

Selectiebrochure Medeopdrachtgeverschap 'Negen Kavels Centrum-eiland'

Project omfattende 9 kleinschalige appartementencomplexen met in totaal maximaal 5.810 m² bvo (inclusief parkeren, bergingen, e.d.) bestemd voor maximaal 50 koopwoningen op basis van medeopdrachtgeverschap.



Begripsbepaling

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

Begrip	Definitie
Cluster 1	Groep kavels die in één fase ontwikkeld en in erfpacht uitgegeven zullen gaan worden. Cluster 1 is de eerste fase en bestaat tenminste uit de kavels 04-08, 07-11, 08-03 en 14-12 (zie 2.7). De kavels 05-11/12, 03-09, 03-13 en 02-04 kunnen naar keuze van de optienemer bij Cluster 1 of Cluster 2 worden ingedeeld (zie 2.9).
Cluster 2	Groep kavels die in één fase ontwikkeld en in erfpacht uitgegeven zullen gaan worden. Cluster 2 is de tweede fase en bestaat tenminste uit de kavels 05-05/06 (zie 2.7). De kavels 05-11/12, 03-09, 03-13 en 02-04 kunnen naar keuze van de optienemer bij Cluster 1 of Cluster 2 worden ingedeeld (zie 2.9).
Definitief Ontwerp (DO)	Het Definitief Ontwerp is een ontwerp in het ontwerpproces dat een gedetailleerde voorstelling geeft van het te ontwikkelen bouwwerk.
Erfpachtaanbieding	In de erfpachtaanbieding staan de rechten en plichten van de (bloot)grondeigenaar (de gemeente) en de gerechtigde op het erfpachtrecht (de erfpachter).
Kavel 02-04	Het perceel, gelegen aan Diponegorostraat, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4252, groot ongeveer 268 m ² , op bijgaande tekening T2000412 d.d. 19-10-2022, en met arcering (Bijlage 10.1.1) aangegeven
Kavel 03.09	Het perceel, aan de Maria Ulfahstraat, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4331, groot ongeveer 283 m ² , op bijgaande tekening 2023-327 d.d. 03-04-2024 en met arcering (Bijlage 10.2.1) aangegeven.
Kavel 03-13	Het perceel, aan de Maria Ulfahstraat, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4331, groot ongeveer 283 m ² , op bijgaande tekening 2023-331 d.d. 03-04-2023 en met arcering (Bijlage 10.3.1) aangegeven.
Kavel 04-08	Het perceel, aan het Srefidensplein, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU nr. 4340, groot ongeveer 324 m ² , op bijgaande tekening 2025-405 d.d. 23-09-2025 en met arcering (Bijlage 10.4.1) aangegeven.
Kavel 05-05/06	Het perceel, aan de Diponegorostraat, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4457, groot ongeveer 405 m ² , op bijgaande tekening 2025-284 d.d. 26-06-2025 en met arcering (Bijlage 10.5.1) aangegeven.
Kavel 05-11/12	aan de Papa Koedersstraat, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4457, groot ongeveer 486 m ² , op

Begrip	Definitie
	bijgaande tekening 2025-285 d.d. 26-06-2025 en met arcering (Bijlage 10.6.1) aangegeven.
Kavel 07-11	Het perceel, aan de Muiderlaan, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr 4345., groot ongeveer 250 m ² , op bijgaande tekening 2025-403 d.d. 23-09-2025 en met arcering (Bijlage 10.7.1) aangegeven.
Kavel 08-03	Het perceel, gelegen aan de Cola Debrotstraat, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4332, groot ongeveer 288 m ² , op bijgaande tekening 2025/404 d.d. 23-09-2025 en met arcering (Bijlage 10.8.1) aangegeven.
Kavel 14-12	Het perceel, gelegen aan de Strandeilandlaan, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 3942, groot ongeveer 171 m ² , op bijgaande tekening 2025-401 d.d. 23-09-2025 en met arcering (Bijlage 10.9.1) aangegeven.
Medeopdrachtgever	Een medeopdrachtgever is een toekomstige bewoner, zijnde een natuurlijk persoon, die zeggenschap heeft over de ontwikkeling en realisatie van de (toekomstige) woning en (delen van) het appartementencomplex.
Optieovereenkomst	De overeenkomst die tussen de gemeente en de geselecteerde inschrijver tot stand komt en die deze inschrijver gedurende een bepaalde periode het recht geeft om het plan voor de betreffende kavels uit te werken en, indien aan alle daarvoor gestelde voorwaarden is voldaan, op basis daarvan erfpachtovereenkomsten te sluiten.
Selectiebrochure	Dit document: "Selectiebrochure Medeopdrachtgeverschap Negen Kavels Centrumeiland" inclusief bijlagen.
Voorlopig Ontwerp (VO)	Het ontwerp in het ontwerpproces dat een globale voorstelling geeft van het te ontwikkelen bouwwerk.
Zelfbouw	Een huis (laten) ontwerpen en vervolgens zelf bouwen of laten bouwen voor eigen bewoning en gebruik. Zelfbouw geeft toekomstige bewoners maximale invloed op het ontwerpen en bouwen van een eigen woning.

