getekende overeenkomst per direct rechtsgeldige werking heeft, waarbij deze niet afhankelijk mag worden gesteld van een voorwaarde zoals een toekomstige omstandigheid of gedraging, dan wel clauses die aangeven dat er geen rechten kunnen worden ontleend aan de intentieovereenkomst of dat deze geen juridische status heeft waardoor de overeenkomst bij voorbaat al een juridisch lege huls is.

De gemeente heeft een format intentieovereenkomst opgesteld dat moet worden gebruikt door inschrijvers. Dit format mag niet door inschrijver worden aangevuld, alleen ingevuld met de ontbrekende gegevens.

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

- Bij indiening van de inhoudelijke documenten (na de loting) dient voor ten minste 11 van de woningen een onvoorwaardelijke intentieovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten te zijn;
- Bij indiening van het Voorlopig Ontwerp (VO) dient voor ten minste 50 % van de te realiseren woningen een onvoorwaardelijk getekende intentieovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten te zijn;
- Voóórdat de gemeente overgaat tot het doen van een erfpachtaanbieding dient voor ten minste 70 % van de te realiseren woningen een onvoorwaardelijk getekende koop-aanneemovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten te zijn, met uitzondering van ontbindende voorwaarden zoals ten aanzien van het verkrijgen van financiering en het verkrijgen van een in werking getreden omgevingsvergunning.

2. Project en opgave Centrumeiland kavel 03-01

2.1 De locatie

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

Het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland beschrijft de visie op het eiland als onderdeel van de archipel IJburg. Na voltooiing van de gehele archipel ontstaat de IJburgbaai, waar kavel 03-01 op uitkijkt. Gezien op de schaal van heel IJburg vormt Centrumeiland het geografische hart van IJburg. Het opspuiten van Strandeiland is klaar, hier start de verdere ontwikkeling de komende jaren. Samen met Buiteneiland zal dit IJburg compleet maken.

2.1.1 Stedenbouwkundige opzet

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

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

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

Ruimte voor voorzieningen wordt op verschillende plekken in de plinten van de bebouwing gereserveerd. In het binnengebied van het eiland is plek voor kleinschalige voorzieningen. Aan de Pampuslaan is ruimte voor grotere maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Aan het centrale plein is Montessorischool de Schatkaart gerealiseerd en komt het jongerentalentencentrum

IJtopia te liggen in een autovrije zone. Deze zone loopt vanaf het plein naar de oostelijke kade. Het stedelijk karakter van de openbare ruimte is voornamelijk gericht op de fietser en voetganger. In deze autoluwe wijk is de auto te gast.

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

2.1.2 Beschrijving van de opgave

Kavel 03-01 ligt aan de noordelijke zijde van blok 3. De kavel grenst aan de Pampuslaan, de Maria Ulfahstraat en de Merdekagracht.

Op de kavel kan een appartementencomplex bestaande uit maximaal 45 woningen worden gerealiseerd. Verder is er in de plint ruimte voor minimaal 600 m² tot maximaal 750 m² bvo niet-woonfuncties. In het bestemmingsplan is vastgelegd welke niet-woonfuncties hier mogelijk zijn.

In het stedenbouwkundig plan is bepaald dat parkeren voor bewoners op eigen kavel gerealiseerd dient te worden. De parkeernormen zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen en het bestemmingsplan. Let op: parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend.

Blok 3 ligt in de noordoostelijke hoek van Centrumeiland. Vanwege de aanleg van de tramlijn op de Pampuslaan en de brug naar Strandeiland de komende jaren, worden de kavels in blok 3 gefaseerd uitgegeven. Naast 12 kleinere zelfbouwkavels (individuele en "Samen in het Klein" kavels) komen er aan de zuidzijde van Blok 3 maximaal 50 sociale huurwoningen. Aan de oostzijde van het blok is ruimte voor een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) met ongeveer 15 woningen. De zelfbouwkavels aan de Merdekagracht zullen in een later stadium uitgegeven worden.

2.1.3 Openbare ruimte

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

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

In de openbare ruimte worden de thema's Centrumeiland zichtbaar. Zo wordt bij de ruimtelijke inrichting geprobeerd bewoners bewust en onbewust uit te nodigen tot bewegen. Centrumeiland

wordt een proeftuin voor de bewegende stad. De hoogteverschillen die aanwezig zijn door de aanleg van de terp, de stedelijke dichtheid en het autoluwe karakter van het eiland dragen hieraan bij.

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

Centrumeiland is een wijk met overwegend zelfbouw. Dat betekent dat bouwprocessen in een straat ongelijktijdig plaatsvinden. Om te voorkomen dat de straat wordt kapotgereden door het bouwverkeer richt de gemeente de openbare ruimte pas definitief in wanneer het merendeel van alle woningen of alle woningen aan beide zijden zijn opgeleverd. Tot die tijd draagt de gemeente er zorg voor dat er een tijdelijke verharding naar de opgeleverde woningen ligt. Dit betekent dat men geruime tijd in een tijdelijke situatie zal wonen. Om misverstanden te voorkomen, vinden wij het belangrijk dat men hiervan op de hoogte is. Tegen de tijd dat de bebouwing van kavel 03-01 wordt gerealiseerd, kan het zijn dat er in de directe omgeving al definitieve openbare ruimte is ingericht. In dit geval zullen er nadere afspraken met de aannemer gemaakt worden ter bescherming van de openbare ruimte.

2.1.4 Achterpad

Blok 3 heeft een achterpad met een breedte van 2 meter. De tuinen van blok 3 zijn voor aanwonenden te voet bereikbaar via dit achterpad. Dit achterpad is in delen in erfpacht uitgegeven aan de erfpachters van de aangrenzende kavels. Het gebruik van het achterpad door alle aanwonenden van kavels 03-01 t/m 03-07 en 03-08 t/m 03-15 is in de erfpachtaanbiedingen geregeld. Elke erfpachter is verantwoordelijk voor aanleg, beheer en onderhoud van het eigen deel van het pad. Behalve de verharding van het pad moeten de eigenaren ook zorgen voor de afwatering van hemelwater volgens de kavelregels.

