



Selectiebrochure Kavel A3 - de Punt

Buikslotermeerplein 7-9, CAN-gebied

1. Ruimte voor maximaal 9.000 m² BVO middensegment huurwoningen en maximaal 1.660 m² BVO niet-woon programma
2. Verkoop appartementsrechten A74, A75, A120, A125, A126 en A150 tot en met A172, van naastgelegen complex 't Warderschip

Inhoud

Inleiding	3
1. Project en opgave	5
1.1 Locatie en stedenbouwkundige opzet.....	5
1.2 Bestaande situatie 't Warderschip	6
1.3 Opgave voor kavel A3 - de Punt.....	8
1.4 Erfpachtgrondwaarde.....	10
2. Beschrijving selectieprocedure	14
2.1 Selectieprocedure	14
2.2 Planning.....	16
3. Aanleveren, gunningscriteria en beoordeling	17
3.1 Aanleveren	17
3.2 Combinatie van partijen	20
3.3 Minimale eisen	20
3.4 Gunningcriteria	21
3.4 Beoordeling selectie	26
4. Gunning en vervolg.....	28
4.1 Gunning.....	28
4.2 Reservelijst	28
4.3 Screening	29
4.4 Bezwaar	30
4.5 Optieovereenkomst.....	31
4.6 Uitgifte kavel A3 – de Punt met bebouwing.....	32
4.7 Planning ontwikkeltraject.....	33
5. Transformatie plint 't Warderschip	36
6. Overige bepalingen en uitgangspunten.....	40
6. Bijlagen	43

Inleiding

In Centrum Amsterdam Noord (CAN) worden verschillende deelgebieden ontwikkeld. Het Buikslotermeerplein is in de omgevingsvisie aangewezen als een nieuw 'stedelijk centrum' dat moet bijdragen aan de gewenste meerkernige ontwikkeling van Amsterdam. De uitdagende (her-)ontwikkeling van het gebouw 't Warderschip wordt gezien als aanjager voor de ontwikkeling van het Buikslotermeerplein.

De gemeente Amsterdam (hierna: gemeente) is op zoek naar een partij die het geplande programma op kavel A3 - de Punt, gelegen aan het Buikslotermeerplein 7-9, met middensegment huurwoningen en een niet-woonprogramma kan ontwikkelen en realiseren. De tender is gecombineerd met de verkoop van de appartementsrechten gelegen in de kelder, de begane grond en de eerste verdieping van het naast kavel A3- De Punt gelegen complex 't Warderschip genummerd A74, A75, A120, A125, A126 en A150 tot en met 172 (hierna te noemen "Appartementsrechten 't Warderschip"), waar nu de gemeente de erfpachter van is. De Appartementsrechten 't Warderschip worden in de huidige staat verkocht en overgedragen aan de optienemer van kavel A3 - de Punt (zie hoofdstuk 5) op het moment dat de optienemer de erfpachtaanbieding m.b.t. kavel A3 – de Punt heeft geaccepteerd en biedt optienemer de kans tot herontwikkeling van de Appartementsrechten 't Warderschip. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld.

Het betreft een selectie in één ronde. U wordt gevraagd om een visie op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en woninggroottes. Daarnaast wordt u gevraagd om een plan van aanpak participatie en overlast tijdens de realisatiefase.

De criteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Duurzaamheid;
- Woninggroottes;
- Participatie en overlast tijdens de realisatiefase.

Deze selectiebrochure bevat informatie over het project en opgave, de selectieprocedure, de aanleveren, gunningscriteria en beoordeling, de gunning en het vervolg. De stedenbouwkundige ambities en randvoorwaarden voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in de bouwvelop (zie bijlage 1) vastgelegd.

Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komt bij de gunningsbeslissing een zogenaamde optieovereenkomst tot stand, die als bijlage 3 is bijgevoegd. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de geselecteerde 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 schetsontwerp, een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp (hierna: SO, VO en DO) uit te werken en vervolgens, als het plan aan de voorwaarden van de gemeente voldoet een erfpachtaanbieding te ontvangen.

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

1. Project en opgave

1.1 Locatie en stedenbouwkundige opzet

Kavel A3 'de Punt' bevindt zich direct naast het bestaande appartementencomplex 't Warderschip, gelegen binnen het deelgebied Centrumplein. Het Centrumplein ligt in het projectgebied Buikslootermoorplein. Het Centrumplein is het gebied tussen Stadsloket Noord en winkelcentrum Boven 't Y. De afgelopen jaren is hier al veel gebeurd. Sinds 2019 is op het Centrumplein een bioscoop te vinden met bars en restaurants. In 2020 is het Waddenwegviaduct gesloopt. Beton, asfalt en stenen hebben plaats gemaakt voor gras. Zo kwam er ook meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Op een deel van het Centrumplein is er voor een paar jaar ruimte voor groene en sportieve initiatieven. Deze inrichting is tijdelijk.

Nieuwbouw

Naast kavel A3 zijn er rond het Centrumplein 5 andere grote kavels waar nieuwbouw komt. Een van deze nieuwe gebouwen is een cultuurgebouw (kavel A6). Op kavel A6 is een gevarieerd cultureel aanbod voor een breed publiek voorzien. Op de kavels A1, A2 en A5 komt een mix van woningen, kantoren, bedrijven, horeca, maatschappelijke functies, leisure en cultuur. De onderste verdiepingen zijn gereserveerd voor publieksfuncties, omdat dit voor extra levendigheid op straat zorgt. Voor deze kavels zullen in de komende jaren partijen worden geselecteerd om te ontwikkelen. Gebouw "De Bowling" (kavel A4) wordt opgeknapt en krijgt een buurtfunctie.

Bereikbaarheid en parkeren

Het Centrumplein blijft in de toekomst goed bereikbaar met openbaar vervoer, te voet, te fiets en met de auto. In plaats van de grote parkeervelden in de buitenlucht parkeren bezoekers in de toekomst in parkeergarages rond het winkelcentrum. Er komen 2 nieuwe parkeergarages bij om dat mogelijk te maken, 1 daarvan komt op het Centrumplein (kavel A5) – de andere komt aan de oostzijde op het Olof Palmeplein. De nieuwe bewoners parkeren in of onder hun eigen gebouw.



Afbeelding 1: Plankaart Centrumplein met arcering kavel A3 de Punt (blauw) en het complex 't Warderschip (oranje)

1.2 Bestaande situatie 't Warderschip

Het juridisch eigendom van de bestaande bebouwing bestaat uit losse delen, namelijk;