Inhoudsopgave

Begripsbepaling.....	2
Inhoudsopgave.....	4
Inleiding.....	5
1. Medeopdrachtgeverschap.....	7
1.1 Wat is Medeopdrachtgeverschap?	7
1.2 Overeenkomsten met Medeopdrachtgevers.....	8
2. Project en opgave Medeopdrachtgeverschap Negen Kavels Centrumeiland	9
2.1 De locatie	9
2.2 Juridische kaders	16
2.3 Erfpachtgrondwaarde.....	18
2.4 Duurzaamheid.....	18
2.5 Ruimtelijke kwaliteit.....	19
2.6 Programma	20
2.7 Bouwlogistiek en leefbaarheid	20
2.8 Combinatie van partijen	21
2.9 Optieovereenkomst en optievergoeding	22
3. Beschrijving selectieprocedure.....	24
3.1 Selectieprocedure	24
3.2 Planning selectieprocedure.....	25
4. Beschrijving minimale eisen en selectiecriteria voorronde en selectieronde	26
4.1 Inschrijving voorronde en selectieronde.....	26
4.2 Minimale eisen	28
4.3 Beoordelingscriteria voorronde	28
4.4 Presentatie	29
4.5 Gunningscriteria: Medeopdrachtgeverschap, Bouwuitvoering en Duurzaamheid	30
5. Beoordeling	38
5.1 Beoordeling	38
5.2 Gunning.....	38
5.3 Reservelijst	39
5.4 Screening integriteit.....	39
5.5 Screening financieel en economische stabiliteit	40
5.6 Bezwaar	40
6. Planning en vervolg	42
7. Overige bepalingen en uitgangspunten	44
8. Bijlagen	46

Inleiding

Als onderdeel van de nieuwe stadswijk IJburg wordt op Centrumeiland een nieuwe zelfbouwbuurt ontwikkeld. De negen kavels zijn eerder aan individuele en Samen in het Klein zelfbouwers in erfpacht aangeboden, maar deze kavels zijn uiteindelijk naar de gemeente teruggekomen. Omdat de gemeente nu de definitieve maaiveldinrichting wil realiseren en omdat de gemeente de bouwoverlast voor de omwonenden probeert te beperken, is besloten deze zelfbouwkavels niet meer in particulier opdrachtgeverschap op de markt te brengen, maar als één project aan te bieden.

De gemeente Amsterdam (hierna: de gemeente) is op zoek naar een partij die het geplande programma op de kavels 02-04, 03-09, 03-13, 04-08, 05-05/06, 05-11/12, 07-11, 08-03 en 14-12 (hierna: de Negen Kavels) met een woonbestemming in medeopdrachtgeverschap (MO) kan ontwikkelen en realiseren. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze selectiebrochure is opgesteld.

Het betreft een selectie in twee rondes; een voorronde (met de mogelijkheid van loting) en een selectieronde. U wordt gevraagd om in de voorronde in te schrijven met uw referenties op het gebied van medeopdrachtgeverschap en/of collectieve particuliere opdrachtgeverschap (CPO) en in de selectieronde met een plan van aanpak en een visie op duurzaamheid in te schrijven. De gunningscriteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn onder andere medeopdrachtgeverschap, bouwuitvoering en duurzaamheid.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, gunningscriteria en stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de Negen Kavels. De stedenbouwkundige en duurzaamheidsambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland (bijlage 11) en de Kavelregels Medeopdrachtgeverschap Negen Kavels Centrumeiland vastgelegd (bijlage 1).

Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komt bij de gunningsbeslissing een zogenaamde optieovereenkomst tot stand. Op grond van deze optieovereenkomst worden de Negen Kavels gedurende de optietermijnen van respectievelijk 18 maanden voor Cluster 1 (minimaal de kavels 04-08, 07-11, 08-03 en 14-12, zie 2.7) en 25 maanden voor Cluster 2 (de overige kavels waaronder minimaal de kavel 05-05/06) exclusief ten behoeve van de winnende inschrijver (de optienemer) gereserveerd. De optienemer wordt gedurende deze periodes in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een Definitief Ontwerp (DO) uit te werken. Als het plan (DO) en de wijze van totstandkoming aan de voorwaarden van de gemeente voldoen en de optienemer beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning, wordt per kavel een erfpachtaanbieding verstuurd aan de optienemer. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding wordt het betreffende perceel gesplitst in appartementsrechten, welke appartementsrechten vervolgens in erfpacht worden uitgegeven. Ten tijde van het passeren van de akten van uitgifte in erfpacht zal minimaal 70% van de erfpachtrechten van de woningen in het betreffende cluster direct op naam van de medeopdrachtgevers/eindgebruikers worden gevestigd. De overige erfpachtrechten kunnen op verzoek op naam van de ontwikkelaar gesteld.

De gemeente nodigt geschikte partijen uit, die voor de Negen Kavels op Centrumeiland een plan kunnen ontwikkelen dat past binnen de voorwaarden van de gemeente, zich in te schrijven voor deze selectie.

1. Medeopdrachtgeverschap

1.1 Wat is Medeopdrachtgeverschap?

Bij Medeopdrachtgeverschap (hierna ook te noemen: MO) ontwikkelen professionele partijen samen met de toekomstige bewoners (de medeopdrachtgevers) een bouwplan. In de praktijk is namelijk gebleken dat er huishoudens zijn die wel zeggenschap over de vormgeving en de indeling van hun appartementencomplex wensen, maar niet voor de gehele ontwikkeling opdrachtgever en dus risicodragers wensen te zijn, zoals het geval is bij een CPO-project.

Let op:

Bij deze MO-tender zijn de eisen anders dan bij de meeste andere Amsterdamse tenders voor MO.

Het project 'Negen Kavels Centrumeiland' moet in MO worden ontwikkeld en gerealiseerd. Medeopdrachtgevers mogen zich voor de Negen Kavels alleen aansluiten bij een professionele partij als:

1. de medeopdrachtgever of een van de leden van diens huishouden met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst heeft gesloten voor een gemeentelijke zelfbouwkwartier, of
2. de medeopdrachtgever of een van de leden van diens huishouden kan aantonen dat hij aan de zelfbewoningsplicht van 5 jaar heeft voldaan als de medeopdrachtgever of een van de leden van diens huishouden eerder een erfpachtovereenkomst heeft gesloten voor een gemeentelijke zelfbouwkwartier.

Bij MO gaat het erom dat de inschrijver (professionele partij) de medeopdrachtgevers in een zo vroeg mogelijk stadium zoveel mogelijk concrete zeggenschap geeft over het proces, de betrokken partijen, het ontwerp van het gebouw, de uitstraling van de gevel, de indeling van het gebouw, de plattegronden, de keuze en uitwerking van parkeren en/of autodelen etc. Dit binnen de voorwaarden die de gemeente in onderhavige tender stelt. Van belang is dat MO verder gaat dan casco-bouw en consumentgerichte projectontwikkeling. Bij consumentgerichte projectontwikkeling kunnen de toekomstige bewoners invloed uitoefenen op de (af)bouw van hun eigen woning, maar zijn zij geen medeopdrachtgevers. Bij MO strekt de invloed verder dan invloed op de (af)bouw van hun eigen woning.

Essentieel bij MO is dat risico en zeggenschap verdeeld worden tussen de inschrijver en de medeopdrachtgevers. Het principe is dat de ontwikkelende partij en de toekomstige bewoners een gelijkwaardige positie hebben waarbij sturingsmogelijkheden en risico's worden gedeeld. Onder gelijkwaardigheid wordt verstaan dat deze partijen elkaar wederzijds zekerheden bieden: de professional biedt de medeopdrachtgevers bijvoorbeeld zekerheid over de prijs en het te beïnvloeden product; de medeopdrachtgevers bieden zekerheid over de afname van het product.

Deze MO kijkt af van andere MO-projecten wat betreft het onderdeel groepsvorming; deze is bij deze Negen Kavels van minder groot belang. Toch is het belangrijk om voor iedere bouwkwartier de zeggenschap van de medeopdrachtgevers in elke fase vorm te geven. Er zullen echter gedurende het ontwikkelproces ook nog medeopdrachtgevers kunnen instappen. Dat latere instappers zich

zullen moeten conformeren aan reeds genomen (onomkeerbare) stappen is logisch, maar de inschrijver zal ook duidelijk moeten maken welke zeggenschap later in het proces mogelijk blijft.