Het peil van het achterpad ligt 0,15 m lager dan dat van de tuinen. Reden hiervoor is dat, in geval van een extreme regenbui, het regenwater zo ver mogelijk van de achtergevels blijft.

Met het oog op een gelijke vormgeving en goede afwatering is het aan te bevelen de inrichting met alle erfpachters van de aangrenzende kavels tezamen af te stemmen. In de model-erfpachtaanbieding staat aangegeven om welke kavels het gaat.

De in- en uitgang van dit pad ligt op kavel 03-01 aan de Maria Ulfahstraat, bij de kavelgrens met kavel 03-15.

Op kavel 03-01 moeten door de erfpachters van 03-01 een overbouwde doorgang en achterpad worden gerealiseerd. Aangezien er een hoogteverschil van 1,95 meter is tussen het straatniveau en de achtertuinten dient op deze plek een luie trap met een fietsgoot te worden aangebracht. Meer informatie hierover in de kavelregels.

Het achterpad en de trap op kavel 03-01 dienen tegelijkertijd met de opstallen opgeleverd te worden.

2.1.5 Warmte-koudeopslag (WKO)

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

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

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

2.1.6 Bereikbaarheid

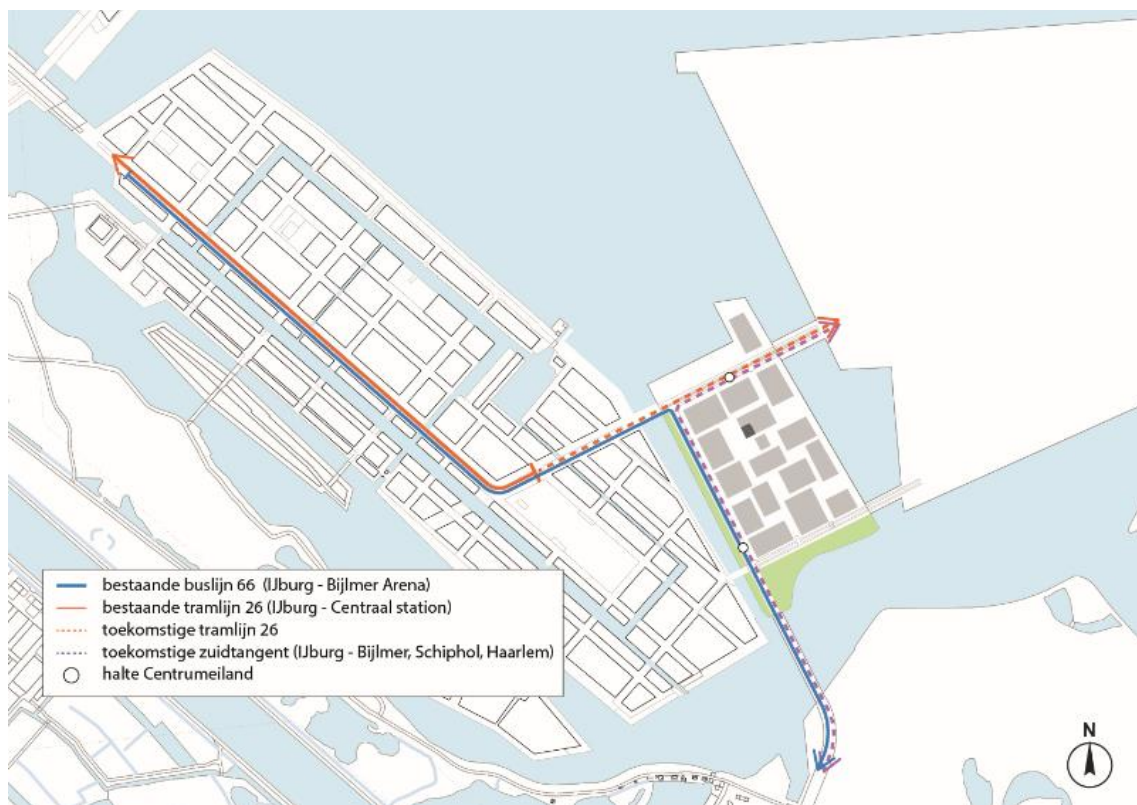
Centrumeiland is een bijzondere wijk, want voetgangers krijgen op straat veel ruimte. Lopen en spelen worden gestimuleerd. Auto's zijn hierdoor ongeschikt aan langzaam verkeer. Zowel de rijsnelheid als het aantal parkeerplaatsen op straat is lager dan op de eilanden van de eerste fase van IJburg. De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

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

Een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer is bij een autoluwe wijk belangrijk. Er is een halte gerealiseerd voor de IJtram, tram 26, op de Pampuslaan. De lijn zal doorgetrokken worden vanaf het Haveneiland. Naar verwachting zal dit in elk geval tot en met 2025 duren. Verder is er een halte gerealiseerd op de Pampuslaan voor een hoogwaardige buslijn richting Bijlmer Arena (vanaf eind 2024) en richting Weesp (vanaf eind 2025). Tot die tijd is buslijn 66 (richting Zuidoost) de

enige OV-verbinding. De lijn heeft een halte op de Muiderlaan en als eindpunt de Vennepluimstraat op Haveneiland.

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



Kaart 1: OV-verbindingen Centrumeiland

2.1.7 Bedrijven en voorzieningen

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

zal stapsgewijs gerealiseerd worden. De basisschool en het kinderdagverblijf zijn reeds in gebruik genomen.

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

2.1.8 Fasering

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

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

Tranche 2 bestaat ook uit vier bouwblokken (blok 1, 4, 7 en 8) en is reeds uitgegeven. Tranche 3 bestaat uit blok 9, 12 en 13. Deze zijn in 2019 uitgegeven. Tranche 4, bestaande uit blok 2 en 5 worden in de periode 2022 – 2024 uitgegeven.



De blokken 3 en 16 van tranche 5 zijn de laatste blokken die op Centrumeiland worden uitgegeven, in de periode 2024-2026.

