



**Gemeente
Amsterdam**

14 november 2024

Selectiebrochure Tuinen van West Kavel N5

**Ruimte voor stadslandbouw en/of natuur met kleinschalig
seizoenskamperen**

Versie 14-11-2024

Inhoud

Inleiding	4
1 De Opgave.....	8
1.1 De Opgave	8
1.2 Kaders.....	9
1.3 Ambitie voor duurzame gebiedsontwikkeling.....	10
1.4 Eisen	12
1.5 Voorwaarden voor de organisatie van de inschrijvers	13
1.6 Overige voorwaarden.....	13
1.7 Pacht en Erfpacht	14
2 Beschrijving Selectieprocedure	15
2.1 Selectieprocedure	15
2.2 Planning selectieprocedure	16
3 Aanleveren en controle geldigheid	17
3.1 Aanleveren	17
3.2 Minimale eisen bij inschrijving.....	19
4 Beoordeling en vervolg.....	21
4.1 Toelichting gunningscriteria.....	21
4.2 Beoordeling	22
4.3 Presentatie	24
4.4 Voorlopige gunning	25
4.5 Screening.....	26
4.6 Reservelijst	27
4.7 Bezwaar tegen voorlopige gunning	28
5 Ontwikkeltraject	29
5.1 Planning ontwikkeltraject	29
5.2 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding	30
5.3 Erfpachtgrondwaarde	31
5.4 Pacht	33
6 Overige bepalingen en uitgangspunten	35
7 Bijlagen.....	37
Bijlage 1 – Kavelpaspoort kavel N5	37
Bijlage 2 – Inschrijfformulier selectieprocedure.....	37
Bijlage 3 – Het formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties	37
Bijlage 4 – Brochure Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters.....	37

Bijlage 5 – Optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model- erfpachtaanbieding en de Model -pachtovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie	38
Bijlage 6 – Rapport Tuinen van West, lekker de Boer op!.....	38
Bijlage 7 – Ruimtelijk kader Lutkemeerpolder Tuinen van West kavels N3, N5 en N6	38
Bijlage 8 - Doelen Amsterdam voor duurzaamheid	39
Bijlage 9 - Overzicht websites die van belang kunnen zijn	43

Inleiding

De gemeente Amsterdam (hierna te noemen: 'de gemeente') is op zoek naar een groep van samenwerkende ondernemers die participeren in een rechtspersoon die op een democratische leest is geschoeid, zoals een coöperatie of vereniging¹ en die een plan wil maken, (laten) financieren en uitvoeren voor stadslandbouw en/of natuur op kavel N5 in de Lutkemeerpolder. Deze kavel ligt in het recreatiegebied Tuinen van West, aan de Lutkemeerweg in Amsterdam Nieuw-West.

Ontwikkelaars en beleggers zijn uitgesloten van deze prijsvraag.



Figuur 1: Ligging Tuinen van West in Amsterdam Nieuw-West

¹ Een stichting is niet per definitie democratische georganiseerd. In principe is een stichting boven een coöperatie of vereniging wel mogelijk, zolang de besluitvormingsstructuur van de coöperatie/vereniging niet aangetast wordt.

Gemeente Amsterdam nodigt ondernemers die aan bovengenoemd profiel voldoen uit om als groep voor deze locatie een gezamenlijk plan voor stadslandbouw en/of natuur te ontwikkelen en te realiseren, dat past binnen de voorwaarden die in deze brochure en de bijlagen gesteld worden. Kleinschalig seizoenskamperen is op aangewezen delen van kavel N5 toegestaan. Ondersteunende horeca kan een onderdeel van stadslandbouw zijn. Horeca als zelfstandige functie is niet toegestaan.



Figuur 2: Ligging kavel N5 in de Lutmeeerpolder

Inschrijving op deze prijsvraag staat open voor zowel een bestaande democratisch georganiseerde rechtspersoon als wel een combinatie van individuele ondernemers die voor de aanvraag van de omgevingsvergunning een democratisch georganiseerd rechtspersoon dient op te richten die het stokje van de combinatie van individuele ondernemers juridisch overneemt. Voor de eisen die aan de rechtspersoonlijkheid van de inschrijver worden gesteld, zie paragraaf 1.5. Een combinatie van ondernemers die inschrijft met een plan wordt als één inschrijver beschouwd.

De gemeente selecteert een inschrijver door middel van een openbare selectieprocedure (prijsvraag). Hiervoor is deze selectiebrochure geschreven. In deze brochure kunt u lezen wat er komt kijken bij het selectieproces. Deze brochure beschrijft:

- De vraag/opgave (hoofdstuk 1);
- Kaders en voorwaarden voor het plan (hoofdstuk 1);
- De beschrijving van de selectieprocedure (hoofdstuk 2);
- Hoe er ingeschreven moet worden en hoe er geselecteerd wordt, een keuze gemaakt voor een plan en welke beoordelingspunten er gelden (hoofdstukken 3 en 4);
- Hoe het verder gaat na de selectie (hoofdstuk 5);
- Overige voorwaarden (hoofdstuk 6);
- Overzicht bijlagen (hoofdstuk 7).

De selectiebrochure, de bijlagen en de nog op te stellen nota van inlichtingen (vraag- en antwoorddocument) maken straks deel uit van de overeenkomst die tussen u en de gemeente tot stand komt na de gunning.

Korte schets van de procedure

De Inschrijver die in aanmerking wil komen voor de uitgifte van kavel N5 moet de in het kader van deze selectieprocedure gevraagde stukken, zoals een volledig ingevuld inschrijfformulier, het plan en andere documenten aanleveren vóór de sluitingsdatum van de prijsvraag. Wat er precies moet worden ingeleverd, is te lezen in hoofdstuk 3. Voorafgaand aan de sluitingsdatum is er een mogelijkheid tot het stellen van vragen (zie hoofdstuk 2).

Na de sluitingsdatum worden de ingediende stukken door de selectiecommissie beoordeeld aan de hand van een viertal gunningscriteria. Maximaal drie inschrijvers met de hoogste scores worden vervolgens uitgenodigd om hun plan te presenteren en toe te lichten. Ook de presentatie zal worden beoordeeld door middel van een puntentoekenning. Daarna wordt de selectieprocedure afgerond, waarbij uit de eerdergenoemde groep van maximaal drie inschrijvers de uiteindelijke winnaar wordt geselecteerd. Deze winnaar wordt bekendgemaakt waardoor de optieovereenkomst van rechtswege tot stand komt. Andere inschrijvers hebben de mogelijkheid om binnen een termijn van 20 dagen na de bekendmaking bezwaar tegen dit gunningbesluit te maken door binnen deze termijn een kort geding tegen de gemeente aanhangig te maken door middel van een dagvaarding. Bij geen bezwaar of ongegrond verklaren van het bezwaar door de rechtbank wordt de gunning definitief. Meer over de selectieprocedure leest u in hoofdstuk 4.

Na de gunning dient de winnende inschrijver het plan uit te werken binnen de optietermijn van 24 maanden die in de optieovereenkomst wordt genoemd. In die periode is de kavel exclusief voor de winnende inschrijver gereserveerd. Wanneer het uitgewerkte plan (Definitief Ontwerp) aan de voorwaarden van de gemeente voldoet en de optieovereenkomst verder in zijn geheel is nagekomen, ontvangt de winnende inschrijver, ingeval hij voor gedeeltelijke verpachting en gedeeltelijke erfpachtuitgifte van de kavel heeft gekozen, respectievelijk een pachtaanbieding (het pachtcontract) en een erfpachtaanbieding, die beide moeten worden geaccepteerd, waardoor deze overeenkomsten tot stand komen. Ingeval de winnende inschrijver voor erfpachtuitgifte van de gehele kavel heeft gekozen, wordt alleen een erfpachtaanbieding uitgebracht. Het erfpachtrecht wordt op basis van een geaccepteerde erfpachtaanbieding gevestigd. Door acceptatie van de (erf)pachtaanbieding(en) en de daaruit voortvloeiende vestiging van het erfpachtrecht kan de winnende inschrijver juridisch over kavel N5 beschikken en het plan realiseren.

Meer over de selectieprocedure en het vervolg is te lezen in de hoofdstukken 3 en 4.

Pacht en erfpacht

Kavel N5 wordt in principe uitgegeven op basis van een combinatie van:

- eeuwigdurende erfpacht (de grond onder gebouwen, parkeren en seizoensparkeren)
- pacht (het land dat voor stadslandbouw wordt gebruikt)

Indien een inschrijver dit wenst, kan ook de hele kavel in erfpacht worden uitgegeven.

Meer over pacht en erfpacht in hoofdstuk 1.7.

Aansluiting nutsvoorzieningen

De inschrijver moet zelf voor de aansluiting van kavel N5 op de benodigde nutsvoorzieningen zorgen (water, elektra, riool, e.d.).

