



**Gemeente
Amsterdam**

Selectiebrochure Centrumeiland Blok 16

SAMEN WONEN SAMEN LEVEN

Ruimte voor een onderscheidend woonconcept
met max. 110 woningen



Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
1. Project en opgave.....	4
1.1 De locatie	4
1.2 Beschrijving van de opgave.....	5
1.3 Erfpachtgrondwaarde.....	8
1.4 De inschrijver, het team en combinatie van partijen	10
1.5 Optieovereenkomst en optievergoeding	11
2. Beschrijving selectieprocedure	13
2.1 Selectieprocedure	13
3. Voorselectie	15
3.1 Inschrijving voorselectie	15
3.2 Minimale eisen voorselectie	16
3.3 Selectiecriteria Voorselectie.....	17
3.4 Beoordeling	18
4. Definitieve selectie	19
4.1 Inschrijving definitieve selectie	19
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	21
4.3 Presentatie	21
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie	22
4.4.1. Gunningscriterium 1: Woonconcept, programma en ruimtelijke kwaliteit	22
4.4.2. Gunningscriterium 2: Zeggenschap en organisatie	25
4.4.3. Gunningscriterium 3: Duurzaamheid (max. 30 punten)	27
4.5 Beoordeling definitieve selectie	30
4.6 Gunning/Onkostenvergoeding	31
4.7 Reservelijst	31
4.8 Screening	32
4.9 Bezwaar.....	33
4.10 Planning ontwikkeltraject	34
5. Overige bepalingen en uitgangspunten.....	35
6. Bijlagen	37
6.1 Bijlage 1: Begripsbepalingen.....	38
<i>Overige bijlagen zijn losse bijlagen</i>	

Inleiding

Blok 16 is het sluitstuk van Centrumeiland, het centraal gelegen eiland van IJburg waar het grootste deel van de woningen gerealiseerd is door zelfbouwers. De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') organiseert voor Blok 16 een bijzondere selectieprocedure. Op deze kavel wordt een complex met 110 huur- en koopwoningen gebouwd. Alleen teams die bestaan uit een architect, een ontwikkelaar en minimaal één bewonersinitiatief (eventueel vertegenwoordigd door een zorgpartij) kunnen zich hiervoor inschrijven. Voorwaarde is dat het plan vooral aandacht besteedt aan burenhulp en solidariteit. Een deel van de woningen is bestemd voor aandachtsgroepen (zie 1.2). Het ontwerp van het gebouw en de mix aan woningen zorgen ervoor dat de toekomstige burens elkaar gemakkelijk kunnen helpen. Hierdoor kunnen mensen prettig zelfstandig thuis wonen. Het resultaat is een bij Amsterdam passende en hedendaagse invulling van het begrip nabuurschap.

Nieuwe vorm van zelfbouw

Toekomstige bewoners maken vanaf de inschrijving actief deel uit van het team. Dit betekent een enorme kans voor bewonersinitiatieven om vanaf het begin aan tafel te zitten met de architect en de ontwikkelaar. Zij denken mee met de plannen om zo goed mogelijk hun woon- en leefwensen naar voren te brengen in het ontwerp. Dit gaat op basis van gelijkwaardigheid.

In teamverband wordt een woonblok van 110 woningen ontworpen met gezamenlijke ruimtes, binnen en buiten, die uitnodigen tot ontmoeten. Zo kan een woongemeenschap ontstaan die stevig staat en waar 'samen wonen en samen leven' vanzelfsprekend zijn.

Aan de inschrijvers wordt gevraagd een plan van aanpak te presenteren waarin de zeggenschap en het commitment van de toekomstige bewoners, zowel kopers als huurders, zijn uitgewerkt. Hierbij moet ook aangegeven worden welke methode wordt toegepast om te komen tot een gedragen plan (het hoe). Daarbij wordt duidelijk gemaakt op welke wijze de woonwensen (waar hebben mensen behoefte aan, hoe willen mensen met elkaar 'samen wonen en samen leven') vormgegeven worden in de fysieke architectuur (het gebouwencomplex).

Achtergrond

In een tijd waarin zelfredzaamheid en zelfstandig wonen steeds belangrijker worden en tegelijkertijd de behoefte aan zorg en welzijn groeit, verkent de gemeente Amsterdam nieuwe woonvormen waarin de bewoners er voor elkaar kunnen zijn wanneer dat nodig is.

Amsterdammers willen graag in hun eigen vertrouwde omgeving wonen én blijven wonen. Toch is dit niet voor iedereen vanzelfsprekend door bijvoorbeeld een verstandelijke of lichamelijke beperking of omdat iemand zich in een kwetsbare positie bevindt. Dit vraagstuk betreft niet alleen ouderen, maar kan bijvoorbeeld ook gaan om mensen met een beperking of andere aandachtsgroepen.

Een beetje extra burenhulp zorgt ervoor dat mensen zelfstandig kunnen wonen en niet vereenzamen. Denk ook aan het samen delen van gereedschap of andere zaken die we (soms) nodig hebben. Dat wordt allemaal makkelijker in een woongemeenschap met een mix aan bewoners die elkaars goede buur zijn. De stad is immers niet alleen een fysieke structuur, maar ook een sociaal netwerk.

Zorgpartijen, sociale netwerken en vrijwilligers spelen een belangrijke rol in het oplossen van vraagstukken als de toenemende eenzaamheid, de dubbele vergrijzing en het uitgangspunt langer zelfredzaam te zijn en zelfstandig te wonen.

De wijze van samenleven kan hierin een belangrijke rol spelen. Op verschillende manieren, bijvoorbeeld door het mengen van woningbouwvormen voor meer zelfredzame groepen en minder zelfredzamen, door het mengen van verschillende leeftijdsgroepen en typen huishoudens, door gezamenlijke voorzieningen waar gezamenlijke activiteiten georganiseerd worden, of door de woonomgeving zo te ontwerpen dat het vanzelfsprekender en eenvoudiger is elkaar te ontmoeten, te ondersteunen, mantelzorg te verlenen of gewoon een praatje te maken.

Selectieprocedure

Om oplossingen voor dit vraagstuk te vinden, schrijft de gemeente deze selectieprocedure uit. De gemeente is op zoek naar een partij die het geplande programma op Centrumeiland Blok 16 met maximaal 110 woningen kan ontwikkelen en realiseren. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld.

Gevraagd wordt een onderscheidend woonconcept passend bij de beschreven opgave. Dit woonconcept bestaat uit een visie op het samen leven en wonen met zorg voor elkaar, en een daar bijpassende mix van huishoudens en woningen, een globaal ontwerp van het bouwblok en de woningen, en de organisatie van het (toekomstige) beheer van de gezamenlijke onderdelen. Daarnaast dient een plan van aanpak te worden geleverd, waaruit de mate van zeggenschap over de ontwikkeling en het beheer van de toekomstige bewoners blijkt.

Het betreft een selectie in twee rondes. In de eerste ronde wordt gevraagd een sollicitatiebrief te schrijven met daarin de kern van het beoogde woonconcept, de samenstelling van het team en de visie op zeggenschap van de toekomstige bewoners. De tweede ronde is een verdere uitwerking hiervan inclusief de ruimtelijke vertaling ervan en de bijbehorende duurzaamheidsaanpak. Ook gaat het in deze ronde om een heldere visie op de organisatie en op de manier waarop de zeggenschap van de toekomstige bewoners wordt vormgegeven.

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

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

In deze selectiebrochure zijn de randvoorwaarden opgenomen voor de organisatie, het proces en de samenstelling van het team van de inschrijvende partij. In hoofdstuk 1 worden de locatie en de opgave beschreven. Hoofdstuk 2 behandelt de selectieprocedure, waarna in hoofdstukken 3 en 4 wordt ingegaan op de inhoud van de selectiecriteria en de wijze waarop deze beoordeeld worden. De stedenbouwkundige en duurzaamheidsambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in de Bouwenvelop Centrumeiland Blok 16 vastgelegd (zie bijlage 2).

1. Project en opgave

1.1 De locatie

IJburg is een stedelijke wijk aan de oostkant van Amsterdam, uiteindelijk bestaand uit zes aan elkaar geschakelde eilanden. Terwijl de eerste fase van IJburg in Amsterdam haar voltooiing nadert, zijn de plannen voor de tweede fase van IJburg nog volop in ontwikkeling. Centrumeiland is het eerste eiland van de tweede fase van IJburg. In het stedenbouwkundig plan van Centrumeiland zijn de hoofdthema's: zelfbouw, tijdelijkheid, bewegende stad en duurzaamheid (rainproof en energie-neutraal eiland). Op dit eiland groeit een nieuwe stadswijk waarin het overgrote deel van de woningen in een vorm van zelfbouw wordt ontwikkeld.

Op Centrumeiland is ruimte voor 1700 woningen. Bijna elk blok van Centrumeiland bestaat uit een gemêleerd programma van diverse soorten zelfbouw. Denk bijvoorbeeld aan Individuele Zelfbouw en Samen in het Klein (voor 2 tot 4 woningen). Voor bouwgroepen vanaf 4 woningen bestaan er ook nog de zelfbouwvarianten Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), Medeopdrachtgeverschap (MO) en Wooncoöperatie.

