

Selectiebrochure Kavel 10A2 Sluisbuurt

Ruimte voor gemengd programma met middeldure huurwoningen, vrije sectorwoningen en niet-woonprogramma



Versie: 15 mei 2025

Inhoudsopgave

1. Project en opgave	3
1.1 De locatie	3
1.2 Beschrijving van de opgave.....	4
1.3 Erfpachtgrondwaarde	8
1.4 Combinatie van partijen.....	9
1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding.....	9
2. Beschrijving selectieprocedure	11
2.1 Selectieprocedure	11
3. Voorselectie.....	13
3.1 Inschrijving voorselectie	13
3.2 Minimale eisen voorselectie	14
3.3 Selectiecriteria Voorselectie	15
3.4 Beoordeling	17
4. Definitieve selectie	19
4.1 Inschrijving definitieve selectie.....	19
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	21
4.3 Presentatie.....	22
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie	22
4.5 Beoordeling definitieve selectie	24
4.6 Gunning/Onkostenvergoeding.....	25
4.7 Reservelijst	26
4.8 Screening	26
4.9 Bezwaar	27
4.10 Planning ontwikkeltraject	28
5. Overige bepalingen en uitgangspunten.....	29
6. Bijlagen.....	31

Inleiding

In 2021 ondertekende de gemeente Amsterdam het Convenant Houtbouw Metropoolregio Amsterdam (hierna: 'MRA') 2021-2025 met de ambitie dat vanaf 2025 minimaal 25% van nieuwbouw woongebouwen in de MRA in houtbouw en/of biobased bouw worden gerealiseerd. Daarna volgde een toezegging van toenmalig wethouder Van Doorninck om een verkenning uit te voeren naar hoe een tender ingericht kan worden zodat duurzame bouwmethoden niet worden geblokkeerd. Als casus voor de verkenning werd gekozen voor een kavel in de Sluisbuurt. Onder begeleiding van de MRA deelden architecten, adviseurs en vastgoedpartijen eind 2023 hun kennis over houtbouw. Het leverde waardevolle kennis op over houtbouw in het algemeen en in relatie tot het reeds vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Sluisbuurt en het beoogde programma van kavel 10A2.

Van een verkenning ging de gemeente door naar de voorbereiding van een selectieprocedure. Tegelijkertijd kwamen steeds vaker plannen met houtbouw als winnaar uit selectieprocedures naar voren; ook wanneer niet specifiek op houtbouw werd uitgedaagd. Dit heeft doen besluiten de koers voor duurzaamheid voor dit specifieke kavel te verleggen en te verbreden van een focus op houtbouw naar de focus op biobased bouwen.

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma op kavel 10A2 in de Sluisbuurt bestaande uit maximaal 100 woningen, waarvan minimaal 70 middeldure huurwoningen en maximaal 30 vrije sectorwoningen, en maximaal 900 m² BVO niet-woonprogramma kan ontwikkelen en realiseren. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld.

Het betreft een selectie in twee rondes. In de eerste ronde wordt u gevraagd om een ambitie/visie op in te schrijven en in de tweede ronde wordt u onder andere gevraagd een schetsontwerp (hierna "SO") in te dienen. De criteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden, criteria en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in de 'bouwenvelop kavel 10A2 Sluisbuurt' vastgelegd (zie bijlage 1) en de daarbij behorende bijlagen 1.01 t/m 1.19.

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 en vervolgens als het plan aan de voorwaarden van de gemeente voldoet een erfpachtaanbieding te accepteren.

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.

1. Project en opgave

1.1 De locatie

De Sluisbuurt ligt in het noordwestelijk deel van het Zeeburgereiland, binnen de ringweg A10. Deze wijk oriënteert zich richting het water en de binnenstad. De wijk krijgt drie bijzondere plekken in de openbare ruimte, elk met een eigen karakter, die de basis vormen van de wijk: het Entreegebied, het Waterbassin en het Sluispark. Het thema 'de Bewegende Stad' komt overal in de Sluisbuurt terug. De openbare ruimte krijgt een inrichting die uitnodigt om te wandelen en fietsen.

Kenmerkend voor de Sluisbuurt is het stedelijke gevoel met een menselijke maat. Markante ranke torens en levendige plinten. De opbouw van het plan wordt gekenmerkt door een Amsterdamse stratenstad met bouwblokken tot 20 meter hoog (uitzondering tot 30m). Daarboven zijn torens van verschillende hoogtes gesitueerd. In de onderste lagen van de gebouwen (begane grond en eerste verdieping) is ruimte voor een mix van wonen en niet-wonen zoals maatschappelijke voorzieningen, winkels en werkplekken. Deze mix zorgt voor interactie en levendigheid op straat, wat tevens bijdraagt aan de sociale veiligheid.

De Sluisbuurt wordt een stedelijke en inclusieve wijk waar ruimte is voor verschillende typen huishoudens. Voor de gehele buurt geldt een verdeling over de verschillende woonsegmenten van 40% sociale huurwoningen, 35% middensegment woningen en 25% vrije sector woningen, waarbij het programma per kavel varieert.

Kavel 10A2 ligt op de hoek van de Zuider IJdijk en de noordrand van het Waterplein. De dijk is onderdeel van een groene recreatieve route richting de Oranje sluizen, met zicht op de stad en het weidse water van het IJ. De buitenhelling van de dijk, langs het Amsterdam Rijnkanaal is een ecologische verbindingzone (onderdeel van Natuur Netwerk Nederland). De aanlanding van de (tijdelijke) pont aan de buitenkant van de dijk ligt op een afstand van ca 50m van de kavel. Vanaf de pont worden fietsers en voetganger geleid langs de noord- of zuidoever van het Waterplein.

Het Waterplein is het hart van de Sluisbuurt, met de stedelijke voorziening de Hogeschool InHolland, autovrije oevers en mogelijkheden voor waterrecreatie. Plinten van gebouwen rondom het Waterplein hebben publieke functies, bijvoorbeeld horeca, bedrijven en maatschappelijke functies. Kavel 10A2 is de eerste te ontwikkelen kavel aan de noordrand van het Waterplein. Verlaagde groene oevers en houten steigers rondom het beschutte deel van het water liggen direct voor deze kavel. Hier wordt het grootste deel van de waterrecreatie van de Sluisbuurt verwacht.