Daarbij is het van belang te weten dat Waternet geen aansluitplicht heeft voor drinkwater. En dat binnen Amsterdam, waaronder ook ter plaatse van N5, sprake is van netcongestie als het gaat om elektriciteit. Voor klein verbruik is de capaciteit van Liander bepalend. Voor een grootverbruik aansluiting is de capaciteit van Tennet bepalend. Naar verwachting zijn nieuwe grootverbruik aansluitingen voor groot verbruik pas mogelijk vanaf 2032. Dit kan bepalend zijn voor de haalbaarheid van het plan dat u indient. Zie ook de informatie daarover in het kavelpaspoort.

Digitale communicatie

Deze prijsvraag loopt via Tendered, het aanbestedingsplatform van de Nederlandse overheid. Het proces tijdens de prijsvraag verloopt volledig digitaal. Alleen de fysieke presentatie van de plannen door maximaal drie inschrijvers met de hoogste scores verkregen op de gunningscriteria is daar een uitzondering op.

1 De Opgave

De bestaande situatie van de uit te geven kavel en de landschappelijke en stedenbouwkundige punten die de gemeente belangrijk vindt voor deze kavel zijn in het kavelpaspoort beschreven (zie bijlage 1). Extra relevant is ook bijlage 7, die aangeeft wat de regels van het zijn voor stadslandbouw en/of natuur (Ruimtelijk kader Tuinen van West kavels N3, N5 en N6).

1.1 De Opgave

Wat willen we bereiken

De gemeente Amsterdam zoekt voor kavel N5 een groep samenwerkende ondernemers die van deze kavel een aansprekende plek maken.

Ondernemers met een samenhangend plan voor stadslandbouw en/ of natuur dat qua producten, diensten, uitstraling en inrichting van kavel en de bebouwing de sfeer van Tuinen van West, Lekker de boer op! (zie bijlage 6) ondersteunt.

Deze ondernemers zorgen samen voor een mix van producten en diensten die elkaar aanvullen. Zoals bijv. een combinatie van groenteteelt, fruitteelt, granen, etc, het verwerken van producten van het land en verkoop daarvan, ondersteunende horeca, een vorm van gemeenschapslandbouw², etc. De ondernemers zetten de deur (wijd) open voor bezoekers, afnemers en deelnemers/medewerkers uit Amsterdam en omstreken en in het bijzonder voor bewoners uit de nabijgelegen wijken uit Nieuw-West.

Stadslandbouw wordt door gemeente Amsterdam omschreven als voedselproductie in of nabij de stad in combinatie met nevenactiviteiten die bijdragen aan maatschappelijke waarden op het vlak van kennisuitwisseling (voedseleducatie), bewustwording, participatie, zorg, sociale cohesie, landschapsbeheer en recreatieve landschapsbeleving. Denk bijvoorbeeld aan een groente en/of fruitteelt, een pluktuin, een kwekerij voor voedselbosplanten, inzet van mensen met afstand tot de arbeidsmarkt, een plek voor ontmoeting, een educatief programma voor jongeren, een moestuinschool, etc. Op kavel N5 mogen ook stadslandbouwproducten verwerkt worden (jam, chutney, sap, fermenteren, composteren, etc.)

Dagrecreatief medegebruik

Deze vorm van medegebruik die is gericht op wandelen, van de natuur genieten, picknicken, etc. is toegestaan. Campers en caravans zijn niet toegestaan.

Kleinschalig seizoenskamperen

Op aangewezen delen van de kavel is deze vorm van tentkamperen mogelijk.

² Gemeenschapslandbouw/CSA, direct partnerschap tussen burgers en boeren, waarbij de verantwoordelijkheden, de risico's en de opbrengsten van het betreffende boerenbedrijf worden gedeeld.

De gemeente daagt inschrijvers uit een plan in te dienen voor een initiatief dat nog niet voorkomt in Tuinen van West en daarom uniek is voor dit gebied. Een plan dat naast voedselproductie ook zo veel mogelijk maatschappelijke waarde levert in de vorm van werkgelegenheid en de kans op vergroting van de welvaart voor inwoners van Amsterdam en in het bijzonder van Nieuw-West.

De huidige ondernemers in Tuinen van West werken vaak samen. Nieuwe ondernemers worden uitgedaagd om bij te dragen aan deze samenwerking. De ambitie van de gemeente en de zittende ondernemers is dat ondernemers elkaar aanvullen, om zo een afwisseling aan diensten en producten te kunnen bieden aan de bezoekers en aan de ondernemers onderling.

Social return- sociale winst

De gemeente Amsterdam past bij haar inkoop social return = sociale winst toe. Ze vraagt haar opdrachtnemers/afnemers van kavels een bijdrage te leveren aan de arbeidsprestatie van mensen met afstand tot de arbeidsmarkt of aan andere sociale opgaven in de stad. In dit geval vraagt de gemeente de inschrijvers om in te spelen op werkgelegenheidskansen en/of ontwikkelkansen voor de bewoners van Amsterdam Nieuw-West. De voorkeur gaat uit naar betaalde banen of werkgelegenheidsplekken die leiden tot duurzame inzet of uitstroom van bewoners naar betaald werk.

Iemand behoort tot de social return doelgroep wanneer hij/zij minimaal 3 maanden werkloos is voorafgaand aan het moment dat hij of zij aan het werk gaat bij de inschrijver en als zodanig staat ingeschreven bij het UWV-werkbedrijf, de gemeente of een vergelijkbare instantie. Ook bewoners die gebruik maken van de Wajong-regeling, de WIA of de WSW en studenten van het mbo-niveau 1 en 2 behoren tot de doelgroep. Voor meer informatie over het social return beleid van de gemeente Amsterdam zie:

<https://www.amsterdam.nl/ondernemen/inkoop-opdrachten/social-return/?vkurl=socialreturn>

Sociale firma's

Sociale firma's creëren arbeidsplekken voor Amsterdammers met een arbeidsbeperking en bieden dagbesteding voor kwetsbare groepen. Tenminste 30% van de werknemers bij een sociale firma hebben een afstand tot de arbeidsmarkt. Daarmee zijn sociale firma's belangrijke partners voor de gemeente Amsterdam. De gemeente waardeert dit en komt deze firma's tegemoet met ondersteuning. Kijk voor meer informatie op: <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/inkoop-opdrachten/social-return/?vkurl=socialreturn>

1.2 Kaders

Het plan voor kavel N5 moet passen binnen de kaders die in deze paragraaf worden beschreven. De kaders geven de grenzen aan van wat mogelijk is op de kavel.

Tuinen van West, lekker de boer op!

Voor de beoordeling wordt het plan van de inschrijver beoordeeld en vergeleken met het concept Tuinen van West, lekker de boer op! Ook wordt gekeken naar de recreatieve meerwaarde van het plan voor Tuinen van West.

Ruimtelijk kader Tuinen van West kavels N3, N5 en N6

In het Ruimtelijk kader Tuinen van West kavels N3, N5 en N6 is in 2022 vastgesteld om op deze kavels meer mogelijk te maken dan in het bestemmingsplan (nu Omgevingsplan Amsterdam) is opgenomen. Het Ruimtelijk kader is echter nog niet verwerkt in het Omgevingsplan Amsterdam.

Omgevingsplan

Het door de inschrijver in te dienen plan moet passen in het Omgevingsplan Amsterdam en het hiervoor beschreven Ruimtelijk kader. Het Ruimtelijk kader is nog niet verwerkt in het Omgevingsplan. Daarom dienen bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning de bestemmingen zoals omschreven in het Ruimtelijk kader, die afwijken van het Omgevingsplan nog mogelijk gemaakt te worden. Deze procedure is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Deze aanpassing moet door de winnaar aangevraagd worden

Er wordt geen medewerking verleend aan een overschrijding van de bouwregels (zoals bouwvlakken, -volumes en/of -hoogtes) of bestemmingen die in Ruimtelijk kader zijn benoemd. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden geplaatst.

Kavelpaspoort

In het kavelpaspoort worden specifieke ruimtelijke eisen aangegeven. U dient er rekening mee te houden dat deze eisen soms een beperking kunnen betekenen van de ruimte die het bestemmingsplan/Omgevingsplan biedt. Het plan moet hoe dan ook passen binnen het kavelpaspoort dat hier leidend is (zie bijlage 1).

Welstandsbeleid Amsterdam

De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid zoals beschreven in het gemeentelijke document 'De Schoonheid van Amsterdam'. Voor kavel N5 geldt het welstandsniveau 'gewoon'. Dit niveau geldt voor een groot deel van de stad. Het welstandsniveau sluit aan op de kwaliteit in de omgeving (www.crk.amsterdam.nl). De stedenbouwkundige en architectonische voorwaarden die in deze selectiebrochure en het kavelpaspoort worden benoemd, passen binnen het vastgestelde welstandsbeleid.

1.3 Ambitie voor duurzame gebiedsontwikkeling

De gemeente ambieert een duurzame gebiedsontwikkeling en daagt de inschrijvers uit tot het indienen van een duurzaam plan door een duurzame onderneming. Bij de inschrijving wordt daarom een visie op duurzaamheid gevraagd. De inschrijver kan daarbij aangeven hoe ver zijn/haar ambitie reikt.