2.2 Juridische kaders

Zelfbewoning en verhuurverbod

Om speculatie met (zelfbouw)woningen te voorkomen, stelt de gemeente de eis dat woningen uitsluitend worden ontwikkeld voor zelfbewoning. In de erfpachtaanbieding wordt daarom een zelfbewoningsplicht opgenomen. Medeopdrachtgevers zijn daarmee verplicht om ieder een woning (en samen het woongebouw) voor uitsluitend zelfbewoning te (laten) ontwikkelen en bouwen. De zelfbewoningsplicht geldt vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht voor de duur van 5 jaar. In die periode mogen de woningen dus niet verkocht of geleverd worden.

Als het erfpachtrecht tot stand is gekomen kan ontheffing van de zelfbewoningsplicht alleen worden verleend bij aantoonbare gewijzigde persoonlijke omstandigheden die het onmogelijk maken om binnen de periode van de zelfbewoningsplicht te gaan wonen of te blijven wonen in de zelfbouwwooning. In de model-erfpachtaanbieding zijn hiervoor specifieke regels opgenomen. De gemeente kan ontheffing verlenen bij het overlijden van de erfpachter of diens partner, bij echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap of bij een verandering van de werkring van de erfpachter of diens partner waardoor de reisafstand voor het woon-werkverkeer meer dan 50 km wordt of meer dan 1 uur met het OV. Een verzoek om ontheffing moet onderbouwd met bewijsmateriaal worden ingediend bij de gemeente.

Vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht geldt daarnaast een verhuurverbod. Dit verhuurverbod geldt voor onbepaalde tijd. Gedurende het verhuurverbod is het niet toegestaan om de zelfbouwwooning te verhuren. Een uitzondering op het verhuurverbod is alleen mogelijk indien er vooraf toestemming is gegeven door de gemeente en een van de ontheffingsgronden van toepassing is. De gemeente kan toestemming geven bij verhuur aan eerstegraads familieleden, bij verblijf van de erfpachter in het buitenland voor minimaal 3 maanden en maximaal 2 jaar of bij verhuur voor een totale huurprijs die niet boven de middeldure huur uitkomt (€ 1220,40 in 2024, met een jaarlijkse indexatie met CPI alle huishoudens), waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting om een parkeerplaats af te nemen.

Juridisch-planologisch kader

Voor deze locatie geldt het Bestemmingsplan Centrumeiland Blok 3 en 16 (thans onderdeel van het Omgevingsplan Amsterdam) dat is vastgesteld op 25 januari 2023 en onherroepelijk is. U kunt het bestemmingsplan (omgevingsplan) raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>. Naast de publiekrechtelijke eisen voor de ontwikkeling van kavel 03-01 gelden er ook privaatrechtelijke eisen die worden opgesomd in deze selectiebrochure en de bijlagen, waaronder de kavelregels.

Vrijstelling artikel 4.9 Besluit bouwwerken leefomgeving, "woonfunctie voor particulier eigendom"

Door de Omgevingsdienst kan onder voorwaarden een positieve beoordeling worden gegeven om een project (eveneens medeopdrachtgeverschap) gedeeltelijk (achter de voordeuren) op het lagere toetsingsniveau "woonfunctie voor particulier eigendom" van het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.9 Besluit bouwwerken leefomgeving) uit te mogen voeren. Het is uiteindelijk aan de Omgevingsdienst om dit al dan niet toe te staan. Indien u daarvoor in onderhavige tender in aanmerking wenst te komen dient u daartoe zelf een aanvraag bij het bevoegd gezag in te dienen teneinde hierover uitsluitsel te verkrijgen.

2.3 Erfpachtgrondwaarde

De erfpachtgrondwaarde voor kavel 03-01 is:

Kavel	Erfpachtgrondwaarde exclusief BTW	Optievergoeding exclusief BTW
03-01	€ 6.407.760,=	€ 159.553,=

De erfpachtgrondwaarde is op basis van eeuwigdurende erfpacht onder de Algemene Bepalingen 2016, prijspeil 2024. De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

2.4 Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze tender wat betreft het thema duurzaamheid uitgedaagd op een integrale visie rondom duurzaamheid.

Naast een visie op de te nemen duurzaamheidsmaatregelen en hoe duurzaamheid wordt vertaald in het toekomstige ontwerp, wordt de inschrijver ook gevraagd te beschrijven wat duurzaamheid in deze ontwikkeling betekent in relatie tot het medeopdrachtgeverschap en hoe duurzaamheid wordt geïntegreerd in het gebruik en beheer van het gebouw.

2.5 Ruimtelijke kwaliteit

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

De locatie Centrumeiland kavel 03-01 maakt onderdeel uit van het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland en het Welstandskader voor De IJ-landen, IJburg en Zeeburgereiland.

De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten 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 maakt ruimtelijke kwaliteit geen onderdeel uit van de uiteindelijke beoordeling, maar bij de uitwerking van het ontwerp dient hier wel aan te worden voldaan.

Een positief oordeel van de Commissie Omgevingskwaliteit is het uitgangspunt.

2.6 Programma

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

Onderdeel Kavel 03-01	minimaal	maximaal
Kavelgrootte kavel	1237,4 m ²	
Bouwwolume m ² bvo*		7.170 m ² bvo
Woonfunctie, incl. bergingen en verkeersruimten, excl. parkeren		5.700 m ² bvo
Aantal vrije sector koopwoningen		45
Niet-woonfuncties	600 m ² bvo	750 m ² bvo

* inclusief parkeren, bergingen, verkeersruimten e.d.

De m² bvo worden berekend conform de norm NEN 2580. Werken aan huis is toegestaan voor maximaal 50% van het bvo per woning. Hiervoor geldt dezelfde erfpachtgrondwaarde als voor de bestemming 'wonen'.