Centrumeiland wordt gekenmerkt door een 'kleine korrel' van gesloten bouwblokken. Het eiland heeft daarmee een ander stedenbouwkundig karakter dan het naastgelegen Haveneiland, dat contrasteert door haar lange zichtlijnen.

Een stedelijk milieu betekent een dichte bebouwing, compacte openbare ruimte en voorzieningen. Centrumeiland heeft een gemiddelde dichtheid van 100 woningen per hectare. Compacte bebouwing is voorzien in de 16 bouwblokken variërend van 40 tot 140 woningen met bouwhoogtes van overwegend 4 tot 5 lagen.

Aan de Pampuslaan is ruimte voor grotere maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Aan het centraal gelegen Srefidensiplein liggen een vrijstaande school, kinderopvang en het jongerentalentencentrum in een autovrije zone. Aan dit plein komen ook enkele horecagelegenheden, en om de hoek komen een buurtkamer, een verpleeghuis en een passantenpension. Een passantenpension is een tijdelijke woonplek voor mensen die kortstondig geen woning hebben bijvoorbeeld door het verlies van een baan of een scheiding. Op Centrumeiland komt geen eerstelijns gezondheidscentrum. Dit staat gepland aan de westkant van Strandeiland in het verlengde van de Pampuslaan. Hier komen meer voorzieningen waaronder een supermarkt. Ten oosten van Centrumeiland bevindt zich aan de Pampuslaan reeds een supermarkt.

De ontwikkeling van Centrumeiland is gestart in 2016, toen de gemeenteraad van Amsterdam het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland (zie Bijlage 3) vaststelde. Naast zelfbouw is 20% van het woonprogramma bestemd voor sociale huur en 10% voor vrije sector projectontwikkeling. Ongeveer driekwart van de kavels is inmiddels in erfpacht uitgegeven.

1.2 Beschrijving van de opgave

Belangrijke onderdelen van de opgave voor Blok 16 zijn het beoogde woonconcept voor “Amsterdams nabuurschap”, hoe dit ruimtelijk wordt vertaald en de wijze waarop de toekomstige bewoners zeggenschap hebben over het plan.

Woonconcept en ruimtelijke opgave

De opgave voor Blok 16 is om een woonblok te ontwikkelen waarin het prettig samenleven is en waarbij burenhulp en solidariteit een logische plek krijgen. Het ontwerp van het gebouw en de mix aan woningen zorgen ervoor dat de toekomstige burens elkaar gemakkelijk kunnen helpen en mensen, al dan niet met ondersteuning, zelfstandig thuis kunnen wonen.

In dat kader zoekt de gemeente voor Blok 16 naar een onderscheidend woonconcept waarbij samen leven en wonen met zorg voor elkaar centraal staan, met een mix aan woningen, en met een goede ruimtelijke samenhang binnen het ensemble van woongebouwen en buitenruimten. Tevens voegt het blok zich op een natuurlijke wijze in zijn omgeving, zodanig dat het aanliggende landschap, de stedenbouw, openbare ruimte en de woonkwaliteit naadloos in elkaar overlopen.

De opgave van blok 16 verschilt van de meeste andere bouwblokken op Centrumeiland, die kavelgewijs worden ontwikkeld: dit blok wordt in zijn geheel door één partij (samenwerking van partijen) ontwikkeld.

Zeggenschap toekomstige bewoners

Voor Blok 16 is, zoals gezegd, het ‘samen wonen en samen leven’ het belangrijkste speerpunt. Dit geldt voor alle fases in het project. Voor Blok 16 krijgen alle toekomstige bewoners, zowel huurders als kopers, in een zo vroeg mogelijk stadium zeggenschap over hun woning en het woongebouw. Dit binnen de voorwaarden die de gemeente in onderhavige selectie stelt.

Van belang is dat de zeggenschap van de toekomstige bewoners aantoonbaar verder gaat dan casco-bouw en consumentgerichte projectontwikkeling. De inschrijver dient – voor zover mogelijk – de toekomstige bewoners zeggenschap te geven over het proces en keuzes in het ontwerp, en over het gebruik en het beheer van het gebouw. Ook voor de vormgeving en het beheer van de gezamenlijke ruimtes en de binnentuin geldt de zeggenschap. De inschrijver moet daarom in een vroeg stadium commitment hebben van de toekomstige bewoners.

In het geval van huurders, die in veel gevallen pas rond de oplevering een huurovereenkomst sluiten, wordt gevraagd aan te geven wanneer en op welke wijze de toekomstige huurders bij de planontwikkeling en bij het beheer betrokken zijn. Tevens wordt gevraagd duidelijk te maken of zij in een eerder stadium zicht hebben op een huurcontract van een door hen gewenste woning.

Ruimtelijke opzet Centrumeiland

Op Centrumeiland geldt het principe van geborgenheid in het binnengebied en ruigte aan de buitenzijde. De ruigte zit in de sterke invloeden van de elementen (water, wind) op de bebouwde omgeving. Dit is een belangrijk onderdeel van de identiteit van IJburg, waarop iedere buurt op zijn eigen manier inspeelt. Centrumeiland geeft hier uitdrukking aan door een omlijsting van de buurt in de vorm van een wand van gebouwen met uitgesproken hoeken. Deze wand beschermt in deze hoedanigheid het binnengebied van Centrumeiland tegen het open landschap en de drukkere ontsluitingswegen. Tegelijkertijd geeft de buitenrand, door zijn variatie in architectuur, het karakter van Centrumeiland weer, zowel ruimtelijk-typologisch als programmatisch. Kortom, de buitenwand

vormt een stevig kader dat het binnengebied omsluit en dat tegelijkertijd Centrumeiland met de rest van IJburg verbindt.

De stedenbouwkundige opzet van het binnengebied zorgt juist voor een intiem binnenmilieu. Dat ontstaat door een vormgevend principe waarbij bouwblokken variëren in vorm en maat en die ten opzichte van elkaar verspringen. Hierdoor ontstaat een configuratie die in hoofdopzet bestaat uit omsloten plekken en korte verbingsstraten, met veel variatie door de kleinschalige verkaveling van de bouwblokken. Het binnengebied is fijnmazig van opzet, autoluw én met autovrije zones, kindvriendelijk, met voordeuren en leefruimtes aan de straat, speelplekken en ruimte voor ontmoeting in het groen. Centrumeiland is een woonbuurt met (buurt)voorzieningen op loopafstand.

De locatie Centrumeiland maakt onderdeel uit van het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland en valt onder het Welstandskader De Schoonheid van Amsterdam, hoofdstuk IJlanden. Een positief oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is het uitgangspunt.

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze selectiebrochure en bouwvelop worden benoemd passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid. Als daar een uitzondering op wordt gemaakt, dan is dit expliciet benoemd.

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

Programma

Blok 16 heeft de bestemming wonen. Uitgangspunt is dat binnen het woonprogramma op bloknieveau een menging van woninggrootte, huur- en koopwoningen, diverse prijssegmenten en verschillende huishoudenssamenstellingen plaatsvindt.

Het programma bestaat uit maximaal 110 woningen, een binnentuin, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen voor autoparkeren, stalling voor fietsen, scooters, scootmobielen en dergelijke. In Blok 16 kunnen maximaal 40 onzelfstandige woningen gerealiseerd worden. Een onzelfstandige woning telt als 0,5 woning.

Het woonprogramma bestaat voor minimaal 60% en maximaal 80% uit vrije sector koop- en/of huurwoningen. Daarnaast bestaat het programma voor tenminste 20% en ten hoogste 40% uit betaalbare huurwoningen. Dit kunnen sociale huurwoningen en/of middeldure huur zijn. Tussen de 20% en 40% van het totaal aantal woningen is bedoeld voor aandachtsgroepen van het Volkshuisvestingsbeleid van Amsterdam. De aandachtsgroepen worden genoemd bij doel 4 "Passender Wonen" in de beleidsnota Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (vastgesteld op 19 juli 2023, zie bijlage 4). Het streven van de gemeente is dat alle Amsterdammers een woning hebben die past bij hun zorgvraag en levensfase. Dat houdt in dat er meer passende woningen zijn voor alle doelgroepen, dat we samenwerken aan doorstroming en dat wonen met zorg nabij is.

Particuliere sociale huur is mogelijk in het geval dat in het voorgestelde woonconcept voor een specifieke toekomstige bewonersgroep(en) een sociale huurwoning gewenst is en deze door een andere organisatie dan een woningcorporatie wordt beheerd en verhuurd. In dat geval vindt de erfpachtuitgifte t.b.v. particuliere sociale huurwoningen plaats. Uitponen is gedurende 25 jaar vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht niet toegestaan. Zie ook paragraaf 1.3.

De volgende woonvormen zijn onder meer mogelijk:

- Zelfstandige woningen;
- Woongroepen bestaande uit meerdere zelfstandige woningen en gemeenschappelijke ruimten (bijvoorbeeld fitnessruimte, behandelruimte t.b.v. zorg aan huis, co-working space, knutselruimte);
- Woongroepen bestaande uit meerdere onzelfstandige woningen en gemeenschappelijke voorzieningen (zoals sanitair, wasruimte en/of keuken);
- Kangoeroewoningen of meergeneratiewoningen (gekoppelde zelfstandige woningen);
- Gezinsvervangend tehuis (eengezinswoning met kamerbewoning bijvoorbeeld t.b.v. begeleid wonen).