Andere kavels langs de noordrand van het Waterplein zullen in een latere fase ontwikkeld worden. Ten noorden van de kavel 10A2 is een van de plantsoenen gepland. Aan weerszijden van het plantsoen is woningbouw gepland: aan de westkant een lage strook van 4-5 lagen hoog en aan de oostkant een blok met de hoogste toren van het eiland (maximaal 125 m hoog). Het plantsoen heeft een groene inrichting als rustige plek tussen intensief bebouwde kavels. De hoofdstraat met concentratie van winkels, bedrijfsruimtes en horeca ligt in het verlengde van de oostrand van het

Waterplein op ca 250 meter afstand van de kavel 10A2. De route naar de IJtramhalte in de IJburglaan leidt langs de hoofdstraat of langs de groene dijk. Loopafstand tot de halte is ca 750 m. Een tijdelijke bushalte biedt mogelijkheid voor gebruik van de buslijn 37, en bevindt zich op net wat kortere afstand van ca 700 m.

1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met middeldure huurwoningen, vrije sector woningen en niet-woonprogramma op kavel 10A2 in de Sluisbuurt kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingegaan op de volgende criteria: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Programma

Vrije sector woningen

Op kavel 10A2 mogen vrije sector koop en/of huurwoningen gerealiseerd worden. Er mogen maximaal 30 vrije sectorwoningen worden gerealiseerd.

Voor de vrije sector koopwoningen is een zelfbewoningsplicht van toepassing. De zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden (zie Model erfpachtaanbieding). Hiermee stuurt de gemeente op daadwerkelijke bewoning van de koopwoningen door kopers. Hiermee wordt de verhuur van woningen tegengegaan.

Middeldure huurwoningen

Op kavel 10A2 dienen minimaal 70 middeldure huurwoningen gerealiseerd te worden.

De hiervoor geldende voorwaarden zijn opgenomen in de Model erfpachtaanbieding. De middeldure huurwoningen dienen minimaal 40 m² GO groot en minimaal gemiddeld 60 m² GO groot te zijn.

Niet-woonfuncties

De kavel biedt ruimte voor in totaal maximaal 900 m² BVO aan niet-woonfuncties. Dit betreft minimaal 200 en maximaal 400 m² BVO horeca (indien het omgevingsplan dit mogelijk maakt, zie hierna) en maximaal 600 m² BVO detailhandel en/of dienstverlening en/of bedrijf en/of maatschappelijke voorzieningen.

Indien bij indiening van het DO blijkt dat het omgevingsplan geen ruimte biedt voor realisatie van minimaal 200 m² en maximaal 400 m² BVO horeca, dient dit metrage ingevuld worden met detailhandel, dienstverlening, bedrijf en/of maatschappelijke voorzieningen. Voor bedrijf en dienstverlening geldt ook dan de publiekrechtelijke maximale vestigingsgrootte.

Duurzaamheid

Inschrijvers worden wat betreft duurzaamheid in de voorselectie en definitieve selectie uitgedaagd op twee thema's:

- 1) Biobased bouwen; en
- 2) Samenhang energie en biobased bouwen.

Biobased bouwen

De gemeente streeft naar een gebouw dat een toonbeeld is voor de toekomst van circulair en biobased ontwerpen, waarbij er wordt ingezet op houtbouw conform het MRA convenant houtbouw zoals beschreven in de bouwenvelop. Denk bijvoorbeeld aan hoe dit gebouw bijdraagt aan het cumulatieve volumepercentage van houtbouw in de hele MRA, door het toepassen van hout in de hoofddragconstructie.

De gemeente hanteert in deze selectieprocedure [Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw](#) als richtlijn voor de uitvraag naar duurzame en circulaire materialen. Voor kavel 10A2 wordt specifiek gekeken naar de indicator [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#), berekend conform het rekenprotocol Paris

Proof Materiaalgebonden Emissies. Hierdoor komt de focus te liggen op een zo laag mogelijk CO₂-uitstoot tijdens de productie- en bouwfase.

Inschrijvers worden in de voorselectie uitgedaagd om een aansprekende visie te presenteren op biobased bouwen aan de hand van de indicator [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#). In de definitieve selectieronde wordt naast een toelichting op dit onderdeel ook kwantitatief uitgevraagd met de keuze voor een bandbreedte van de indicator [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#).

Samenhang energie en biobased

De gemeente streeft naar een gebouw dat een voorbeeld is van hoe biobased bouwen en energiezuinige energieconcepten samen komen, met slimme (installatiearme) interventies die hittestress voorkomen, thermisch comfort bieden en een gezond binnenklimaat bevorderen.

Inschrijvers worden in de voorselectie uitgedaagd om een aansprekende visie te presenteren op energieprestatie in combinatie met biobased bouwen. In de definitieve selectie worden inschrijvers gevraagd een toelichting met concrete maatregelen te geven die voortborduurt op de inschrijving in de voorselectie en waarin een overtuigend beeld wordt geschetst van het energieconcept in relatie tot biobased bouwen en het SO.

Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid, zoals beschreven in het gemeentelijke document 'De Schoonheid van Amsterdam', waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus).

Het welstandskader van de Sluisbuurt is de Welstandsnota, De Schoonheid van Amsterdam, Ruimtelijke Systeem gc 'Stedelijk Waterfront' met "Kwaliteit bijzonder".

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. Voor de Sluisbuurt is het Beeldkwaliteitsplan uitgangspunt bij het opstellen van selectiecriteria en beoordelen van ruimtelijke kwaliteit.

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

Inschrijvers worden wat betreft ruimtelijke kwaliteit uitgedaagd op drie thema's: 1) uitstraling van de toren, 2) aansluiting van de plint op het Waterplein en 3) integratie duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt in de voorselectie uitgevraagd aan de hand van een integrale ruimtelijke visie. In de definitieve selectie worden inschrijvers gevraagd een SO in te dienen waarbij de drie thema's zo goed mogelijk worden verwerkt.