De ambitie omvat de volgende aspecten:

Duurzaamheid

- Voedsel en een afvalvrije stad
 - Bij het concept: Tuinen van West, lekker de boer op! Past een concept dat zoveel mogelijk gezond en duurzaam voedsel aanbiedt en zoveel mogelijk lokaal voedsel (uit

Figuur 3: Bestemmingen in de Lutkemeerpolder.

Tuinen van West of Amsterdam en omstreken). Dat draagt bij aan de doelen van de gemeentelijke voedselstrategie³.

- Het inzetten op het beperken van voedselverspilling en het hergebruik van organische reststromen, met zo min mogelijk afval. Dat draagt bij aan de scheidingsdoelstellingen voor afval op weg naar een afvalvrije circulaire economie⁴.

- **Klimaatbestendig bouwen**

Specifieke ambities voor de in Tuinen van West gelegen kavels zijn⁵:

- geen regenwater afvoeren op de riolering
- regenwater zoveel mogelijk opvangen op de eigen kavel en hergebruiken, bijvoorbeeld voor groen (ook in tijden van hitte en droogte) en voor toiletspoeling in gebouwen
- overtollig water in de bodem laten wegzakken of laten afstromen naar naastgelegen oppervlaktewater
- voorkomen van hittestress. Dit draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast en oververhitting en het besparen van drinkwater.

- **Duurzame en circulaire materialen**

Het inzetten op gebruik van hergebruikte, circulaire en/of biobased materialen voor met name de gebouwen die worden gerealiseerd. Met name houtbouw lijkt een goed toepasbare optie. Een instrument dat hierbij kan helpen is Het Nieuwe Normaal Gebouw⁶. Dit draagt bij aan CO²-reductie-doelen van de gemeente bij de realisatie van gebouwen.

- **Energieprestatie**

Uitgangspunt is dat nieuwbouw niet meer aangesloten mag worden op gas. De ondernemer dient dus zijn eigen warmtevoorziening te organiseren. Het streven is een zo laag mogelijk energieverbruik, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van lokale duurzame energie (bijvoorbeeld via een installatie⁷ voor warmte/koude opslag, een WKO). Dit betekent dat alle energie voor het verwarmen en koelen, maar ook voor het dagelijks gebruik (verwarmen van water, koken, verlichting, etc.) duurzaam wordt opgewekt. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van zeer goede isolatiemaatregelen, bij het ontwerpen van het gebouw gebruik maken van passieve energie en het plaatsen van zonnepanelen op het dak. Dit draagt bij aan CO²-reductie-doelen van de gemeente tijdens de gebruiksduur van de gebouwen.

- **Natuurinclusief bouwen**

Het gebouw wordt zodanig ontworpen waardoor het bijdraagt aan lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Denk hierbij aan groene daken, groene gevels, toepassen van vogel-, vlinder- en insectenvriendelijke beplanting, geen verlichting in de avond/nacht of verduistering van

³ [Volg het beleid: Voedselstrategie Amsterdam - Gemeente Amsterdam](#)

⁴ [Volg het beleid: circulaire economie - Gemeente Amsterdam](#)

⁵ Amsterdam Weerproof: www.weerproof.nl

⁶ [Uitgangspunten · Gebouw | Het Nieuwe Normaal](#)

⁷ Een WKO is een warmte installatie die gebouwen verwarmt en koel door middel van bodemenergie

lichtbronnen voor nachtdieren aansluitend op de flora van de percelen en de omgeving, zodat de fauna in haar biodiversiteit gestimuleerd wordt.⁸

1.4 Eisen

Naast ambities zijn er ook eisen waaraan de plannen moeten voldoen. Zoals verderop in paragraaf 5.1 wordt beschreven, werkt de winnaar van de prijsvraag de plannen uit tot een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO). Daarbij wordt getoetst of de winnaar zich houdt aan de plannen die hij/ zij in het kader van de prijsvraag heeft ingediend. Daarnaast wordt het DO bij de aanvraag van de benodigde omgevingsvergunning getoetst aan de in dat kader geldende eisen.

Deze eisen zijn:

1. Passend binnen de gestelde kaders

Plannen moeten passen binnen de kaders, zoals omschreven in paragraaf 1.2.

2. Duurzaamheid

Wettelijke eisen:

- Aardgasvrij;
- BENG (energieprestatie-eisen voor nieuwe gebouwen);
- TO-juli (eis voor Temperatuur Overschrijding)⁹;
- MPG (milieuprestatie voor nieuwe gebouwen);
- Hemelwaterverordening Amsterdam (tegenwoordig: Weerproof);
- Gebruik van hout met FSC-keurmerk.

Eisen die in het kader van deze prijsvraag worden gesteld:

- Geen uitlogende materialen;
- Ecologisch beheer van de kavel, vastgelegd in een beheerplan dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moet worden ingeleverd.

3. Parkeren

- Het plan moet voldoen aan de geldende parkeernormen voor auto's. De normen voor parkeren bij woningen en kantoren zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen Amsterdam 2017. Voor de bestemmingen die op de kavel N5 heeft de gemeente Amsterdam nog geen parkeernormen vastgesteld. Er wordt daaro teruggevallen de CROW-normen¹⁰. Deze komen neer op:
 - Stadslandbouw: 12 parkeerplaatsen per ha;
 - Horeca 1/ondersteunende horeca: 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo¹¹ voor horeca;

⁸ [Handboek Natuurinclusief bouwen - openresearch.amsterdam](#)

⁹ Door steeds warmere zomers en betere isolatie en luchtdichtheid van gebouwen kan in de zomer oververhitting in gebouwen ontstaan. De eis is ingesteld om oververhitting in gebouwen tegen te gaan.

¹⁰ Deze parkeernormen zijn gebaseerd op CROW uitgave 317, verkeersgeneratie

¹¹ Bvo = bruto vloeroppervlak: totale oppervlakte van een gebouw, gemeten langs de buitenomtrek. De wanden en gevels tellen mee.

- Detailhandel: 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor detailhandel;
 - Opslag: 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo voor opslag;
 - Bedrijf: 2,1 parkeerplaats per 100 m² bvo bedrijfsruimte.
- Parkeernormen fietsen en scooters:
 - Minimaal vereist aantal fietsparkeerplekken op eigen terrein;
 - Voor horeca 1/ondersteunende horeca: 5 fietsparkeerplekken per 100 m² bvo;
 - Minimaal vereist aantal parkeerplekken voor scooters op eigen terrein;
 - Voor horeca 1/ondersteunende horeca: 0,5 parkeerplek per 100 m² bvo.

1.5 Voorwaarden voor de organisatie van de inschrijvers

- De inschrijver is een bestaande democratisch georganiseerd rechtspersoon, zoals een coöperatie of een vereniging, dan wel een nog in oprichting zijnde democratisch georganiseerd rechtspersoon ten tijde van de inschrijving en die tot aan de oprichting toe, welke oprichting uiterlijk vóór de aanvraag van de omgevingsvergunning dient plaats te vinden, wordt vertegenwoordigd door de combinatie van ondernemers die in deze rechtspersoon participeren.
- In de democratisch georganiseerd rechtspersoon nemen minimaal 3 ondernemers deel aan de samenwerking. De samenwerking kan na de inschrijving worden uitgebreid.
- Er is een transparante en democratische structuur in de samenwerking tussen de ondernemers.
- Door de samenwerkende ondernemers wordt een penvoerder aangewezen die het eerste en enige aanspreekpunt is voor de gemeente. Deze treedt op als spin in het web en hoeder van de samenwerking. De penvoerder dient door de andere ondernemers gevolmachtigd te worden om namens hen rechtshandelingen te verrichten, waaronder met name het aangaan van contractuele afspraken met de gemeente die de samenwerkende ondernemers juridisch/ rechtspersoon zonder meer binden.
- Van de samenwerkende ondernemers moet er altijd minimaal één zijn met een agrarische of stadslandbouw opleiding of die gekwalificeerd is als stadslandbouwer.

1.6 Overige voorwaarden

- a. De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven kavel wordt bepaald op basis van de te realiseren bestemmingen, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor stadslandbouw, natuur en parkeren. Meer hierover in paragraaf 5.3.
- b. Voor het pachtdeel wordt de jaarlijkse pachtprijs bepaald op basis van de oppervlakte stadslandbouwgrond die de inschrijver wil pachten en de geldende pachtprijs.
- c. Door deel te nemen aan de prijsvraag conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden en pacht prijzen.
- d. Na het winnen van de prijsvraag komt van rechtswege een optieovereenkomst tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente. Hoewel de optieovereenkomst dan al tot stand is gekomen, is de winnaar van de prijsvraag, tevens optienemer, niettemin verplicht deze te ondertekenen. Met de totstandkoming van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding van € 10.000,- exclusief BTW verkrijgt de optienemer

voor een optietermijn van 24 maanden, die begint te lopen vanaf de datum van definitieve gunning als bedoeld in paragraaf 4.7, de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem/haar ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente zullen worden getoetst. Meer hierover leest u in hoofdstuk 5.