1.2 Overeenkomsten met Medeopdrachtgevers

Om deelname van medeopdrachtgevers in een zo vroeg mogelijke fase na gunning te borgen, wil de gemeente bij de inschrijving voor onderhavige tender dat voor ten minste 10 woningen een onvoorwaardelijk getekende intentieovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten is. Deze intentieovereenkomst is een voorovereenkomst die moet leiden tot een koop-aanneemovereenkomst en dient onvoorwaardelijk tot stand te zijn gekomen. Met een "onvoorwaardelijk getekende" intentieovereenkomst wordt hier bedoeld dat de getekende overeenkomst per direct rechtsgeldige werking heeft, waarbij deze niet afhankelijk mag worden gesteld van een voorwaarde zoals een toekomstige omstandigheid of gedraging, dan wel clauses die aangeven dat er geen rechten kunnen worden ontleend aan de intentieovereenkomst of dat deze geen juridische status heeft waardoor de overeenkomst bij voorbaat al een juridisch lege huls is.

De gemeente heeft een format intentieovereenkomst opgesteld dat moet worden gebruikt door inschrijvers. Dit format mag niet door inschrijver worden aangevuld, alleen ingevuld met de ontbrekende gegevens.

In de optieovereenkomst, die tot stand komt tussen de gemeente en de winnaar van deze tenderprocedure, zijn drempelpercentages opgenomen om deelname van de medeopdrachtgevers te borgen. Het betreft de volgende percentages:

- Bij indiening van de inhoudelijke documenten (na de loting) dient voor ten minste 10 woningen een onvoorwaardelijke intentieovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten te zijn;
- Bij indiening van het Voorlopig Ontwerp (VO) dient voor ten minste 50% van de te realiseren woningen in het betreffende cluster een onvoorwaardelijk getekende intentieovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten te zijn;
- Vóórdat de gemeente overgaat tot het doen van een erfpachtaanbieding voor een cluster dient voor ten minste 70 % van de te realiseren woningen in het betreffende cluster een onvoorwaardelijk getekende koop-aanneemovereenkomst met de medeopdrachtgevers gesloten te zijn, met uitzondering van ontbindende voorwaarden zoals ten aanzien van het verkrijgen van financiering.

2. Project en opgave Medeopdrachtgeverschap Negen Kavels Centrumeiland

2.1 De locatie

IJburg is een nieuwe stadswijk in Amsterdam gelegen in het IJmeer, een Natura 2000 natuurgebied. IJburg bestaat uit zes aan elkaar geschakelde eilanden aan de oostkant van Amsterdam. Hier worden in totaal circa 18.000 woningen gebouwd voor ongeveer 45.000 inwoners. De aanleg van de eilanden gebeurt in twee fasen. De ontwikkeling van de eerste fase is nagenoeg voltooid. Met de ontwikkeling van Centrumeiland werd de start van de tweede fase van IJburg (Centrumeiland, Strandeiland en Buiteneiland) ingeluid. Centrumeiland ligt aan de oostzijde van IJburg eerste fase en grenst aan Haveneiland-Oost.

Het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland beschrijft de visie op het eiland als onderdeel van de archipel IJburg. Na voltooiing van de gehele archipel ontstaat de IJburgbaai. Gezien op de schaal van heel IJburg vormt Centrumeiland het geografische hart van IJburg. Het opspuiten van Strandeiland is klaar, hier start de verdere ontwikkeling de komende jaren. Samen met Buiteneiland zal dit IJburg compleet maken.

2.1.1 Stedenbouwkundige opzet

Binnen de archipel kent de algemene stedenbouwkundige opzet van Centrumeiland een strakke verkaveling met rechte hoeken en lijnen. Toch heeft elk eiland een eigen karakter. Haveneiland kenmerkt zich door lange doorgaande lijnen en grote stadsblokken. Centrumeiland krijgt ook een stedelijk woonmilieu, maar met een intiemer binnenmilieu. De bouwblokken verspringen ten opzichte van elkaar en variëren in grootte. Hierdoor ontstaan er geen lange doorgaande lijnen, maar pleinen, groene plekken en korte straten. In plaats van projectmatige stadsblokken wordt 70 procent van de woningen zelfbouw.