- *De Punt*

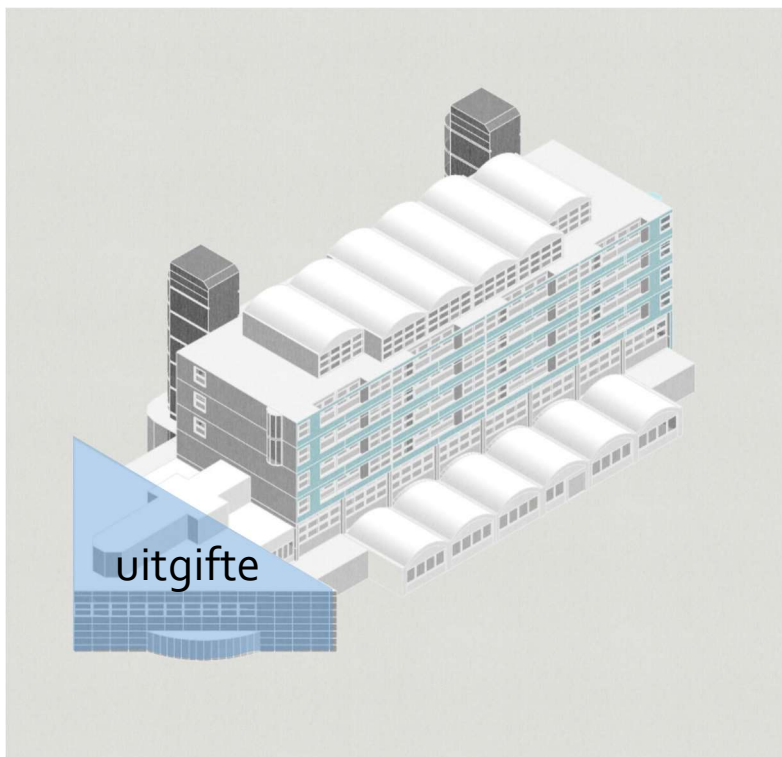
Sinds juni 2009 is de Punt van 't Warderschip eigendom van de gemeente. De huidige bebouwing dient door de optienemer gesloopt te worden voordat er gestart kan worden met de realisatie van een toren met een wonen- en niet wonen programma. Op afbeelding 1 is de Punt gearceerd in het blauw. De Punt maakt geen onderdeel uit van de splitsing in appartementsrechten van 't Warderschip. De gebouwdelen zijn wel bouwkundig verbonden.

- *De plint van 't Warderschip*

Het perceel met het gebouw 't Warderschip is door de gemeente op 22 maart 1994 in erfpacht uitgegeven. Vervolgens is het erfpachtrecht gesplitst in (onder)appartementsrechten. De plint van 't Warderschip bestaat uit de begane grond, eerste verdieping en 26 parkeerplaatsen in de kelder. De gemeente is erfpachter van de plint, bestaande uit de appartementsrechten A74 (winkel), A75 (kantoor) en A120, A125, A126 en A150 tot en met A172 (parkeerplekken), bekend als Buikslotermeerplein 11, 13, 15, 17, 21, 63 en 101. De begane grond (A74) heeft nu de erfpachtbestemming Kantoorruimte en Detailhandel. De eerste verdieping (A75) heeft als erfpachtbestemming Kantoorruimte. De verkoop van de plint betreft de verkoop van deze bestaande Appartementsrechten 't Warderschip. Op het erfpachtrecht zijn de Algemene Bepalingen 1966 van toepassing.

- *Woningen*

Boven de plint van 't Warderschip bevinden zich 35 woningen, waarvan 18 woningen in eigendom zijn van de woningcorporatie Woningstichting Eigen Haard en 17 woningen particulier eigendom zijn. Deze woningen maken géén deel uit van deze tender of de verkoop van de Appartementsrechten 't Warderschip.



Afbeelding 1: bestaande situatie en arcering uitgifte de Punt

1.3 Opgave voor kavel A3 - de Punt

De ontwikkeling van kavel A3 bestaat uit een beeldbepalende toren met een plint. De opgave van kavel A3 is uniek door de samenhang met de beoogde herontwikkeling van de plint van 't Warderschip en de centrale ligging aan het Buikslotermeerplein. De plintfuncties grenzen direct aan de nieuwe openbare ruimte van het Buikslotermeerplein. De niet-woonfuncties omvatten commerciële plintfuncties, maatschappelijke en culturele voorzieningen.

Gelet op de locatie richt de woonopgave zich vooral op kleine huishoudens en omvat alleen middeldure huurwoningen. Omdat kavel A3 -De Punt zich bevindt in de bebouwde omgeving wordt er in de selectieprocedure extra aandacht gevraagd voor participatie en overlast gedurende de realisatiefase.

De gemeente is op zoek naar een partij die het geplande programma op kavel A3 - de Punt, gelegen aan het Buikslotermeerplein 7-9, met middensegment huurwoningen en een niet-woonprogramma kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in één ronde opgezet waarbij wordt ingegaan op de volgende criteria:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Duurzaamheid;
- Programma: woninggroottes;
- Participatie en overlast gedurende de realisatiefase.

Het definitieve ontwerp moet voldoen aan de eisen in de Bouwenvelop (bijlage 1) en passen binnen de gestelde kaders uit deze selectiebrochure. In de Bouwenvelop staan de kavelregels en ambities voor deze kavel beschreven.

Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit verstaan. De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid zoals beschreven in het gemeentelijke document 'De Schoonheid van Amsterdam' (laatst gewijzigd bij raadsbesluit van 19 juli 2023), waarin ruimtelijke systemen en architectonische ordes zijn beschreven en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus). Daarnaast zijn afhankelijk van de locatie bestaande kwaliteiten c.q. cultuurhistorie en erfgoed vastgelegd, voortkomend uit de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening. Binnen dit kader kunnen uitzonderingen worden gemaakt indien er de wens is om tot

kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan heden in 'De Schoonheid van Amsterdam' zijn vastgelegd.

Voor kavel A3 de Punt is het ruimtelijk systeem 'Woongebieden na 1985, samengestelde woonblokken' van toepassing. Voor een uitgebreide beschrijving van dit systeem en de bijbehorende criteria wordt verwezen naar de Welstandsnota.

In de bouwvelop van 't Warderschip en het SP Centrumplein zijn een aantal beeldkwaliteitseisen opgenomen, aanvullend op de criteria uit de Welstandsnota. Deze beeldkwaliteitseisen worden gebruikt bij de toetsing van de plannen door de supervisor die een advies opstelt voor COK. De COK toetst vervolgens aan de criteria opgenomen in de Welstandsnota. De supervisor is een door de Gemeente aangestelde regievoerder om stedenbouwkundige en/ of architectonische kwaliteit en samenhang tussen verschillende gebouwen binnen het gebied Centrumplein te bereiken.

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze selectiebrochure worden benoemd passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid. Als daar een uitzondering op wordt gemaakt, dan is dit expliciet benoemd. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning is een positief advies van de COK vereist.

Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze tender wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op 2 thema's en de samenhang tussen de 2 thema's:

- Circulair bouwen
- Energieprestatie
- Integraliteit duurzaamheidsmaatregelen

Programma

Op kavel A3 - de Punt heeft de gemeente een programma voor ogen met zowel woon- als niet-woonprogramma. Het woonprogramma bestaat uit minimaal 8.100 m² BVO en maximaal 9.000 m² BVO. In het bestemmingsplan (nu onderdeel van het tijdelijke deel van Omgevingsplan Amsterdam) is er ruimte voor maximaal 155 woningen. Het woonprogramma dient voor 100% te bestaan uit middeldure huurwoningen. De beleidsregels die voor middeldure huur woonsegment gelden zijn opgenomen in bijlage 8 van deze selectiebrochure.

Niet-woonprogramma

Het niet-woonprogramma omvat maximaal 1.660 m² BVO en is verdeeld over de begane grond en eerste verdieping van de toren. Dit is gelijk aan het totale oppervlakte van deze verdiepingen. In het bestemmingplan is het aantal m² horeca- en kantorenprogramma vastgelegd voor de gehele toekomstige plint van 't Warderschip en de Punt tezamen (voor het aantal m² BVO zie de onderstaande tabel). Binnen dit kader mag het niet-woonprogramma naar eigen inzichten verdeeld worden over de plint van 't Warderschip en de plint van de Punt, met dien verstande dat het aantal m² BVO horeca en kantoor in de toekomstige plint van de Punt en de plint van 't Warderschip niet meer mag bedragen dan het aantal m² BVO zoals weergegeven in onderstaande tabel. In verband met de verschillende erfpachtrechten moeten de plint van 't Warderschip en de toekomstige toren bouwkundig 2 aparte gebouwonderdelen zijn. Wat betreft uitstraling mag het wel één geheel zijn.