- e. Het verkrijgen van de benodigde vergunning(en) is de verantwoordelijkheid van de inschrijver. Houd er rekening mee dat andere organisaties of personen daartegen bezwaar en (hoger) beroep kunnen instellen en dat de planuitvoering daardoor kan worden vertraagd. De kosten voor de vergunningsaanvraag zijn voor rekening van de ondernemer.
- f. Nutsvoorzieningen moeten door de inschrijver zelf worden aangevraagd. Die worden vanaf de hoofdaansluiting op kosten van de inschrijver aangelegd. Bij de aanvraag van een elektriciteitsaansluiting kunt u aanlopen tegen de congestie op het net. Het is de inschrijver bekend en inschrijver neemt het risico op zich dat het niet altijd mogelijk is om op korte termijn een aansluiting te krijgen.
- g. De inschrijvingen dienen uitsluitend in de Nederlandse taal te zijn.

1.7 Pacht en Erfpacht

Kavel N5 wordt in principe uitgegeven op basis van een combinatie van:

- Eeuwigdurende erfpacht rustend op de grond van het erf met de bebouwing en parkeren en de seizoenskampeerplekken);
- Pacht waarbij het land dat voor stadslandbouw wordt gebruikt, zie daarvoor de pachtvoorwaarden in hoofdstuk 5.

De inschrijver kan voor het deel waarop de stadslandbouw is geprojecteerd kiezen voor uitgifte in erfpacht in plaats van pacht. Of uw plan voor stadslandbouw ook voldoet aan de erfpachtvoorwaarden wordt door de gemeente in het kader van de inschrijving getoetst en beoordeeld. De inhoud van uw plan en bijbehorend bedrijfsplan is daarbij bepalend. Het overige deel van kavel B5 waarbinnen de bebouwing en het parkeren worden gerealiseerd, wordt zonder meer in erfpacht uitgegeven. Indien het plan ook de mogelijkheid tot seizoenkamperen biedt, worden de betreffende vlakken eveneens in erfpacht uitgegeven¹². Kortom, er kan dan dus een combinatie van erfpacht en pacht (landbouwgrond) ontstaan, of uitsluitend erfpacht voor alle functies.

In de erfpachtovereenkomst en in de pachtovereenkomst zijn opgenomen dat het erfpachtdeel en het pachtdeel onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, in de zin dat de erfpacht niet kan worden overgedragen zonder dat de pachtovereenkomst eveneens overgedragen wordt aan dezelfde verkrijger en dat een pachtovereenkomst alleen overdraagbaar is aan degene die ook het erfpachtrecht overgedragen krijgt.

Of een plan voor stadslandbouw voldoet aan de erfpachtvoorwaarden wordt door de gemeente na de inschrijving vastgesteld. De inhoud van het plan en het bedrijfsplan zijn bepalend.

¹² Volgens de Pachtwetgeving kan grond die niet agrarisch gebruikt wordt, niet in pacht worden uitgegeven.

2 Beschrijving Selectieprocedure

2.1 Selectieprocedure

De uitschrijver van deze prijsvraag die hierna selectieprocedure wordt genoemd, is de gemeente Amsterdam, onderdeel Grond en Ontwikkeling. De selectieprocedure die ook als prijsvraag wordt aangeduid, betreft een meervoudige, openbare inschrijving.

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

Wie in aanmerking wil komen voor de uitgifte van kavel N5 moet de in het kader van deze selectieprocedure gevraagde stukken, zoals een volledig ingevuld inschrijfformulier, een plan en overige in deze brochure voorgeschreven documenten aanleveren vóór de in deze brochure aangegeven sluitingsdatum. Na de sluitingsdatum beoordeelt de selectiecommissie de ingediende plannen met bijbehorende documenten. De drie inschrijvers met de hoogste totaalscores op de gunningscriteria (zie paragraaf 4.1) krijgen een uitnodiging voor een presentatie en toelichting op hun plannen. Ook de presentatie zal worden beoordeeld door middel van puntentoekenning. Daarna wordt de selectieprocedure afgerond. De winnaar wordt geselecteerd uit de drie inschrijvers die hun plannen mogen presenteren. De winnaar is degene met het hoogste aantal punten en deze wordt bekendgemaakt via TenderNed. De andere inschrijvers kunnen hiertegen bezwaar maken. Meer daarover in paragraaf 4.7.

Vragenronde

Voorafgaand aan de start van de inschrijving biedt de gemeente de inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 7 januari 2025 en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 21 januari 2025 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl en zal als bijlage 10 aan deze brochure worden toegevoegd.

Selectiecommissie

De selectiecommissie voert de beoordeling uit. De selectiecommissie bestaat uit:

- de gemeentelijke projectmanager Tuinen van West;
- de gemeentelijke projectleider G&O Tuinen van West;
- de gemeentelijke stedenbouwkundige;
- de gemeentelijke duurzaamheidsadviseur;
- de gemeentelijke programmamanager economie, kunst & cultuur en democratisering van Stadsdeel Nieuw-West.

De selectiecommissie controleert eerst de volledigheid en daarna de geldigheid van de inschrijvingen. Alleen volledige en geldige inschrijvingen worden geaccepteerd en komen voor een beoordeling in aanmerking. In het volgende hoofdstuk zal daar nader op in worden gegaan. De selectiecommissie toetst tot slot elke volledige en geldige inschrijving aan de gunningcriteria van paragraaf 4.1 en waardeert dat met het toekennen van punten. Ten aanzien van de drie hoogst scorende inschrijvers wordt daarnaast ook de door hen geleverde presentatie van de plannen gewaardeerd, eveneens door middel van het toekennen van punten. De selectiecommissie heeft bij de beoordeling van een inschrijving het recht om gedurende de hele selectieprocedure nadere informatie bij de betreffende inschrijver in te winnen, als zij dat voor de beoordeling nodig acht. Dit gaat via TenderNed. In dat geval zal de inschrijver gevraagd worden om binnen vijf werkdagen te reageren. De selectiecommissie is te allen tijde vrij om advies in te winnen bij derden, mocht zij dat nodig achten bij de beoordeling van een inschrijving.

2.2 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
21 november 2024	Start selectieprocedure
7 januari 2025	Uiterste datum tot het stellen van schriftelijke vragen in het kader van de Vragenronde
21 januari 2025	Datum van beschikbaarstelling van vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), tevens datum van start inschrijving
4 maart 2025, uiterlijk vóór 12.00 uur	Datum en uiterste tijdstip van sluiting inschrijving
5 maart 2025	Beoordeling inschrijvingen op geldigheid
12-21 maart 2025	Screening integriteit (Bibob)
Tweede helft maart 2025	Beoordeling inschrijvingen op gunningscriteria
Eerste helft april 2025	Presentatie door maximaal drie inschrijvers met de hoogste scores verkregen op de gunningscriteria
Half april 2025	Afronden beoordelingen en interne besluitvorming gunning
16 mei 2025	(Voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van a) geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of b) onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn
5 juni 2025	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en tevens datum waarop de optietermijn uit de optieovereenkomst begint te lopen voor de duur van maximaal 24 maanden

3 Aanleveren en controle geldigheid

3.1 Aanleveren

Inschrijven voor de selectieprocedure is mogelijk vanaf 21 januari 2025 en tot en met 4 maart 2025 uiterlijk tot 12.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip moet de inschrijving voor de selectieprocedure door de gemeente ontvangen zijn. Inschrijvingen kunnen uitsluitend digitaal aangeleverd worden via www.tenderned.nl.

De inschrijver dient bij de inschrijving de volgende documenten aan te leveren –

1. het inschrijfformulier selectieprocedure dat als bijlage 2 is bijgevoegd en dat, volledig is ingevuld en rechtsgeldig ondertekend, en ingeval van inschrijving door een combinatie van ondernemers, niet zijnde een reeds opgerichte rechtspersoon, vergezeld van een schriftelijk volmacht, afgegeven en rechtsgeldig ondertekend door alle participerende ondernemers ten behoeve van degene die als penvoerder naar voren wordt geschoven.
2. een tekening van het plan met toelichting en een visie op de ruimtelijke kwaliteit in woord en beeld (illustraties, foto's en/ of referentiebeelden). In totaal maximaal 12 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt. Op de tekening moeten minstens de geplande bebouwing en verharding en de parkeeroplossing zichtbaar zijn. De tekening mag ook een handgetekende schets zijn, die niet door een architect of stedenbouwkundige getekend is.
3. een tekening waarop is aangegeven hoe de kavel verdeeld wordt over de verschillende ondernemers binnen de samenwerking.
4. een bedrijfsplan met financiële onderbouwing (exploitatiebegroting) en beschrijving van de organisatie en ervaring van de ondernemers. Maximaal 10 pagina's, enkelzijdig op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt. Hierin wordt ook inzicht gegeven in de democratische structuur van de samenwerking, de beschrijving van de deelnemers, de structuur van uitvoering en toezicht daar op.
5. een beschrijving van de ambitie/ visie op de duurzaamheidscriteria duurzame bedrijfsvoering (in ieder geval voedsel, afval, water), energieverbruik, circulair bouwen en natuurinclusief bouwen, zo concreet mogelijk. Maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
6. een beschrijving van de maatschappelijke waarde die gecreëerd wordt. Beschrijf zo concreet mogelijk de doelgroepen en afnemers en activiteiten en social return. Zo concreet mogelijk. Maximaal 5 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
7. een of meerdere uittreksels uit het (handels)register van de Kamer van Koophandel (KvK) die ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is/ zijn en waaruit het volgende moet blijken:
 - de inschrijving van de aan de selectieprocedure 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.