Uitstraling van de toren

De ambitie voor deze kavel is om een woongebouw te realiseren dat op de beste manier gebruik maakt van de bijzondere locatie aan de dijk met het riante uitzicht op het water van het IJ en van het Waterplein. Het toekomstige gebouw zal beeldbepalend zijn voor het aanzicht van de Sluisbuurt vanaf het Amsterdam Rijnkanaal en het Oostelijk Havengebied, maar ook vanuit de buurt. In de beoordeling van de inschrijvingen worden daarom de alzijdigheid en een open uitstraling van de toren het meest gewaardeerd. Openheid van de toren komt tot uiting in de oppervlakte van

ramen en glazen balkondeuren. Denk bijvoorbeeld aan een open-dicht verhouding van 45%. Er wordt hier uitgedaagd op de mate waarin de toren zich, met zijn vormgeving en openheid, voegt bij de familie van torens in de Sluisbuurt.

Aansluiting van de plint op het Waterplein

De locatie aan de centrale openbare ruimte van de buurt vraagt om een transparante publieke plint die de levendigheid ondersteunen. Er wordt uitgedaagd op de mate waarin de plint van het gebouw door middel van ontwerp de gewenste stedelijke kwaliteit van het Waterplein mede bepaalt. Extra aandacht wordt gevraagd voor de vormgeving van de dubbele hoge plint op de hoek.

Integratie duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit

De gemeente streeft naar het ontwikkelen van gebouwen met een goede balans tussen de opgaven voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Aandacht wordt gevraagd voor de integraliteit van duurzaamheid en architectuur, waarin wordt aangetoond hoe duurzaamheid onderdeel is van het architectonisch ontwerp. Hoe creëer je een slimme combinatie van de beschreven onderdelen bij duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit tot een architectonische identiteit voor deze specifieke locatie?

De inschrijver wordt beoordeeld door een visie te geven op de volgende vraagstukken:

- Woonkwaliteit en duurzaamheid: Er is aandacht voor flexibele woningplattegronden en goede bezonning bijv. tweezijdige oriëntatie van de woningen. Hoe verhouden de gekozen biobased bouwen principes en het gekozen energieconcept zich tot woonkwaliteit?
- Architectonische uitstraling: Op welke wijze dragen de duurzame maatregelen op het gebied van biobased bouwen en het energieconcept bij aan de architectonische uitstraling passend bij het Beeldkwaliteitsplan Sluisbuurt en de plek aan de groene dijk?

Warmte- en koudevoorziening

Eigen systeem

De ontwikkelende partij dient zelf te bepalen hoe zij haar warmte voorziening realiseert. Wel dient ontwikkelaar het te realiseren bodemenergiesysteem zodanig te ontwerpen dat de ontwikkeling van naburige kavels en de ontwikkeling van het collectieve warmte en koudenet voor de Sluisbuurt Noord hierdoor op geen enkele wijze beperkt wordt. De gemeente staat in de Sluisbuurt geen realisatie van warmte- en koudevoorzieningen van ontwikkelaar in de openbare ruimte toe. Een eigen systeem moet geheel binnen de kavelgrenzen liggen.

Bodemenergieplan Sluisbuurt Amsterdam

De gemeente heeft de Sluisbuurt aangewezen als interferentiegebied, om ondoelmatig gebruik van bodemenergie te voorkomen. De gemeenteraad heeft hiertoe de "Verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen 2014" gewijzigd. Tevens zijn door de gemeente ordeningsregels voor de plaatsing van warmte- en koude bronnen vastgelegd in een "Bodemenergieplan Sluisbuurt Amsterdam" d.d. 7-12-2020 voor een zo effectief mogelijke benutting van de energie in de bodem. Het bevoegd gezag gebruikt het vastgestelde Bodemenergieplan (publiekrechtelijk) als toetsingskader voor het beoordelen van vergunningsaanvragen voor bronnen. De wijziging van de Verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen 2014 alsmede het Bodemenergieplan Sluisbuurt Amsterdam zijn gepubliceerd in het Gemeenteblad en vindbaar via www.officielebekendmakingen.nl (zie tevens de bijlagen van de bouwenvelop). Gelet hierop lijken alternatieve warmtesystemen die gebruik maken van open bronnen binnen de Sluisbuurt niet mogelijk (bodemplussen mogen wel, zie Bodemenergieplan).

Er komt in de Sluisbuurt Noord geen aardgasnet en geen stadswarmte.

De gemeente behoudt zich het recht voor om bij de Nota van Inlichtingen nadere regels te stellen inzake de zakenrechtelijke vormgeving van energievoorziening.

Aanbesteding collectief systeem/ Warmteplan

Voor het noordelijke deel van de Sluisbuurt is de gemeente in gesprek met een warmtepartij voor een collectief warmte- en koudenet. Indien dit tot een overeenkomst leidt over de realisatie van een collectief systeem staat het u vrij om te bezien of u afspraken kunt maken met de betreffende warmteleverancier over aansluiting voor warmte en koude van uw kavel. U bent niet verplicht om aan te sluiten op een collectief netwerk. Het door de gemeente vastgestelde "Warmteplan Sluisbuurt Noord" is niet van toepassing op uw kavel.

Flexibele kavelgrens

Aan de oostkant van de kavel is een flexibele kavelgrens opgenomen. Deze zone is 2 meter en mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van het stramien voor het bouwsysteem voor houtbouw. Deze zone is opgenomen in de Bouwenvelop (bijlage 1). Op basis van het DO zullen de definitieve kavelgrenzen worden bepaald.

Bodemdaling Zeeburgereiland

Uit onderzoek blijkt dat de bodem van de Sluisbuurt op Zeeburgereiland meer daalt dan verwacht. De gemeente neemt maatregelen om de extra bodemdaling tegen te gaan. De gemeente wijst er op dat kavel 10A2 bouwrijp zal worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt (zie ook de terreinspecificatie als bijlage bij de bouwenvelop).

Netcongestie

Op 19 december 2024 is door TenneT 'code rood' afgegeven voor het Noord-Hollandse hoogspanningsnet. Dit heeft gevolgen voor nieuwe of zwaardere aansluitingen voor grootverbruikers voor afname van stroom.

Liander communiceert op haar webpagina www.liander.nl/capaciteit-per-regio dat geen transportcapaciteit voor grootverbruik aansluitingen (zakelijke aansluitingen groter dan 3x80 ampère) beschikbaar is in de Sluisbuurt, Zeeburgereiland.