2.7 Combinatie van partijen

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

2.8 Optieovereenkomst en optievergoeding

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst (bijlage 8) voorwaardelijk tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Directeur Grond & Ontwikkeling het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van de contractstukken ceremonieel van karakter. De optienemer is niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4. onder Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is

ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

De optievergoeding is € 159.553,- exclusief BTW. Deze optievergoeding die de winnende inschrijver c.q. optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van de erfpachtgrondwaarde en wordt hiermee niet verrekend dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze erfpachtgrondwaarde en optievergoeding.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van **22 maanden** de exclusieve mogelijkheid om de erfpachtaanbieding te accepteren, mits de optienemer aan de voorwaarden van de optieovereenkomst voldoet. De optienemer dient onder andere op basis van de door hem in het kader van de selectie ingediende inschrijving, een VO en DO uit te werken die door het projectteam van de gemeente zullen worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij onder andere na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, alsmede binnen de eisen en voorwaarden van de tender(stukken) zijn gebleven. Daarbij zal ook getoetst worden of gehandeld is conform het door de inschrijver ingediende Plan van Aanpak. Deze privaatrechtelijke toets houdt uitdrukkelijk geen publiekrechtelijke toets in, die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning dient te worden uitgevoerd.

Pas nadat er een akkoord op de privaatrechtelijke toets is afgegeven, kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Een reguliere aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt gedaan bij het betreffende stadsdeel en de behandeling duurt maximaal acht weken. Binnen die acht weken kan het bevoegd gezag beslissen om de termijn eenmalig met zes weken te verlengen. Nadat de inschrijver beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning en na ontvangst van de benodigde stukken, waaronder de onvoorwaardelijk getekende koopaannemingsovereenkomsten voor ten minste 70 % van de woningen (met uitzondering van het voorbehoud ten aanzien van het verkrijgen van financiering), alsmede wanneer is voldaan aan de overige voorwaarden van de optieovereenkomst zal de gemeente de model erfpachtaanbieding aanvullen en een erfpachtaanbieding doen voor de betreffende kavel aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst voor de kavel komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst. Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest, mocht hij er niet in slagen om binnen de optietermijn aan de in de optieovereenkomst gestelde voorwaarden te voldoen. De optievergoeding blijft in elk geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.

Nadat de erfpachtaanbieding door de inschrijver is geaccepteerd, wordt er een besluit genomen tot splitsing in appartementsrechten en uitgifte in erfpachtrechten. Per erfpachtrecht betrekking hebbende op een woning zal moeten worden aangegeven op welke naam (minimaal 70% direct op naam medeopdrachtgevers als eindgebruikers) deze in erfpacht wordt uitgegeven. De erfpachtovereenkomst wordt ontbonden als niet is voldaan aan de daarin gestelde voorwaarden.

3. Beschrijving selectieprocedure

3.1 Selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze selectieprocedure voor om niet met een voorselectie te werken, maar wel met een loting indien meer dan 3 partijen zich inschrijven voor de selectieprocedure. De loting wordt verricht door een notaris en alleen ontvankelijke inschrijvingen als bedoeld in paragraaf 4.1 onder "Aanleveren bij inschrijving", doen mee aan de loting. De maximaal 3 (ingelote) inschrijvers krijgen vervolgens de gelegenheid/tijd om inhoudelijke stukken in te dienen. Met deze directe selectiemethode beoogt de gemeente snel uitsluitsel te geven aan de inschrijvers. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling.

De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving.

Elke partij die zich voor deze selectieprocedure inschrijft, conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in deze selectieprocedure inclusief bijlagen in Hoofdstuk 5.

Correspondentie

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

Selectiecommissie

De beoordeling geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit:

- (assistent-)Projectmanager Centrumeiland, gemeente Amsterdam
- Projectleider Grond en Ontwikkeling, gemeente Amsterdam
- Lid Team Zelfbouw, gemeente Amsterdam
- Lid projectteam Centrumeiland, gemeente Amsterdam
- Duurzaamheidsadviseur, gemeente Amsterdam

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

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

Op 2 september 2024 start de tender formeel en staan alle documenten op www.tenderned.nl.

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
2 september 2024	Start selectieprocedure
16 september 2024, 17.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen van schriftelijke vragen
7 oktober 2024	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven is vanaf deze datum mogelijk
4 november 2024, 17.00 uur	Sluitingsdatum en -tijdstip; einde inzendingstermijn inschrijving selectieprocedure
18 november 2024	Selectiecommissie checkt de ingediende inschrijvingsdocumenten 1 t/m 6 als bedoeld in paragraaf 4.1. onder "Aanleveren bij inschrijving", op geldigheid, volledigheid en gebreken
25 november 2024, 17.00 uur	Uiterlijke gelegenheid tot herstel (binnen 5 werkdagen)
2 december 2024	Uiterlijke datum loting door notaris bij meer dan 3 inschrijvers
9 december 2024	Uitnodiging presentaties van maximaal 3 (ingelote) inschrijvers
27 januari 2025, 17.00 uur	Uiterlijke datum en tijdstip voor het indienen van inhoudelijke documenten 7 t/m 11 als bedoeld in paragraaf 3.1. onder "aanleveren inhoudelijke documenten", door de maximaal 3 (ingelote) inschrijvers
10 februari 2025	Selectiecommissie checkt aangeleverde inhoudelijke documenten 7 t/m 11 op geldigheid, volledigheid en gebreken
17 februari 2025, 17.00 uur	Uiterlijke gelegenheid tot herstel fouten (binnen 5 werkdagen)
26 februari 2025 tot en met 1 maart 2025	Presentaties
17 maart 2025	Screening Bibob
14 april 2025	(Voorlopige) Gunning via gunningsbesluit en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
6 mei 2025	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

4. Beschrijving minimale eisen en gunningscriteria

4.1 Inschrijving

De selectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de gunningscriteria die in paragraaf 4.4 beschreven staan: Medeopdrachtgeverschap en Duurzaamheid. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, uitwerkingsplan en kavelregels zijn daarbij bepalend.