Het team dient te onderbouwen waarom de verschillende segmenten worden gekozen in relatie tot het woonconcept en de door het team beoogde doelgroep(en). Per programmaonderdeel is in de modelerfpachtaanbiedingen aangegeven wat de voorwaarden zijn (zie bijlagen 11a en 11b).

Mogelijke vastgoedeigenaren zijn:

- (collectief van) particulieren, met zelfbewoningsplicht;
- belegger;
- particuliere verhuurder;
- woningcorporatie;
- zorginstelling.

Woninggrootte

Voor een deel van het woonprogramma gelden minimale woninggroottes (conform NEN 2580):

- Een zelfstandige sociale huurwoning heeft een minimale oppervlakte van 40 m² GO. Een zelfstandige middeldure huurwoning is minimaal 40 m² GO en alle middeldure huurwoningen tezamen hebben gemiddelde grootte van minimaal 55 m² GO. Dit is inclusief het aandeel in de gezamenlijke woonruimten.
- Onzelfstandige woningen hebben een oppervlak van minimaal 20 m² GO inclusief het aandeel in de gezamenlijke woonruimten.

Gemeenschappelijke woonruimten

Onderdeel van het woonconcept zijn de vormgeving en het beheer van de gezamenlijke woonruimtes en de binnentuin. Afhankelijk van de gekozen ruimtelijke opzet en het aantal verschillende erfpachters is het nodig hiervoor afspraken te maken. Dit kan in een later stadium uitgewerkt worden, maar dient ter goedkeuring als onderdeel van de DO-toets ingediend te worden. Vóórdat de gemeente overgaat tot het doen van een erfpachtaanbieding dient duidelijk te zijn hoe eigendom en beheer van deze ruimten geregeld is.

Maatwerk bij verdere uitwerking plan

In de modelerfpacht overeenkomsten (zie bijlagen 11a en 11b) is aangegeven wat de voorwaarden van de bovengenoemde onderdelen van het woningprogramma zijn. Soms kan maatwerk gewenst zijn ten behoeve van het beoogde woonconcept. Bijvoorbeeld bij het combineren van bepaalde programma-onderdelen, zoals de combinatie van huur en koop binnen een woongebouw. Of voor de verdeling van gemeenschappelijke tuinen en ruimten. Voorwaarde voor maatwerk is dat dit niet strijdig is met bestaande wetten en regels zoals de huisvestingsverordening, het erfpachtbeleid en de Woningwet.

Voor de ondertekening van de optieovereenkomst zal beoordeeld worden of maatwerk binnen de kaders (van de tender en wet- en regelgeving) mogelijk lijkt. In het geval dit maatwerk kansrijk

geacht wordt, zal dit gedurende de optieperiode door de optienemer en de gemeente onderzocht worden. De optienemer kan hieraan geen rechten ontleen.

Juridische kaders

Voor de ontwikkeling van Blok 16 gelden privaatrechtelijke eisen, welke onder andere worden vastgelegd in de optieovereenkomst en de erfpachtaanbieding. In deze paragraaf wordt extra aandacht besteed aan de zelfbewoningsplicht en het verhuurverbod van de koopwoningen. Ook het publiekrechtelijke kader wordt genoemd. De opsomming is niet uitputtend.

Zelfbewoning en verhuurverbod koopwoningen

Om speculatie met zelfbouwoningen te voorkomen, stelt de gemeente Amsterdam de eis dat zelfbouw koopwoningen uitsluitend worden ontwikkeld voor zelfbewoning. In de erfpachtaanbieding wordt bij de koopwoningen daarom een zelfbewoningsplicht opgenomen. De zelfbewoningsplicht geldt vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht voor de duur van 5 jaar. In die periode mogen de woningen dus niet verkocht en/of geleverd worden.

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

Vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht geldt daarnaast een verhuurverbod. Dit verhuurverbod geldt voor onbepaalde tijd. Gedurende het verhuurverbod is het niet toegestaan om de zelfbouwoning te verhuren. Een uitzondering op het verhuurverbod is alleen mogelijk indien er vooraf toestemming is gegeven door de gemeente en een van de ontheffingsgronden van toepassing is. De gemeente kan toestemming geven bij verhuur aan eerstegraads familieleden, bij verblijf van de erfpachter in het buitenland voor minimaal 3 maanden en maximaal 2 jaar of bij verhuur voor een totale huurprijs die niet boven de maximale huurgrens voor middeldure huur uitkomt (€ 1.220,40 prijspeil 2024), waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting om een parkeerplaats af te nemen.

Juridisch-planologisch kader

Voor Blok 16 geldt het onherroepelijke "Bestemmingsplan Centrumeiland blok 3 en 16", dat vastgesteld is op 25-01-2023. U kunt dit bestemmingsplan raadplegen via omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

1.3 Erfpachtgrondwaarde

De erfpacht van de woningen wordt uitgegeven onder Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016, bijlage 11d), tenzij het gaat om erfpacht van sociale huurwoningen aan een van de Amsterdamse woningcorporaties. Dan wordt de erfpacht op basis van Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 (AB 1998, bijlage 11e) uitgegeven. Op Centrumeiland zijn woningcorporaties De Alliantie en Ymere actief. Aangezien sociale huurwoningen door de gemeente niet verplicht worden gesteld, is voor Blok 16 niet een Amsterdamse woningcorporatie als toekomstige verhuurder aangewezen.

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven bouwkavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor koop/huur woningen, voorzieningen en parkeerplaatsen.

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven bouwkavel wordt als volgt bepaald:

1. Op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor koopwoningen, middeldure huurwoningen, particuliere sociale huurwoningen, sociale huurwoningen woningcorporaties en parkeerplaatsen. En
2. De minimale totale erfpachtgrondwaarde voor Blok 16 bedraagt € 11.600.000, = exclusief btw (prijspeil november 2024).
Indien de erfpachtgrondwaarde van het totale programma dat inschrijver voornemens is te realiseren lager uitvalt dan € 11.600.000 excl. btw, wordt de minimale grondwaarde van € 11.600.000 excl. btw gehanteerd. Voor het bepalen van deze grondwaarde wordt onderstaande tabel gehanteerd.

De vastgestelde optievergoeding die de winnende inschrijver/optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst.

Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. btw Prijspeil november 2024					Eenheid
	30-40 m2 GO	40-50 m2 GO	50-60 m2 GO	60 - 70 m2 GO	> 70 m2 GO	
Koopwoning, meerge- zinswoning	€ 2.289			€ 1.893		per m² GO
Koopwoning, eenge- zinswoning	€ 1.967					per m² GO
Vrije sector huurwoning	€ 2.050			€ 1.636		per m² GO
Middeldure huurwoning	n.v.t.		€ 835	€ 435	€ 251	per m² GO
Particuliere sociale huurwoning	€ 950	€ 346	€ 251			per m2 GO
Sociale huurwoning woningcorporatie	€ 270					per m2 GO voor woningen < 70 m2
Parkeren	€ 2.180					per parkeerplaats

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 december 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 10 is toegevoegd nader toegelicht.

- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.
- Bij het bepalen van het gebruiksoppervlak van een (on)zelfstandige woning telt ook de oppervlakte van de gemeenschappelijke woonruimten mee; de verdeling van de gebruiksoppervlakte hiervan aan de woningen vindt plaats naar rato van gebruiksoppervlak van de woningen in het betreffende gebouw(deel).
- De erfpachtgrondwaarde per m² GO van de vrije sectorwoningen wordt gebaseerd op het gemiddelde oppervlak (GO) van de vrije sector huurwoningen tezamen.
- De erfpachtgrondwaarde per m² GO van de middeldure huurwoningen wordt gebaseerd op het gemiddelde oppervlak (GO) van de middeldure huurwoningen tezamen.
- De erfpachtgrondwaarde per m² GO van de particuliere sociale huurwoningen wordt gebaseerd op het gemiddelde oppervlak (GO) van de particuliere sociale huurwoningen tezamen.
- Indien een Amsterdamse woningcorporatie de sociale huurwoningen uitneemt, wordt de erfpacht onder AB 1998 uitgegeven en gelden de geldende grondprijzen voor de Amsterdamse woningcorporaties.

1.4 De inschrijver, het team en combinatie van partijen

Met de inschrijver wordt bedoeld de professionele partij (of combinatie van professionele partijen) die zich inschrijft voor deze tender met de bedoeling de ontwikkeling zoals omschreven in deze brochure te ontwikkelen en te realiseren. De inschrijver is de contractpartij van de gemeente en risicodragende ontwikkelaar. De inschrijver moet in staat zijn om de projectontwikkeling te (voor)financieren en de daarbij optredende risico's te dragen. De inschrijver is verantwoordelijk voor het samenstellen en coördineren van het team. Met team wordt bedoeld een samenwerkingsverband dat het woonconcept zoals in deze brochure beschreven, gaat uitwerken ten behoeve van de ontwikkeling, indien het project aan hen wordt gegund.