Het is de verantwoordelijkheid van de betreffende ontwikkelaar om stroom te krijgen en/of om – in overleg met de gemeente – indien benodigd voor alternatieve stroomoplossingen te zorgen. De gemeente denkt hier graag in mee.

Geheel onverplicht heeft de gemeente – ten einde levering van vermogen zoveel mogelijk te bespoedigen - voor de ontwikkeling van de kavel betrekking hebbende op deze selectieprocedure een transportverzoek voor 100 kVA ingediend bij Liander. Naar aanleiding van dit verzoek heeft de gemeente een offerte ontvangen en een overeenkomst betreffende aansluiting en transport van elektriciteit. De gemeente heeft de offerte geaccepteerd en de overeenkomst getekend, waarmee het project op de wachtlijst van Liander voor transportvermogen is geplaatst. Het plaatsen van het project op de wachtlijst door Liander geeft geen enkele garantie dat het voor het project benodigde vermogen tijdig beschikbaar is. De gemeente is nimmer aansprakelijk voor het niet of niet tijdig beschikbaar komen van het benodigde vermogen.

Alle kosten verband houdende met bovengenoemde 'Overeenkomst betreffende aansluiting en transport van elektriciteit voor grootverbruikers' komen voor rekening van de winnende inschrijver. De eenmalige aansluitkosten voor het realiseren van de aansluiting zijn bij uitbrengen van deze offerte € 29.370,00 , excl. BTW. Hierbij geeft Liander aan dat wanneer de verwachte oplostermijn voor congestie langer dan 2 jaar is, Liander het tarief voor de totale eenmalige kosten

voor de aansluiting hanteert van het jaar waarin Liander start met de werkzaamheden hiervoor. Dit betekent dat zij dan de kosten in rekening brengen volgens de tarieven die de ACM in/voor dat jaar vaststelt. Indien u inschrijft op deze selectieprocedure gaat u er op voorhand mee akkoord dat u alle werkelijke kosten betaalt, die verband houden met het transportverzoek. Voorts dient de winnende inschrijver – op eerste verzoek van de gemeente – een overeenkomst van contractsovername met de gemeente te sluiten met betrekking tot voornoemde 'Overeenkomst betreffende aansluiting en transport van elektriciteit voor grootverbruikers'. Liander zal worden verzocht om aan voornoemde contractsovername haar medewerking te verlenen. Wanneer onverhoopt de optieovereenkomst komt te vervallen zonder dat de erfpachtaanbieding wordt geaccepteerd, worden de kosten die gemoeid gaan met bovengenoemd transportverzoek niet in rekening gebracht en zal er geen contractsovername met de winnende inschrijver worden gesloten. In de optieovereenkomst zullen aanvullende afspraken worden vastgelegd.

1.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven bouwkaavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor vrije sector koop/huur woningen, middeldure huurwoningen, niet-woonfuncties en parkeerplaatsen. De vastgestelde optievergoeding die de winnende inschrijver/ optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen 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.

Tabel 1. Grondwaarde wonen*

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Vrije sector koop tot 60 m ²	€ 3.471	m ² GO
Vrije sector koop vanaf 60 m ²	€ 2.909	m ² GO
Vrije sector huur tot 60 m ²	€ 3.174	m ² GO
Vrije sector huur vanaf 60 m ²	€ 2.595	m ² GO
Middeldure huurwoning 40 tot 50 m ²	€ 1.435	m ² GO
Middeldure huurwoning 50 tot 60 m ²	€ 910	m ² GO
Middeldure huurwoning 60 tot 70 m ²	€ 500	m ² GO
Middeldure huurwoning 70 tot 80 m ²	€ 290	m ² GO

* De gemiddelde woninggrootte per woonbestemming bepaalt welke grondwaarde van toepassing is (voor alle middeldure huurwoningen dan wel vrije sector koop en/of huur).

Tabel 2. Grondwaarde niet-wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Niet-woonbestemming in de plint	€ 1.286	m ² BVO
Niet-woonbestemming op de verdieping	€ 1.010	m ² BVO

Tabel 3. Grondwaarde parkeren

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Parkeren inpandig in plint, bovengronds	Minimale grondwaarde*	Plek
Parkeren inpandig, halfverdiept	Minimale grondwaarde*	Plek
Parkeren inpandig, 1-laags verdiept	Minimale grondwaarde*	Plek
Fiets/ Scooterparkeren tbv wonen	Verdisconteerd in woonmeters	
Fiets/ Scooterparkeren tbv niet-wonen	Minimale grondw. parkeren* / 25	m ²

* Minimale grondwaarde parkeren, € 2.260 per plek exclusief btw prijspeil 2025.

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 juni 2025 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexeringsindex wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 6 is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

1.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie (bijlage 2 en 3) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure.

1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de 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 4.9 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 van € 50.000 verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 24 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (hierna "VO") en een 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 ad € 50.000 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 SO 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 bijlagen 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

De beoordeling in de voor- en definitieve selectie geschiedt door de selectiecommissie en een jury.

De selectiecommissie bestaat uit:

- Projectmanager Sluisbuurt
- Projectleider grondzaken Sluisbuurt
- Stedenbouwkundig ontwerper Sluisbuurt
- Adviseur duurzaamheid

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

De jury bestaat uit:

- Supervisor Sluisbuurt
- Stedenbouwkundig hoofdontwerper Sluisbuurt
- Adviseur duurzaamheid
- Externe expert biobased

De jury beoordeelt de inzendingen aan de hand van selectie- (voorselectie) en gunningscriteria (definitieve selectie) en geeft advies aan de selectiecommissie over de uitkomst.