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met uiterlijk 16 september 2024 om 17.00 uur en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 7 oktober 2024 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren bij inschrijving

Inschrijven voor de selectie is mogelijk vanaf 7 oktober 2024 en tot en met uiterlijk 4 november 2024 om 17.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en het tijdstip dient de inschrijving voor de selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier selectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Voorblad max 1 pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie);
3. Een exemplaar blanco format voor de intentieovereenkomsten (maximaal 4 pagina's in A4-formaat, enkelzijdig, lettertype Arial pt 10, regelafstand pt 12); het format dient door de inschrijver te worden gebruikt voor het contracteren van zijn medeopdrachtgevers;
4. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen. Bij vraag 8 dient niet slechts het bedrag van de optievergoeding ingevuld te worden maar tevens het bedrag van de ontwikkelkosten die door inschrijver moeten worden voorfinancierd tot de kaveluitgifte/start van de bouw, en op welke wijze dit wordt gefinancierd (vreemd of eigen vermogen; indien eigen vermogen, van welk van de inschrijvende partijen). Het totale voor te financieren bedrag mag door inschrijver geschat te worden. Indien u één van de gevraagde bijlagen niet kunt bijvoegen is dit alleen toegestaan met een toelichting. De gemeente behoudt zich het recht voor om de geschatte ontwikkelkosten als niet realistisch te beschouwen en/of de gegeven toelichting als onvoldoende te beoordelen.
5. Toelichting op organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling van maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt, regelafstand pt 12;
6. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel welke ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken:
 - a. de inschrijving van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen in het KVK (handels)register;

- b. 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 op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het inschrijfformulier selectieprocedure volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk op 25 november 2024 voor 17.00 uur schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Als daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake is van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om een andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier selectieprocedure of het ontbreken van één van de documenten zoals genoemd onder 2 tot en met 6 of in geval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld.

Onkostenvergoeding selectie

Voor deelname aan de selectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

Loting

Na ontvangst van de inschrijving door de gemeente, bestaande uit voorgaande onder 1 t/m 6 beschreven documenten, ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. Indien meer dan 3 inschrijvers zich hebben ingeschreven, zal de gemeente uiterlijk op 2 december 2024 een loting door een notaris laten uitvoeren teneinde 3 inschrijvers te selecteren. Er wordt niet geloot bij 3 of minder inschrijvingen.

Aanleveren inhoudelijke documenten

De maximaal 3 (ingelote) inschrijvers worden uitgenodigd om uiterlijk op 27 januari 2025, vóór 17.00 uur de hierna onder 7 t/m 11 genoemde inhoudelijke documenten aan te leveren. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dienen de gevraagde documenten door de gemeente ontvangen te zijn. Deze documenten dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via TenderNed.

De volgende inhoudelijke documenten worden gevraagd:

7. Plan van Aanpak Medeopdrachtgeverschap, met ten minste een "Visie op zeggenschap en groepsvorming" en een paragraaf "haalbaarheid en organisatie" - maximaal 7 pagina's A4, enkelzijdig (lettertype Arial pt 10, regelafstand pt 12), inclusief foto's en afbeeldingen;
8. Visie op duurzaamheid van maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt, regelafstand pt 12
9. Ingevulde format Matrix van Zeggenschap - maximaal 1 pagina A4, enkelzijdig (lettertype Arial pt 10);

10. Ingevuld formulier risicoanalyse medeopdrachtgeverschap - maximaal 2 pagina's A4, enkelzijdig (lettertype Arial pt 10, regelafstand pt 12);
11. Afschriften van een onvoorwaardelijke getekende intentieovereenkomst tussen inschrijver en medeopdrachtgevers voor tenminste 11 woningen (intentieovereenkomst mag bestaan uit maximaal 4 pagina's A4-formaat, enkelzijdig (lettertype Arial pt 10, regelafstand 12), gescand in PDF-formaat); dit is exclusief bijlagen:
 - i. Plan van Aanpak Medeopdrachtgeverschap; en
 - ii. Visie op duurzaamheid
 - iii. Matrix van Zeggenschap.De bijlagen i., ii. en iii. dienen als bijlagen aan de intentieovereenkomst te worden gevoegd. Het is niet toegestaan andere bijlagen toe te voegen anders dan de onder nummers 1 tot en met 11 genoemde bijlagen.

Gebreken

Voorname (inhoudelijke) documenten kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt elke inzending op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de documenten volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst/ format te zijn aangebracht ingevuld en, indien van toepassing, rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 17 februari 2025 voor 17:00 uur schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere redenen niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van (één van) de gevraagde documenten na de sluitingsdatum, het ontbreken van één of meer gevraagde documenten, worden zonder meer uitgesloten van deelname en hebben geen mogelijkheid tot herstel. Bij overschrijding van het maximaal aantal toegestane pagina's behoudt de gemeente zich het recht voor om de inschrijving in te korten naar het maximaal aantal toegestane aantal pagina's.

De inschrijver die voldoet aan de gestelde inschrijfvoorwaarden en in combinatie met de bijlagen 5, 7 t/m 11) naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving heeft gedaan, uitgedrukt in de hoogst behaalde totaalscore, is in beginsel de winnaar van de tender. Aan deze inschrijver zal de optie worden gegund. In hoofdstuk 5 zal nader op deze gunningsfase worden ingegaan.

4.2 Minimale eisen

De selectie heeft als doel de meest geschikte kandidaten te selecteren. De inschrijver dient onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de eisen zoals beschreven in deze selectieprocedure door het ondertekenen van het inschrijfformulier selectieprocedure. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de selectie.

4.3 Presentatie

Iedere ingelote inschrijver (maximaal 3), die een geldige inschrijving heeft gedaan, ontvangt een uitnodiging voor een presentatie waarin de mogelijkheid wordt gegeven om de inschrijving mondeling toe te lichten, uiterlijk op 9 december 2024. Bij de presentatie dienen in elk geval twee medeopdrachtgevers per inschrijver aanwezig te zijn.

De presentatie is bedoeld als toelichting op de ingediende documenten, een uitleg van eventuele onduidelijkheden en er wordt gekeken in hoeverre de te interviewen personen de mogelijkheden en uitdagingen van het zelfbouwproject overzien. Dit in het licht van de gunningscriteria als bedoeld in 4.4.

