

Selectiebrochure

Kavel 2a+6 Eenhoorngebied

Ruimte voor maximaal 8.858 m² bruto vloeroppervlak voor
middeldure huurwoningen, vrije-sector woningen en
plintvoorzieningen



1. Inleiding	2
2. Project en opgave	3
2.1 De locatie.....	3
2.2 Beschrijving van de opgave.....	4
2.2.1 De ambities	4
2.2.2 Het programma.....	6
2.3 Relevante (publiekrechtelijke) kaders	7
2.4 Erfpachtgrondwaarde	7
3. Beschrijving selectieprocedure	9
3.1 Selectieprocedure	9
3.2 Correspondentie	9
3.3 Selectiecommissie.....	9
3.4 Combinatie van partijen	9
3.5 Vragenrondes	10
3.6 Ontvangstbevestiging	10
3.7 Presentatie.....	10
3.8 Gunning/onkostenvergoeding	11
3.9 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding	11
3.10 Bezwaar	12
3.11 Reservelijst.....	12
3.12 Screening	13
3.13 Planning selectieprocedure	14
4. Voorselectie	16
4.1 Inschrijving voorselectie	16
4.2 Minimale eisen voorselectie	16
4.3 Selectiecriteria Voorselectie	17
4.4 Beoordeling.....	20
5. Definitieve selectie	22
5.1 Inschrijving definitieve selectie.....	22
5.2 Minimale eisen definitieve selectie	24
5.3 Gunningscriteria definitieve selectie	24
5.4 Beoordeling definitieve selectie	30
5.5 Planning ontwikkeltraject	31
6. Overige bepalingen en uitgangspunten.....	33
7. Bijlagen.....	35

1. Inleiding

Het Eenhoorng gebied is onderdeel van de wijk Watergraafsmeer in Amsterdam Oost en ligt in de luwte nabij het Amstelstation. In 2009 is een kavelgewijze transformatie ingezet van verouderde woningen, kantoren en bedrijfsruimte naar een aantrekkelijk woongebied met circa 2200 woningen, horeca en maatschappelijke voorzieningen. In dit kader is er nu de mogelijkheid om de kavels 2a en 6 te ontwikkelen. Deze worden tegelijkertijd op de markt gebracht. In het vervolg wordt daarom gesproken over kavel 2a+6.

De gemeente Amsterdam (hierna: 'de gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma van maximaal 8.858 m² bvo op kavel 2a+6 kan ontwikkelen en realiseren met middeldure huurwoningen, vrije sector woningen en voorzieningen in de plint. 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 uw visie op de ontwikkelopgave in te dienen en in de tweede ronde om een meer uitgewerkte inschrijving (schetsontwerp) te doen die dieper ingaat op de beschreven criteria. Voor de selectie van een geschikte partij voor de ontwikkelopgave wordt uw inschrijving beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- a. Ruimtelijke kwaliteit;
- b. Programmatistische kwaliteit;
- c. Duurzaamheid;



Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden, criteria en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven, als ook informatie over de wijze waarop de selectie plaatsvindt.

De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure is uitgeschreven zijn vastgelegd in de bouwvelop voor kavel 2a+6 van 14 november 2024 die onderdeel is van deze selectiebrochure en als bijlage 1 is toegevoegd.

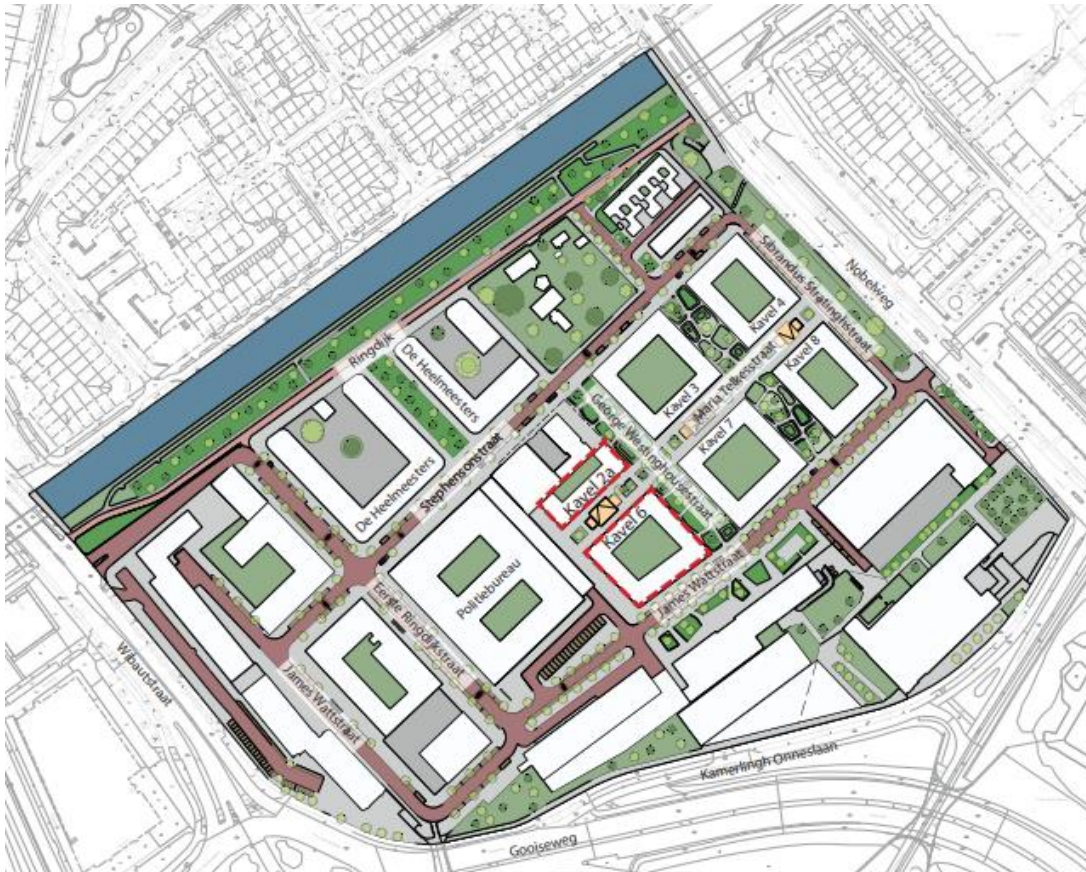
Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komt bij de gunningsbeslissing een optieovereenkomst tot stand die als bijlage 9 is bijgevoegd. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver optienemer. Gedurende de optietermijn is de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem gereserveerd. De optienemer krijgt in die termijn de gelegenheid om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (hierna: DO) uit te werken. Als het plan aan de kaders, voorwaarden en criteria van de gemeente voldoet, kan hij vervolgens een erfpachtaanbieding accepteren.

De gemeente nodigt geschikte partijen uit zich in te schrijven voor deze selectie.

2. Project en opgave

2.1 De locatie

Kavel 2a+6 ligt aan de George Westinghousestraat binnen het Eenhoorngedied. De transformatie van het gebied is inmiddels vergevorderd. Het Eenhoorngedied is een prettige ontspannen woonbuurt geworden waar oude en nieuwe bewoners een plek gevonden hebben. De kavels 2a en 6 behoren tot de laatste, nog te ontwikkelen kavels in het gebied. Onduidelijk is wanneer herontwikkeling valt te verwachten van de naastgelegen kantoorpanden. Daarom kiest de gemeente ervoor om kavel 2a samen met kavel 6 op de markt te zetten in één tender als kavel 2a+6.