Het team bestaat minimaal uit een architect, een projectontwikkelaar en een bewonersinitiatief. Het bewonersinitiatief is een groep bewoners en vertegenwoordigt in het team de toekomstige bewoners waaronder minimaal een aandachtsgroep. Een zorgpartij kan ook namens deze aandachtsgroep deelnemen.

Een bewonersinitiatief kan wel onderdeel uitmaken van het team, maar kan geen onderdeel zijn van de inschrijvende partij (of combinatie van partijen). Ook mogen (vertegenwoordigers van) aandachtsgroepen op geen enkele manier aansprakelijk worden voor schade of een risico dragen in deze ontwikkeling.

Dit team is minimaal in staat om:

- een woonconcept te ontwerpen en consequent uit te werken tot een uitvoerbaar plan;
- projecten te ontwikkelen met veel zeggenschap voor toekomstige bewoners;
- (een deel van) de toekomstige bewoners te vertegenwoordigen.

Het team dient tijdens ronde 2 geformaliseerd te worden middels een intentieovereenkomst. In de intentieovereenkomst moet komen te staan hoe de samenwerking tussen de leden van het team wordt vormgegeven en hoe de taken en verantwoordelijkheden onderling worden verdeeld.

Bij dit laatste wordt rekening gehouden met de draagkracht van de verschillende leden van het team.

Binnen 3 maanden na het gunningsbesluit zal het geselecteerde team de samenwerking vastleggen in een samenwerkingsovereenkomst.

De samenstelling van het geselecteerde team ten tijde van de sollicitatieronde wordt opgenomen in de optieovereenkomst. Een wijziging in de samenstelling van het team is alleen mogelijk met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente onder de voorwaarden dat de soort deelnemers niet wijzigt en het woonconcept en het plan van aanpak gelijk blijven.

Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie (bijlagen 6 en 7) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere professionele partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. Een bewonersinitiatief kan geen onderdeel zijn van de inschrijvende partij (of combinatie van partijen).

Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie als de definitieve selectieprocedure.

1.5 Optieovereenkomst en optievergoeding

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

De hoogte van de optievergoeding bedraagt € 288.840 exclusief btw.

De optievergoeding die de geselecteerde inschrijver/optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van de erfpachtgrondwaarde (zie 1.3) en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtsovereenkomst.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4 onder Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 21 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiestukken is

gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO.

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

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en 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.

2. Beschrijving selectieprocedure

2.1 Selectieprocedure

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

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

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

Correspondentie

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

Selectiecommissie en jury

Er is zowel een selectiecommissie als een jury, die in beide rondes dezelfde samenstelling hebben.

De selectiecommissie toetst de sollicitatiebrieven en inzendingen in de eerste en de tweede ronde op volledigheid en geldigheid en toetst in de tweede ronde ook aan de harde randvoorwaarden. De selectiecommissie bestaat uit de projectmanager, de projectleider G&O en een lid van Team Zelfbouw. Een lid van de selectiecommissie fungeert als secretaris van de jury.

De jury beoordeelt de inzendingen in beide rondes inhoudelijk op de betreffende selectiecriteria en geeft op basis hiervan de scores.

De jury heeft de volgende samenstelling waarbij iedereen jureert op eigen expertise:

Juryleden ruimtelijke kwaliteit:

- Stedenbouwkundige van gemeente Amsterdam (afdeling Ruimte & Duurzaamheid);
- Vertegenwoordiger uit Kwaliteitsteam IJburg of supervisor IJburg 2^e fase.

Juryleden woonconcept en zeggenschap toekomstige bewoners:

- Beleidsmedewerker Wonen (Grond & Ontwikkeling, afdeling Strategie en Advies);
- Specialist woonzorg en aandachtsgroepen;
- Lid team Zelfbouw.

Jurylid duurzaamheid:

- Adviseur duurzaamheid van de gemeente Amsterdam.

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

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
Week 11 november 2024	Start voorselectie
14 november 2024	Startbijeenkomst (Meet & Greet)
15 november 2024	Publicatie selectiedocumenten op TenderNed
10 december 2024	Informatiebijeenkomst en start inschrijving
23 december 2024, vóór 17.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
24 januari 2025	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
14 februari 2025, vóór 17.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
24-28 februari 2025, vóór 17.00 uur	Herstelmogelijkheid ingediende stukken
31 maart 2025	Beoordeling en eventuele loting bij gelijke scores
3 april 2025	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
4 april 2025	Start definitieve selectie
18 april 2025, vóór 17.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
9 mei 2025	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
10 oktober 2025, vóór 17.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
20 - 24 oktober 2025	Herstelmogelijkheid ingediende stukken
27- 31 oktober 2025	Presentatie inschrijvers
t/m 5 december 2025	Jurering en screening integriteit (Bibob)
9 december 2025	Bekendmaking van de (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
2 januari 2026	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

3. Voorselectie

Na de publicatie van de selectiestukken op TenderNed hebben de inschrijvers 13 weken de tijd om een sollicitatiebrief op te stellen en deze samen met de overige stukken zoals genoemd in 3.1 in te sturen.

3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling van de sollicitatiebrief op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: woonconcept, geschiktheid team en zeggenschap. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit deze brochure, het omgevingsplan, stedenbouwkundig plan en Bouwenvelop Blok 16 Centrumeiland zijn leidend. Maximaal drie inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op de selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van schriftelijke vragen. Dit kan tot en met 23 december 2024 vóór 17.00 uur, en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 24 januari 2025 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectieronde is mogelijk vanaf 10 december 2024 en tot en met uiterlijk 14 februari 2024 vóór 17.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie).
3. Sollicitatiebrief
 - a. een sollicitatiebrief van maximaal twee pagina's A4 (minimale lettergrootte Arial 10 pt, minimale regelafstand 12 pt) waarin het beoogde woonconcept, het team en referenties van de teamleden, én de visie op zeggenschap wordt beschreven;
 - b. optioneel kan maximaal één 3^e pagina (A4-formaat) met louter beeldmateriaal worden toegevoegd om met principeschets(en) het woonconcept te illustreren (eventueel aangevuld met ander beeldmateriaal).
4. Toelichting op organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling van het team van maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt, regelafstand 12 pt.
5. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel welk ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken:
 - de inschrijving van de aan de voorselectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen in het KVK (handels)register;
 - de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK (handels)register.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde formulier en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het inschrijfformulier voorselectieprocedure volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn.

Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 21 februari 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 andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier voorselectieprocedure of het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 2 tot en met 5 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

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

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.2 Minimale eisen voorselectie

De voorselectie/ heeft als doel de meest geschikte kandidaten te selecteren voor de definitieve selectieronde. Voor de hele selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan door het ondertekenen van het inschrijfformulier voorselectieprocedure. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen en met een compleet team (zie 1.4) mogen deelnemen aan de voorselectieronde. Voor zowel de ontwikkelaar als de architect en het bewonersinitiatief geldt dat zij in deze selectie maar aan één team kunnen deelnemen.

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 6) alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 3.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Met het correct invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier voorselectieprocedure verklaart inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de in deze brochure gestelde eisen te zullen voldoen.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken te hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen of zich daaraan te conformeren, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van

(verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven.

3.3 Selectiecriteria Voorselectie

De jury beoordeelt de inzendingen in de eerste ronde op basis van de volgende criteria:

1. Woonconcept

Uit de sollicitatiebrief/aangeleverde stukken als bedoeld in 3.1 moet blijken:

- Is de kern van het te ontwikkelen woonconcept, de beoogde woonvormen en de visie op het samenleven van de bewoners beschreven? Wordt daarbij uitgelegd waarom dit concept ruimtelijk en programmatisch past op deze locatie en in deze buurt?

Beoordeeld wordt:

- de mate waarin het woonconcept onderscheidend is en een goed antwoord geeft op de geschetste maatschappelijke opgave. Het concept is daarbij passend binnen de ruimtelijke en programmatische kaders zoals beschreven in deze brochure;
- de mate waarin het voorgestelde woonconcept passend is op deze locatie.

2. Geschiktheid team

Uit de sollicitatiebrief/aangeleverde stukken als bedoeld in 3.1 moet blijken:

- Is het team volledig en wordt daarbij aangegeven uit welke personen/partijen het team bestaat, inclusief hun rollen en verantwoordelijkheden in proces, en hun werkwijze/aanpak?
- Wordt de geschiktheid onderbouwd met referenties?

Beoordeeld wordt:

- de passendheid en geschiktheid van de inschrijver en het team: de mate waarin de werkwijze/aanpak voor deze opgave aansluit bij deze opgave en het voorgestelde woonconcept.
- Is de rolverdeling duidelijk en logisch?
- Past de rolverdeling bij het beschreven woonconcept en de aanpak m.b.t. de zeggenschap van toekomstige bewoners?
- Laat de inschrijver met onder meer referentieprojecten zien dat de inschrijver in staat is om deze ontwikkeling qua complexiteit, omvang en (voor)financiering te realiseren?

3. Zeggenschap

Uit de sollicitatiebrief/aangeleverde stukken als bedoeld in 3.1 moet blijken:

- Heeft het team een visie op zeggenschap door de toekomstige bewoners?
- Heeft het team ervaring met zelfbouw en participatie van toekomstige bewoners(groepen) en zo ja, wat zijn de geleerde lessen?
- Wat is de geplande aanpak bij blok 16?