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren, waaronder maar niet uitsluitend een wijziging op het Plan van Aanpak na inschrijving.

De presentaties vinden plaats in de periode 26 februari 2025 tot en met 1 maart 2025. De selectiecommissie zal bij de presentaties aanwezig zijn. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, of de presentatie digitaal zal plaatsvinden of op locatie en de duur van de presentatie.

4.4 Gunningscriteria Medeopdrachtgeverschap en Duurzaamheid

Voor de beoordeling van de maximaal 3 (ingelote) inschrijvers hanteert de gemeente twee (hoofd)gunningscriteria: Medeopdrachtgeverschap en Duurzaamheid.

4.4.1 Medeopdrachtgeverschap (wegingsfactor 70%)

Het gunningscriterium medeopdrachtgeverschap wordt beoordeeld aan de hand van de volgende 2 onderdelen: 1) zeggenschap en groepsvorming en 2) haalbaarheid en organisatie.

1. Zeggenschap en groepsvorming

De inschrijver dient in het Plan van Aanpak met een “Visie op zeggenschap en groepsvorming” aan te geven hoe het medeopdrachtgeverschap eruit gaat zien gedurende de optieperiode en de daaropvolgende ontwikkel- en bouwperiode bij acceptatie van de erfpachtaanbieding. Visies scoren beter naarmate de ambities concreter worden uitgewerkt en naarmate aannemelijker wordt dat de genoemde ambities worden behaald.

Wat moet worden beschreven?

In het Plan van Aanpak en de Matrix van Zeggenschap dienen de volgende onderdelen te worden beschreven:

- Welke concrete zeggenschap een medeopdrachtgever per fase heeft over het proces, de betrokken partijen/opdrachten, het ontwerp van het gebouw, de uitstraling van de gevel, de indeling van het gebouw, de plattegronden en de keuze en uitwerking van het parkeren en/of autodelen en op welke wijze de zeggenschap is vormgegeven door deze in verschillende concrete stappen te benoemen.
- De beslismomenten dienen te worden samengevat in de Matrix van Zeggenschap.
- Een beschrijving van de groepsvorming; hoe nieuwe leden worden geworven, hoe omgegaan wordt met groepsdynamiek en besluitvorming, en de mate waarin sprake is van een groep als gesprekspartner.
- Op welke wijze de medeopdrachtgevers worden ondersteund.

Als bijlage bij het Plan van Aanpak dient de “Matrix van Zeggenschap” te worden bijgeleverd, waaruit moet blijken in welke mate er zeggenschap wordt gegeven aan de medeopdrachtgevers op in ieder geval de genoemde onderwerpen. Uit de “Matrix van Zeggenschap” moet blijken wat het verschil is met consumentgericht bouwen. Hiervoor dient inschrijver het format te gebruiken

(bijlage 3). De hierin aangegeven zeggenschap dient overeen te komen met hetgeen in het Plan van Aanpak staat beschreven.

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

Waar wordt op beoordeeld?

De inzendingen worden beoordeeld op de volgende punten:

- Welke mate van zeggenschap hebben de medeopdrachtgevers over het programma, het bouwplan, de groepsvorming, het proces en de organisatie (en is dit onderscheidend van consumentgericht ontwikkelen met consumentenpanels en/of individuele kopersopties ten aanzien van de indeling en afwerking van de eigen woning)
- Op welke wijze worden de medeopdrachtgevers gefaciliteerd en ondersteund in hun rol als volwaardig partner in de ontwikkeling?

2. Haalbaarheid en organisatie

De inschrijver dient in het Plan van Aanpak aan te geven hoe er ontwikkeld gaat worden volgens plan en planning en hoe de financiële haalbaarheid wordt geborgd. Visies scoren beter naarmate de ambities concreter worden uitgewerkt en naarmate aannemelijker wordt dat de genoemde ambities worden behaald.

Wat moet worden beschreven?

In het Plan van Aanpak dienen hiertoe de volgende onderdelen te worden beschreven:

- Op welke wijze prijzen tot stand komen (bouwkosten, ontwikkelingskosten, verkoop-prijzen), op welke wijze en wanneer in het proces aan de medeopdrachtgevers inzicht wordt gegeven in de wijze waarop de prijzen tot stand komen en welke zeggenschap de medeopdrachtgevers op dit punt hebben.
- Hoe de organisatie tussen inschrijver en medeopdrachtgevers eruit ziet en hoe de rolverdeling tussen inschrijver en medeopdrachtgevers qua proces en organisatie eruit ziet. Ook geeft de inschrijver aan welke professionele partijen betrokken zijn/worden bij de projectontwikkeling, wat hun inbreng is en hoe de medeopdrachtgevers bij de keuze voor professionele partijen betrokken zijn.
- Het verwachte commitment bij de medeopdrachtgevers. In welke fase wordt er commitment gevraagd en verwacht de ontwikkelaar de medeopdrachtgevers te kunnen contracteren, zodat er tijdig voldoende intentieovereenkomsten (minimaal 50% bij VO) en koopaannemingsovereenkomsten (minimaal 70% voorafgaand aan uitbrengen erfpachtaanbieding) zullen worden gesloten. Daarbij geldt dat de gemeente zo vroeg mogelijke commitment van de medeopdrachtgevers wenselijk vindt.
- De risicoverdeling tussen de inschrijver en de medeopdrachtgevers en in hoeverre de risico's van de opgave door de inschrijver worden overzien. De inschrijver dient hiervoor een risicoanalyse bij te voegen. Hiervoor dient hij het format te gebruiken (bijlage 4). In de Risicoanalyse komen de volgende onderdelen aan bod:
 - o De wijze waarop de inschrijver zal omgaan met tegenvallende omstandigheden, zoals eventuele stijgende bouwkosten en met medeopdrachtgevers die tussentijds afhaken.
 - o De geprioriteerde externe risico's (de grootste / belangrijkste eerst) en de onderbouwing waarom het een risico is.

- Per benoemd risico een effectieve beheersmaatregel te treffen door de inschrijver zelf.