8. een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen (zie bijlage 3); alle ondernemers die deelnemen dienen het Bibob-formulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Integriteitsscan

Bij vraag 8 en 9 van het Bibob-formulier (het Formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties) wordt gevraagd naar respectievelijk de financiering van de vastgoedtransactie en de eindgebruiker/ belegger van het vastgoed. Als de financiering bij de inschrijving al bekend is dan dient dat te worden aangegeven. Als de financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient bij vraag 8 in ieder geval te worden aangegeven op welke manier de financiering zal plaatsvinden en dient dit zoveel mogelijk met bewijsstukken te onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger bij vraag 9. In deze selectieprocedure is inschrijving door een belegger of ontwikkelaar niet toegestaan. Bij vraag 9 geldt dat de inschrijver de eindgebruiker is.

Uiterlijk drie weken voor het doen van de definitieve (erfpacht)aanbieding dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering aan de gemeente verstrekt te zijn, zodat de gemeente voor het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding(en) een integriteitsscreening kan doen. Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na, of indien de verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob-advies volgt. Hierdoor kan de optieovereenkomst niet tot stand komen c.q. wordt deze door de gemeente ontbonden en zal de gemeente dus geen definitieve erfpachtaanbieding(en) uitbrengen. Indien hier aanleiding voor is kan de integriteitsscreening worden opgeschaald naar een Bibob-toets.

Penvoering

Ingeval er wordt ingeschreven door een combinatie van ondernemers dient één van hen door de overige ondernemers als contactpersoon, namelijk de penvoerder, te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Het is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende de selectieprocedure. Het is in ieder geval niet toegestaan om gedurende de selectieprocedure ondernemers aan een inschrijving of aan een combinatie toe te voegen. Indien na de selectieprocedure ondernemers worden toegevoegd zullen die dezelfde documenten moeten aanleveren als de partijen die hebben ingeschreven.

Ook dienen alle in de combinatie participerende partijen afzonderlijk het Bibob-formulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Ontvangstbevestiging

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging.

Beoordeling documenten op geldigheid

De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijvingsformulier 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 '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 16 mei 2025 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 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 gevraagde documenten zoals genoemd onder 2 tot en met 8 worden zonder meer uitgesloten van deelname. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herziening zoals hiervoor beschreven.

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

Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Als 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.

3.2 Minimale eisen bij inschrijving

De selectieprocedure heeft als doel de meest geschikte kandidaat te selecteren. Voor de selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord moet gaan door het ondertekenen van het inschrijfformulier selectieprocedure. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de selectieprocedure.

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval de in paragraaf 3.1 gevraagde informatie tijdig te worden ingeleverd. Tevens verklaart de inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de gestelde eisen te zullen voldoen, zoals deze zijn opgenomen in deze selectiebrochure en bijlagen.

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

te verbinden, dan zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 3.1 beschreven.

4 Beoordeling en vervolg

De Gemeente beoordeelt de inschrijvingen en heeft het recht om nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen.

4.1 Toelichting gunningscriteria

De plannen worden beoordeeld aan de hand van gunningscriteria. Hoe de beoordeling in zijn werk gaat, is beschreven in hoofdstuk 4.2.

De gunningscriteria zijn:

1. Duurzaamheid;
2. Kwaliteit van het programma / maatschappelijke waardecreatie;
3. Bedrijfsvoering;
4. Ruimtelijke kwaliteit;

1. Gunningscriterium Duurzaamheid

De gemeente wil bij gebiedsontwikkeling doelen op het gebied van duurzaamheid realiseren. In 89 zijn de doelen en de eisen die de gemeente stelt, beschreven. Bij deze selectieprocedure worden punten toegekend voor:

1. Duurzame bedrijfsvoering met in ieder geval aandacht voor:
 - a. Omgang met voedselverspilling en reststromen (afval)
 - b. Hemelwaterhergebruik.
2. Energieverbruik en het gebruik van circulaire materialen (denk aan hergebruikte materialen, houtbouw of andere biobased materialen, zo min mogelijk bouwafval).
3. Natuurinclusief bouwen

Voor een toelichting op bovenstaande vier punten, zie paragraaf 1.5 (ambitie), 1.6 (eisen) en bijlage 8, Doelen Amsterdam voor duurzaamheid, en de website www.duurzaamontwikkelen.amsterdam.nl.

2. Gunningscriterium Kwaliteit van het programma/ maatschappelijke waardecreatie

In het programma geeft de inschrijver aan wat hij/ zij wil gaan doen op de kavel. Welke doelen de inschrijver wil bereiken. De inschrijver wordt uitgedaagd om met zijn plan een waardevolle toevoeging te leveren aan het concept Tuinen van West, lekker de boer op! (bijlage 6) en aan de bewoners van Amsterdam en omgeving, in het bijzonder de bewoners van Nieuw-West. Een ander punt van beoordeling is de inzet op en mate van maatschappelijk ondernemen. Welke sociale/maatschappelijke waarde(n) voegt de inschrijver toe aan de omgeving, zoals activiteiten voor bewoners/bezoekers en social return.

3. Gunningscriterium Bedrijfsvoering

In het bedrijfsplan geeft de inschrijver aan wat hij, of wanneer de rechtspersoon nog niet is opgericht, de combinatie van ondernemers gaat doen en met welke financiële onderbouwing. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de ervaring van de participerende ondernemers bij het opzetten van dergelijke bedrijven en of er sprake is van vertrouwenwekkende financiële stabiliteit. Voor dat laatste punt wordt de financiële onderbouwing beoordeeld.

4. Gunningscriterium Ruimtelijke kwaliteit

Bij ruimtelijke kwaliteit wordt gekeken naar de landschappelijke en stedenbouwkundige inrichting van de kavel. Welke functies krijgen waar een plek op de kavel? Hoe past het plan bij de kavel en in de omgeving? Wordt er voldaan aan de eisen in het kavelpaspoort? Hoeveel bebouwing en verharding wil de inschrijver aanbrengen? Ook wordt de architectonische kwaliteit van het gebouw/de gebouwen bekeken. Hoe past het plan vanuit dat oogpunt gezien bij de kavel en in de omgeving? Is het architectonisch gezien een aanwinst voor het gebied?

De inschrijver maakt zijn visie duidelijk in de toelichting op zijn plan. Door schetsen of foto's toe te voegen van voorbeelden kan de inschrijver duidelijk maken welke kwaliteit hij/ zij voor ogen heeft. Daarbij dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- Het plan moet passen binnen de bouwregels en landschapseisen beschreven in het kavelpaspoort.

4.2 Beoordeling

De gemeente beoordeelt inschrijvingen eerst op geldigheid, zie voor een toelichting daarop hoofdstuk 3. Alleen geldige inschrijvingen zullen in het vervolg van de selectieprocedure worden beoordeeld op de volgende gunningscriteria:

- Duurzaamheid;
- Kwaliteit van het programma/maatschappelijke waardecreatie;
- Bedrijfsvoering;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Voor een toelichting daarop, zie paragraaf 4.1.

De beoordeling van inschrijvingen aan de hand van dit viertal gunningscriteria vindt plaats op basis van de puntentoekenning zoals weergegeven in onderstaande tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Duurzaamheid:	Totaal 30 punten, waarvan
1. Duurzame bedrijfsvoering met in ieder geval:	1. Duurzame bedrijfsvoering 0-15 punten, met als onderverdeling:
a. Visie op omgang voedselverspilling,	• 0-9 punten voor onderdeel 1a
	• 0-6 punten voor onderdeel 1b

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
(organische) reststromen (afval): Hoe beter/completer de visie hoe hoger de score. b. (Hemel)waterhergebruik: Hoe meer besparing en hergebruik hoe hoger de score; 2. Energieverbruik en toepassing circulaire materialen: Hoe minder energieverbruik en/of hoe meer circulaire oplossingen hoe hoger de score. 3. Natuurinclusief bouwen, hoe meer inclusieve maatregelen hoe hoger de score	2. Energieverbruik en circulaire materialen: 0-10 punten 3. Natuurinclusief bouwen: 0-5 punten
Kwaliteit van het programma/ maatschappelijke waardecreatie: 1. De mate waarin het plan past binnen het concept Tuinen van West, Lekker de boer op! Hoe beter het plan past en hoe groter de diversiteit in aanbod, hoe hoger de score. 2. In hoeverre het plan meerwaarde heeft voor de bewoners van Amsterdam en omgeving en met name van Nieuw-West. Hoe meer inwoners van Amsterdam/Nieuw-West betrokken worden, hier terecht kunnen voor aankopen en activiteiten hoe hoger de score. 3. Social return: kwaliteit en aantal te realiseren social return plekken. Hoe meer plekken en hoe hoger de kwaliteit hoe hoger de score	Totaal: 20 punten, waarvan: 1. Tuinen van West, Lekker de boer op!: 0-10 punten 2. Meerwaarde voor bewoners Amsterdam/Nieuw-West: 0-5 punten 3. Social return: 0-5 punten