In het Eenhoorngedied zijn inmiddels 2084 woningen gerealiseerd; 81% in de sociale sector, 3% in de middeldure huur, 15% in vrijesector huur en 1% in de koopsector. Daarbij valt op dat er veelal kleine woningen zijn ontwikkeld. Circa 84% van de woningen heeft een oppervlakte van 32 tot 50 m². De gemeente heeft de ambitie om op dit kavel in te zetten op grote middeldure huurwoningen voor gezinnen. In de voorselectie worden inschrijvers gevraagd om een visie op de opgave. Bij de definitieve selectie telt de kwalitatieve uitwerking zwaarder mee.

2.2 Beschrijving van de opgave

De opgave voor kavel 2a+6 bestaat uit het ontwerpen en realiseren van twee appartementsgebouwen in de ingezette stedenbouwkundige structuur van het Eenhoorng gebied. De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met wonen en plintvoorzieningen in kavel 2a+6 kan ontwikkelen en realiseren. Daarbij voldoet het ontwerp aan de eisen en past het binnen de kaders van de tenderstukken en maakt het zoveel mogelijk de ambities waar zoals beschreven in de bouwvelop (Bijlage 1). Ook het juridisch planologisch kader staat verder uitgewerkt in de bouwvelop. De focus van de opgave ligt op het ontwikkelen van grote woningen voor gezinnen.

2.2.1 De ambities

Ruimtelijke kwaliteit

Aangename woonkwaliteit in een gegroeide stedelijke omgeving

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan zowel de stedenbouwkundige als ook de architectonische kwaliteit. Kenmerk van het Eenhoorng gebied is de rijke mix aan oude en nieuwe woon- en werkgebouwen. Aan de James Wattstraat is ruimte voor een menging van wonen, werken, horeca en detailhandel. In het binnengebied ontstaat een hoogwaardig woongebied in een klimaatadaptieve omgeving met veel ruimte voor groen en verblijven. Voor de auto is hier weinig ruimte. Kavel 2a+6 is ontworpen ten behoeve van alzijdige bouwblokken. De reeds gerealiseerde stedenbouw en architectuur vormen de context waar het ontwerp van de gebouwen op kavel 2a+6 zich naar dient te voegen. Ook moet geanticipeerd worden op de toekomstige ontwikkeling van kavel 2. Tot slot dient rekening gehouden te worden met de uitgangspunten voor natuurinclusief bouwen (bijlage 5).

Op de ontwikkeling is het welstandsbeleid van toepassing zoals beschreven in de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam' (zie bijlage J van de bouwvelop). Wat betreft beeldkwaliteit heeft het gebied in 'De Schoonheid van Amsterdam' een welstandsniveau "Bijzonder" en is aangeduid als "Transformatiegebied", zoals benoemd in de bijlage van de welstandsnota. Welstandsniveau 'Bijzonder' betekent dat van een ontwerp mag worden verwacht dat het een bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en aan kwaliteit van het bouwwerk op zichzelf. Voor een omgevingsvergunning is een positief oordeel van de Commissie Omgevingskwaliteit (de COK) een voorwaarde.

Programmatistische kwaliteit

Bouwen voor gezinnen; binding met de wijk

De ontwikkeling van deze kavel biedt een mooie gelegenheid om de variatie aan woonsegmenten en woninggrootte in de wijk te vergroten met grote middeldure huurwoningen en vrije sector woningen. Gebleken is dat in het Eenhoorng gebied de mutatiegraad erg hoog is. Op de nabijgelegen kavels is veelal gebouwd voor studenten en starters die doorgaans sneller verhuizen en minder binding hebben met de wijk. Het aantrekken van gezinnen die zich voor langere tijd willen vestigen wordt gezien als een kansrijke toevoeging aan het Eenhoorng gebied. De gemeente daagt ontwikkelaars uit om zoveel mogelijk woningen in het middensegment huur te ontwikkelen die minimaal 70

m² (GBO) zijn, tenminste over drie kamers beschikken en geschikt zijn voor gezinnen. Op basis van de vigerende Huisvestingsverordening behoren deze middeldure huurwoningen met voorrang aangeboden te worden aan gezinnen met een middeninkomen. De middeldure huurwoningen zijn vergunningplichtig op grond van de huisvestingsvergunning. De vrije sector woningen zijn gemiddeld 65 m² (GBO) groot. Voor vrije sector koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht. Deze is opgenomen in de erfpachtaanbieding.

Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze selectieprocedure wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op de onderwerpen: 1) duurzame en circulaire materialen en 2) energieprestatie en daarnaast op 3) samenhang van voornoemde onderwerpen 1 en 2.

Voorname onderwerpen worden in de voorselectie uitgevraagd aan de hand van een visie.

In de definitieve selectie worden de onderwerpen 1 en 2 zowel aan de hand van kwantitatieve- als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De samenhang van de onderwerpen 1 en 2 wordt alleen kwalitatief beoordeeld.

De kwantitatieve meetlatten voor duurzame en circulaire materialen zijn de Materiaalgebonden CO₂- uitstoot en de MPG (Milieuprestatie Gebouwen). De kwantitatieve meetlat voor de energieprestatie zijn de BENG-scores (Bijna Energie Neutraal Gebouwen).

De kwalitatieve beoordeling in de definitieve selectie vindt plaats aan de hand van de toelichtingen en de samenhang van de twee onderwerpen (1 en 2).

1. Duurzame en circulaire materialen (materiaalgebonden CO₂-uitstoot en MPG)

Materialen hebben in verschillende fases in de levenscyclus van een gebouw impact op het milieu: gedurende de productie en bouwphase, tijdens de gebruiksfase waar onder andere rekening wordt gehouden met onderhoud en vervangingen en uiteindelijk richting sloop en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur.

Inschrijvers worden uitgedaagd de materiaalgebonden CO₂-uitstoot te minimaliseren die tijdens de eerste fases (de productie- en bouwphase) vrijkomt en de milieu-impact van de toe te passen materialen gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken.

Deze aspecten worden in de voorselectie aan de hand van een visie beoordeeld. In de definitieve selectie wordt de materiaalgebonden CO₂-uitstoot en de MPG kwantitatief uitgevraagd en beoordeeld aan de hand van een bandbreedte en een bijgevoegde MPG-berekening met daarin de Paris-Proof berekening opgenomen (zie voor meer informatie [Het Nieuwe Normaal Gebouw](#)).

De toelichting op de gekozen bandbreedte wordt kwalitatief beoordeeld.

2. Energieprestatie (BENG)

De inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk gebouw te realiseren. Naast de duurzaamheidsprestatie wordt ook gekeken naar kwaliteit van het energieconcept, met name op de aspecten efficiëntie, onderhoud en levenscyclus. Deze aspecten worden in de voorselectie aan de hand van een visie beoordeeld. In de definitieve selectie wordt de energieprestatie kwantitatief uitgevraagd en beoordeeld aan de hand van een bandbreedte en bijgevoegde BENG-berekening op basis van de NTA8800 op zowel BENG₁, BENG₂ als BENG₃. De toelichting op de gekozen bandbreedte wordt kwalitatief beoordeeld.

Omdat het programma voor niet-woonfuncties bij inschrijving nog niet vaststaat wordt enkel de energieprestatie van woonfuncties beoordeeld. De inschrijver wordt wel gevraagd om in de visie

(voorselectie) en in de toelichting samenhang (definitieve selectie) rekening te houden met niet-woonfuncties.