Beoordeeld wordt:

- de mate en wijze van zeggenschap van toekomstige bewoners, waarbij ervaring en geleerde lessen meegewogen worden.

3.4 Beoordeling

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

Deze beoordeling vindt als volgt plaats:

- De jury beoordeelt de inzendingen op basis van de eigen expertise.
- De jury bepaalt vervolgens in consensus op basis van de criteria en een discussie binnen de jury een integrale score: matig, voldoende, goed, uitmuntend.
- Bij de beoordeling tellen in deze ronde de eerste twee criteria zwaarder mee dan het derde criterium.

criterium	matig	Voldoende	goed	uitmuntend
1. Woonconcept	1	2	3	4
2. Geschiktheid team	1	2	3	4
3. Zeggenschap	0,5	1	1,5	2

De totaalscore is de optelling van de scores behaald bij de 3 criteria.

- Inzendingen met 9-10 punten scoren uitmuntend,
- Inzendingen met 7-8,5 punten scoren goed
- inzendingen met 5-6,5 punten scoren voldoende
- de overige inzendingen scoren niet voldoende

Op basis van de totaalscore wordt als volgt bepaald welke inschrijvers doorgaan naar de definitieve selectieronde:

- Bij 3 partijen die "uitmuntend" (totaal 9-10 punten) scoren gaan deze drie partijen door.
- Indien er meer dan 3 partijen een uitmuntende totaalscore hebben, vindt er door een notaris een loting plaats onder de kandidaten die "uitmuntend" scoren.
- Indien minder dan 3 partijen "uitmuntend" scoren, dan worden de resterende plekken (maximaal 3) door de notaris geloot uit de partijen met een "goede" totaalscore.

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavel Blok 16 aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaal-score heeft behaald. De gunningscriteria zijn:

- 1) woonconcept, programma en ruimtelijke kwaliteit;
- 2) zeggenschap en organisatie;
- 3) duurzaamheid.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 18 april 2025 vóór 17.00 uur en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 9 mei 2025 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 9 mei 2025 en tot en met uiterlijk 10 oktober 2025 vóór 17.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 7).
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen).
3. Visie op het woonconcept en het programma, met een ruimtelijke uitwerking hiervan. Deze visie bestaat uit één digitaal boekwerk (pdf-format) van maximaal 16 pagina's A3 (eenzijdig lettertype Arial 10 pt, regelafstand 12 pt) excl. voorblad. Op het voorblad wordt uitsluitend de naam van het project en andere tekstueel gerelateerde informatie vermeld (geen toelichtende tekst, maximaal één beeld of schets).
4. Plan van aanpak zeggenschap en organisatie. Dit plan van aanpak heeft maximaal 10 pagina's A4, enkelzijdig (lettertype Arial 10 pt, regelafstand 12 pt, inclusief foto's en afbeeldingen). Als bijlagen bij het plan van aanpak worden de risicoanalyse en intentieovereenkomst van het team bijgevoegd. Het model voor de risicoanalyse (bijlage 13) moet worden ingevuld zonder de lay out en het lettertype te veranderen. Deze bijlagen tellen niet mee met het maximum van 10 pagina's A4.
5. Visie op duurzaamheid. Visie op duurzaamheid, optioneel ondersteund door illustraties, foto's en/of referentiebeelden, die voorzien worden van een toelichting, waarin de essentiële elementen omschreven zijn ten aanzien van de visie op duurzaamheid. Dit onderdeel heeft maximaal 4 pagina's A4, enkelzijdig (lettertype Arial 10 pt, regelafstand 12 pt).
6. Inge vulde puntentabel in het Puntensysteem Natuurinclusief bouwen (bijlage 5a). Het is verplicht om minimaal 30 punten te realiseren. Dit is een minimumeis en er worden geen punten aan toegekend.

7. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibob-formulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

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

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

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende voorgeselecteerde inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De voorgeselecteerde inschrijver wordt daarover uiterlijk 17 oktober 2025 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen.

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

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 3 en 4 geldt dat deze een nadere uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat dat niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het hiervoor genoemde herstel niet mogelijk.

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

De voorgeselecteerde inschrijver die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving voor de definitieve selectie heeft gedaan, is de beoogde winnaar van de selectieprocedure en daarmee de beoogde contractpartij voor de gemeente.

4.2 Minimale eisen definitieve selectie

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 7) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
 - Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen;
 - Een minimumscore van 30 punten op de ingevulde tabel 2 van het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen.

Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende partijen die het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibob-formulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 4.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie.

- b) Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en het Bibob-formulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart de voorgeselecteerde inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:
- de visie op het woonconcept en het woonprogramma, de uitwerking van de ruimtelijke visie, de duurzaamheidsaanpak én de aanpak ten aanzien van de zeggenschap van toekomstige bewoners passen binnen de opgave zoals beschreven in deze brochure en de bouwvelop;
 - de verklaring dat de inschrijver aan de minimale (totale) erfpachtgrondwaarde voldoet.

Mocht een voorgeselecteerde inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze voorgeselecteerde inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 4.1 Aanleveren beschreven.

4.3 Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan en voldoet aan alle voorwaarden, ontvangt een uitnodiging voor het geven van een presentatie waarmee de mogelijkheid wordt geboden om de inschrijving mondeling toe te lichten. Bij deze presentatie dienen in elk geval alle leden van het team vertegenwoordigd te zijn. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te geven. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in de week van 27 oktober 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.

De beoordeling van de inzendingen vindt plaats na afloop van alle presentaties.

4.4 Gunningscriteria definitieve selectie

Ten behoeve van de definitieve selectie vinden twee beoordelingsronden plaats: eerst toetst de selectiecommissie aan de harde randvoorwaarden, daarna vindt aan de hand van de gunningscriteria een beoordeling door de jury plaats.

De selectiecommissie toetst de inzending aan de volgende punten:

- Is het een geldige en complete inschrijving?
Mocht een voorgeselecteerde inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan de in deze brochure opgenomen eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze voorgeselecteerde inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 4.1 beschreven.
- Voldoet het ingediende plan aan het bestemmingsplan Centrumeiland Blok 3 en 16, het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland en de Bouwenvelop Centrumeiland Blok 16?
- Wordt met het ingediende plan en woningprogramma de taakstellende minimale erfpachtgrondwaarde gerealiseerd?
- Is de samenwerking tussen de partijen/organisaties van het team in een intentieovereenkomst vastgelegd?

De jury beoordeelt vervolgens de inzendingen in deze ronde aan de hand van de drie gunningscriteria. Alleen voorstellen die voldoen aan de genoemde harde randvoorwaarden worden inhoudelijk beoordeeld.

De deelnemers dienen met hun inzending te laten zien dat zij de opgave begrijpen en dat zij in staat zijn om het programma kundig, snel en met hoge kwaliteit te realiseren. Elke inzending wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie gunningscriteria:

1. Woonconcept, programma en ruimtelijke kwaliteit (maximaal 50 punten), zie 4.4.1.
2. Zeggenschap en organisatie (maximaal 20 punten), zie 4.4.2.
3. Duurzaamheid (maximaal 30 punten), zie 4.4.3.

4.4.1. Gunningscriterium 1: Woonconcept, programma en ruimtelijke kwaliteit (maximaal 50 punten)

Voor het gunningscriterium 'woonconcept, programma en ruimtelijke kwaliteit' wordt een uitgewerkte visie gevraagd op het door het team beoogde woonconcept en woningprogramma, zoals beschreven in de sollicitatiebrief in de eerste ronde, met een ruimtelijke visie en een structuurontwerp¹.

Onderdeel hiervan zijn onder meer:

- Een nadere uitwerking van woonconcept uit de sollicitatiebrief.
- Een toelichting op het programma en de ruimtelijke visie, in relatie tot het door het team beoogde woonconcept.

¹ Onder structuurontwerp wordt verstaan een weergave van het ruimtelijke concept van het gebouw, waarin de structuur van het bouwwerk alsmede de ruimtelijke verdeling van functies en de vorm en omvang van de bouwmassa in samenhang met de stedenbouwkundige inpassing worden vastgelegd.

- Een indicatieve programmatabel met aantallen en m², woningtypologieën, prijssegmenten, beoogde eigendomsverhoudingen en de invulling en programmering van de gemeenschappelijkheid.
- Een globale 3D-weergave van het woonblok en directe omgeving, inclusief een architectonische impressie d.m.v. een moodboard of referenties. Artists impressions zijn niet toegestaan.
- Een ruimtelijke weergave van de massa en de structuur (principe plattegronden en doorsneden) van het woonblok middels een structuurontwerp (zie 4.1) met daarin:
 - o het woonprogramma en typologieën;
 - o de wijze waarop ruimte geboden wordt voor collectieve ruimtes en spontane ontmoeting;
 - o de tuin, daklandschap en het groen;
 - o het parkeren.
- een puntsgewijze omschrijving van de gepresenteerde ruimtelijke kwaliteit in maximaal 8 kernwoorden. De kernwoorden beschrijven letterlijk welke aspecten van de ruimtelijke uitwerking essentieel zijn om de beoogde kwaliteit van het woonconcept te realiseren.