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 plaatvinden. 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
15 mei 2025	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
20 juni 2025 (17.00 uur)	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
4 juli 2025	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
12 september 2025 (17.00 uur)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
19 september 2025	Berichtgeving aan deelnemers in het kader van herstel
26 september (17.00 uur)	Uiterlijke inzendtermijn in het kader van herstel
7 november 2025	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
7 november 2025	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
28 november 2025 (17.00 uur)	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
12 december 2025	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
23 januari 2026 (17.00 uur)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
30 januari 2026	Berichtgeving aan deelnemers in het kader van herstel
6 februari 2026 (17.00 uur)	Uiterlijke datum inzendtermijn in het kader van herstel
23 tot 27 februari 2026	Presentatie inschrijvers (optioneel)
Vanaf 6 februari 2026	Screening integriteit (Bibob)
13 maart 2026	(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 april 2026	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

3. Voorselectie

3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De maximaal 3 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 vragen. Dit is mogelijk tot en met 20 juni 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 4 juli 2025 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 4 juli 2025 en tot en met uiterlijk 12 september 2025, 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. 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. Totaal maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.;
4. Visie op ruimtelijke kwaliteit ondersteund door minimaal twee illustraties, zoals schema's, foto's en/ of referentiebeelden. De foto's en/ of referentiebeelden dienen voorzien te worden van een toelichting, waarin de beeldbepalende elementen worden omschreven welke essentieel zijn om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Totaal maximaal 6 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.;
5. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar buitenlands handelsregister (hierna "KvK uittreksel") van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen, welk ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is.

Uit de KvK uittreksel(s) moet 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, blijken of, indien een (deelnemende) rechtspersoon of een natuurlijke persoon bij ondertekening van het inschrijfformulier krachtens een (al dan niet) niet in de KvK geregistreeerde volmacht wordt vertegenwoordigd door een gevolmachtigde, dient deze volmacht te worden overgelegd.

Als een rechtspersoon vertegenwoordigd dient te worden door (een) andere rechtspersoon(en), dient van al deze rechtspersonen een KvK uittreksel te worden overgelegd tot dat al de natuurlijke personen – die het inschrijfformulier hebben ondertekend - als verte-

genwoordigingsbevoegde bestuurder wordt/ worden genoemd in het/(de) KvK uittreksel(s).

Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekenbevoegde personen gezamenlijk bevoegd zijn, dan dienen ook de meest recente statuten te worden overgelegd van de betreffende rechtspersoon of rechtspersonen.

Na tijdige ontvangst van de inschrijving beoordeelt de gemeente de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier en de stukken zoals hiervoor omschreven onder 2 tot en met 5 op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie.

Indien de gemeente constateert dat:

- de inschrijving is ontvangen ná de sluitingsdatum; en/of
 - het inschrijfformulier voorselectieprocedure ontbreekt; en/of
 - een niet ingevuld inschrijfformulier is ingediend; en/of
 - wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgedrukte tekst van het inschrijfformulier; en/of
 - het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 3 en/of 4; en/of
 - er aan de inschrijving voorwaarden zijn verbonden,
- wordt de inschrijving zonder meer uitgesloten van deelname.

Bij door de gemeente andere 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 de inschrijving inhoudelijk te wijzigen.

Voor herstel komt in aanmerking:

- het ontbreken van de handtekening(en) op het inschrijfformulier en/of
- het ontbreken van het Voorblad genoemd onder 2; en/of
- het ontbreken van één of meerdere van de documenten genoemd onder 5, waarbij geldt dat de ondertekenaar van het inschrijfformulier ten tijde van de ondertekening bevoegd moest zijn; en/of
- een eenvoudige verduidelijking/precisering of het rechtzetten van een klaarblijkelijke materiele fout mits hierbij geen inhoudelijke wijziging plaatsvindt.

De inschrijver wordt over de mogelijkheid tot herstel uiterlijk 19 september 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.

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 voor te selecteren voor de definitieve selectieronde. Voor de hele selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan door het ondertekenen van het inschrijfformulier voorselectieprocedure. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de voorselectieronde.

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2) 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 uitdrukkelijk en zonder meer te zullen voldoen aan de volgende eisen dan wel zich hieraan te conformeren:

- Indienen van een visie op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit die binnen de opgave past zoals beschreven in Hoofdstuk 1 van deze brochure;
- Het in te dienen programma past binnen het programmaoverzicht onder paragraaf 1.2;
- Al het overige genoemd in onderhavige selectiebrochure;
- De bouwenvelop;
- Het omgevingsplan;
- Het Beeldkwaliteitsplan.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij 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 gemeente hanteert de volgende selectiecriteria in de voorselectie.

1. Visie op duurzaamheid (maximaal 50 punten)

- *Biobased bouwen (maximaal 30 punten)*: De gemeente streeft naar een gebouw dat een toonbeeld is voor de toekomst van circulair en biobased ontwerpen. De gemeente hanteert in deze selectieprocedure [Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw](#) als richtlijn voor de uitvraag naar duurzame en circulaire materialen.

Inschrijvers worden gevraagd om een aansprekende visie te presenteren op biobased bouwen aan de hand van de indicator [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#).

Bouw de visie op aan de hand van een algemeen deel (maximaal 10 punten) en een specifiek deel dat ingaat op de volgende vier (van de zes) shearing layers of change van Stewart Brand, zie figuur 1 hieronder (maximaal 20 punten):

- Space plan;
- Services;
- Skin;
- Structure.

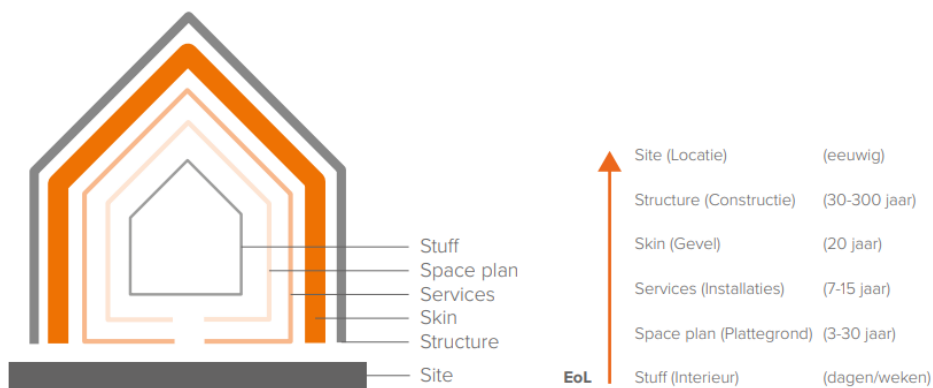
De inschrijver scoort beter naar mate er een integrale duurzaamheidsvisie is die één geheel vormt en ook aansluit op het ruimtelijk concept, het programma en de locatie. Daarnaast scoort de inschrijver beter naar mate er concrete maatregelen worden genoemd.