3. Samenhang tussen duurzaamheidsaspecten

De inschrijvers worden uitgedaagd om de beste balans te vinden tussen de thema's circulair en energie, als ook de ambities uit de bouwenvelop. Er wordt gekeken naar hoe deze elkaar op een slimme manier aanvullen, al dan niet versterken.

2.2.2 Het programma

Het programma dat binnen het gegeven volume van minimaal 8004 m² BVO en maximaal 8858 m² BVO wordt gerealiseerd staat uitgebreid beschreven in de bouwenvelop (bijlage 1) en omvat globaal het volgende:

Vrije sector woningen

- Maximaal één derde van het beschikbare woonoppervlak (GBO) wordt ontwikkeld in de vrije sector (huur of koop);
- De woningen in de vrije sector dienen gemiddeld minimaal 65 m² GBO groot te zijn;
- Voor de te realiseren vrije sector koopwoningen geldt een verbod op verhuur dat is opgenomen in de erfpachtvoorwaarden, de uitwerking ervan is te vinden in de model-erfpachtaanbieding (bijlage 9a).

Middeldure huurwoningen

- Minimaal twee derde van het beschikbare woonoppervlak (GBO) wordt ontwikkeld in de middeldure huursector, de hiervoor geldende voorwaarden zijn opgenomen in de model-erfpachtaanbieding;
- De woonruimte is minimaal 40 m² GBO (conform NEN 2580)
- Ten minste 25% van het aantal middeldure huurwoningen is minimaal 70 m² GBO (conform NEN 2580) en heeft minimaal 3 kamers, waartoe alleen een woonvertrek en slaapkamers worden gerekend, en is geschikt voor gezinnen
- De overige voorwaarden aangaande middeldure huur zijn te vinden in de model-erfpachtaanbieding (bijlage 9a).

Niet-wonen

Het niet-woonprogramma in de plint omvat minimaal 300 m² bvo en maximaal 528 m² bvo. De invulling van de niet-woonvoorzieningen moet passend zijn binnen de uitgangspunten zoals omschreven in de Bouwenvelop en het vigerende bestemmingsplan: langs de James Wattstraat is de mogelijkheid om in de plint ruimte te realiseren voor kleinschalige bedrijven, dienstverlening, detailhandel of horeca conform het bestemmingsplan (zie bijlage J van de Bouwenvelop).

Parkeren auto

- Conform parkeernormen: voor woningen geldt geen minimale norm maar maximaal 1 parkeerplaats per woning (p.p.p.w.); voor bedrijven gelden actuele kerncijfers van de Crow gecombineerd met Amsterdamse cijfers over verkeeraantrekking van specifieke functies;
- Parkeren op eigen terrein, geen parkeervergunningen in de openbare ruimte;
- Bezoekers: 0,1 p.p.p.w. wordt opgelost in de openbare ruimte.

Parkeren fiets

- Conform gemeentelijke parkeernormen, voor de woningen en de bedrijven inpandig gesitueerd;
- Kort parkeren voor bezoekers kan in de openbare ruimte.

2.3 Relevante (publiekrechtelijke) kaders

Omgevingsplan Amsterdam

Sinds de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, zijn bestemmingsplannen van rechtswege 'automatisch' onderdeel van het zogenaamde 'tijdelijk deel van het omgevingsplan' samen met een aantal voormalige Rijksregels (bruidsschat) en de Hemelwaterverordening. Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Eenhoorn I' (19 april 2013) en 'Grondwaterneutrale Kelders' (7 oktober 2021). Het bouwplan dient te voldoen aan de programmatische en ruimtelijke eisen van het Omgevingsplan Amsterdam en het gemeentelijk beleid. Kavel 2a+6 liggen binnen de bestemming "Wonen - Uit te werken" (Artikel 16). De uitwerkingsplicht kan echter niet worden nagekomen omdat een 'uitwerkingsplan' in het stelsel van de Omgevingswet niet bestaat. De uitwerkingsregels worden gelijkgesteld aan zogenaamde binnenplanse omgevingsplanregels waaraan vergunningplichtige activiteiten worden getoetst als er door een initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. Het college zal toetsen of het bouwplan uit oogpunt van een zogenaamde 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' aanvaardbaar is, daarbij zal ook worden getoetst aan de instructieregels van het Rijk en de Provincie.

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

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Middeldure huurwoning*		m² GO
40- 50 m² GO	€ 1.605,-	
50- 60 m² GO	€ 1.070,-	
60-70 m² GO	€ 660,-	
70-80 m² GO	€ 450,-	
Vrije sector koopwoning	€ 3.436,-	m² GO
Vrije sector huurwoning	€ 3.198,-	m² GO
Niet-wonen in de plint	€ 1.309,-	m² BVO
Parkeren		Per plek
Bovengronds	€ 8.804,-	
Halfverdiept	€ 6.973,-	
Verdiept	Minimale grondwaarde**	
Fietsparkeren tbv wonen	Verdisconteerd in grondwaarde woningen	

Fietsparkeren tbv niet-wonen	Minimale grondwaarde parkeren / 25 m ²	per m ² bvo
Scooterparkeren	Minimale grondwaarde parkeren / 25 m ²	Per m ² bvo

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

** Minimale grondwaarde parkeren prijspeil 2024 = € 2.180,- per plek, exclusief btw.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- Voor de bestemmingen met een residueel berekende grondwaarde wordt over de periode vanaf januari 2025 tot de met toepassing van de overeenkomstig te bepalen ingangsdatum van het erfpachtrecht (IR) de Grondwaarde (Grw) geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie.
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd. De Grondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalender maand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin erfpachtuitgifte plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand zijnde [de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor prijspeildatum].

$$\text{Grw IR} = \text{Grw prijspeildatum} \times (\text{CPI IR-6} / \text{CPI prijspeildatum-6})$$

Hierin is:

- Grw IR: de grondwaarde ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- Grw prijspeildatum: de grondwaarde ten tijde van prijspeildatum;
- CPI IR-6: het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens voor de maand, gelegen 6 maanden voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het CBS of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
- CPI prijspeil-6: het overeenkomstige cijfer voor de maand zijnde de maand gelegen 6 maanden voor de prijspeildatum;

Indien door enige oorzaak één of meer prijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, worden deze door Burgemeester en Wethouders bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

3. Beschrijving selectieprocedure

3.1 Selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze selectieprocedure voor om met een voorselectie (zie Hoofdstuk 4) en een definitieve selectie (zie Hoofdstuk 5) 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, stadsdeel Oost.

De voorselectie betreft een meervoudige openbare inschrijving. Bij de definitieve selectie zal uit de groep van voorgeselecteerde inschrijvers een verdere selectie plaatsvinden en 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 de bijlagen.

3.2 Correspondentie

Nadat het gunningsbesluit is genomen, maakt de gemeente de winnaar bekend. Bij de berichtgeving van de uitslag worden de namen van de overige inschrijvers niet genoemd. Tijdens de selectieprocedure wordt niet gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, alleen tijdens de vragenrondes zoals beschreven in paragraaf 3.5.

3.3 Selectiecommissie

De selectiecommissie in de voor- en definitieve selectie bestaat uit:

- Projectmanager Eenhoorng gebied
- Stedenbouwkundige Eenhoorng gebied
- Adviseur duurzaamheid Eenhoorng gebied
- Projectleider Grondzaken Eenhoorng gebied
- Beleidsmedewerker van de dienst Wonen

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld, zie ook 3.6.