Dit gunningscriterium bestaat uit 2 subcriteria:

A. Woonconcept en programma (maximaal 30 punten)

B. Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 20 punten)

A. Het subcriterium 'Woonconcept en programma' wordt als volgt beoordeeld:

➤ Woonconcept

Beoordeeld wordt de mate waarin het woonprogramma, de verschillende woontypologieën, de voorgestelde eigendomsvormen en de collectieve ruimtes bijdragen aan het woonconcept, waarbij aangetoond wordt dat programma en ruimtelijke opzet bijdragen aan het bevorderen van ontmoeting, burenhulp en/of het verlenen van (mantel)zorg.

➤ Passendheid van het woonconcept voor Blok 16 op Centrumeiland en binnen de programmatische kaders van deze selectiebrochure.

Beoordeeld wordt of overtuigend wordt onderbouwd dat de in het woonconcept voorgestelde aandachtsgroep(en) past op deze locatie. Daarnaast wordt beoordeeld of de door de inschrijver beoogde doelgroep(en) past bij het voorgestelde woningprogramma en prijssegment. Tevens wordt gekeken of goed onderbouwd wordt op welke wijze dit concept bijdraagt aan een diverse en leefbare gemeenschap op Centrumeiland.

➤ Toekomstbestendigheid woonconcept

Beoordeeld wordt of de visie op gebruik, beheer en programmering van de collectieve ruimte(s), tuin en daklandschap aansluit bij het woonconcept en de door de inschrijver beoogde doelgroep(en). Daarnaast of voor het in stand houden van het woonconcept een goede basis wordt gelegd, dan wel voor de collectieve onderdelen ervan. Ook beoordeelt de gemeente of het ontwerp en de organisatie van het beheer ook op langere termijn, bijvoorbeeld over 20 jaar, ruimte biedt voor wonen en samenleven met zorg voor elkaar.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de onderstaande tabel met daarin opgenomen de vaste score die is gekoppeld aan de bijbehorende waarneming.

Omschrijving	Score
Voldoet boven verwachting <i>Voldoet boven verwachting aan de eisen t.a.v. het woonconcept en programma, verrassend, begrijpt de eisen uitstekend, zeer groot onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	30
Voldoet ruimschoots <i>Voldoet ruimschoots aan de eisen t.a.v. het woonconcept en programma, biedt veel meerwaarde, groot onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	24
Voldoet goed <i>Geeft meerwaarde aan de eisen t.a.v. het woonconcept en programma, biedt meerwaarde, onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	18
Voldoet voldoende <i>Geeft marginaal meerwaarde aan de eisen t.a.v. het woonconcept en programma, biedt enigszins meerwaarde, maar weinig onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	12
Voldoet matig <i>Voldoet aan de eisen t.a.v. het woonconcept en programma, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	6

B. Het subcriterium 'Ruimtelijke kwaliteit' wordt als volgt beoordeeld:

➤ Aansluiting op de context

Beoordeeld wordt de wijze waarop het solitaire karakter van het bouwblok tot uitdrukking komt, waarbij het gebouw zich tegelijkertijd voegt in de omgeving (ruimtelijk en programmatisch). Dit wordt zodanig uitgevoerd dat het omliggende landschap, de stedenbouw, openbare ruimte en het woonconcept naadloos in elkaar overlopen.

➤ Woonkwaliteit

Beoordeeld wordt de wijze waarop de woningen in het blok zijn geplaatst, hoe deze ruimtelijk in een goede woon- en leefkwaliteit voorzien voor de door de inschrijver beoogde doelgroepen en daarin bijdragen aan de hoofdvraag: Solidair samenleven met oog voor elkaar, ruimte voor ontmoeting evenals privacy voor het individu.

➤ Tuin en daklandschap

Beoordeeld wordt de wijze waarop de binnentuin en het daklandschap als integraal onderdeel van het ontwerp bijdragen aan het (woon-)concept, de natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid, en de relatie met het buitengebied.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de onderstaande tabel met daarin opgenomen de vaste score die is gekoppeld aan de bijbehorende waarneming.

Omschrijving	Score
Voldoet boven verwachting <i>Voldoet boven verwachting aan de eisen t.a.v. de ruimtelijke kwaliteit, verrassend, begrijpt de eisen uitstekend, zeer groot onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	20
Voldoet ruimschoots <i>Voldoet ruimschoots aan de eisen t.a.v. de ruimtelijke kwaliteit, biedt veel meerwaarde, groot onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	16

Voldoet goed <i>Geeft meerwaarde aan de eisen t.a.v. de ruimtelijke kwaliteit, biedt meerwaarde, onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	12
Voldoet voldoende <i>Geeft marginaal meerwaarde aan de eisen t.a.v. de ruimtelijke kwaliteit, biedt enigszins meerwaarde, maar weinig onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	8
Voldoet matig <i>Voldoet aan de eisen t.a.v. de ruimtelijke kwaliteit, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	4

De punten die een inschrijver op de beide subcriteria heeft behaald, worden bij elkaar opgeteld en vormen zo de score die op gunningscriterium “woonconcept, programma en ruimtelijke kwaliteit” is behaald.

4.4.2. Gunningscriterium 2: Zeggenschap en organisatie (maximaal 20 punten)

Voor het gunningscriterium ‘zeggenschap en organisatie’ dient de inschrijver een plan van aanpak aan te leveren.

In het plan van aanpak wordt aangegeven op welke wijze de zeggenschap door toekomstige bewoners (kopers en huurders) eruitziet (gaat zien) door deze in verschillende concrete stappen te benoemen. De zeggenschap over zowel de woning en het woongebouw als over het toekomstige beheer worden beschreven. Ook wordt beschreven hoe de zeggenschap tijdens de tweede selectieronde heeft plaatsgevonden en tot welke resultaten dit heeft geleid.

De inschrijver dient aan te geven op welke wijze de betrokkenheid en invloed van toekomstige bewoners vastgelegd wordt (bijvoorbeeld op basis van schriftelijke verklaringen en verslagen) en hoe de inschrijver hierover verslag doet richting de gemeente.

De inschrijver dient in het plan van aanpak ook aan te geven hoe er ontwikkeld gaat worden volgens plan en planning en hoe de financiële haalbaarheid wordt geborgd. In het plan van aanpak worden minimaal de volgende onderdelen beschreven:

- de organisatie en rolverdeling tussen inschrijver en toekomstige eigenaar-bewoners, toekomstige huurders en eventueel andere afnemers (zoals beleggers).
- De wijze waarop prijzen tot stand komen (bouwkosten, ontwikkelingskosten, verkoopprijzen, huurprijzen) en de mate van zeggenschap van de toekomstige bewoners en eventuele betrokken organisatie(s) (bijvoorbeeld een zorgpartij of huurdersvertegenwoordiging) hierbij. De wijze en het moment waarop het commitment van de toekomstige bewoners plaatsvindt.
- Een overzicht van de (externe) risico's van de opgave die de inschrijver voorziet en de wijze waarop de inschrijver zal omgaan met tegenvallende omstandigheden.

De inschrijver dient hiervoor een risicoanalyse bij te voegen. Hiervoor gebruikt hij het format (bijlage 13). In de risicoanalyse komen de volgende onderdelen aan bod:

- De geprioriteerde externe risico's (de grootste/belangrijkste eerst) en de onderbouwing waarom het een risico is.
- Per benoemd risico een effectieve beheersmaatregel te treffen door de inschrijver zelf.
- De afspraken over de samenwerking binnen het team dienen te zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst. Deze intentieovereenkomst is als bijlage gevoegd bij het plan van aanpak. Voorwaarde is dat de samenwerkingsafspraken binnen 3 maanden na de gunning in een samenwerkingsovereenkomst zijn vastgelegd.

Visies op 'zeggenschap en organisatie' scoren beter naarmate de ambities concreter worden uitgewerkt en naarmate aannemelijker wordt dat de genoemde ambities worden behaald.

Dit gunningscriterium kent de volgende twee subcriteria:

- A. Zeggenschap toekomstige bewoners (maximaal 10 punten)
- B. Organisatie (maximaal 10 punten)

- Het subcriterium A. Zeggenschap toekomstige bewoners wordt als volgt beoordeeld:
 - De mate van zeggenschap van de toekomstige bewoners over het programma, het bouwplan en het woningontwerp, en de resultaten ervan voor de tweede selectieronde.
 - De wijze waarop de toekomstige bewoners worden gefaciliteerd en ondersteund in hun rol als volwaardig gesprekspartner.
 - De wijze waarop de groepsvorming en de besluitvorming plaatsvindt.
 - De wijze waarop de zeggenschap van de toekomstige bewoners op de leefbaarheid en het beheer na de ingebruikname is geborgd.
- Het subcriterium B. Organisatie wordt als volgt beoordeeld:
 - De wijze waarop planvorming, planning en financiële haalbaarheid zijn geborgd, en de wijze waarop de rollen en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd.
 - De mogelijkheden die inschrijver heeft om binnen het geschetste proces om te gaan met tegenvallende omstandigheden. Er is sprake van een redelijke verdeling van risico's in relatie tot draagkracht en de verdeling van de zeggenschap, en zodanig dat aandachtsgroepen op geen enkele manier aansprakelijk worden voor schade of een risico dragen.
 - De wijze waarop de inschrijver op een adequate manier zorgt voor het commitment van de toekomstige bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling.
 - De mate waarin de inschrijver inzicht biedt aan de toekomstige bewoners op welke wijze prijzen tot stand komen (bouwkosten, ontwikkelingskosten, verkoopprijzen, huurprijzen) en welke zeggenschap de toekomstige bewoners en eventuele andere organisatie(s) (bijvoorbeeld andere afnemer/belegger, zorgpartij of huurdersvertegenwoordiging) op dit punt hebben.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de onderstaande tabel met daarin opgenomen de vaste score die is gekoppeld aan de bijbehorende waarneming.