- *Samenhang energie en biobased bouwen (maximaal 20 punten)*: De gemeente streeft naar een gebouw dat een voorbeeld is van hoe biobased bouwen en energiezuinige energieconcepten samen komen, met slimme (installatiearme) interventies die hittestress voorkomen, thermisch comfort bieden en een gezond binnenklimaat bevorderen. Inschrijvers worden gevraagd om een aansprekende visie te presenteren op de samenhang energie en biobased bouwen. Passief bouwen principes zijn wat betreft de gemeente goede richtlijnen.

Bouw de visie op aan de hand van een algemeen deel (maximaal 10 punten) en een specifiek deel dat ingaat op de volgende vier (van de zes) shearing layers of change van Stewart Brand, zie figuur 1 hieronder (maximaal 10 punten):

- Space plan;
- Services;
- Skin;
- Structure.

De inschrijver scoort beter naar mate er een integrale duurzaamheidsvisie is die één geheel vormt en ook aansluit op het ruimtelijk concept, het programma en de locatie. Daarnaast scoort de inschrijver beter naar mate er concrete maatregelen worden genoemd.



Figuur 1 - Shearing Layers of change, door Stewart Brand, 1994 (afbeelding van DGBC, 2024)

2. Visie op ruimtelijke kwaliteit (maximaal 50 punten)

- Uitstraling van de toren (20 punten)
Alzijdigheid en openheid (10 punten)
De mate van alzijdigheid van het ontwerp wordt hoger gewaardeerd. Daarnaast scoort een inschrijver beter naarmate er een goede balans is tussen open-dicht verhouding, plasticiteit en gelaagdheid in de gevel die het karakter van het woongebouw ondersteunt.
De toren hoort bij de familie van torens in de Sluisbuurt (10 punten)
Vanuit het silhouet wordt gewaardeerd op samenhang in het beeld van de Sluisbuurt. De toren dient niet nadrukkelijk te worden vormgegeven als accent of afwijking. Er wordt uitgedaagd op de mate waarin de toren zich voegt bij de familie van torens in de Sluisbuurt.
- Aansluiting van de plint op het Waterplein (10 punten): De locatie aan de centrale openbare ruimte van de buurt vraagt om een transparante publieke plint die de levendigheid ondersteunen. Er wordt uitgedaagd op de mate waarin de plint van het gebouw door middel van ontwerp de gewenste stedelijke kwaliteit van het Waterplein mede bepaalt. Extra aandacht wordt gevraagd voor de vormgeving van de dubbele hoge plint op de hoek.
- Visie op integratie duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit (20 punten)
Woonkwaliteit en duurzaamheid (10 punten)

Er is aandacht voor flexibele woningplattegronden en goede bezonning bijv. tweezijdige oriëntatie van de woningen. Hoe verhouden de gekozen biobased bouwen principes en het gekozen energieconcept zich tot woonkwaliteit?

Denk daarbij aan de volgende aspecten:

- Akoestisch comfort
- Luchtkwaliteit
- Thermisch comfort
- Daglichttoetreding

De inschrijver scoort beter naar mate er een integrale visie is die één geheel vormt. Daarnaast scoort de inschrijver beter naar mate er concrete maatregelen worden genoemd.

Architectonische uitstraling (10 punten)

Op welke wijze dragen de duurzame maatregelen op het gebied van biobased bouwen en het energieconcept bij aan de architectonische uitstraling passend bij het Beeldkwaliteitsplan Sluisbuurt en de plek aan de groene dijk?

De inschrijver scoort beter naar mate er een integrale visie is die één geheel vormt. Daarnaast scoort de inschrijver beter naar mate er concrete maatregelen worden genoemd.

3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie 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.

Selectiecriteria en de wijze van beoordeling	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Visie op duurzaamheid	50 punten
<i>Circulair en biobased</i>	30 punten
<i>Algemeen deel</i>	10 punten
<i>Specifiek deel</i>	20 punten
<i>Samenhang energie en biobased</i>	20 punten
<i>Algemeen deel</i>	10 punten
<i>Specifiek deel</i>	10 punten
Visie op ruimtelijke kwaliteit	50 punten
<i>Uitstraling van de toren</i>	20 punten
<i>Alzijdigheid en openheid</i>	10 punten
<i>De toren hoort bij de familie van torens in de Sluisbuurt</i>	10 punten
<i>Aansluiting van de plint op het Waterplein</i>	10 punten
<i>Integratie duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit</i>	20 punten
<i>Woonkwaliteit en duurzaamheid</i>	10 punten
<i>Architectonische uitstraling</i>	10 punten
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

De punten die een inschrijver scoort op de selectiecriteria vormen zijn totaalscore in de voorselectie. Per criterium worden inzendingen beoordeeld ten opzichte van elkaar. Degene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal 3 inschrijvers met de hoogste scores behoort, wordt voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde. De inschrijvers die niet tot deze groep behoren, gaan niet door naar de definitieve selectieronde. Hun inschrijvingen komen te vervallen.

Indien twee of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op ruimtelijke kwaliteit door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op ruimtelijke kwaliteit dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijving van alle gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komt te vervallen.

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 10A2 aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 28 november 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 12 december 2025 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 7 november 2025 en tot en met uiterlijk 23 januari 2026, 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, incl. vermelding van [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#)-bandbreedte;
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
3. De nadere uitwerking van de visie op duurzaamheid zoals ingediend in de voorselectie, met het volgende:
 - Bandbreedte [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#)-waarde (op inschrijfformulier).