De selectiecommissie heeft bij de beoordeling van een inschrijving het recht om nadere informatie bij de inschrijver in te winnen als de gemeente dat voor de beoordeling nodig acht. Dit vindt plaats via TenderNed. In dat geval wordt de inschrijver gevraagd om binnen vijf werkdagen te reageren. Om te komen tot een oordeel is de selectiecommissie vrij om advies in te winnen bij derden.

3.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de selectieprocedure (zie bijlage 2) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. Als 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 een van hen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen

rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Als een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van de inschrijvende combinatie te wijzigen gedurende de selectieprocedure. Het is in geen enkel geval toegestaan om gedurende de selectieprocedure partijen aan een inschrijving of aan een combinatie-inschrijving toe te voegen.

3.5 Vragenrondes

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 25 november 2024, 18.00 uur tijdens de voorselectie en tot 10 maart 2025, 18.00 uur tijdens de definitieve selectieronde en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoord-document (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 9 december 2024 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl (voorselectie) en vanaf 24 maart 2025 in de definitieve selectieronde.

3.6 Ontvangstbevestiging

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver bij beide selectierondes 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 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 27 januari 2025 (voorselectie) en 19 mei 2025 (definitieve selectie) 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, het Bibob-formulier (bij de definitieve selectie) of het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 'Aanleveren' of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

3.7 Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver die een geldige inschrijving heeft gedaan voor de definitieve selectieronde heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende (bouw)plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats op 27 of 28 mei 2025. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

3.8 Gunning/onkostenvergoeding

De voorgeselecteerde inschrijver die het meeste aantal punten heeft gescoord is in principe de winnaar van de definitieve selectie.

Als twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben behaald wordt de winnaar bepaald door wie het meeste aantal punten heeft gekregen voor het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk ruimtelijke kwaliteit. Is dan nog steeds sprake van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd: duurzaamheid. Als dan nog steeds sprake is van een gelijke score, dan geeft de score op het gunningscriterium programmatische kwaliteit de doorslag.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Ambtelijk Opdrachtgever stadsdeel Oost. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 23 juni 2025 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 3.10 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven en het optierecht niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van € 25.000. De inschrijving moet uiteraard te allen tijde geldig zijn geweest en gebleven tot aan het gunningsbesluit. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding. Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver *geen* onkostenvergoeding. Op de onkostenvergoeding is geen BTW van toepassing.

3.9 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Ambtelijk Opdrachtgever stadsdeel Oost het betreffende (voorlopige) 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 3.10 Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde dat er (1) geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) als een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze selectiebrochure de optieovereenkomst wordt aangehaald, wordt daarmee een optieovereenkomst bedoeld waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding van **€50.000,- exclusief btw** verkrijgt de optienemer voor een **optietermijn van 24 maanden** de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets waarbij wordt nagegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven. Dit niet verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Ook zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld

of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving. 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 goedgekeurde VO.

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

3.10 Bezwaar

Als een inschrijver bezwaar wil maken tegen het (voorlopige) gunningsbesluit van de Ambtelijk Opdrachtgever stadsdeel Oost of 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 (voorlopige) gunningsbesluit op TenderNed bekend wordt gemaakt 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. Overigens wordt voornoemde datum eveneens per brief via TenderNed aan de inschrijvers die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen bekend gemaakt.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Als 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.

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

Mocht het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich meebrengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie, wat 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. Partijen kunnen in dat geval geen aanspraak maken op een onkostenvergoeding zoals beschreven in 3.8.

3.11 Reservelijst

De gemeente stelt een reservelijst op van inschrijvers die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen met een geldige inschrijving en de ontwikkeling 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 handteren van een reservelijst houdt het volgende in:

Als de winnaar van de definitieve selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst eindigt het optierecht. Dan heeft de gemeente het recht om de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde -of als deze niet geïnteresseerd is- de daaropvolgende kandidaat in rangorde het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen. Als deze kandidaat het gemeentelijke voorstel accepteert is hij verplicht het optierecht uit te oefenen en uitvoering te geven aan de exacte inschrijving zoals door hem ingediend bij de definitieve selectie. De uitgangspunten, voorwaarden en eisen als vermeld in de onderhavige selectiebrochure en bijlagen blijven dezelfde. De kandidaat dient binnen een termijn van 14 werkdagen het gemeentelijke voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspraken. Vervolgens heeft de gemeente het recht 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 3.8. Als de onkostenvergoeding al aan hem is uitgekeerd, moet deze wegens onverschuldigde betaling worden teruggestort op de gemeentelijke rekening. Daarvoor krijgt de kandidaat 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 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 de selectieprocedure in te nemen als eerder een kandidaat met een hogere rangorde het gemeentelijke voorstel daartoe niet heeft geaccepteerd. Maar de gemeente moet zich wel aan de rangorde van de reservelijst houden als zij besluit 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.

3.12 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten 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 (Bijlage 7) in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 5.1, onder Aanleveren. 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 beginsel 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 negatieve uitslag van de 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, als 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 (en/of combinatie van inschrijvers) 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. Als de uitkomst daarvan aanleiding toe geeft, is de gemeente te allen tijde bevoegd een voorgeselecteerde inschrijver (alsnog) uit te sluiten van gunning of aanvullende voorwaarden te stellen.

3.13 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
18 november 2024	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
28 november 2024, 18.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
9 december 2024	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
20 januari, 18.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
27 januari 2025	Uiterlijk bericht van selectiecommissie bij onvolledige inschrijving
3 februari 2025, 18.00 uur	Uiterlijke datum inzendtermijn in kader van herstel
24 februari 2025	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie

24 februari 2025	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
10 maart 2025, 18.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
24 maart 2025	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
12 mei 2025, 18.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
12 mei 2025	Start integriteitsscreening (Bibob)
19 mei 2025	Uiterlijk bericht van selectiecommissie bij onvolledige inschrijving
26 mei 2025, 18.00 uur	Uiterlijke datum inzendtermijn in kader van herstel
27 of 28 mei	Presentatie inschrijvers
23 juni 2025	(Voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
14 juli 2025	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.
Nader te bepalen	Ceremoniële ondertekening optieovereenkomst

4. Voorselectie

4.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 4.3 beschreven staan. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het omgevingsplan met de daarin opgenomen uitwerkingsregels evenals de bouwvelop zijn randvoorwaarden. De (maximaal) drie inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op de selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 14 november 2024 tot uiterlijk 20 januari 2025 (18:00 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 (bijlage 2), volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Voorblad maximaal één pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie);
3. Visie op ruimtelijke kwaliteit van maximaal zes pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt, en optioneel ondersteund door illustraties, foto's en/ of referentiebeelden. *In de voorselectie wordt nog geen (schets)ontwerp verwacht. De referentiebeelden illustreren bij voorkeur uw eerdere ervaring met soortgelijke bouwopgaves;*
4. Visie op programmatische kwaliteit van maximaal vier pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt, en optioneel ondersteund door illustraties, foto's en/ of referentiebeelden, inclusief een opgave van het aantal te realiseren woningen in het middensegment van minimaal 70 m² GBO die over minimaal drie kamers beschikken, geschikt voor gezinnen.
5. Visie op duurzaamheid van maximaal drie pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt, en optioneel ondersteund door illustraties, foto's en/ of referentiebeelden, maximaal drie pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat;
6. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel dat 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.

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

4.2 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 voor de voorselectie. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen nemen deel aan de voorselectieronde.