Bestemming	BVO	Opmerking
Horeca categorie III en IV	Maximaal 1.500 m ²	Enkel op begane grond, oppervlakte verdeeld over de Punt en de plint van 't Warderschip
Kantoren	Maximaal 2.000 m ²	Oppervlakte verdeeld over de Punt en de plint van 't Warderschip
Cultuur en ontspanning	Geen maximum	
Sociaal- maatschappelijk	Geen maximum	
Technische ruimte	60 m ²	Begane grond de Punt
Fietsen- en scooterstalling voor de bewoners toren*	Ca. 300 m ²	Begane grond de Punt

*Moet voldoen aan de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, d.d. 19 maart 2018

1.4 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven kavel A3 - de Punt wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor middeldure huurwoningen en niet-woonprogramma. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden.

Onderstaande grondwaarden gelden voor het programma dat op kavel A3 - de Punt wordt gerealiseerd en gelden uitdrukkelijk niet voor de toekomstige wijziging van de erfpachtbestemming en eventuele wijzigingen van de bebouwing van de Appartementsrechten 't Warderschip. Bij een eventuele wijziging van de erfpachtbestemming/bebouwing van de Appartementsrechten 't Warderschip zullen de grondwaarden worden bepaald door de Gemeente op basis van het dan geldende gemeentelijk grondprijsbeleid op het moment dat het definitieve programma bekend is op grond van het prijspeil van dat moment, en zullen deze grondwaarden in een erfpachtaanbieding vastgelegd worden.

Wonen in m² GBO

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde, btw n.v.t.
Middeldure huur 40 tot 50 m ² GBO	€ 1.016
Middeldure huur 50 tot 60 m ² GBO	€ 451
Middeldure huur 60 tot 70 m ² GBO	Minimale grondwaarde wonen*
Middeldure huur 70 tot 80 m ² GBO	Minimale grondwaarde wonen*

* Minimale grondwaarde wonen peiljaar 2025 is € 261 m² GBO.

Niet-wonen in m² BVO

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW
Niet-woonbestemming in de plint	€ 1.801
Sociaal-maatschappelijk	Minimale grondwaarde*
Fiets-/scooter parkeren	Minimale grondwaarde parkeren/25 m ² **
Technische ruimte (trafo)	Vaste grondwaarde***

* Minimale grondwaarde sociaal-maatschappelijk peiljaar 2025 is € 229 per m² BVO, excl. btw. De bestemming is van toepassing wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden; een rendabele exploitatie is niet mogelijk vanwege privaatrechtelijke beperkingen en de erfpachter is een non-profitinstelling die subsidie ontvangt van de overheid.

** Minimale grondwaarde parkeren peiljaar 2025 is € 2.260 per plek excl. btw.

*** Vaste grondwaarde nutsvoorzieningen peiljaar 2025 is € 229 per m² BVO excl. btw.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- Voor de bestemmingen met een residueel berekende grondwaarde (wonen en niet-woonbestemming in de plint) wordt over de periode vanaf 1 maart 2026 (is prijspeildatum) tot de met toepassing van de overeenkomstig te bepalen ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) (IR) de Grondwaarde (Grw) geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie.

De Grondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin erfpachtuitgifte plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor prijspeildatum.

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

Hierin is:

Grw IR: de grondwaarde ten tijde van de ingangsdatum van de erfpacht;

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

CPI prijspeildatum - 6: het overeenkomstige cijfer voor de maand zijnde de maand gelegen 6 maanden voor de prijspeildatum;

- Vaste en minimale erfpachtgrondwaarden worden niet geïndexeerd en afzonderlijk per kalenderjaar vastgesteld. Dit betekent dat de gemeente (voor de erfpachtbestemmingen met een vaste of minimale grondwaarde) de minimale of vaste grondprijzen hanteert uit het jaar dat de erfpachtaanbieding wordt uitgebracht door de gemeente .
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.
- De gemiddelde woninggrootte van de woonbestemming bepaalt welke grondwaarde van toepassing is.
- Bij de definitieve berekening van de canon (en indien van toepassing van de afkoopsom), als onderdeel van de erfpachtaanbieding, worden de grondwaarden afhankelijk van het fiscale regime, gecorrigeerd met de betreffende belastingen. Volgens de huidige regelgeving

wordt zowel het bebouwde als het onbebouwde deel van kavel A3 - de Punt overgedragen met overdrachtsbelasting als fiscaal regime in plaats van met omzetbelasting.

2. Beschrijving selectieprocedure

2.1 Selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze selectieprocedure voor om met een selectie in één ronde te werken. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, directie Grond & Ontwikkeling (G&O). De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving.

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

Correspondentie

Nadat de gunningsbeslissing door de directeur G&O heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Tijdens de selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de vragenronde zoals hierna beschreven.

Selectiecommissie

De beoordeling van de inschrijvingen geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit leden van het projectteam Buikslotermeerplein, namelijk:

- Projectmanager Buikslotermeerplein
- Assistent projectmanager Buikslotermeerplein
- Projectleider Grondzaken Buikslotermeerplein
- Stedenbouwkundig ontwerper Buikslotermeerplein
- Adviseur Gemeentelijk Vastgoed

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

Bij de beoordeling van het gunningscriteria wordt de selectiecommissie geadviseerd door een jury en een buurtjury. De selectiecommissie neemt de beoordeling op de gunningscriteria van de jury

over in haar (eind) rapportage. De buurtjury beoordeelt het plan van aanpak participatie in ontwerpfase en het plan van aanpak overlast tijdens de realisatiefase.

De jury bestaat uit de volgende leden;

- Stedenbouwkundig ontwerper Buikslotermeerplein / criteria ruimtelijke kwaliteit
- Supervisor Buikslotermeerplein / criteria ruimtelijke kwaliteit
- Gemeentelijk adviseur Duurzaamheid Buikslotermeerplein / criteria duurzaamheid
- Projectleider Grondzaken Buikslotermeerplein / criteria woninggroottes

Buurtjury:

- Omgevingsmanager Buikslotermeerplein
- 5-6 belanghebbenden uit de omgeving

De selectiecommissie heeft bij de beoordeling van een inschrijving het recht om nadere informatie bij de inschrijver in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig 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 is de selectiecommissie vrij om advies in te winnen bij derden.

Rondleiding

De gemeente organiseert een rondleiding in de plint van 't Warderschip voor de inschrijvende partijen. De rondleiding vindt plaats op woensdag 9 april 2025 en donderdag 10 april 2025 om 11.00u. Bij interesse in de rondleiding kan de partij zich aanmelden via zaina.benmbarek@amsterdam.nl met onderwerp aanmelding bezichtiging 't Warderschip.