Functie	Indicator	Keuze bandbreedte
Woningbouw	materiaalgebonden CO₂-uitstoot (Paris proof)	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

- Toelichting op [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#): Hierin geeft de inschrijver een toelichting op de bandbreedte van de [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#) en een onderbouwing waaruit blijkt dat het reëel is dat de genoemde bandbreedte wordt behaald. Maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt.
 - Toelichting [samenhang energie en biobased bouwen](#): maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
 - Ingevuld formulier [puntensysteem natuurinclusief bouwen](#).
4. De nadere uitwerking van de visie van ruimtelijke kwaliteit - zoals ingediend in de voorselectie - in de vorm van een SO, maximaal 20 pagina's, enkelzijdig, op A3 formaat, lettertype Arial 10 pt. Omvattende het volgende:
 - Plattegronden 1:200 of 1:500, voorzien van maatvoering, van:

- Begane grond met aanduiding functies, logistiek, entrees en aansluiting op de omgeving;
 - Typische verdiepingen van de onderbouw;
 - Typische verdiepingen van de toren;
 - Kelder (Indien van toepassing);
 - Daklandschap;
 - Impressies:
 - Een perspectief dat het hele volume van het gebouw aantoonst in de context van de buurt;
 - Bijdrage aan het silhouet van de buurt vanaf het Amsterdam Rijnkanaal;
 - Op ooghoogte vanaf het Waterplein.
 - Aanzichten van alle zijden (1:500), met maatvoering en verhouding open-dicht van de toren;
 - Twee doorsneden (1:500) met aansluiting op de openbare ruimte en aanduiding van functies, met maatvoering;
5. 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 te 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 tijdige ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie beoordeelt de gemeente de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren (inschrijfformulier en Bibob-formulier) en de stukken zoals hiervoor omschreven onder 2 tot en met 4 op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie.

Indien de gemeente constateert dat:

- de inschrijving is ontvangen ná de sluitingsdatum; en/of
 - het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en/of Bibob-formulier ontbreekt; en/of
 - een niet ingevuld inschrijfformulier en/ of Bibob-formulier is ingediend; en/of
 - wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgedrukte tekst van het inschrijfformulier en/of Bibob-formulier; en/of
 - het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 3 en/of 4; en/of
 - er aan de inschrijving voorwaarden zijn verbonden,
- wordt de inschrijving zonder meer uitgesloten van deelname.

Bij andere 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 waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om de inschrijving inhoudelijk te wijzigen.

Voor herstel komt in aanmerking:

- het ontbreken van de handtekening(en) op het inschrijfformulier en/ Bibob-formulier; en/of
- het ontbreken van het Voorblad genoemd onder 2; en/of
- een eenvoudige verduidelijking/precisering of het rechtzetten van een klaarblijkelijke materiele fout mits hierbij geen inhoudelijke wijziging plaatsvindt.

De voorgeselecteerde inschrijver wordt over de mogelijkheid tot herstel uiterlijk 30 januari 2026 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen. 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.

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 3) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen;

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 dan wel te conformeren:

- Nadere uitwerking van de visie uit de voorselectie (door middel van hetgeen genoemd onder 3. bij aanleveren in paragraaf 4.1) op duurzaamheid en de nadere uitwerking van de visie uit de voorselectie (door middel van een SO) op ruimtelijke kwaliteit die binnen de opgave zoals beschreven in de onderhavige selectiebrochure, de bouwenvelop, het beeldkwaliteitsplan en het omgevingsplan past;
- Het behalen van 30 punten of meer voor het onderdeel natuurinclusief bouwen, zie Hoofdstuk 4.4 onderdeel "Duurzaamheid, natuurinclusief".

Mocht een voorgeselecteerde inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, 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, heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in de week van 23 februari 2026. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

4.4 Gunningscriteria definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald.

De stukken die ingediend worden voor de definitieve selectie dienen een verdere uitwerking te zijn van de voorselectie.

1. Duurzaamheid (maximaal 40 punten)

- *Circulair en biobased bouwen (30 punten)*
Bandbreedte materiaalgebonden CO₂-uitstoot-waarde (maximaal 10 punten)
 Voor dit onderdeel worden de punten toegekend voor de gekozen bandbreedte van de materiaalgebonden CO₂-uitstoot (kg CO₂-eq / m² BVO). Er wordt voor de definitieve selectie geen berekening gevraagd. Het gaat hier om een bandbreedte die in het vervolgtraject (bij indienen VO en DO) moet worden aangetoond middels een MPG met materiaalgebonden CO₂-uitstoot-berekening.
 Voor de totstandkoming van de gekozen bandbreedtes wordt verwezen naar 'Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw'.

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(en) met best gekozen bandbreedte	10
Partij(en) met de tweede best gekozen bandbreedte (indien van	8

toepassing)	
Partij met de derde best 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.

VO en DO fase

Na gunning wordt in het VO en DO wel gevraagd om een [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#)-berekening. De gevraagde berekening wordt gebruikt om te kunnen beoordelen of de inschrijver een concept heeft ontwikkeld dat op realistische wijze in de gekozen bandbreedte past. De uitkomst van de gevraagde berekening moet passen binnen de gekozen bandbreedte, anders kan de gemeente het VO en DO niet goedkeuren. De [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#)-berekening is op basis van de default levensduur van gebouw voor de specifieke functie (75 jaar voor woningen, 50 jaar voor kantoor). Ten behoeve van beoordeling wordt het gehele gebouw beoordeeld op basis van 75 jaar.

In de MPG met [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#)-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof het gehele gebouw 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.

Toelichting biobased bouwen (20 punten)

Ontwikkel voor deze toelichting een gedetailleerde uitwerking die voortborduurt op de visie in de voorselectie, die inzichtelijk maakt hoe het SO op realistische wijze past bij de gekozen bandbreedte. Inschrijvers worden gevraagd om in deze toelichting zo specifiek mogelijk de belangrijkste maatregelen te omschrijven die bijdragen aan het verlagen van de [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#) en bijdragen aan een duurzame [herkomst van materialen](#).

De inschrijver scoort beter naar mate er een integrale visie is die één geheel vormt. Daarnaast scoort de inschrijver beter naar mate er concrete maatregelen worden genoemd.

- *Toelichting samenhang energie en biobased bouwen (10 punten)*

De gemeente streeft naar het ontwikkelen van gebouwen met een goede balans tussen de verschillende duurzaamheidsopgaven. De inschrijver dient in de toelichting van het SO een helder en overtuigend beeld te schetsen van de aanpak voor het behalen van een ambitieus concept voor energieprestatie in relatie tot biobased bouwen. Ontwikkel voor deze toelichting een gedetailleerde uitwerking die voortborduurt op de visie in de voorselectie.