Omschrijving	Score voor: A. Zeggenschap toekomstige bewoners	Score voor: B. Organisatie
Voldoet boven verwachting <i>Voldoet boven verwachting aan de eisen, de ambities worden boven verwachting uitgewerkt in het plan van aanpak, biedt veel meerwaarde, veel onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	10	10

Voldoet goed <i>Voldoet goed aan de eisen, de ambities worden goed uitgewerkt in het plan van aanpak, onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	6	6
Voldoet matig <i>Voldoet aan de eisen, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	2	2

De punten die een inschrijver op de beide onderdelen heeft behaald, worden bij elkaar opgeteld en vormen zo de score die op gunningscriterium zeggenschap en organisatie is behaald.

4.4.3. Gunningscriterium 3: Duurzaamheid (max. 30 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een integrale visie op duurzaamheid te leveren voor de ontwikkeling. Als bijlage dient de tabel Natuurinclusief bouwen ingevuld te worden bijgevoegd. Deze bijlage telt niet mee met het maximum van 4 pagina's A4.

In deze visie beschrijft de inschrijver het te realiseren ambitieniveau op het gebied van minimaal de onderwerpen circulariteit, energieconcept en natuurinclusiviteit, én de integrale wijze waarop de inschrijver deze ambities/doelstellingen in het plan zal realiseren.

Onderdeel hiervan zijn onder meer:

- doelstellingen op het gebied van circulair bouwen;
- doelstellingen voor de energiestaat;
- de integrale uitwerking van alle duurzaamheidsmaatregelen in het plan voor het bouwblok.

Dit gunningscriterium kent de volgende drie subcriteria:

- A. Circulair bouwen (maximaal 14 punten)
- B. Energiestaat (maximaal 10 punten)
- C. Integrale uitwerking duurzaamheidsmaatregelen (maximaal 6 punten)

Bij de indiening van VO en DO moet een MPG berekening met CO₂-uitstoot en BENG berekeningen worden aangeleverd. Deze wordt gebruikt om te kunnen beoordelen of de inschrijver een concept heeft ontwikkeld dat op realistische wijze in de gekozen bandbreedte past. Het is daarom van belang dat de inschrijver tijdens de definitieve selectie een haalbaar en integraal afgewogen concept indient.

A. Het subcriterium circulair bouwen wordt als volgt beoordeeld:

In de definitieve selectieronde wordt de inschrijver gevraagd om een ambitieniveau vast te stellen voor circulair bouwen door te kiezen voor een bandbreedte voor de [Milieuprestatie Gebouwen \(MPG\)](#) en [Materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#).

De inschrijver moet -bij onderdeel C- toelichten op welke wijze deze bandbreedte in de plannen gerealiseerd gaat worden. Indien naar het oordeel van de jury de ingediende bandbreedtes onrealistisch zijn, krijgt de inschrijver voor dit onderdeel geen punten.

In de VO en DO fase wordt de inschrijver gevraagd om een MPG berekening met materiaalgebonden CO₂-uitstoot aan te leveren. In deze berekening dient het gehele complex te worden ingevoerd alsof het alleen woningen betreft, exclusief fundering en parkeerbak (dak van parkeerbak

dient wel meegenomen te worden in de MPG berekening). In de berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die de inschrijver van plan is om te plaatsen. De eisen aan de MPG met materiaalgebonden CO₂-uitstoot berekening zijn vastgelegd in de SBK Bepalingsmethode, opgesteld door Stichting Bouwkwiteit die de Europese normen EN15804 en 15978 hierbij volgt.

Het subcriterium circulair bouwen bestaat uit twee onderdelen:

A1 Milieuprestatie Gebouwen (max 4 punten)

A2 materiaalgebonden CO₂ uitstoot (max 10 punten)

A1. Het onderdeel Milieuprestatie Gebouwen wordt als volgt beoordeeld:

Voor dit onderdeel worden de punten toegekend op basis van de gekozen bandbreedte. De inschrijver kiest een bandbreedte voor de [Milieuprestatie Gebouwen \(MPG\)](#) zoals hieronder weergegeven. Voor de totstandkoming van de gekozen bandbreedtes wordt verwezen naar '[Het Nieuwe Normaal Gebouw](#)'.

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

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

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

Rang bandbreedte	Punten
Partij met best gekozen bandbreedte.	4
Partij met de tweede best gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	3
Partij met de minst goed gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	1

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

A2. Het onderdeel materiaalgebonden CO₂-uitstoot wordt als volgt beoordeeld:

Ook voor het onderdeel [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#) worden de punten toegekend op basis van de gekozen bandbreedte. De inschrijver kiest een bandbreedte zoals hieronder weergegeven. Voor de totstandkoming van de gekozen bandbreedtes wordt verwezen naar '[Het Nieuwe Normaal Gebouw](#)'.

Inschrijvers kunnen punten behalen binnen de bandbreedte van de volgende Materiaalgebonden CO₂-uitstoot - waardes 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:

Rang bandbreedte	Punten
Partij met best gekozen bandbreedte.	10
Partij met de tweede best gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	8
Partij met de minst goed gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	2

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

Net als de MPG geldt voor de inschrijving van de Materiaalgebonden CO₂-uitstoot het moment van indienen van de omgevingsvergunning. Doordat het VO en het DO niet identiek zullen zijn aan het ingediende concept kan de waarde in latere fases anders uitpakken dan bij de inschrijving, ook als maatregelen en materialisatie hetzelfde zijn. Ook in het geval dit een ongunstig effect heeft op de scores blijft de inschrijver gehouden aan de bij de inschrijving opgegeven bandbreedtes voor MPG en materiaalgebonden CO₂-uitstoot.

B. Energieprestatie

Ook voor dit onderdeel worden de punten toegekend voor de gekozen bandbreedte. De inschrijver kiest een bandbreedte uit onderstaande tabel.

De inschrijver moet -bij onderdeel C- toelichten op welke wijze deze bandbreedte in de plannen gerealiseerd gaat worden. Indien naar het oordeel van de jury de ingediende bandbreedtes onrealistisch zijn krijgt de inschrijver voor dit onderdeel geen punten.

Bandbreedte	Waarde		
	BENG ₁	BENG ₂	BENG ₃
1	< 50 kWh/(m ² . jaar)	< 0 kWh/(m ² . jaar)	> 100%
2	< 55 kWh/(m ² . jaar)	< 20 kWh/(m ² . jaar)	> 80%
3	< 65 kWh/(m ² . jaar)	< 50 kWh/(m ² . jaar)	> 50%

In de definitieve selectie wordt voor dit onderdeel de punten toegekend voor de gekozen bandbreedte voor de BENG 1,2 en 3 zoals hieronder weergegeven.

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

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

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

Bij de indiening van VO en DO moet een BENG- berekeningen worden aangeleverd. In deze berekeningen dient het gehele programma van het gebouw te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van NTA 8800 - met de benodigde kwaliteitsverklaringen goedgekeurd door BCRG. U vult de waarden in uit de berekening waarin alle zonnepanelen worden meegenomen. Het volgende dient dan 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

C. Integrale uitwerking duurzaamheidsaanpak in het ontwerp

Gemeente Amsterdam streeft naar het ontwikkelen van gebouwen met een goede balans tussen de verschillende duurzaamheidsopgaven. De inschrijver dient in de integrale toelichting een helder en overtuigend beeld te schetsen van de aanpak voor het behalen van een ambitieus en haalbaar concept voor energieprestatie, circulair bouwen en natuurinclusief bouwen. De toelichting bevat een combinatie van concrete maatregelen waaruit blijkt dat een haalbaar en integraal duurzaamheidsconcept wordt gerealiseerd, dat ook op logische wijze aansluit op de andere opgaven uit de bouwenvolop en selectiebrochure.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de onderstaande tabel met daarin opgenomen de vaste score die is gekoppeld aan de bijbehorende waarneming.

Omschrijving	Score voor: Integrale uitwerking duurzaamheidsmaat- regelen
Voldoet boven verwachting <i>Voldoet boven verwachting aan de eisen, de ambities worden boven verwachting integraal uitgewerkt in het plan, biedt veel meerwaarde, veel onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	6
Voldoet goed <i>Voldoet goed aan de eisen, de ambities worden goed integraal uitgewerkt in het plan, onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	4
Voldoet matig <i>Voldoet aan de eisen, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	1

De punten, die een inschrijver op de drie onderdelen heeft behaald, worden bij elkaar opgeteld en vormen zo de score die op gunningscriterium duurzaamheid is behaald.