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 23 april 2025, 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 8 mei 2025 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

2.2 Planning

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
27 maart 2025	Publicatie selectiedocumenten op TenderNed (start selectieprocedure)
9-10 april 2025	Rondleiding 't Warderschip
23 april 2025	Uiterlijke gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen over opgave
8 mei 2025	Publicatie Nota van Inlichtingen (vraag- en antwoorddocument beschikbaar)
8 mei 2025	Opening inzendtermijn inschrijving selectieprocedure
18 juni 2025	Sluiting inzendtermijn inschrijving selectieprocedure
27 juni t/m 11 september 2025	Beoordeling inschrijvingen en Integriteitsscreening (BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties)
12 september 2025	(Voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
1 oktober 2025	Einde bezwaartermijn
2 oktober 2025	Definitieve gunning + Start optietermijn (bij geen bezwaar)
29 september 2027	Einde optietermijn van 24 maanden/acceptatie erfpachtaanbieding
22 oktober 2027	Vroegst mogelijk start sloop

3. Aanleveren, gunningscriteria en beoordeling

3.1 Aanleveren

Inschrijven is mogelijk vanaf 8 mei 2025 en tot uiterlijk 18 juni 2025 17:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijd dient de inschrijving voor de selectieprocedure door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tender-ned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

De vormvereisten zijn A4 formaat, lettertype Arial, 10 pt, enkelzijdig (tenzij anders aangegeven). Het maximaal aantal pagina's per onderdeel staat waar relevant aangegeven.

- 1) Inschrijfformulier selectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend (zie bijlage 2);
- 2) Visie op de ruimtelijke kwaliteit: Toelichting op de ruimtelijke kwaliteit door middel van een visie en toelichting in beeld en woord (maximaal 4 pagina's + 1 render of schets). De visie bevat ten minste:
 - Een puntsgewijze omschrijving in tekst van de gepresenteerde ruimtelijke kwaliteit. Inschrijver wordt hierbij gevraagd maximaal 6 ontwerpprincipes te benoemen die essentieel zijn om de beoogde kwaliteit te realiseren. Het gebouwsilhouet, de gevelarticulatie en hoe de toren zich verhoudt tot de woonruimtes aan de westzijde van 't Warderschip zijn verplichte ontwerpprincipes om te benoemen.
 - 1 beeld (render of schets) van het gebouw gezien vanaf maaiveld, vanuit zuidwestelijke richting, waarbij een eerste indruk ontstaat van het gebouwsilhouet en gevelarticulatie;
 - Een puntsgewijze omschrijving in tekst op de integraliteit tussen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.
- 3) Visie op duurzaamheid (maximaal 2 pagina's);
 - Een puntsgewijze omschrijving in tekst visie op circulair bouwen;
 - Een puntsgewijze omschrijving in tekst visie op energieprestatie;

- Een puntsgewijze omschrijving in tekst integraliteit duurzaamheidstoepassingen.
- 4) Programma omschrijving (maximaal 0,25 pagina); woninggroottes. Percentage woningen met een oppervlakte groter dan 50 m² GBO.
 - 5) Plan van aanpak participatie in ontwerpfase en overlast in realisatiefase (maximaal 4 pagina's).
 - 6) Ingevuld puntensysteem natuurinclusief bouwen (bijlage E van bouwenvelop, zie bijlage 1);
 - 7) Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar buitenlandse handelsregister (hierna "KvK uittreksel") van de aan selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen welke ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit 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 uittreksel, moet blijken. Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekeningsbevoegde personen gezamenlijk bevoegd zijn, dan dienen ook de meest recente statuten te worden overgelegd van de betreffende rechtspersoon of rechtspersonen;
 - 8) Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties (hierna: formulier integriteitstoets) inclusief gevraagde bijlagen. Indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld en ondertekend eveneens het formulier integriteitstoets (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Bij vraag 8 en 9 van het formulier integriteitstoets 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 integriteitsscreening kan doen. Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na, of indien de verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob-advies volgt. Hierdoor kan de optieovereenkomst door de gemeente worden ontbonden en zal de gemeente dus geen definitieve erfpachtaanbieding uitbrengen. Indien hier aanleiding voor is kan de integriteitsscreening worden opgeschaald naar een Bibobtoets.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het inschrijfformulier selectieprocedure volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen, waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 24 juni 2025 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen 2 werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere redenen niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier selectieprocedure of het ontbreken van een van de gevraagde documenten zoals genoemd onder aan te leveren documenten 2 tot en met 7 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Documenten die niet worden gevraagd maar wel worden aangeleverd, 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 inschrijver die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving heeft gedaan, is de beoogde winnaar van de selectieprocedure en daarmee de beoogde contractpartij voor de gemeente.

3.2 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de selectieprocedure (zie bijlage 2) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. 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 een van hen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van de combinatie te wijzigen gedurende de selectieprocedure. Het is in geen enkel geval toegestaan om gedurende de selectieprocedure partijen aan een inschrijving of aan een combinatie-inschrijving toe te voegen.

3.3 Minimale eisen

De selectieprocedure heeft als doel de meest geschikte kandidaat te selecteren. Voor de selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan. Inschrijvingen die niet voldoen aan (een van) de minimale eisen worden uitgesloten van deelname.

Voor een geldige inschrijving dient de gevraagde informatie in hoofdstuk 3.1 'Aanleveren' tijdig en volledig (met eventueel mogelijkheid tot herstel) te worden ingeleverd. Tevens dient de inschrijving te voldoen aan alle aan de selectieprocedure gestelde eisen. In verband hiermee verklaart de inschrijver(s) - door ondertekening van het inschrijfformulier selectieprocedure - dat zijn inschrijving uitdrukkelijk en zonder meer zal voldoen aan alle aan de selectie(procedure) gestelde eisen onder meer, maar niet uitsluitend hetgeen is vermeld in:

- Hoofdstuk 1 van deze brochure;
- De Bouwenvelop;
- Hoofdstuk 3.4 van deze brochure.

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

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

3.4 Gunningscriteria

In de selectie worden 4 gunningscriteria gehanteerd: ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, programma en participatie en overlast in de realisatiefase. De criteria zijn gebaseerd op de ambities van dit project.

3.4.1 Visie op ruimtelijke kwaliteit

De nieuwe toren staat direct naast 't Warderschip, en maakt daardoor onderdeel uit van een stedenbouwkundig ensemble. Van belang is de relatie tussen bestaand en nieuw. Dit heeft betrekking op de continuïteit van de plint en de architectonische expressie van de plint en de toren in relatie tot 't Warderschip.

De toren mag een eigen architectuur hebben. Punt van aandacht is hoe deze zich verhoudt tot de architectuur van 't Warderschip en de onderbouw van de toren. Het gebouw dient alzijdig te worden vormgegeven. Van belang is dat de onderbouw van de toren een transparante uitstraling heeft.

De gemeente vraagt inschrijvers een ruimtelijke visie te formuleren op minimaal 3 en maximaal 6 ontwerpprincipes van het toekomstige gebouw en de mate waarin de nieuwbouw een eenheid vormt met 't Warderschip.

De volgende ontwerpprincipes dienen door de inschrijver benoemd en uitgewerkt te worden in de visie:

- Het gebouwsilhouet;
- De gevelarticulatie;
- Hoe verhoudt de toren zich tot de woonruimtes aan de westzijde van 't Warderschip.

De eventuele overige 3 ontwerpprincipes mag de inschrijver zelf invullen. De gevraagde schets dient als onderbouwing en uitleg van deze ontwerpprincipes. De inschrijver scoort beter naarmate de visie een heldere en concrete invulling en doorvertaling is van de ambities uit hoofdstuk 2.1 van de Bouwenvelop.

Als het gaat om ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid in relatie tot de beeldkwaliteit is het van belang dat deze onderwerpen niet los van elkaar worden gezien, maar een integrale eenheid vormen. De belangrijkste opgave hierbij is dan ook: hoe kunnen de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid elkaar versterken en slim worden gecombineerd?