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier voorselectieprocedure alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet de mogelijkheid tot herstel zoals onder paragraaf 3.6 beschreven, wordt een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan 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:

- U bent als kandidaat in staat de ontwikkeling, realisatie en financiering van de ontwikkeling van kavel 2a+6 naar behoren te doen.
- Uitwerking van een programma van maximaal 8.858 m² BVO wonen en niet woonfuncties passend binnen de opgave zoals verwoord in deze selectiebrochure en de Bouwvelop;
- Indienen van een visie op ruimtelijke kwaliteit, een visie op programmatische kwaliteit en een visie op duurzaamheid die passen binnen de opgave zoals beschreven in de Bouwvelop en deze selectiebrochure;
- Alle overige eisen zoals onder meer beschreven in de tenderbrochure en bijlagen.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken 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 onder paragraaf 3.6 beschreven.

4.3 Selectiecriteria Voorselectie

4.3.1 Visie op ruimtelijke kwaliteit (maximaal 30/100 punten)

4.3.1.a Visie op stedenbouwkundige inpassing (maximaal 15 punten):

De inschrijver wordt gevraagd om een visie op een goede inpassing van de gebouwen in de stedelijke omgeving van het Eenhoorngebied. Gevraagd wordt om aandacht voor de volgende aspecten:

- Compositorisch positief effect van de gebouwen op de straat- en buurtschaal. Als vrij liggend volume zal kavel 6 al op afstand zeer zichtbaar zijn vanuit verschillende richtingen. Hieruit volgt dat vanuit alle belangrijke zichtlijnen het gebouw een positief, verlevendend effect dient te hebben op het straatbeeld. Er wordt gekeken naar hoe volumespel, gevelcompositie en materialisatie bijdragen aan een goede aansluiting op de omgeving en versterking van het straatbeeld, waarbij de alzijdigheid van belang is.
- Let hierbij ook op de hoogwaardige beëindiging van gebouw 2a bij de aansluiting op de bestaande bebouwing en de presentatie van deze gevel aan de openbare ruimte. Houd daarbij rekening met de mogelijkheid tot aansluiting van toekomstige ontwikkelingen van het overige deel van kavel 2.
- Bijzondere aandacht voor het gebouw op ooghoogte. De plinten en entreepartijen rondom dienen zowel de straat te verlevendigen (plaatsing en vormgeving entreepartijen,

noodzakelijke technische ruimtes, fietsparkeerruimtes, e.d.) als voor een aantrekkelijke straatwand te zorgen.

4.3.1.b Visie op architectuur (maximaal 15 punten):

De inschrijver wordt gevraagd om een visie op de architectuur van het gebouw. Gevraagd wordt om aandacht voor de volgende aspecten:

- Hoe de bouwblokken zich architectonisch voegen/verhouden tot de architectuur van de naastgelegen recentelijk gerealiseerde bouwblokken. Daarbij dient aandacht besteed te worden aan de wijze waarop de bouwblokken aansluiten op de architectuur en daar toch ook op eigen wijze een bescheiden verbijzondering in de reeks in vormt.
- De visie op het integreren van duurzaamheidsmaatregelen in de architectuur.
- Hoe groen een rol kan spelen in de vormgeving van de gebouwen, zowel aan de buitenzijde als aan de binnenzijde van het bouwblok. Denk hierbij ook over het ontwerp in overgang naar de openbare ruimte in de vorm van o.a. de encroachmentzones.

Beoordeling:

Voor de visie op ruimtelijke kwaliteit worden inschrijvingen gerangschikt naar beste prestatie naar oordeel van de selectiecommissie. De puntentoekenning wordt gedaan per subcriterium als hiervoor genoemd aan de hand van onderstaande verdeling:

Rangorde inschrijvers (per subcriterium)	Maximaal 15 punten
Nummer 1	15
Nummer 2	10
Nummer 3	6
Nummer 4 en verder	1

4.3.2 Visie op programmatistische kwaliteit (maximaal 40/100 punten)

De inschrijver wordt gevraagd om een visie op woonkwaliteit en geeft aan hoeveel woningen in het middensegment voor gezinnen hij gaat ontwikkelen op dit kavel van minimaal 70 m² GBO die over minimaal drie kamers beschikken. De visie besteedt aandacht aan de woonkwaliteit in het algemeen en voor de gezinnen in het middensegment in het bijzonder:

4.3.2.a Woningen geschikt voor gezinnen van minimaal 70 m² GBO in het middensegment (maximaal 30 punten):

Het woonprogramma in de bouwvelop schrijft onder andere voor dat 2/3 van het woonoppervlak (GBO) in het middensegment ontwikkeld wordt en dat tenminste 25% van het aantal middensegmentwoningen minimaal 70 m² GBO moet zijn, minimaal over 3 kamers beschikt en geschikt is voor gezinnen.

Hoe wordt het programma concreet ingevuld met het aantal woningen dat geschikt is voor gezinnen. Hierbij geven inschrijvers aan welk aantal middensegment woningen in kavel 2a+6

- Tenminste 70 m² gbo groot is en;
- Tenminste 3 kamers heeft.

Dit opgegeven aantal ligt als minimum vast en dient steeds (tot en met realisatie) gegarandeerd te worden.

Beoordeling:

- De inschrijver met de meeste woningen van 70 m² GBO (of groter) in het middensegment krijgt het maximale aantal punten van 30.
- De inschrijver met de minste woningen van 70 m² GBO (of groter) in het middensegment krijgt 1 punt.
- De overige inschrijvers krijgen per woning die ze meer aanbieden dan de inschrijver met het laagste aantal woningen punten volgens de volgende berekening:
30 gedeeld door het hoogste aantal minus laagste aantal, oftewel $30 / (x - y) * z$

Waarbij:

x = Aantal woningen hoogste inschrijver

y = Aantal woningen laagste inschrijver

z = Aantal woningen van de inschrijver meer dan het laagste aantal

Aantal woningen is in bovenstaande formule het aantal woningen van 70 m² GBO (of groter) in het middensegment

4.3.2.b Visie op woonkwaliteit (maximaal 10 punten):

De inschrijver wordt gevraagd een visie te omschrijven op de woonkwaliteit voor alle beoogde woningtypes. Gevraagd wordt om aandacht voor de volgende aspecten:

- Hoe de woningen zowel op indeling als in positie in het blok (onderscheid in grondgebonden/appartement) geschikt zijn voor de gewenste doelgroep.
- Logische indeling en flexibiliteit van de plattegrond (ten behoeve van bijvoorbeeld flexibele opstelling woonkamer en voorkomen van overbodige verkeersruimtes)
- Beschrijving van de kwaliteit in zowel de ontsluitingsprincipes, buitenruimten (privé en gemeenschappelijk), gebruik van (gemeenschappelijke) voorzieningen en de toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid van bijbehorende fietsparkeerruimte en eventuele deelmobiliteitsconcepten.
- Woonkwaliteit kan hem ook zitten in andere aspecten zoals leefbaarheid, binnenklimaat regulatie, sociale cohesie en dergelijke.