Waar wordt op beoordeeld?

De inzendingen worden beoordeeld op de volgende punten:

- Is de projectorganisatie helder en sluit deze aan bij de opgave?
- Heeft de inschrijver goede mogelijkheden om binnen het geschetste proces om te gaan met tegenvallende omstandigheden?
- Wordt een helder inzicht geboden in het tot stand komen van de koopprijzen en de zeggenschap van de medeopdrachtgevers hierin? Biedt de inschrijver de medeopdrachtgevers transparantie in en zekerheid over de stichtingskosten en v.o.n. prijzen?
- Zorgt de inschrijver op een adequate manier voor de vereiste commitment? Hoe wordt tijdig (zo vroeg mogelijk) gezorgd voor een zo groot mogelijk commitment van de medeopdrachtgevers?
- Sluiten de geschetste (externe) risico's aan bij de ontwikkelopgave (locatie, programma en medeopdrachtgeverschap) en zijn de beheersmaatregelen effectief en proportioneel?
- Is er sprake van een redelijke verdeling van risico's in relatie tot de verdeling van de zeggenschap?

Wijze beoordeling gunningscriterium Medeopdrachtgeverschap

De puntentoekenning vindt plaats conform onderstaande tabel, waarbij niet alleen de beste scorende maar ook de nummers 2 t/m 3 binnen het betreffende selectiecriterium een vast aantal punten toebedeeld krijgen:

Selectiecriterium	Maximaal te behalen score per criterium	Aantal toegekende punten per inschrijver
Zeggenschap en groepvorming	40	Nummer 1: 40 punten Nummer 2: 20 punten Nummer 3: 0 punten
Haalbaarheid en organisatie	30	Nummer 1: 30 punten Nummer 2: 15 punten Nummer 3: 0 punten

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

4.4.2 Duurzaamheid (wegingsfactor 30%)

Bij het gunningscriterium duurzaamheid wordt gekeken naar de duurzaamheidsprestaties en de wijze waarop de zeggenschap van de bewoners wordt georganiseerd op dit thema.

1. Duurzaamheidsprestaties

De inschrijver wordt gevraagd een integrale duurzaamheidsvisie te geven voor de ontwikkeling. In de visie op duurzaamheid wordt door de inschrijver beschreven wat duurzaamheid in deze ontwikkeling concreet betekent en hoe duurzaamheid wordt vertaald en geïntegreerd in het toekomstig ontwerp, gebruik en beheer van het gebouw. Visies scoren beter naarmate de ambities concreter worden uitgewerkt en naarmate aannemelijker wordt dat de genoemde ambities worden behaald.

Duurzaamheidsprestaties worden beoordeeld op de onderdelen:

- Energieprestatie;
- Kwaliteit van casco en energiesysteem;
- Duurzame en circulaire materialen;
- Klimaatadaptief bouwen;
- Natuurinclusief bouwen;

Daarnaast wordt beoordeeld:

- Of de verschillende duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen al dan niet versterken;
- Of de duurzaamheidsmaatregelen een integraal onderdeel vormen van de architectuur. Hierbij dient rekening te worden gehouden met zowel energie en circulair als ook natuur-inclusief en regenbestendig bouwen.

2. Zeggenschap medeopdrachtgevers

Bij MO wordt ook bij de beoordeling van de duurzaamheidsvisie gekeken naar de mate waarin er nog zeggenschap en keuzevrijheid is voor de medeopdrachtgevers. Het is dus niet zo dat de inschrijver die de hoogste duurzaamheidsprestatie voorstelt automatisch het hoogste aantal punten krijgt. Van belang is ook of de mede-opdrachtgevers inbreng hierin hebben met inachtneming van de beoogde duurzaamheidsdoelen.

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

Maximaal 4 pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt, regelafstand 12).

Selectie criterium	Maximaal te behalen score per criterium	Aantal toegekende punten per inschrijver
Duurzaamheidsprestaties	15	Nummer 1: 15 punten Nummer 2: 7 punten Nummer 3: 0 punten
Zeggenschap medeopdrachtgevers	15	Nummer 1: 15 punten Nummer 2: 8 punten Nummer 3: 0 punten

5. Beoordeling

5.1 Beoordeling

De selectiecommissie beoordeelt in de gunningsfase de inschrijvingen van maximaal 3 (ingelote) inschrijvers en heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. De selectiecommissie waardeert de inschrijvingen op basis van de presentatie en de twee gunningscriteria: 'Medeopdrachtgeverschap en Duurzaamheid'. Deze twee gunningscriteria worden verschillend gewogen in de berekening van de totaalscore.

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

Onderdelen weging		Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Mede-opdrachtgeverschap		
Zeggenschap en groepsvorming	40 punten (40%)	70 punten (70%)
Haalbaarheid en organisatie	30 punten (30%)	
Duurzaamheid		
Duurzaamheidsprestaties	15 punten (15%)	30 punten (30%)
Zeggenschap medeopdrachtgevers	15 punten (15%)	
Totaal te behalen maximale score		100 punten

Alle maximaal 3 ingelote inschrijvers worden uitgenodigd voor het geven van een presentatie. Na de presentatie wordt de score bekend gemaakt bij de formele (voorlopige) gunning uiterlijk 14 april 2025.

5.2 Gunning

De punten die een inschrijver scoort op de gunningscriteria worden gewogen en vervolgens bij elkaar opgeteld en vormen dan de totaalscore. Indien de hoogste totaalscore voor twee of meerdere inschrijvers gelijk is, geeft de score op het onderdeel Medeopdrachtgeverschap de doorslag. Een loting door de notaris geeft uitsluitel indien ook op het criterium Medeopdrachtgeverschap gelijke scores zijn behaald. De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inzendingen aan de Directeur Grond en Ontwikkeling en geeft daarbij een advies voor gunning af. Uiterlijk 14 april

2025 worden de inschrijvers met een gunningsbesluit geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie 5.6 Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

5.3 Reservelijst

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

Indien de winnaar van de definitieve selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optie-recht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgorde van de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rang of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rang, enzovoorts, het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen. Bij acceptatie van het gemeentelijke voorstel is deze kandidaat verplicht het optierecht uit te oefenen en uitvoering te geven aan de exacte inschrijving zoals door hem ingediend bij de definitieve selectie zonder dat de uitgangspunten, voorwaarden en eisen als vermeld in de onderhavige selectiebrochure en bijlagen wijzigen. Deze kandidaat dient binnen een termijn van 14 werkdagen het gemeentelijke voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspraken, waarna de gemeente het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rang op de reservelijst te benaderen.