3.4.2 Visie op duurzaamheid

Circulair bouw

De ambitie is dat de toren met een zo laag mogelijke milieu-impact en zoveel mogelijk gebruik van duurzame materialen wordt gerealiseerd. In de visie op circulair bouwen wordt een toelichting gevraagd op hoe de materiaalkeuze en de bouwwijze van de toren optimaal bijdraagt aan deze ambitie. Hierbij dienen de eerste vier indicatoren van [Het Nieuwe Normaal](#) als leidraad voor de visie. De gemeente laat hierbij de vrijheid aan de inschrijver om zelf te bepalen waar de focus op komt te liggen, zolang de volgende vier indicatoren maar worden meegenomen in de visie;

- MilieuPrestatie Gebouw (MPG): Ontwerp en bouw met een zo laag mogelijke MPG.
- Materiaalgebonden CO₂-uitstoot: Ontwerp en bouw met een zo laag mogelijke materiaalgebonden CO₂-uitstoot (embodied carbon).
- Materiaalgebonden CO₂-opslag: Ontwerp en bouw met een zo hoog mogelijke materiaalgebonden CO₂-opslag (embedded carbon).
- Herkomst Materialen: Ontwerp en bouw met zo veel mogelijk materialen van verantwoorde herkomst: hergebruikt, gerecycled of hernieuwbaar.

De visie wordt kwalitatief beoordeeld. De gemeente vraagt om een beschrijving hoe de inschrijver tot een zo laag mogelijke MPG en materiaalgebonden CO₂-uitstoot en zo hoog mogelijke CO₂-opslag komt. Er worden geen berekeningen gevraagd en ook geen precieze uitslag voor MPG, embodied en/of embedded carbon. De visie wordt beoordeeld op haalbaarheid en onderbouwing. Inschrijvers scoren beter naarmate de visie concreter wordt uitgewerkt, kwaliteit bevat en naarmate aannemelijker wordt dat het plan haalbaar en uitvoerbaar is.

Energieprestatie

In de integrale visie op energieprestatie licht de inschrijver toe hoe de toren zo energiezuinig mogelijk wordt. Hierbij moet worden beschreven hoe de energiemaatregelen effectief samenhangen met het hybride energieconcept, bestaande uit de aansluiting op stadswarmte en

WKO. Daarnaast dient te worden toegelicht hoe de piekvermogens en energiebehoefte door middel van energie-efficiënte maatregelen kunnen worden geminimaliseerd. Beschrijf daarbij hoe een balans in het piekvermogen kan worden bereikt. Tevens wordt beoordeeld hoe het ontwerp kan bijdragen aan een zo aangenaam mogelijke verblijfskwaliteit, zowel tijdens hete zomers als koude winters.

De visie wordt kwalitatief beoordeeld. Er worden geen berekeningen gevraagd en ook geen precieze uitslag voor BENG en TO-juli. De visie wordt beoordeeld op haalbaarheid en onderbouwing.

Inschrijvers scoren beter naarmate de visie op energieprestatie concreter wordt uitgewerkt, kwaliteit bevat en naarmate aannemelijker wordt dat het plan haalbaar en uitvoerbaar is.

Samenhang duurzaamheidsmaatregelen

In de visie op de samenhang van de duurzaamheidsmaatregelen dient omschreven te worden hoe de verschillende duurzaamheidsmaatregelen technisch met elkaar samenhangen en versterken. Hierbij moet worden toegelicht hoe de duurzaamheidseisen uit de bouwvelop samenhangen met de ambities voor circulair bouwen en energieprestatie. Indien mogelijk wordt hierbij rekening gehouden met de locatie en de omgeving.

3.4.3 Programma: diversiteit aan woninggroottes

Het Buikslotermeerplein moet een diverse, inclusieve wijk worden waar elke Amsterdammer kan wonen. Daarom ambieert de gemeente een divers aanbod van woningen. Kavel A3 – de Punt richt zich op compacte woningen. De doelgroepen zijn kleine huishoudens van verschillende samenstelling. In het woonsegment middeldure huur is de vereiste minimale woninggrootte 40 m² GBO. De ambitie van de gemeente is dat minimaal 25% van de woningen een oppervlakte heeft groter dan 50 m² GBO. De inschrijver wordt gevraagd aan te geven hoeveel woningen groter dan 50 m² GBO gerealiseerd gaan worden, uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal woningen. 25% wordt als voldoende beoordeeld. Een hoger percentage wordt als goed of zeer goed beoordeeld, afhankelijk van de mate van de afwijking en de andere inschrijvingen. Een lager percentage dan 25% wordt als onvoldoende of matig beoordeeld. Het opgegeven percentage mag in het DO een afwijking hebben van maximaal 7,5%.

3.4.4 Plan van aanpak participatie in ontwerpfase en plan van aanpak overlast in realisatiefase

De ontwikkeling van kavel A3 – de Punt en eventuele herontwikkeling van de Appartementsrechten 't Warderschip gaat gebouwd worden direct aansluitend op een bestaand appartementencomplex. Ook is de kavel gelegen in de gebouwde omgeving die zeer intensief wordt gebruikt met o.a. de markt voor de deur en het naastgelegen winkelcentrum Boven 't Y. Daarom is participatie in deze tender een belangrijk onderdeel. De inschrijvers worden gevraagd een toelichting te geven op welke wijze belanghebbenden uit de omgeving van kavel A3 – de Punt worden betrokken in de ontwerpfase van de toren op kavel A3 – en hoe gedurende de realisatiefase de inschrijver zich inspant om de overlast voor de belanghebbenden zoveel mogelijk te beperken. De belanghebbenden zijn de bewoners en particuliere huiseigenaren van 't Warderschip, woningcorporatie Eigen Haard (eigenaar 18 van woningen in 't Warderschip) en ondernemers binnen een straal van 100 meter van de kavel, waaronder de marktkooplui.

De volgende thema's dienen aan bod te komen in het plan van aanpak participatie in ontwerpfase;

- *Rol van belanghebbenden in het ontwerptraject:* Welke onderdelen mogen belanghebbenden beïnvloeden binnen de kaders van de bouwvelop, de selectiedocumenten en de inschrijving, en hoe wordt hun input verwerkt?
- *Inclusiviteit in participatie:* hoe wordt ervoor gezorgd dat alle belanghebbenden kunnen deelnemen?
- *Vorm en frequentie van participatie en afstemming:* hoe vaak en in welke vorm worden momenten georganiseerd?
- *Transparantie in het proces:* Hoe wordt de voortgang en besluitvorming gecommuniceerd met belanghebbenden?

Daarnaast wordt er een aanpak gevraagd hoe gedurende de realisatiefase de overlast van de bouwwerkzaamheden voor de belanghebbenden zo veel mogelijk wordt beperkt, bovenop de eisen die worden gesteld in het BLVC-kader en locatie specifieke BLVC eisen (bijlage 6). De gemeente vindt het belangrijk dat de inschrijver aangeeft in het plan van aanpak hoe de inschrijver zich inspant op het vlak van bouwtijd, bouwmethode, bouwoverlast m.b.t. geluid, trillingen en stof en communicatie. In het plan van aanpak dient de inschrijver per onderdeel maximaal 3 concrete maatregelen op te sommen.

Het plan van aanpak wordt separaat en anoniem voorgelegd aan een buurtjury van belanghebbenden uit de omgeving, denk hierbij aan bewoners, marktkooplui en leden van de winkeliersvereniging. Op basis van hun kennis van het gebied en hun belangen beoordelen zij het plan, onder leiding van de gemeentelijke omgevingsmanager.