Beoordeling:

Voor de visie op woonkwaliteit worden inschrijvingen gerangschikt naar beste prestatie naar oordeel van de selectiecommissie. De puntentoekenning wordt gedaan aan de hand van onderstaande verdeling:

Rangorde inschrijvers (per subcriterium)	Maximaal 10 punten
Nummer 1	10
Nummer 2	6
Nummer 3	3
Nummer 4 en verder	1

4.3.3 Visie op Duurzaamheid (maximaal 30/100 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een integrale duurzaamheidsvisie te geven voor de ontwikkeling. De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/doelstellingen zoals beschreven bij de selectiecriteria zoals vermeld bij "definitieve selectie" zal realiseren. De visie wordt beoordeeld op de onderdelen:

4.3.3.a Visie op duurzame en circulaire materialen (Materiaalgebonden CO₂-uitstoot en MPG) (maximaal 10 punten):

In de visie op duurzame en circulaire materialen worden de belangrijkste maatregelen omschreven die bijdragen aan het verlagen van de materiaalgebonden CO₂-uitstoot in de productie- en bouw-fase en van de milieu-impact van de gebruikte materialen van het gebouw (MPG). De maatregelen worden omschreven aan de hand van de indicatoren van Het Nieuwe Normaal.

4.3.3.b Visie op energieprestatie (maximaal 10 punten):

In de visie op energieprestatie wordt er een toelichting gegeven op het gekozen energieconcept zoals efficiëntie, onderhoud, levenscyclus, de kwaliteit van casco en hoe de genoemde maatregelen aan een zo goed mogelijke energieprestatie bijdragen. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan hoe het gebouwontwerp en energiesysteem zorgen voor een jaarrond prettig binnenklimaat.

4.3.3.c Visie op samenhang (maximaal 10 punten):

De inschrijvers worden uitgedaagd om de beste balans te vinden tussen de thema's circulair en energie, als ook de ambities uit de bouwvelop Er wordt gekeken naar hoe deze elkaar op een slimme manier aanvullen en al dan niet versterken.

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

4.4 Beoordeling

De selectiecommissie selecteert maximaal drie inschrijvers voor op basis van de behaalde scores op de selectiecriteria. Deze voorgeselecteerde inschrijvers gaan door naar de definitieve selectieronde. De overige inschrijvingen komen te vervallen.

Selectie criterium	Subcriterium
Ruimtelijke Kwaliteit (30/100)	Visie op Stedenbouwkundige inpassing (15/100)
	Visie op Architectonische kwaliteit (15/100)
Programmatistische kwaliteit (40/100)	Aantal woningen > 70 m ² gbo + in het middensegment (30/100)
	Visie op woonkwaliteit (10/100)
Duurzaamheid (30/100)	Visie op duurzame en circulaire materialen (10/100)
	Visie op duurzame energie (10/100)
	Visie op samenhang (10/100)
Totaal	100/100

Als twee of meer inschrijvers die op grond van hun totaalscore tot de inschrijvers met de hoogste scores behoren een gelijke score hebben behaald en het aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op programmatistische kwaliteit door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Als twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op programmatistische kwaliteit dezelfde score hebben behaald,

waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt.

5. Definitieve selectie

5.1 Inschrijving definitieve selectie

Het doel van de definitieve selectie is om aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore behaalt een optie te gunnen op de in erfpacht uit te geven kavel. Bij de definitieve selectie worden de inschrijvingen aan de hand van gunningscriteria beoordeeld. De gunningscriteria zijn: ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit en duurzaamheid.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 24 februari 2025 tot en met uiterlijk 12 mei 2025 (18:00). Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 3);
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
3. Inge vulde formulier programmatabel definitieve selectieprocedure (bijlage 4)
4. Voor de beoordeling van de plannen op ruimtelijke en programmatische kwaliteit dient een schetsontwerp aangeleverd te worden met toelichting op maximaal 20 pagina's A3 enkelzijdig, lettertype Arial 10, met daarin de volgende onderdelen:
 - a. Een puntsgewijze omschrijving van de gepresenteerde kwaliteit. De punten beschrijven duidelijk welke aspecten van het ontwerp essentieel zijn om de beoogde kwaliteit te realiseren en zijn geïllustreerd met voorbeelden
 - b. Plattegronden, alle verdiepingen en dakplattegrond; minimaal 1 plattegrond 1:200, overige 1:500
 - c. Gevelaanzichten, alle vier de gevels van beide gebouwen en een impressie van de binnenhoven; minimaal 1 gevel 1:200, overige 1:500
 - d. Eén doorsnede vanaf James Wattstraat naar Stephensonstraat;
 - e. 3 Impressies van gebouwen in omgeving; vanuit vogelvluchtperspectief, zijde Maria Telkesstraat en zijde James Wattstraat (standpunt conform bijgevoegde foto's, Bijlage 12);
 - f. Overzicht BVO-gebouw totaal conform rekenmethode bijlage B bouwenvelop;
 - g. Overzicht met oppervlakten in GBO van alle woningen per verdieping, inclusief programmatabel met oppervlakten in GBO van alle woningen per segment (middenhuur/vrije sector) en overig niet woonprogramma.
 - h. Overzicht parkeren in relatie tot voorgestelde programma.
5. Duurzaamheid:
 - a. BENG-berekening (als bijlage toevoegen):

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

 - (1) Berekening van de maximale energiebehoefte in kWh per m² per jaar;
 - (2) Berekening van het primair fossiel energiegebruik in kWh m² per jaar;

(3) Berekening van het aandeel hernieuwbare energie.

(4) TO-juli berekening

In de BENG berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die op het gebouw zullen worden geplaatst.

- b. Ingevulde bandbreedte BENG-waarde energieprestatie
- c. Een toelichting op de gekozen bandbreedte. (maximaal 2 pagina's A3 enkelzijdig, lettertype Arial 10, 2 pagina's)
- d. MPG-berekening (Milieu Prestatie Gebouw) (als bijlage toevoegen)
In de MPG-berekeningen dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof het gehele gebouw woningen betreft, exclusief de fundering en eventuele parkeerbak (dak van parkeerbak dient wel meegenomen te worden in de mpg berekening).
- e. Ingevulde bandbreedte MPG-score
- f. Ingevulde bandbreedte Materiaalgebonden Co₂-uitstoot waarde
- g. Een toelichting op de gekozen bandbreedte. (maximaal 2 pagina's A3 enkelzijdig, lettertype Arial 10),
- h. Een toelichting op de samenhang van de duurzaamheidsaspecten (maximaal 20 pagina's A3 enkelzijdig, lettertype Arial 10)
- i. Ingevuld puntensysteem natuurinclusief bouwen:
Vul het formulier in de bijlage 5 in en laat op deze manier weten op welke manier 30 of meer punten behaald gaan worden volgens het puntensysteem natuurinclusief bouwen.

5. Bibob:

Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier (bijlage 7) 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 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 als 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. De inschrijver wordt hiervoor op generlei wijze gecompenseerd.

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd onder '3' tot en met '5' geldt dat deze een nadere uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Als de gemeente beoordeelt dat dat niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het eerdergenoemde herstel niet mogelijk.

Documenten en materiaal (zoals maquettes) 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.

5.2 Minimale eisen definitieve selectie

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 5.1 onder Aanleveren;
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen;

Als 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 de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 5.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. Verder geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie.

- b) Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en het Bibob-formulier verklaart de voorgeselecteerde inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen dan wel te conformeren:
- De inschrijving in de definitieve selectie is een uitwerking van de visies op ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit en duurzaamheid die zijn ingediend in de voorselectie en past binnen de opgave zoals beschreven in de onderhavige selectiebrochure en de bouw-envelop.

Mocht een voorgeselecteerde inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, wordt deze voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 5.1 Aanleveren beschreven.