Hierbij kan gedacht worden aan slimme (installatiearme) interventies die hittestress voorkomen, thermisch comfort bieden en een gezond binnenklimaat bevorderen. Passief bouwen principes zijn wat betreft de gemeente goede richtlijnen.

Gebruik wederom de vier 'shearing layers of change' van Stewart Brand (Space plan, Services, Skin en Structure) als structuur. Concretiseer de visie met deze toelichting door specifieke maatregelen te koppelen aan het SO.

De inschrijver scoort beter naar mate er een integrale visie is die één geheel vormt. Daarnaast scoort de inschrijver beter naar mate er concrete maatregelen worden genoemd.

2. Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 60 punten)

- *Uitstraling van de toren (maximaal 30 punten):*

- Alzijdigheid en openheid (15 punten)

- De mate van alzijdigheid van het ontwerp wordt hoger gewaardeerd. Daarnaast scoort een inschrijver beter naarmate er een goede balans is tussen open-dicht verhouding, plasticiteit en gelaagdheid in de gevel die het karakter van het woongebouw ondersteunt.

- De toren hoort bij de familie van torens in de Sluisbuurt (15 punten)

- Vanuit het silhouet wordt gewaardeerd op samenhang in het beeld van de Sluisbuurt. De toren dient niet nadrukkelijk te worden vormgegeven als accent of afwijking. Er wordt uitgedaagd op de mate waarin de toren zich voegt bij de familie van torens in de Sluisbuurt.

- *Aansluiting van de plint op het Waterplein (maximaal 10 punten):* de locatie aan de centrale openbare ruimte van de buurt vraagt om een transparante publieke plint die de levendigheid ondersteunen. Er wordt uitgedaagd op de mate waarin de plint van het gebouw door middel van ontwerp de gewenste stedelijke kwaliteit van het Waterplein mede bepaalt. Extra aandacht wordt gevraagd voor de vormgeving van de dubbele hoge plint op de hoek.

- *Integratie duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit (20 punten)*

- Woonkwaliteit en duurzaamheid (10 punten)

- Er is aandacht voor flexibele woningplattegronden en goede bezonning bijv. tweezijdige oriëntatie van de woningen. Hoe verhouden de gekozen biobased bouwen principes en het gekozen energieconcept zich tot woonkwaliteit?

- Denk daarbij aan de volgende aspecten:

- Akoestisch comfort
 - Luchtkwaliteit
 - Thermisch comfort
 - Daglichttoetreding

- Architectonische uitstraling (10 punten)

- Op welke wijze dragen de duurzame maatregelen op het gebied van biobased bouwen en het energieconcept bij aan de architectonische uitstraling passend bij het Beeldkwaliteitsplan Sluisbuurt en de plek aan de groene dijk?

De inschrijver scoort beter naar mate er een integrale visie is die één geheel vormt. Daarnaast scoort de inschrijver beter naar mate er concrete maatregelen worden genoemd.

4.5 Beoordeling definitieve selectie

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

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de 2 gunningscriteria duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Duurzaamheid	40 punten
<i>Circulair en biobased bouwen</i>	<i>30 punten</i>
<i>Bandbreedte MPG met materiaalgebonden CO₂-uitstoot-waarde</i>	<i>10 punten</i>
<i>Toelichting circulair en biobased bouwen</i>	<i>20 punten</i>
<i>Toelichting integraliteit energie en biobased bouwen</i>	<i>10 punten</i>
Ruimtelijke kwaliteit	60 punten
<i>Uitstraling van de toren</i>	<i>30 punten</i>
<i>Alzijdigheid en openheid</i>	<i>15 punten</i>
<i>De toren hoort bij de familie van torens in de Sluisbuurt</i>	<i>15 punten</i>
<i>Aansluiting van de plint op het Waterplein</i>	<i>10 punten</i>
<i>Integratie duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit</i>	<i>20 punten</i>
<i>Woonkwaliteit en duurzaamheid</i>	<i>10 punten</i>
<i>Architectonische uitstraling</i>	<i>10 punten</i>
Totaal te behalen maximale score	100 punten

4.6 Gunning/Onkostenvergoeding

De punten die een voorgeselecteerde inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen zijn totaalscore in de definitieve selectie. Degene met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de definitieve selectie. Per criterium worden inzendingen beoordeeld ten opzichte van elkaar.

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 gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk duurzaamheid. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting worden 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 13 maart 2026 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.9 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 € 25.0000. 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 volgorde 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 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 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, met de ontbindingsmogelijkheid van de gemeente als de gemeente een negatief Bibob advies afgeeft ten aanzien van de financiering en/of de uiteindelijke eindgebruiker/belegger of dat de Ontwikkelaar niet tijdig de betreffende informatie heeft aangeleverd, één en ander zoals opgenomen in artikel 4.8 en 14 van de optieovereenkomst.

Naast voornoemde screening, 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 dagen verstrijkt.

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

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

4.10 Planning ontwikkeltraject

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

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 27 maart 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 VO en DO met inachtneming van de bouwenvelop, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente op de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst.

Vervolgens 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.

Datum	Activiteit
2 april 2026	Start optieperiode na definitieve gunning
2 november 2026	Indienen Voorlopig Ontwerp
2 augustus 2027	Indienen Definitief Ontwerp
2 april 2028	Bruikbare omgevingsvergunning
2 april 2028	Einde optieperiode / uiterlijke accepteren erfpachtaanbieding
1 mei 2028	Grondoverdracht
1 mei 2030	Oplevering kavel

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 acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwenvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 20 juni 2025, 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 in TenderNed.
- m. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibob-formulier.
 - n. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
 - o. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en n) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
 - p. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
 - q. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 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 gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

6. Bijlagen

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

1. Bouwenvelop kavel 10A2 Sluisbuurt (bijlage 1);
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2);
3. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 3);
4. Bibob-formulier voor vastgoedtransacties (bijlage 4);
5. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters (bijlage 5);
6. Optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie (bijlage 6);
7. Standaard grondhuurovereenkomst (werkterrein) inclusief Algemene Bepalingen Grond en Water (bijlage 7);
8. Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectiebrochure (bijlage 8)
9. Collegebesluit tijdelijke overgangsmaatregel middeldure huur (bijlage 9).