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Bedrijfsplan 1. Ervaring van inschrijver/ betrokken ondernemers. Hoe meer ervaring (jaren en/of disciplines) hoe hoger de score. 2. Financiële haalbaarheid en stabiliteit. Beoordeling van de financiële onderbouwing. Hoe beter de haalbaarheid en de stabiliteit, hoe hoger de score. 3. Structuur en organisatie samenwerking met waarborg voor het democratisch gehalte ervan. Hoe beter de organisatie en borging van het democratisch gehalte, hoe hoger de score	Totaal: 20 punten, waarvan: 1. Ervaring ondernemers: 0-5 punten 2. Financieel plan: 0-10 punten 3. Democratische structuur en organisatie: 0-5 punten
Ruimtelijke kwaliteit 1. Inrichting van de kavel. Hoe beter de kwaliteit, hoe hoger de score. 2. Plan voor gebouw(en). Hoe beter de kwaliteit hoe hoger de score.	Totaal 30 punten, waarvan: 1. Inrichting van de kavel: 0-20 punten 2. Plan voor gebouw(en): 0-10 punten
Totaal te behalen maximale score op de vier gunningscriteria per inschrijver	100 punten

4.3 Presentatie

Maximaal drie inschrijvers met de hoogste totaalscore voor de gunningscriteria worden uitgenodigd voor een presentatie. Daarbij krijgt iedere inschrijver individueel in de gelegenheid om het door hen ingediende plan mondeling toe te lichten. De selectiecommissie kan daarbij vragen stellen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat een inschrijver tijdens deze presentatie nieuwe informatie verstrekt. De presentaties vinden in principe fysiek plaats op een door de gemeente te bepalen locatie. De presentatie duurt maximaal 20 minuten, waarna de selectiecommissie vragen kan stellen. De maximale tijd voor de gehele presentatie is 1 uur. Informatie over datum, tijdstip, locatie wordt aan elk van de drie hoogst scorende inschrijvers tijdig bekend gemaakt.

Mocht de gemeente besluiten de presentatie uitsluitend online via een video-verbinding te laten plaatsvinden, dan zal de gemeente u daarvan tijdig op de hoogte stellen.

Ook de presentaties zullen door middel van puntentoekenning door de selectiecommissie worden beoordeeld. Dit gebeurt aan de hand van onderstaande criteria. Deze punten worden opgeteld bij de punten uit de beoordeling op de gunningscriteria uit paragraaf 4.1. Samen vormen ze de totaalscore die op deze selectieprocedure per inschrijver wordt behaald.

Beoordeling presentatie	Maximaal te behalen score per inschrijver
Toelichting op de inschrijving: • Verdieping inzicht in de inschrijfdocumenten. Hoe meer onderbouwde overtuigingskracht van de ondernemers inzicht hoe hoger de score	Totaal: 10 punten Inzicht: 1-10 punten
Vertrouwen in ondernemerschap: • Hoe realistischer en haalbaarder het plan, hoe meer vertrouwen in inschrijver/combinatie van inschrijvers, hoe hoger de score	Totaal 10 punten Vertrouwen: 1-10 punten
Totaal te behalen maximale score	20 punten

Dit leidt tot een totaalscore die als volgt is samengesteld:

Onderdeel	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Beoordeling op gunningscriteria	Maximaal 100 punten
Beoordeling presentatie en toelichting op de inschrijving	Maximaal 20 punten
Totaal te behalen maximale score	Maximaal 120 punten

4.4 Voorlopige gunning

Elk lid van de selectiecommissie bepaalt eerst individueel de voorlopige score die een inschrijver op elk van de vier gunningscriteria naar zijn oordeel heeft behaald. Vervolgens wordt in een gezamenlijk overleg binnen de selectiecommissie een eensluidende definitieve score per gunningscriterium van de betreffende inschrijver vastgesteld. De opstelsom van de aldus vastgestelde definitieve scores voor de gunningscriteria én de score die is behaald voor de presentatie vormt de totaalscore voor de betreffende inschrijver. De inschrijver met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de selectieprocedure.

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in de gunningscriteria met de zwaarste weging in de scoretabel namelijk Duurzaamheid en Ruimtelijke kwaliteit samen. Als er dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk Bedrijfsplan. Als dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het criterium Programma de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting door een notaris worden aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie voegt daarbij een advies voor gunning toe. Op 16 mei 2025 worden alle inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.7 onder Bezwaar tegen voorlopige gunning) vooralsnog een voorlopige status.

Over de uitslag en overige onderdelen van de selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver.

4.5 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2017 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 integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-pachtaanbieding en de model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Door het indienen van het formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties wil de gemeente inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde integriteitsformulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om aanvullende vragen te stellen.

Mocht het resultaat van 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 integriteitsscreening van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een negatief integriteitsscreeningsresultaat.

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 contractuele looptijd, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties aan verbinden.

Uiterlijk drie weken voor dat de gemeente de definitieve (erf)pachtaanbieding(en) doet, moet de concrete informatie over de uiteindelijke financiering door de ondernemer aan de gemeente verstrekt zijn, zodat de gemeente voor het uitbrengen van de definitieve (erf)pachtaanbieding(en) een Bibob-toets kan doen. Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na of is de verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob-advies volgt. In dat geval kan de optieovereenkomst door de gemeente worden ontbonden en zal de gemeente dus geen definitieve (erf)pachtaanbieding(en) uitbrengen.

4.6 Reservelijst

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

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

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

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

4.7 Bezwaar tegen voorlopige gunning

Mocht de inschrijver het niet eens is met de voorlopige gunning kan deze bezwaar 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. In dat geval dient hij/ zij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van het 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. 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 aangaande de afhandeling en/of de uitslag in deze selectieprocedure. In dat geval is de gunning definitief zodra de termijn van 20 kalenderdagen verstrijkt.

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

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

5 Ontwikkeltraject

5.1 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in onderstaande tabel opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterlijke acceptatie van de (erf)pachtaanbieding(en) 24 maanden later.

De optieovereenkomst wordt definitief gemaakt en binnen twee weken na de definitieve gunning digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Ook wordt na de definitieve gunning een nota voor van vastgestelde optievergoeding + BTW toegezonden die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De geselecteerde inschrijver werkt het door hem/haar ingediende plan uit tot een Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) met inachtneming van het kavelpaspoort voor kavel N5, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en het DO worden voor de privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente binnen de termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst. De optienemer doet een aanvraag voor de (voorlopige) omgevingsvergunning.

Vervolgens zal de gemeente de model(erf)pachtaanbieding(en) nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO. Daarmee is/zijn de (erf)pachtaanbieding(en) compleet en deze zal/zullen aan de geselecteerde inschrijver tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd nadat de optienemer heeft voldaan aan alle daarvoor gestelde voorwaarden en eisen zoals die in de optieovereenkomst zijn opgenomen.

Indicatieve planning

Fase	Uiterste datum (mits geen bezwaar tegen gunning)	Periode
Definitieve gunning	5 juni 2025	
Ondertekenen optieovereenkomst	Juni 2025	Een nog nader te bepalen moment en in geval er geen bezwaar is ingediend is dat ergens juni 2025, nadat de gunning definitief is geworden
Aanleveren VO en concept ondernemingsplan	5 september 2025	3 maanden na definitieve gunning

Fase	Uiterste datum (mits geen bezwaar tegen gunning)	Periode
Privaatrechtelijke toets door gemeente	17 oktober 2025	6 weken na aanleveren VO
Indien de optienemer dit wil een aanvraag concept omgevingsvergunning		
Aanleveren DO en uitgewerkt ondernemingsplan	5 januari 2026	7 maanden na definitieve gunning
Privaatrechtelijke toets door gemeente	16 februari 2026	6 weken na aanleveren DO
Aanvraag omgevingsvergunning	5 april 2026	Binnen 10 maanden na gunning
Definitief ondernemingsplan	2 april 2026	4 weken na ontvangst bericht privaatrechtelijke toets DO
Definitieve bibobtoets door de gemeente	23 april 2026	3 weken na ontvangst definitief ondernemingsplan
Verlenen omgevingsvergunning		Binnen wettelijke termijn
Omgevingsvergunning onherroepelijk		Dit is afhankelijk van het feit of er al dan niet bezwaren en (hoger)beroep worden ingediend tegen de vergunningverlening en – in geval ze zijn ingediend – of ze al zijn afgehandeld.
Uitbrengen (erf)pachtaanbieding(en)		1 week nadat omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden
Acceptatie (erf)pachtaanbieding (en)		1 maand na datering aanbiedingsbrief (erf)pachtaanbieding(en)

5.2 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding

Na het winnen van de selectieprocedure/prijsvraag komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente. Deze wordt gedateerd op de datum waarop de Directeur Grond & Ontwikkeling het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contractstuk uitsluitend ceremonieel van karakter. Desondanks is de optienemer (de winnaar van de prijsvraag) verplicht de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie paragraaf 4.7 onder Bezwaar tegen voorlopige gunning) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde: (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar.

Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding van € 10.000,- excl. BTW verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 24 maanden (lopende vanaf het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde) de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem/haar in het kader van de prijsvraag ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente zal worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij wordt nagegaan of het VO en het DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, eisen en voorwaarden van de selectiestukken zijn gebleven. Ook wordt beoordeeld of het VO en het DO overeenkomen met de winnende inschrijving, en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO. Deze privaatrechtelijke toets is niet hetzelfde als de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd om te beoordelen of een omgevingsvergunning kan worden verleend. Over de optievergoeding dient de optienemer de dan geldende BTW te betalen. Op moment van de start van de tender is dat 21 procent.

5.3 Erfpachtgrondwaarde

Voor die delen die erfpacht worden uitgegeven geldt de erfpachtgrondwaarde (erf met bebouwing en parkeren, grond onder seizoenskamperen). Op verzoek kan ook de hele kavel in erfpacht worden uitgegeven.

Erfpachtaanbieding

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, zal de gemeente een erfpachtaanbieding voor de erfpachtuitgifte van een deel of de gehele kavel 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 overeenkomstig deze erfpachtovereenkomst. Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest, mocht hij er niet in slagen om binnen de optietermijn de erfpachtaanbieding te accepteren. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd. Deze betaling geldt eveneens bij niet (tijdige) acceptatie van de pachtaanbieding die ten behoeve van de verpachting wordt uitgebracht.

Bepaling grondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven kavel wordt bepaald op basis van de te realiseren bestemmingen, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor stadslandbouw, aan stadslandbouw gerelateerde bedrijvigheid, dagrecreatieve voorzieningen, parkeren, etc. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden.

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 hiermee niet verrekend.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde exclusief BTW*	Eenheid
Stadslandbouw onbebouwd en bebouwd voor stadslandbouw (bijv. kas, schuur voor opslag oogst of voorraad, stalling machines, schoonmaken producten)	€ 8,-	m² kavel
Dagrecreatieve voorzieningen onbebouwd (non profit)	Minimale grondwaarde niet-woonbestemmingen* x 0,25	m2 kavel bijv. speeltuin
Ondersteunende horeca	€ 410,-	m2 bvo
Ondersteunende detailhandel	€ 410,-	m2 bvo
Seizoenskamperen, m2 prijs geldt ook voor bebouwing voor sanitair m2 bvo	€ 243,-	m2
Parkeren op maaiveld	€ 2.180,-	1 parkeerplaats
Onbebouwd terrein	Minimale grondwaarde niet-woonbestemmingen* x 0,25	m2 kavel
Water zonder economische activiteit	€ 1,-	m2

*Minimale grondwaarde niet-woonbestemmingen prijspeil 2024 is € 221 per m2 bvo/kavel

Rekenvoorbeeld ¹³ – erfpachtgrondwaarde voor kavel N5

Totale oppervlakte: 95.158 m2 waarvan bouwvlak 17.200 m2 en seizoenskamperen max. 500 m2. De grond voor stadslandbouw wordt in dit voorbeeld uitgegeven in pacht.

Bestemming	Oppervlakte	Erfpachtgrondwaarde	Prijs/onderdeel
Stadslandbouw onbebouwd en bebouwd voor stadslandbouw (bijv. kas, schuur voor opslag oogst of voorraad, stalling)	91.908 m2 kavel	€ 8,-	€ 735.264,-

¹³ Dit betreft een indicatieve voorbeeldberekening. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

machines, schoonmaken producten)			
Verkoop producten/ondersteunende detailhandel	100 m2 bvo	€ 410,-	€ 41.000,-
Ondersteunende horeca	250 m2 bvo	€ 410,-	€ 102.500,-
Parkeren op maaiveld (15)	15 stuks	€ 2.180,-	€ 32.700,-
Erf (onbebouwd)	2.000 m2	€ 55,25	€ 110.500,-
Seizoenskamperen, m2 prijs geldt ook voor bebouwing voor sanitair m2 bvo	500 m2	€ 243,-	€ 121.500,-
Totaal excl. belasting			€ 1.134.464,-

NB dit is alleen erfpacht. Zie par. 5.4 voor het rekenvoorbeeld voor de pacht.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 1 maart 2025 tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 5 is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m2 BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

5.4 Pacht

De grond die agrarisch gebruikt wordt, kan in pacht worden uitgeven. Hiervoor gelden de pachtvoorwaarden, zie bijlage 5. Kavel N5 wordt verpacht voor een periode van 20 jaar op basis van geliberaliseerde pacht.

Pachtnormen worden jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid. Tuinen van West ligt in het gebied Waterland en Droogmakerijen.

Pacht moet jaarlijks worden betaald.

Rekenvoorbeeld ¹⁴ –pacht voor kavel N5

Totale oppervlakte: 95.158 m2. In de voorbeeldberekening is 2.250 m2 opgenomen die in erfpacht wordt uitgegeven. Resteert voor pacht 92.908 m2.

De grond voor stadslandbouw wordt in dit voorbeeld uitgegeven in pacht.

¹⁴ Dit betreft een indicatieve voorbeeldberekening. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Bestemming	Oppervlakte	Pacht 2024/jaar	Prijs per jaar/prijspeil 2024
Pacht			
Stadslandbouw/agrarisch excl. btw	92.908 m2 kavel	€ 576,- per ha	€ 5.351,50
Erfpacht (afkoop)		Grondwaarde	Prijs eenmalig
Parkeren op maaiveld (15)	15 stuks	€ 2.180,-	€ 32.700,-
Erf (onbebouwd)	1.500 m2	€ 55,25	€ 82.875,-
Verkoop producten/ondersteunende detailhandel	100 m2 bvo	€ 410,-	€ 41.000,-
Ondersteunende horeca	250 m2 bvo	€ 410,-	€ 102.500,-
Totaal excl. belastingen			€ 259.075,-

6 Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, als 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 het kavelpaspoort. 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 selectieprocedure 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 laten stellen, behalve met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Als een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 7 januari 2025. 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, met uitzondering van 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. Een klein gedeelte van de grond is nog niet in eigendom van de gemeente en heeft nog de bestemming bedrijventerrein. Indien deze grond op het moment van leveren niet beschikbaar kan zijn, zal hierover tijdig in overleg getreden worden.
- m. De gemeente is gerechtigd de planning van de selectieprocedure zoals genoemd in paragraaf 2.2 aan te passen als zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.
- n. De rechtsverhouding die als gevolg van de 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 Bibobformulier.
- 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) en sub 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 4.2 beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- r. De winnaar 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.

7 Bijlagen

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

Bijlagen:

1. Kavelpaspoort N5 met bijlagen.
2. Inschrijfformulier selectieprocedure
3. Formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties
4. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
5. De optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding en de modelpachtovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening en terreinspecificatie <bijlage x>;
6. Rapport Tuinen van West, lekker de Boer op!
7. Ruimtelijk kader Lutkemeerpolder Tuinen van West kavels N3, N5 en N6
8. Ambitie Amsterdam m.b.t. duurzaamheid
9. Overzicht met websites die van belang kunnen zijn
10. Nota van inlichtingen (vragen en beantwoording) zoals op Tendered wordt gepubliceerd.
De Nota van Inlichtingen wordt geacht deel uit te maken van deze brochure.

Bijlage 1 – Kavelpaspoort kavel N5

Losse bijlage

Bijlage 2 – Inschrijfformulier selectieprocedure

Losse bijlage

Bijlage 3 – Het formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties

Losse bijlage

Bijlage 4 – Brochure Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters

Losse bijlage

Bijlage 5 – Optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding en de Model -pachtovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie

Losse bijlage

Bijlage 6 – Rapport Tuinen van West, lekker de Boer op!

Losse bijlage

Bijlage 7 – Ruimtelijk kader Lutkemeerpolder Tuinen van West kavels N3, N5 en N6

Losse bijlage

Bijlage 8 - Doelen Amsterdam voor duurzaamheid

Voor het toepassen duurzaamheid bij gebiedsontwikkeling en in ruimtelijke projecten heeft gemeente Amsterdam de website: www.duurzaamontwikkelen.amsterdam. Amsterdam roept ondernemers, ontwikkelaars en woningcorporaties op om invulling te geven aan de ambities. Ook zijn er randvoorwaarden. Die geven de mate van duurzaamheid aan waaraan ieder plan (minimaal) moet voldoen. De randvoorwaarden zijn vastgesteld en afdwingbaar.

Hier is te lezen dat gemeente Amsterdam bij gebiedsontwikkeling doelen stelt op het vlak van:

- Klimaatadaptatie
- Duurzame energie en aardgasvrij
- Circulair gebouwde omgeving
- Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht
- Natuurinclusief bouwen
- Afvalvrije stad

In deze bijlage een kort opsomming van de belangrijkste punten voor kavel N5. Voor meer informatie zie de website.