5.3 Gunningscriteria definitieve selectie

In de definitieve selectieronde worden dezelfde gunningscriteria gehanteerd als in de voorselectie. Alleen is de focus nu meer op de ruimtelijke kwaliteit komen te liggen waar hij in de voorselectie nog op de programmatische kwaliteit lag. Er zijn in totaal 100 punten te verdienen. De volgende criteria tellen mee bij de beoordeling van de inzendingen:

1. Ruimtelijke kwaliteit 40 punten
 - a. Stedenbouwkundige inpassing (10 punten)

- b. Architectuur (30 punten)
- 2. Programmatische kwaliteit 30 punten
 - a. aantal middensegment woningen geschikt voor gezinnen (15 punten)
 - b. woonkwaliteit (15 punten)
- 3. Duurzaamheid 30 punten
 - Duurzame en circulaire materialen (14 punten)
 - a. Bandbreedte MPG-waardes 3 punten
 - b. Bandbreedte Materiaalgebonden CO₂-uitstoot waardes 5 punten
 - c. Toelichting 6 punten
 - Energieprestatie (10 punten)
 - a. Bandbreedte BENG-waardes 4 punten
 - b. Toelichting 6 punten
 - Toelichting op de samenhang (6 punten)

5.3.1.a Ruimtelijke kwaliteit; Stedenbouwkundige inpassing (maximaal 10 punten):

De visie die in de voorselectie is gepresenteerd dient op overtuigende manier uitgewerkt te worden. De inschrijver toont in het schetsontwerp aan dat de visie tot een overtuigend beeld en bouwplan leidt. Bij de beoordeling wordt gelet op een goede inpassing van de gebouwen in de stedelijke omgeving van het Eenhoorngedied en op onder andere de aandachtspunten zoals benoemd in 4.3.1.a.

Bij de beoordeling van dit criterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie naar oordeel van de selectiecommissie. De puntentoeckenning vindt als volgt plaats:

Rangorde inschrijvingen	Maximaal 10 punten
Nummer 1	10
Nummer 2	5
Nummer 3	2

De voorgeselecteerde inschrijver scoort beter op dit subcriterium naar mate hij erin slaagt om de door hem beoogde kwalitatieve stedenbouwkundige inpassing overtuigend te realiseren.

5.3.1.b Ruimtelijke kwaliteit; Architectuur (maximaal 30 punten):

De visie die in de voorselectie is gepresenteerd dient op overtuigende manier uitgewerkt te worden. De inschrijver toont in het schetsontwerp dat de visie tot een overtuigend architectonisch beeld leidt. Bij de beoordeling wordt onder andere gelet op hoe de bouwblokken zich architectonisch voegen/verhouden tot de architectuur van de naastgelegen recentelijk gerealiseerde bouwblokken en op eigen wijze een bescheiden verbijzondering in de reeks vormen. De wijze waarop duurzaamheidsmaatregelen zijn geïntegreerd in het architectonisch beeld (met concrete impressies van de gepresenteerde principes) en hoe groen een plek heeft gekregen in het ontwerp zijn onderdeel van beoordeling (zie aspecten benoemd in 4.3.1.b).

Bij de beoordeling van dit criterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie naar oordeel van de selectiecommissie. De puntentoeckenning vindt als volgt plaats:

Rangorde inschrijvingen	Maximaal 30 punten
Nummer 1	30
Nummer 2	20
Nummer 3	10

5.3.2.a Programmatische kwaliteit; aantal middensegment woningen geschikt voor gezinnen (maximaal 15 punten)

Het door de voorgeselecteerde inschrijver benoemde aantal woningen in het middensegment groter dan 70 m² GBO, met minimaal 3 kamers kan in de uitwerking tot schetsontwerp naar boven worden aangepast maar dient minimaal het in de voorselectie aangegeven aantal te zijn.

Bij de beoordeling van dit subcriterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie. De puntentoekenning vindt als volgt plaats:

Rangorde inschrijvingen	Maximaal 10 punten
Nummer 1	15
Nummer 2	10
Nummer 3	5

5.3.2 b Programmatische kwaliteit; woonkwaliteit (maximaal 15 punten):

De visie die in de voorselectie is gepresenteerd dient op overtuigende manier uitgewerkt te worden. De inschrijver toont in het schetsontwerp dat de visie tot overtuigende woningplattengronden leidt en dat ook de kwaliteit van de kleinere woningen hoog is. Bij de beoordeling wordt onder andere gelet op de woonkwaliteit voor alle beoogde woningtypes en de aandachtspunten zoals benoemd in 4.3.2.b.

Bij de beoordeling van dit subcriterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie naar oordeel van de selectiecommissie. De puntentoekenning vindt als volgt plaats:

Rangorde inschrijvingen	Maximaal 15 punten
Nummer 1	15
Nummer 2	10
Nummer 3	5

5.3.3 Duurzaamheid (maximaal 30 punten)

5.3.3.a Duurzame en circulaire materialen (maximaal 14 punten)

Milieuprestatie gebouw (MPG) (maximaal 3 punten)

De voorgeselecteerde inschrijver schrijft in met een bandbreedte met de daaraan gekoppelde MPG - waarde zoals hieronder weergegeven. Ter onderbouwing van de haalbaarheid van de gekozen bandbreedte dient de inschrijver een milieukostenberekening (MPG-berekening) in, waarin op basis van het ontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend en wat de milieukosten, uitgedrukt in euro's per m² bvo per jaar zijn.

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

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

De punten worden toegekend op basis van de de gekozen bandbreedte van de volgende MPG-waardes die zijn uitgedrukt in €/ m² / jr.

Bandbreedte	Waarde (€ / m ² / jr)
1	0,39 en lager
2	0,40 – 0,49
3	0,50 – 0,80

Punten worden toegekend door middel van rangorde ten opzichte van elkaar. Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte krijgen het hoogst aantal punten. Als inschrijvers met dezelfde bandbreedte inschrijven, krijgen zij hetzelfde aantal punten. Als inschrijvers allemaal dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij allemaal hetzelfde aantal punten.

Rang bandbreedte	Maximaal te behalen score
Inschrijver(s) met best gekozen bandbreedte.	3
Inschrijver(s) met de tweede beste gekozen bandbreedte	2
Inschrijver (s) met de slechtste gekozen bandbreedte	1

Materiaalgebonden CO₂-uitstoot (maximaal 5 punten)

De voorgeselecteerde inschrijver schrijft in met een bandbreedte met de daaraan gekoppelde materiaalgebonden CO₂-uitstoot waarde, zoals hieronder weergegeven. Ter onderbouwing op de haalbaarheid van de gekozen bandbreedte wordt tevens dezelfde MPG-berekening als bij punt 1.1 met daarin de materiaalgebonden CO₂ uitstoot berekening ingediend. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende berekeningen onrealistisch zijn krijgt de inschrijver voor dit onderdeel geen punten.

Voor de totstandkoming van de gekozen bandbreedtes wordt verwezen naar '[Het Nieuwe Normaal Gebouw](#)'

De punten worden toegekend op basis van de gekozen bandbreedte van de volgende Materiaalgebonden CO₂-uitstoot - waardes die zijn uitgedrukt in kg CO₂-eq / m² BVO.

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. Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte krijgen het hoogste aantal punten. Als inschrijvers dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij hetzelfde aantal punten. Als partijen allemaal dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij allemaal hetzelfde aantal punten.