Het plan van aanpak scoort beter naarmate de maatregelen concreet worden uitgewerkt en naarmate aannemelijker wordt in hoeverre de genoemde maatregelen worden behaald.

3.4.5. Overzicht puntenverdeling gunningscriteria

In onderstaande tabel zijn de gunningscriteria vermeld en de maximaal te behalen score per criterium.

Wijze van beoordeling per sub criterium	Maximaal te behalen score
Visie op ruimtelijke kwaliteit	40
Inschrijvers wordt gevraagd hun visie te geven op de ruimtelijke kwaliteit waarbij ingegaan wordt op: - De ruimtelijke relatie tussen de toren en het bestaande Warderschip (15 punten). - De architectonische expressie van de toren in relatie tot 't Warderschip (10 punten). - De transparantie en alzijdigheid van de plint (5 punten). - De integratie van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid (10 punten). De drie verplichte ontwerpprincipes (p. 21) moeten in de visie genoemd en uitgewerkt worden. De inschrijver scoort beter naarmate de visie een heldere en concrete invulling en doorvertaling is van de ambities in de Bouwenvelop, beschreven in hoofdstuk 2.1.	
Visie op duurzaamheid	30
Inschrijvers wordt gevraagd hun visie te geven op duurzaamheid waarbij minimaal ingegaan wordt op: - Circulair bouwen: beschrijf aan de hand van de eerste 4 indicatoren van HNN en onderbouw de keuzes (15 punten) - Energieprestatie gebouw: beschrijf hoe het energiesysteem en bouwontwerp bijdragen aan een prettig verblijfskwaliteit voor zowel hitte zomers als koude winters. Daarnaast dient omgeschreven te worden hoe een lage energievraag wordt nagestreefd en hoe de piekbelasting wordt uitgebalanceerd (10 punten). - Samenhang van duurzaamheidsmaatregelen: eisen uit de bouwenvelop en de ambities circulair bouw en energieprestatie (5 punten). De visie wordt beoordeeld op haalbaarheid en onderbouwing.	

Programma: diversiteit aan woninggroottes	10
De inschrijver wordt gevraagd aan te geven hoeveel woningen groter dan 50 m ² GBO gerealiseerd gaan worden, uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal woningen.	
Plan van aanpak participatie in ontwerpfase en overlast in realisatiefase	20
Inschrijvers wordt gevraagd een plan van aanpak aan te leveren die ingaat op de 2 onderdelen; - Aanpak participatie in ontwerpfase (10 punten). - Aanpak overlast in realisatiefase (10 punten). Het plan van aanpak scoort beter naarmate de acties concreet worden uitgewerkt en naarmate aannemelijker wordt in hoeverre de genoemde acties worden behaald.	
Totaal te behalen maximale score per inschrijving	100

3.4 Beoordeling selectie

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen.

De inschrijvingen worden niet ten opzichte van elkaar beoordeeld. Dit betekent dat partijen dezelfde punten zouden kunnen scoren op de criteria. Het criterium programma: woninggroottes wordt wel beoordeeld ten opzichte van andere inschrijvingen.

In hoofdstuk 4.1 'Gunning' wordt toegelicht hoe om te gaan met een gelijke totaalscore.

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

Maximaal aantal te behalen punten	15	10	5
Voldoet onvoldoende: Voldoet niet aan de ontwikkelopgave.	0	0	0
Voldoet matig: Voldoet aan de ontwikkelopgave, maar biedt geen meerwaarde, geen onderscheidend vermogen aanwezig	4	3	1
Voldoet voldoende: Voldoet aan de ontwikkelopgave, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig	8	5	3

Voldoet goed: Voldoet ruimschoots aan de ontwikkelopgave, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	11	8	4
Voldoet zeer goed: Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de ontwikkelopgave uitstekend	15	10	5

4. Gunning en vervolg

4.1 Gunning

De punten die een inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen de totaalscore. De inschrijver met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de selectieprocedure.

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk ruimtelijke kwaliteit. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende zwaarste gunningscriterium gehanteerd. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting door een door de gemeente aangewezen notaris worden bekend gemaakt.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan de Directeur Grond & Ontwikkeling. De selectiecommissie voegt daar een advies voor gunning aan toe. Op 12 september 2025 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie hoofdstuk 4.4 'Bezwaar') vooralsnog een voorlopige status.

4.2 Reservelijst

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

Indien de winnaar van de selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgordeijk 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 selectie.

Deze kandidaat dient binnen een termijn van 60 werkdagen het gemeentelijke voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspraken, waarna de gemeente het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rangorde op de reservelijst te benaderen.

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

Elke inschrijver die aan de selectieprocedure 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.

4.3 Screening

4.3.1 Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2017 nr. 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Door het indienen van het formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties wil de gemeente inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde integriteitsformulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om aanvullende vragen te stellen.

Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en zal er gegund worden aan de nummer twee, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend zijn, en de vertraging wordt niet veroorzaakt doordat de winnende inschrijver geen of naar het oordeel van de gemeente in onvoldoende mate informatie heeft verstrekt die voor de integriteitsscreening van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een 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.

4.3.2 Screening financieel en economische stabiliteit

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

4.4 Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen het (voorlopige) gunningsbesluit van de Directeur Grond & Ontwikkeling; de wijze waarop de gemeente in het kader van de selectieprocedure heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de selectie c.q. het gunningsbesluit op TenderNed bekend wordt gemaakt (ten aanzien van de overige inschrijvers 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 vervalt termijn. Indien een inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, verliest hij al zijn aanspraken jegens de gemeente ter zake de selectieprocedure en/ of de uitslag van de selectie. In dat geval is de gunning definitief zodra de termijn van 20 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.

Indien het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich meebrengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie 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.

4.5 Optieovereenkomst

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst (zie bijlage 3) van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Directeur Grond & Ontwikkeling het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contractstuk uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de optienemer niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4.4 Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde dat er (1) 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 selectiebrochure de optieovereenkomst wordt aangehaald, dan wordt daarmee een optieovereenkomst bedoeld waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven. Met het aangaan van de optieovereenkomst verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 24 maanden vanaf de definitieve gunning de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een SO, VO en DO uit te werken die door de gemeente successievelijk zullen worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het SO, VO en DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders 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 SO, VO en DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het SO en VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde SO en VO. Het SO, VO en DO betreft enkel het ontwerp van de kavel A3 - de Punt.

Nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan en na accordering van het DO en het verkrijgen van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning technische bouwactiviteit voor de toren met plint, zal de gemeente een erfpachtaanbieding aan de optienemer doen voor kavel A3 - de Punt.

De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. De 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.

4.6 Uitgifte kavel A3 – de Punt met bebouwing

Normaliter is de kavel die de gemeente uitgeeft in erfpacht bouwrijp. Bij deze opgave is dat niet het geval. Kavel A3 - de Punt wordt geleverd met de bestaande opstallen en de verplichting tot slopen wordt doorgelegd aan de optienemer. De huidige bebouwing dient door de optienemer gesloopt te worden voor dat er gestart kan worden met de realisatie van de toren. De technische omschrijving van de sloop vindt u in bijlage 9.