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

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

5.4 Screening integriteit

In het kader van de "Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten" (gemeenteblad 2012017 nr. 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de "Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob)", wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteits-scherming uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen, daarom naast het Inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen met inachtneming van

hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1 onder Aanleveren, punt 4. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibobformulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

In principe heeft de gemeente vóór de datum van (voorlopige) gunning al de resultaten van de integriteitsscreening binnen, waaronder dus ook die van de winnende inschrijver. Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en zal er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder.

Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend zijn, en de vertraging wordt niet veroorzaakt doordat de winnende inschrijver geen of naar het oordeel van de gemeente in onvoldoende mate informatie heeft verstrekt die voor de Bibobtoets van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een negatieve of onvolledige integriteitsscreening.

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

5.5 Screening financieel en economische stabiliteit

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

5.6 Bezwaar

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

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

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

Mocht het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich 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.

6. Planning en vervolg

De planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding binnen de optietermijn van 22 maanden. De optieovereenkomst wordt uiterlijk 6 mei 2025 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota ter hoogte van de vastgestelde optievergoeding toegezonden die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

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

De inschrijver dient rekening te houden met de toetsmomenten van de gemeente die eens in de vier tot zes weken plaatsvinden.

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

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

De gemeente wijst met nadruk op de verplichting het appartementencomplex tijdig te voltooien. Er geldt een bouwtijd van 24 maanden vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht. Wanneer de erfpachter niet tijdig aan deze verplichting voldoet, kan de gemeente een boete opleggen van 5.000 euro per kavel per maand, met een maximum van 60.000 euro.

De gemeente beoogt hiermee onder andere zoveel mogelijk te bevorderen dat de bouw van de woningen op een zeker moment klaar is, zodat de overlast voor omwonenden tot een bepaalde periode beperkt blijft en de woningen daadwerkelijk bewoond kunnen worden door de medeopdrachtgevers.

Activiteit	Datum
Indienen VO + 50 % intentieovereenkomsten	Uiterlijk 6 maanden na definitieve gunning
Indienen DO	Uiterlijk 12 maanden na definitieve gunning
Verkrijgen in werking getreden omgevingsvergunning	Uiterlijk binnen 19 maanden na definitieve gunning
Aanleveren splitsingsstukken	Uiterlijk 19 maanden na definitieve gunning
erfpachtaanbieding o.b.v. goedgekeurd DO en +70 % koop-aannemingsovereenkomsten	Uiterlijk 21 maanden na definitieve gunning
Accepteren erfpachtaanbieding	Uiterlijk binnen 1 maand na uiterlijke afgifte erfpachtaanbieding
Ingangsdatum erfpachtrecht	Uiterlijk binnen 1 maand na acceptatie erfpachtaanbieding
Bouwperiode	24 maanden vanaf ingangsdatum erfpachtrecht



7. Overige bepalingen en uitgangspunten

De inschrijver conformeert zich bij inschrijving aan onderstaande bepalingen en uitgangspunten.

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie(s).
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de opgave binnen de kavelregels. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt, dit met uitzondering van communicatie ten behoeve van de werving van Medeopdrachtgevers.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht dit schriftelijk te melden via het e-mailadres TenderNed, uiterlijk tot 16 september 2024. Indien dit niet is gedaan, 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 melding 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 i.
- k. 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.

- l. 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.
- m. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- n. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en p) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- o. Bij overtreding van bepaling sub d) en e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- p. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze tender, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder Hoofdstuk 2. onder "Aanleveren" beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- q. De 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 geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

8. Bijlagen

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

1. Kavelregels Centrumeiland Kavel 03-01;
2. Inschrijfformulier selectieprocedure MO Kavel 03-01;
3. Format Matrix mate van zeggenschap;
4. Formulier risicoanalyse;
5. Format intentieovereenkomst;
6. a. Bibobformulier voor vastgoedtransacties;
b. Bibobformulier betrokken rechtspersonen;
7. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters;
8. Model-optieovereenkomst kavel 03-01;
9. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016;
10. Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen;
 - a. Uitgiftetekening met nummer 2023-468 d.d. 7 februari 2024;
 - b. Terreinspecificatie kavel 03-01;
 - c. Nulmeting bodemonderzoek d.d. 16 oktober 2018;
 - d. BLVC-kaderplan d.d. 12 december 2023;
 - e. Bouwplaatsprotocol d.d. februari 2019;
 - f. Zandprotocol d.d. 10 april 2020;
 - g. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
11. Productenlijst VO/DO;
12. Aanvullende documentatie
 - a. Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland;
 - b. De Schoonheid van Amsterdam 2016;
 - c. Definitief Ontwerp Openbare ruimte Centrumeiland 2019;
 - d. Warmteplan Centrumeiland 2018;
 - e. Beleidsregel Bodemenergie Centrumeiland 2016;
 - f. Kaart interferentiegebieden;
 - g. Inspiratieboek voor rainproof en natuurinclusief bouwen op Centrumeiland;
 - h. Brochure natuurinclusief bouwen en ontwerpen 2018;
 - i. Roadmap circulaire Gronduitgifte;
 - j. Inspiratieboek Beweeglogica in gebouwen;
 - k. Nota Parkeernormen Auto, 2017;
 - l. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, 2018;
 - m. Bouwbrief 2015-130 - Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw;
 - n. Richtlijn voorbereiding Laadpunten;
 - o. Amsterdam geluidbeleid 2016;
13. Nota van Inlichtingen (volgt uiterlijk op 7 oktober 2024).