4.5 Beoordeling definitieve selectie

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

Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de drie gunningscriteria op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
------------------	---

1. Woonconcept, programma en ruimtelijke kwaliteit - Woonconcept en programma (30) - Ruimtelijke kwaliteit (20)	50 punten
2. Zeggenschap en organisatie - Zeggenschap toekomstige bewoners (10) - Organisatie (10)	20 punten
3. Duurzaamheid - circulair (14) - energieprestatie (10 punten) - integrale uitwerking duurzaamheidsmaatregelen (6)	30 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

4.6 Gunning/Onkostenvergoeding

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

Indien twee of meerdere voorgeselecteerde inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt uit die groep de winnaar door middel van loting door een notaris aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 9 december 2025 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie Hoofdstuk 4 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van € 15.000 exclusief btw. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben gedaan en deze inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding.

4.7 Reservelijst

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

Indien de winnaar van de definitieve selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgordeelijk de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rangorde, enzovoorts, het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen. Bij acceptatie van het gemeentelijke voorstel is deze kandidaat verplicht het optierecht uit te oefenen en uitvoering te geven aan de exacte inschrijving zoals door hem ingediend bij de definitieve selectie

zonder dat de uitgangspunten, voorwaarden en eisen als vermeld in de onderhavige selectiebrochure en bijlagen wijzigen. Deze kandidaat dient binnen een termijn van 14 werkdagen het gemeentelijke voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspraken, waarna de gemeente het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rangorde op de reservelijst te benaderen. Een kandidaat die als reserve het gemeentelijke voorstel accepteert, en aan wie de optieovereenkomst uiteindelijk wordt gegund, verliest van rechtswege en met terugwerkende kracht zijn aanspraak op de onkostenvergoeding als bedoeld in paragraaf 4.5. Mocht de onkostenvergoeding al aan hem zijn uitgekeerd, dient deze wegens onverschuldigde betaling te worden teruggestort op de gemeentelijke rekening. De kandidaat ontvangt daarvoor een factuur van de gemeente.

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

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

4.8 Screening

Integriteit

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

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

optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een negatieve integriteitsscreening.

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

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

Financieel en economische stabiliteit

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

4.9 Bezwaar

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

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien een inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, verliest hij al zijn aanspraken jegens de gemeente ter zake de selectieprocedure en/of de uitslag van de selectie. In dat geval is de gunning definitief zodra de termijn van 20 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 conform 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 welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

4.10 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in onderstaande tabel opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 21 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 31 januari 2026 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van 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 binnen de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst.

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

Activiteit	
Definitieve gunning	2 januari 2026
Ondertekening optieovereenkomst	Uiterlijk 1 maand na definitieve gunning
Goedgekeurd VO	Uiterlijk 8 maanden na definitieve gunning
Goedgekeurd DO	Uiterlijk 14 maanden na definitieve gunning
Aanleveren documenten voor splitsing	Uiterlijk 16 maanden na definitieve gunning
In werking getreden omgevingsvergunning	Uiterlijk binnen 19 maanden na definitieve gunning
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 20 maanden na definitieve gunning
Accepteren erfpachtaanbieding	Uiterlijk 1 maand na erfpachtaanbieding
Ingangsdatum erfpacht	Uiterlijk 1 maand na acceptatie erfpachtaanbieding
Start bouw	Uiterlijk 6 maanden na ingang erfpachtrecht
Oplevering	Uiterlijk 36 maanden vanaf ingangsdatum erfpachtrecht

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie en de jury hebben het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten, 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 ingediende woonconcept en ruimtelijke visie binnen de Bouwenvelop Centrumeiland Blok 16. 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 toe te staan dan wel te bewerkstelligen dat een derde zich in zijn plaats stelt, 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 onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 23 december 2024 17.00 uur . Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.

- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken 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) of e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- q. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 3.1 of 4.1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- r. De gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
- s. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de definitief geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstiger positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

6. Bijlagen

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

1. Begripsbepalingen (paragraaf 6.1)
2. Bouwenvelop Centrumeiland Blok 16 (bijlage 2)
3. Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland (bijlage 3)
4. Aanpak Volkshuisvesting Amsterdam 2023 (bijlage 4)
5. Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen, inclusief checklist (bijlage 5);
 - a) Formulier puntensysteem Natuurinclusief bouwen (Bijlage 5a)
6. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 6)
7. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 7)
8. Bibob-formulier voor vastgoedtransacties (Bijlage 8);
 - a) Bijlage Bibob-formulier betrokken rechtspersonen (bijlage 8a)
9. Brochure Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters (bijlage 9)
10. Optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie (bijlage 10)
11. Model-erfpachtaanbiedingen inclusief bijbehorende bijlagen;
 - a) Model-erfpachtaanbieding AB 2016 (bijlage 11a);
 - b) Model-erfpachtaanbieding AB 1998 (Amsterdamse woningcorporaties) (bijlage 11b);
 - c) Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht (bijlage 11c);
 - d) Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016 (bijlage 11d);
 - e) Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1998 (bijlage 11e);
 - f) Uitgiftetekening (kavelkaart) (bijlage 11f);
 - g) Terreinspecificatie (bijlage 11g);
 - h) Nulmeting Bodemonderzoek 2018 (bijlage 11h);
 - i) Bouwplaatsprotocol Centrumeiland (bijlage 11i);
 - j) Zandprotocol (bijlage 11j);
 - k) BLVC Kaderplan IJburg 2 (bijlage 11k).
12. Productenlijst VO-DO (bijlage 12)
13. Model risicoanalyse (bijlage 13)
14. Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals deze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectiebrochure.
15. Het verslag van de informatiebijeenkomst op 10 december 2024 zoals deze op TenderNed wordt gepubliceerd en die geacht wordt deel uit te maken van deze selectiebrochure.

6.1 Bijlage 1: Begripsbepalingen

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

Begrip	Definitie
Aandachtsgroepen	Aandachtsgroepen van het volkshuisvestingsbeleid Amsterdam (bijlage 4), beschreven onder doel 4 Passender Wonen.
Definitief Ontwerp (DO)	Het Definitief Ontwerp is een ontwerp in het ontwerpproces dat een gedetailleerde voorstelling geeft van het te ontwikkelen bouwwerk.
Erfpachtaanbieding	In de erfpachtaanbieding staan de rechten en plichten van de (bloot)grondeigenaar (de gemeente) en de gerechtigde op het erfpachtrecht (de erfpachter).
Inschrijver (ofwel inschrijvende partij)	Met de inschrijver wordt bedoeld de professionele partij (of combinatie van partijen) die zich inschrijft voor deze tender met de bedoeling de ontwikkeling van Blok 16 zoals omschreven in deze brochure te ontwikkelen en te realiseren. De inschrijver is de contractpartij van de gemeente en risicodragende ontwikkelaar. De inschrijver moet in staat zijn om de projectontwikkeling te (voor)financieren en de daarbij optredende risico's te dragen.
Kavel Blok 16 (Centrumeiland Blok 16)	Het perceel, begrensd door Strandeilandlaan – Quashibastraat - Boeli van Leeuwenstraat - Merdekagracht te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 4329 gedeeltelijk, groot ongeveer 3832 m2, zoals op uitgiftetekening nummer 2024-135 d.d. 20 maart 2024 (bijlage 11f) is aangegeven.
Medeopdrachtgever	Een medeopdrachtgever is een toekomstige eigenaar-bewoner van een koopwoning, zijnde een natuurlijk persoon, die zeggenschap heeft over de ontwikkeling en realisatie van de (toekomstige) woning en (delen van) het appartementencomplex.
Optieovereenkomst	De overeenkomst die tussen de gemeente en de geselecteerde inschrijver tot stand komt en die deze inschrijver gedurende een bepaalde periode (in dit geval 21 maanden) het exclusieve recht geeft om het plan voor de betreffende kavel uit te werken en, indien aan alle daarvoor gestelde voorwaarden is voldaan, op basis daarvan een erfpachtovereenkomst te sluiten.
Participatie	Werkwijze waarbij toekomstige bewoners meepraten en -een zekere mate van- zeggenschap hebben op hun toekomstige woning en directe leefomgeving.
Selectiebrochure	Dit document: "Selectiebrochure Centrumeiland Blok 16" inclusief bijlagen.

Structuurontwerp	Een schetsmatige weergave waarin het ruimtelijke concept van het gebouw, waarin de interne en externe structuur van het bouwwerk alsmede de ruimtelijke verdeling van functies en de vorm en omvang van de bouwmassa in samenhang met de stedenbouwkundige inpassing worden vastgelegd.
Team	Met team wordt bedoeld het samenwerkingsverband van verschillende organisaties, zoals beschreven in paragraaf 1.4. De inschrijver maakt onderdeel uit van het team.
Voorlopig Ontwerp (VO)	Het ontwerp in het ontwerpproces dat een globale voorstelling geeft van het te ontwikkelen bouwwerk.
Zelfbouw	Een huis (laten) ontwerpen en vervolgens zelf bouwen of laten bouwen voor eigen bewoning en gebruik. Zelfbouw geeft toekomstige bewoners maximale invloed op het ontwerpen en bouwen van een eigen woning.