Verder heeft de uitgifte met bebouwing gevolgen voor het fiscale regime dat van toepassing is bij de uitgifte van de kavel. Volgens de huidige regelgeving wordt de gehele kavel overgedragen met overdrachtsbelasting als fiscaal regime in plaats van met omzetbelasting. De grondwaarden (zie paragraaf 1.4) voor zowel de woonbestemming als de niet-woonbestemmingen, zullen bij de definitieve berekening van de canon (en indien van toepassing de afkoopsom) gecorrigeerd worden met een genormeerde fiscale factor die door de gemeente wordt bepaald. Indien een grondwaarde na de fiscale correctie lager dan de minimale grondwaarde zou uitvallen, dan geldt de minimale grondwaarde als ondergrens. De grondwaarden voor de bestemmingen waarvoor een minimale of vaste grondwaarde geldt worden niet op deze manier gecorrigeerd.

4.7 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp- en ontwikkeltraject is op de volgende pagina opgenomen. Deze planning geeft de invulling van het traject na gunning met een uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding 24 maanden later. De optieovereenkomst wordt uiterlijk 9 oktober 2025 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver tevens optienemer.

De optienemer werkt het door hem ingediende visie uit tot SO, VO en DO met inachtneming van de selectiedocumenten (waaronder de bouwenvelop) en de inschrijving. Het SO, VO en DO wordt ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente binnen de termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst. In bijlage 4 is de SO/VO/DO toetslijst opgenomen.

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbieding voor kavel A3 - de Punt nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO. Daarmee is de erfpachtaanbieding voor kavel A3 - de Punt compleet en deze zal aan de geselecteerde inschrijver 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 en na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning.

Nadat erfpachtaanbieding is geaccepteerd zullen de Appartementsrechten 't Warderschip worden overgedragen aan de optienemer van kavel A3 – de Punt. De Inschrijver verklaart door ondertekening van het inschrijfformulier de Appartementsrechten 't Warderschip te zullen kopen, voor de vaste koopprijs van €1.200.000 conform taxatie (waardepeildatum 15 februari 2025), en mee te zullen werken aan de levering van de Appartementsrechten 't Warderschip. Het moment van overdracht volgt uiterlijk 2 weken na de acceptatie van de erfpachtaanbieding voor kavel A3 de

Punt, uiterlijk 13 oktober 2027. Eventuele bezwaarprocedures op de omgevingsvergunning en omgevingsvergunning technische bouwactiviteit voor ontwikkelplannen van de Appartementsrechten 't Warderschip of geen akkoord van de vve 't Warderschip voor de uitvoering van de ontwikkelplannen zijn geen redenen om het overdrachtsmoment te wijzigen dan wel te annuleren.

Indien de optienemer de Appartementsrechten 't Warderschip wil transformeren zal hiervoor een separate afsprakenbrief tussen partijen worden gesloten. In de afsprakenbrief worden o.a. de afspraken vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente bereid is mee te werken aan de transformatie van de Appartementsrechten 't Warderschip, zoals afspraken over het ontwerpproces (VO en DO), de grondprijzen op basis van het op dat moment geldende grondprijsbeleid vastgelegd e.d.

In onderstaande tabel is een indicatieve planning opgenomen van de transformatie en hoe deze mogelijk aansluit op de ontwikkeling van kavel A3 – de Punt. Na gunning van de kavel A3 – de Punt en van rechtswege tot stand komen van de optieovereenkomst geldt voor kavel A3 – de Punt een harde planning, zoals opgenomen in de optieovereenkomst.

Planning ontwikkeling kavel A3 de Punt en mogelijke transformatie 't Warderschip

datum	Ontwikkeling kavel A3 – de Punt	Transformatie plint Warderschip*
2 okt '25	Start optieperiode na definitieve gunning	<i>Indienen SO</i>
4 feb '26	Indienen SO	Afsprakenbrief
22 jul '26	Indienen VO	<i>Indienen VO</i>
6 jan '27	Indienen DO	<i>Indienen DO</i>
18 maart '27	Aanvraag omgevingsvergunning	<i>Goedkeuring VVE/alle eigenaren</i>
30 jun '27	Onherroepelijke omgevingsvergunning	<i>Aanvraag omgevingsvergunning</i>
29 sept '27	Einde optieperiode & Accepteren erfpachtaanbieding	<i>Onherroepelijke omgevingsvergunning</i>
21 okt '27		Verkoop plint aan optienemer
21 okt '27	Uitgifte van kavel de Punt	<i>Erfpachtaanbieding transformatie & acceptatie</i>

22 okt '27	Vroegst mogelijke sloop bestaande be- bouwing
3 jan '28	Verwachte start bouw

<i>Aanpassing splitsingsakte en wijziging erfpachtrecht</i>
<i>Start renovatie</i>

*indicatieve planning

5. Transformatie plint 't Warderschip

5.1. Koopovereenkomst plint 't Warderschip

Naast de tender voor de optieovereenkomst is de optienemer verplicht om de Appartementsrechten 't Warderschip, in de huidige staat aan te kopen. Voor de verkoop van de Appartementsrechten 't Warderschip wordt een vaste koopprijs gevraagd van €1.200.000 conform taxatie (waardepeildatum 15 februari 2025). Het is niet mogelijk om over deze vaste prijs te onderhandelen. Door ondertekening van het Inschrijfformulier accepteert de inschrijver deze vaste koopprijs voor de Appartementsrechten 't Warderschip. De overdracht van de Appartementsrechten 't Warderschip volgt uiterlijk 2 weken na de acceptatie van de erfpachtaanbieding voor kavel A3 de Punt, uiterlijk 13 oktober 2027. De verkoopbrochure is toegevoegd in bijlage 10.

De gemeente organiseert een rondleiding in de plint van 't Warderschip voor de inschrijvende partijen. De rondleiding vindt plaats op woensdag 9 april 2025 en donderdag 10 april 2025 om 11.00u.

5.2 Transformatie Appartementsrechten 't Warderschip

In dit hoofdstuk worden diverse punten (niet uitputtend) opgenomen waar u als optienemer rekening mee dient te houden bij het opstellen van het ontwerp voor de herontwikkeling van Appartementsrechten 't Warderschip. Daarnaast worden de stappen beschreven welke tussen de gemeente en de optienemer doorlopen moeten worden om tot een afsprakenbrief te komen voor deze transformatie. De afsprakenbrief (in het kader van transformatie erfpachtpercelen) heeft tot doel om de afspraken op hoofdlijnen te formaliseren. De gemeente stelt de afsprakenbrief op en doet dit op basis van het SO. In de afsprakenbrief worden zaken zoals de grondwaardebepaling, gemeentelijke randvoorwaarden, de bouwvelop, het programma én plan van de optienemer vastgelegd.

5.2.1 Erfpacht

De gemeente is naast erfpachter van de Appartementsrechten 't Warderschip tevens (bloot-)eigenaar en erfverpachter van het perceel 't Warderschip. Om de privaatrechtelijke bestemming en bebouwing te kunnen wijzigen, is toestemming in de vorm van een schriftelijke erfpachtaanbieding

nodig van de gemeente. De gemeente mag aan deze wijzigingen financiële en/of niet-financiële voorwaarden verbinden.

De begane grond van de plint heeft nu de erfpachtbestemming Kantoorruimte en Detailhandel. De eerste verdieping heeft de erfpachtbestemming Kantoorruimte. In het bestemmingsplan 't Warderschip (onderdeel van het tijdelijke deel omgevingsplan Amsterdam), is de erfpachtbestemming Detailhandel niet meer mogelijk. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan meer bestemmingen toegestaan dan enkel kantoorruimte. Daarom dient de erfpachtbestemming gewijzigd te worden door de toekomstig erfpachter, wanneer het toekomstige programma van de plint bekend is.