Rang bandbreedte	Maximaal te behalen score
Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte	5
Inschrijver (s) met de tweede beste gekozen bandbreedte	3
Inschrijver (s) met de slechtste bandbreedte	1

*gehele gebouw invullen als woonfunctie

Toelichting op duurzame en circulaire materialen (Materiaalgebonden CO₂-uitstoot en MPG) (maximaal 6 punten)

Aan de voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd een toelichting te geven op concrete maatregelen voor duurzame en circulaire materialen aan de hand van het raamwerk van [Het Nieuwe Nieuw](#). Aan de hand van de indicatoren wordt toelichting geven op materialisatie, constructie van casco, hergebruikte materialen, etc.

Dit onderdeel wordt door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld. Bij de beoordeling van dit criterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie naar oordeel van de selectiecommissie. Bij de beoordeling van dit criterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie naar oordeel van de selectiecommissie. De puntentoe-kening vindt als volgt plaats:

Rangorde inschrijvingen	Maximaal te behalen score
Nummer 1	6
Nummer 2	4
Nummer 3	1

5.3.3.b Duurzaamheid: Energieprestatie (maximaal 10 punten)

Inschrijvers worden uitgedaagd om zo goed mogelijk te scoren op zowel BENG₁, BENG₂ en BENG₃. Bandbreedte BENG-waardes (maximaal 4 punten)

De voorgeselecteerde inschrijver schrijft in met een bandbreedte met de daaraan gekoppelde BENG-waardes. Ter onderbouwing van de haalbaarheid van de gekozen bandbreedtes dient de inschrijver een BENG-berekeningen aan te leveren.

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

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

Het volgende dient te worden aangeleverd:

- BENG1: Berekening van de maximale energiebehoefte in kWh per m² per jaar;
- BENG 2: Berekening van het primair fossiel energiegebruik in kWh m² per jaar;
- BENG 3: Berekening van het aandeel hernieuwbare energie.

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

Er mag niet slechter gescoord worden dan in de voorselectie als daar waarden zijn genoemd, beter mag wel. De juistheid van de ingevulde BENG-berekening moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende BENG-berekening onrealistisch is krijgt de inschrijving voor dit onderdeel geen punten.

De punten worden toegekend op basis van de gekozen bandbreedte van de volgende BENG-waardes:

Bandbreedte	Waarde		
	BENG1	BENG2	BENG3
1	N.V.T.	< 0 kWh / (m ² . jaar)	> 100%
2	< 60 kWh / (m ² . jaar)	< 20 kWh / (m ² . jaar)	> 70%
3	< 65 kWh / (m ² . jaar)	< 50 kWh / (m ² . jaar)	> 40%

Punten worden toegekend door middel van rangorde ten opzichte van elkaar. Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte krijgen het hoogste aantal punten. Als inschrijvers dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij hetzelfde aantal punten. Als partijen allemaal dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij allemaal hetzelfde aantal punten.

Rang bandbreedte	Maximaal te behalen score
Inschrijver(s) met best gekozen bandbreedte	4
Inschrijver(s) met de tweede beste gekozen bandbreedte	3
Inschrijver(s) met de slechtste gekozen bandbreedte	1

Toelichting op energieprestatie (BENG) (maximaal 6 punten)

Aan de voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd een toelichting te geven op concrete maatregelen voor de energieprestatie. Daarbij wordt rekening gehouden efficiëntie, onderhoud en levenscyclus van het energieconcept.

Dit onderdeel wordt door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld. Bij de beoordeling van dit criterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie naar oordeel van de selectiecommissie. De puntentoekenning wordt gedaan in de volgende verhouding:

Rangorde inschrijvingen	Maximaal te behalen score
Nummer 1	6
Nummer 2	4
Nummer 3	1

5.3.3.c Duurzaamheid: Toelichting op samenhang (maximaal 6 punten)

In de toelichting op samenhang wordt aan de voorgeselecteerde inschrijver gevraagd om een toelichting te geven op de samenhang van de maatregelen op duurzame en circulaire materialen en energieprestatie en de duurzaamheidseisen uit de bouwenvelop. Daarbij wordt aangetoond hoe deze maatregelen elkaar op een slimme manier aanvullen, al dan niet versterken. Met als doel een optimaal woonklimaat voor bewoners en eventueel toekomstig gebruik en beheer van het gebouw.

Dit onderdeel wordt door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld. Bij de beoordeling van dit criterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie naar oordeel van de selectiecommissie. De puntentoekenning wordt gedaan in de volgende verhouding:

Rangorde inschrijvingen	Maximaal te behalen score
Nummer 1	6
Nummer 2	4
Nummer 3	1

5.4 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen aan de hand van de gunningscriteria en kan op dit onderdeel nadere informatie inwinnen bij de inschrijver(s) als zij dat nodig acht voor de beoordeling.

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen.

Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de puntentoekenning in de volgende tabel:

Gunningscriterium	Subcriterium
Ruimtelijke Kwaliteit (40/100)	Stedenbouwkundige inpassing (10/100)
	Architectonische kwaliteit (30/100)
Programmatistische kwaliteit (30/100)	Aantal woningen 70 m² gbo + in het middensegment (15/100)
	Visie op woonkwaliteit (15/100)
Duurzaamheid (30/100)	Energieprestatie (6/100)
	Duurzame en circulaire materialen (14/100)
	Samenhang duurzaamheid (10/100)
Totaal	100/100

5.5 Planning ontwikkeltraject

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

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 14 juli 2025 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt na de definitieve gunning een nota voor de vastgestelde optievergoeding met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende winnende plan uit tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van de 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 vult de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbieding nader in op basis van het door haar goedgekeurde DO. Daarmee is de erfpachtaanbieding compleet en wordt deze ter acceptatie aan de optienemer toegestuurd mits deze optienemer heeft voldaan aan alle daarvoor gestelde voorwaarden en eisen zoals die in de optieovereenkomst zijn opgenomen.

De planning van de VO, DO, omgevingsvergunning en erfpachtaanbieding ziet er als volgt uit:

Activiteit	Datum
Optieperiode	14 juli 2025- 14 juli 2027
Indienen VO	8 maanden na gunning
Indienen DO	15 maanden na gunning
Verkrijgen onherroepelijke omgevingsvergunning	Optienemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning
Acceptatie erfpachtaanbieding	Uiterlijk 14 juli 2027
Ingangsdatum erfpachtrecht	Uiterlijk 3 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding

Start bouw	Uiterlijk 6 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht
------------	---

6. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwopgave conform de bouwenvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk 28 november 2024 in het kader van de Voorselectie en uiterlijk 10 maart 2025 in het kader van de Definitieve selectie. 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 3 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 op 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 4.1 of 5.1 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 de inschrijver uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
- s. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende bouwplan en bouwprogramma 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.

7. Bijlagen

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

1. Bouwenvelop Eenhoorng gebied kavel 2a+6 (d.d. 14 november 2024) inclusief bijlagen A t/m J
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure Eenhoorng gebied kavel 2a+6
3. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure Eenhoorng gebied kavel 2a+6
4. Formulier programmatabel definitieve selectieprocedure
5. Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen
6. Brochure Integriteit bij vastgoedtransacties
7. Bijlage Bibob formulier – gegevens betrokken (rechts)personen
8. Formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties
9. Optieovereenkomst inclusief bijhorende bijlagen:
 - a. Model-erfpachtaanbieding
 - b. Voorlopige uitgifte tekening kavel 2a+6
 - c. Algemene Bepalingen Eeuwigdurende erfpacht 2016
 - d. Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016
 - e. Terreinspecificatie en nadere informatie
10. Model huurovereenkomst grond en water
11. Algemene bepalingen huurovereenkomst grond en water
12. Indieningsvereisten standpunten impressies
13. 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.