Klimaatadaptatie

Wat wil Amsterdam:

- Regenbestendig ontwikkelen. Wateroverlast en droogte voorkomen.
 - Dat betekent: geen regenwater afvoeren op de riolering. Regenwater zoveel mogelijk opvangen en hergebruiken. Bijvoorbeeld voor groen (ook in tijden van hitte en droogte) en voor toiletspoeling in gebouwen.
 - Om wateroverlast en waterschade bij extreme regenbuien tegen te gaan het hemelwater op eigen grond vasthouden. Hierbij geldt de eis minimaal 60 l hemelwater opvangen per m² bebouwd oppervlak. Deze norm wordt medio 2022 herzien. De gemeente is voornemens deze norm van 60 mm op te hogen naar 70 mm.
 - Vertraagd afvoeren wordt bij voorkeur gedaan door het in de bodem te infiltreren of via het (eventueel nabijgelegen) oppervlaktewater te laten afstromen. Als dit niet mogelijk is, mag hemelwater vertraagd afstromen via het riool.
- Hittebestendig ontwikkelen. Inzet op materiaalsoorten van de gevel en in de buitenruimte die hittestraling zo min mogelijk opnemen en dus later ook niet afgeven. En op vergroenen van buitenruimte, daken en gevels. Groene gevels en daken zorgen voor isolatie, verkoeling en voor geluiddemping.
- Droogtebestendig ontwikkelen. Dat betekent bij het maken van een plan denken hoe om te gaan met droogte. Dat kan door bijvoorbeeld te kiezen voor beplanting die ook goed tegen droogte kan en door verschillende soorten beplanting te gebruiken. En daarnaast door regenwater ter plekke vast te houden.
- Waterbestendig ontwikkelen. Dat wil zeggen de kans op overstromingen verkleinen. Dit kan bijvoorbeeld door weinig verharding of halfverharding en een groene tuin.

Randvoorwaarde = eis:

- Om wateroverlast en waterschade bij extreme regenbuien tegen te gaan het hemelwater op eigen grond vasthouden. Hierbij geldt de eis minimaal 60 l hemelwater opvangen per m² bebouwd oppervlak. Deze hoeveelheid dient binnen 60 uur weer afgevoerd te worden met een maximumlozing op het riool van 1 uur per m² bebouwd oppervlak.

Duurzame energie en aardgasvrij

Wat wil Amsterdam:

Energieneutraal bouwen voor alle gebruiksfuncties. De ontwikkelaars worden uitgedaagd tot zeer energiezuinige gebouwen of energieleverend te bouwen.

Randvoorwaarde = eis:

- Geen aansluiting op aardgas.
- BENG 1: De prestatie van het gebouw, de energiebehoefte is maximaal 65 kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
- BENG 2: Het aandeel fossiele energie in het energieverbruik zoals verbruik en opwek eigen installaties is maximaal 50 kWh per m² per jaar.
- BENG 3: aandeel hernieuwbaar op te wekken energie is tenminste 40%

BENG zijn de energieprestatie-eisen die aan nieuwe gebouwen in Nederland worden gesteld. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal het ingediende plan worden getoetst aan de landelijke BENG normen.

- TO-juli (is onderdeel van BENG-berekening).

Circulair gebouwde omgeving

Wat wil Amsterdam:

In 2050 een volledig circulaire stad. Dat wil zeggen dat waardevolle materialen en grondstoffen hergebruikt worden en er geen afval geproduceerd wordt. Het streven is in 2030 50% circulair te zijn.

Daarbij gaat het niet alleen om de bouw, maar onderhoud, vervangingen en sloop en de verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur.

Dat kan door:

- Toepassen van zoveel mogelijk hergebruikte en biobased materialen. Biobased materialen zijn gemaakt van hernieuwbare, organische grondstoffen in plaats van fossiele grondstoffen. Amsterdam wil het gebruik van primaire grondstoffen (materialen die uit de aarde gewonnen worden om er grond-of bouwstoffen van te maken) op korte termijn te verminderen.
- Sluiten van de kringloop: behoud van zoveel mogelijk waarde van materialen. Amsterdam moedigt de uitwisseling en hoogwaardige toepassing van secundaire materialen aan. Secundaire materialen zijn herwinbare en herbruikbare grondstoffen uit eerder gebruikte (bouw)materialen. Dat wil Amsterdam bereiken door slimme logistiek, fysieke ruimtes voor opslag, online inventarissen en het opstellen van materiaalpaspoorten. Het is belangrijk potentiële her te gebruiken materialen apart te houden op de bouwplaats.
- Geen uitlogende materialen toepassen. Geen zink en koper aan de buitenkant van gebouwen.

- Adaptief en demontabel bouwen. Adaptief wil zeggen een indeling van het gebouw waardoor functiewijzigingen zonder ingrijpende verbouwingen mogelijk zijn. Demontabel houdt in dat een gebouw zo in elkaar gezet wordt dat de onderdelen en materialen herbruikbaar zijn, omdat ze gemakkelijk losgemaakt kunnen worden.

Randvoorwaarden = eis:

- MPG van maximaal 0,8;
- Gebruik FSC gecertificeerd hout.

Circulaire economie en voedsel

In een circulaire stad gebruiken we grondstoffen en materialen telkens opnieuw. Zo voorkomen we verspilling en sluiten we kringlopen. Meer doen met minder. Doel: in 2030 halvering van het gebruik van nieuwe grondstoffen en in 2050 volledig circulair.

Wat wil Amsterdam:

- Voedsel en organische reststromen
 - Korte voedselketen zorgen voor een robuust en duurzaam voedselsysteem
 - Gezond en duurzaam voedsel voor Amsterdammers.
 - Organische reststromen worden hoogwaardig verwerkt
 - Voorkomen voedselverspilling.
- Consumptiegoederen
 - De gemeente geeft het goede voorbeeld en gaat minder consumeren
 - Samen zuiniger omgaan met wat we hebben
 - Amsterdam maak het meest van afgedankte producten

Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht

Wat wil Amsterdam:

In 2030 voldoen aan de adviesnormen van de World Health Organization.

Randvoorwaarden = eisen:

- Autogebruik beperken door lage parkeernorm.
- Fietsgebruik stimuleren: minimaal vereist aantal fietsparkeerplekken op eigen terrein
 - a. Voor horeca 1/ondersteunende horeca: 5 fietsparkeerplekken per 100 m2 bvo.
- Minimaal vereist aantal parkeerplekken voor scooters op eigen terrein
 - a. Voor horeca 1/ondersteunende horeca: 0,5 parkeerplek per 100 m2 bvo.

Natuurinclusief bouwen

Wat wil Amsterdam:

Een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier maken. Hiervoor moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van gebouwen en buitenruimte. De Groenvisie 2050 schetst een beeld van een groene stad die zich tussen nu en 2050 verder kan ontwikkelen.

Randvoorwaarden = eis:

- Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen

NB. In deze prijsvraag wordt het puntensysteem niet toegepast. Met ecologisch beheer van een stadslandbouwkavel wordt natuurwaarde toegevoegd.

Aandachtspunten bij natuurinclusief bouwen zijn:

- Dak
- Gevel
- Gevelkasten voor vogels
- Groene ruimte
- Inheemse beplanting
- Vogel-, insecten- en vlindervriendelijke beplanting.

Het advies is om groene plannen af te stemmen met de stadsecoloog, die weet precies welke vogels bijv. waar zitten en hoe een terrein te beheren. Meer tips in het Handboek Natuurinclusief bouwen, [Handboek NIB](#)¹⁵.

¹⁵ [Handboek Natuurinclusief bouwen - openresearch.amsterdam](#)

Bijlage 9 - Overzicht websites die van belang kunnen zijn

Amsterdam:

- www.crk.amsterdam.nl – Welstand Amsterdam
- www.maps.amsterdam.nl – informatie over Amsterdam op kaart
- www.duurzaamontwikkelen.amsterdam.nl – naar een circulair gebouwde omgeving, beleid van Amsterdam voor het toepassen van duurzaamheid bij woningen, utilitair en openbare ruimte. Bebouwing kavel N5 valt onder utilitair.
- En eerder in dit document genoemde websites (zie ook de voetnoten)

Omgevingsplan

- www.omgevingswet.overheid.nl > men komt op pagina Omgevingsloket. Hier zijn de regels te vinden die op de kavel van toepassing zijn en kan ook een vergunningcheck worden gedaan.

Over Tuinen van West:

- www.tuinenvanwest.info – Ondernemersvereniging Tuinen van West
- www.polderheuvel.nl – evenemententerrein de Polderheuvel (website van de ondernemersvereniging)
- www.sportparkdeendracht.nl – Sportpark de Eendracht
- www.de1800roeden.nl – Broedplaats de 1800 roeden
- www.fruittuinvanwest.nl – Fruittuin van West
- www.mijnstadstuin.nl – Mijn Stadstuin
- www.unbound-amsterdam.com – hotel/wellness The Unbound

Landelijk:

- <https://ro.nl/wetten-en-regels-gebouwen/beng-energieprestatie-eisen/>
- <https://infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/handboek-water/activiteiten>