Ook biedt de bouwvelop en de bouwregels van het bestemmingsplan ruimte voor een uitbreiding van het totale aantal BVO's. Wanneer deze ruimte bij een transformatie wordt gebruikt wordt dit gezien als een wijziging van de bebouwing. Voor het wijzigingen van de bestemming en/of de bebouwing dient de gemeente toestemming te verlenen. De gemeente zal in geval van een wijziging van de bestemming en/of een wijziging van de bebouwing voorwaarden kunnen verbinden aan haar toestemming. De voorwaarden waaronder de gemeente bereid is haar toestemming te verlenen worden vastgelegd in een afsprakenbrief en een erfpachtaanbieding. Naast toestemming van de gemeente is er ook bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging toestemming van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw 't Warderschip.

De gemeente stelt pas een definitieve erfpachtaanbieding op nadat er zekerheid bestaat dat realisatie van het herontwikkelingsplan ook publiekrechtelijk mogelijk is en de eventuele benodigde toestemming van de vve is verkregen door de erfpachter.

5.2.2 Erfpachtgrondwaarde

De grondwaarden kunnen worden opgevraagd zodra de gemeente heeft ingestemd met het SO met bijbehorende programma. De afgegeven grondwaarden dienen dan binnen één jaar contractueel vastgelegd te worden in een door partijen te tekenen afsprakenbrief.

Voor de herontwikkeling en vooruitlopend op een erfpachtaanbieding kan de ontwikkelaar zelf met de erfpacht rekentool een erfpachtindicatie berekenen (bijlage 11). Deze erfpachtindicatie heeft een prijspeil en geeft inzicht in de nieuwe canon voor de Appartementsrechten 't Warderschip. Het gaat slechts om een indicatie en aan deze indicatie kunnen geen rechten worden ontleend. De definitieve grondwaarden worden vastgelegd in een door partijen te ondertekenen af-

sprakenbrief. Deze afsprakenbrief heeft een bepaalde looptijd en binnen deze looptijd dient vervolgens een erfpachtaanbieding geaccepteerd te zijn. Indien er aan het einde van de looptijd van de afsprakenbrief geen erfpachtaanbieding is geaccepteerd kan de afsprakenbrief ontbonden worden en vervallen daarmee ook de grondwaarden. .

Voor de transformatie van het naastgelegen Winkelcentrum Boven 't Y zijn gebiedsbrede grondwaarden afgegeven door de gemeente. Deze grondwaarden zijn ter informatie toegevoegd (bijlage 13), echter gelden niet voor de transformatie van de Appartementsrechten 't Warderschip. De gemeente heeft deze gebiedsbrede grondwaarden slechts bijgevoegd, zodat de inschrijvers een idee kunnen krijgen van de hoogte van deze grondwaarden. Deze gebiedsbrede grondwaarden zijn geldig tot 29 juni 2025.

5.3 Uitgangspunten

Ten behoeve van de voorbereiding en de realisatie van de herontwikkeling van de Appartementsrechten 't Warderschip zijn de navolgende uitgangspunten/ standaardvoorwaarden/ eisen van de gemeente van toepassing zijn;

Juridisch-planologische uitgangspunten

Bestemmingsplan 't Warderschip (identificatienummer: NL.IMRO.0363.N2204BPGST-VGo1). Bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders (identificatienummer: NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VGo2)

Voor de gedetailleerde inhoud van de planregels van het bestemmingsplan voor de Appartementsrechten 't Warderschip verwijzen wij u naar [Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

Bouwenvelop

In de bouwenvelop 't Warderschip (bijlage 1) zijn ook de uitgangspunten en kavelregels opgenomen voor de herontwikkeling van de Appartementsrechten 't Warderschip .

Afhankelijkheden (niet uitputtend)

Vanuit de gemeente worden diverse punten (niet uitputtend) opgenomen waar de optienemer rekening mee dient te houden bij het opstellen van het ontwerp voor de herontwikkeling van de Appartementenrechten 't Warderschip.

- Goedkeuring vve 't Warderschip
- Aanpassing van de splitsingsakte Appartementenrechten 't Warderschip

5.4 Proces en Planning transformatie

Stappenplan

Het proces om te komen tot een transformatie van de Appartementenrechten 't Warderschip zal plaatsvinden op basis van het "Stappenplan transformatie" (zie bijlage 12).

Samenwerking

De gemeente stelt met u een gezamenlijk planteam samen die (minimaal) één keer per zes weken bijeenkomt om inhoudelijk de planontwikkeling van de Appartementenrechten 't Warderschip te bespreken. Daarnaast zal er periodiek afstemming plaatsvinden tussen u, de Supervisor en het planteam van het Buikslotermeerplein om de voortgang van de planontwikkeling van de Appartementenrechten 't Warderschip te bespreken.

Planning

Er wordt door de gemeente in afstemming met de optienemer een planning opgesteld voor de voorbereiding en de realisatie van de herontwikkeling van de Appartementenrechten 't Warderschip. In de afsprakenbrief zal deze planning worden opgenomen voor de herontwikkeling van de Appartementenrechten 't Warderschip .

6. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie en de jury hebben het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente. 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 definitieve gunning van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijksterwijs onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 23 april 2025, 18:00 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 schadelijktig.
- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2.2 'Planning' en 4.7 'Planning ontwikkeltraject' aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.
- m. De rechtsverhouding die als gevolg van de selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibob-formulier.
- n. Bij overtreding van bepaling sub c) en g) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- o. Bij overtreding van bepaling sub d) en e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- p. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze 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 hoofdstuk 3.1 'Aanleveren' beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

- q. De winnaar dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

6. Bijlagen

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

1. Bouwenvelop, met de daarbij behorende bijlagen;
2. Inschrijfformulier Selectie kavel A3 de Punt;
3. Optieovereenkomst met de bijlagen:
 - a. Model erfpachtaanbieding appartementsrechten
 - b. Voorlopige uitgiftetekening 2025-083
 - c. Algemene bepalingen 2016 eeuwigdurende erfpacht
 - d. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht
 - e. Terreinspecificatie en nadere informatie
 - f. Asbest-inventarisatierapport van Sweco met kenmerk SWNLo251749 d.d. 12 november 2019
 - g. Inspectierapport 3023 Verzamelgebouw Buikslotermeerplein 7-9 d.d. 18 december 2023
4. Toetslijst SO/VO/DO
5. Formulier integriteitstoets BIO en wet Bibob bij vastgoedtransacties
 - a. Brochure Integriteit bij vastgoedtransacties
 - b. Bijlage Bibob-formulier
6. BLVC-kader Buikslotermeerplein en locatie specifieke BLVC eisen
7. De Nota van Inlichtingen zoals op TenderNed wordt gepubliceerd en die geacht wordt deel uit te maken van deze selectiebrochure.
8. Beleidsregels Middeldure huurwoning, deel 1 & 2
9. Technische uitwerking sloop huidige bebouwing de Punt
10. Verkoopbrochure Appartementsrechten 't Warderschip inclusief bijlagen
11. Erfpachtrekentool
12. Stappenplan Transformatie
- 13a. Gebiedsgrondwaarden Buikslotermeerplein, winkelcentrum Boven 't Y, d.d. 8 juli 2024
- 13b. Toelichting grondwaardebepaling Gebiedsgrondwaarden Buikslotermeerplein, winkelcentrum Boven 't Y

Opdrachtgever

Gemeente Amsterdam, Grond & Ontwikkeling

Contactpersoon

Wies Hoogeboom, Projectleider Grondzaken

David Tattersall, Projectmanager

Versie en datum

definitief, 27 maart 2025