Een stedelijk milieu betekent een dichte bebouwing, compacte openbare ruimte en reserveringen voor voorzieningen. Centrumeiland heeft een gemiddelde dichtheid van 100 woningen per hectare. Dit is hoog in vergelijking met IJburg eerste fase, zeker gezien de ligging ten opzichte van de rest van de stad. Een dergelijke dichtheid is meer gangbaar op een binnenstedelijke locatie en bewerkstelligt het intieme binnenmilieu. De compacte bebouwing is voorzien in blokken variërend van 40 tot 140 woningen met bouwhoogtes van overwegend 4 tot 5 lagen.

Ruimte voor voorzieningen wordt op verschillende plekken in de plinten van de bebouwing gereserveerd. In het binnengebied van het eiland is plek voor kleinschalige voorzieningen, waaronder

horeca. Aan de Pampuslaan is ruimte voor grotere maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Aan het centrale plein is Montessorischool de Schatkaart gerealiseerd evenals het jongerentalentencentrum IJtopia in een autovrije zone. Deze zone loopt vanaf het plein naar de oostelijke kade. Het stedelijk karakter van de openbare ruimte is voornamelijk gericht op de fietser en voetganger. In deze autoluwe wijk is de auto te gast.

Op Centrumeiland wordt bovendien in de stedenbouwkundige opzet extra aandacht gegeven aan de thema's 'Bewegende stad' en 'Duurzaamheid'. Dit ziet u terug in de inrichting van de openbare ruimte.

2.1.2 Beschrijving van de opgave

De Negen Kavels liggen verspreid over Centrumeiland. Op deze kavels kunnen appartementencomplexen van in totaal maximaal 50 woningen worden gerealiseerd (totaal maximaal 5.810 m² bvo inclusief inpandig parkeren, bergingen, e.d.).

In de Kavelregels is beschreven welke eisen er zijn m.b.t. bouwhoogte, vloeroppervlak, aantal woningen en aantal parkeerplaatsen. Hieronder een overzicht:

kavel	Cluster	Kavel-oppervlak	Max. te bouwen m ² bvo	Min. aantal woningen	Max. aantal woningen	Max. aantal parkeerplaatsen
02-04	n.t.b.	267,9	480	3	5	3
03-09	n.t.b.	283,5	630	3	5	3
03-13	n.t.b.	283,5	630	3	5	3
04-08	1	324	850	4	6	4
05-05/06	2	405	740	4	7	5
05-11/12	n.t.b.	486	960	6	10	6
07-11	1	250	660	3	5	3
08-03	1	288	600	3	5	3
14-12	1	171	260	2	2	0
totaal				31	50	26

In het stedenbouwkundig plan is bepaald dat parkeren voor bewoners op eigen kavel gerealiseerd dient te worden. De parkeernormen zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen en het bestemmingsplan. Let op: parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend. Uitzondering is kavel 14-12, hiervoor is één (1) parkeervergunning beschikbaar.

2.1.3 Openbare ruimte

Bijzonder aan het eiland is het hoogteverschil. Het centrale plein met daaraan de school ligt op het hoogste punt, een terp van circa 5,50 meter boven NAP. Vanaf het plein loopt het eiland af richting de oevers. Trappen en hellingen om de hoogteverschillen te overbruggen geven de openbare ruimte een eigen karakter.

Pleintjes vormen samen met het centrale plein de drager van de openbare ruimte en de groenstructuur. Op het centrale plein staat een bomencarré. Op de rest van het eiland zullen groene velden met voornamelijk gras en bomen komen, met eventueel vaste beplanting in de vorm van borders of heesters. Het doel van deze groene velden, ook wel wadi's genoemd, is voorzien in de groene structuur, spelen, en waterberging en -infiltratie. Voor meer informatie kunt u kijken op www.hallocentrumeiland.nl/publicaties.

In de openbare ruimte worden de thema's van Centrumeiland zichtbaar. Zo wordt bij de ruimtelijke inrichting geprobeerd bewoners bewust en onbewust uit te nodigen tot bewegen. Centrumeiland wordt een proeftuin voor de bewegende stad. De hoogteverschillen die aanwezig zijn door de aanleg van de terp, de stedelijke dichtheid en het autoluwe karakter van het eiland dragen hieraan bij.

De groenstructuur hangt nauw samen met het thema 'rainproof' ('weerproof'). Om het regenwater op te vangen en in te laten zijgen is het van belang dat er op de lagere delen van het eiland voldoende groen aanwezig is. Het regenwater dient op de eigen kavel te worden opgevangen, vastgehouden en vervolgens in de bodem geïnfiltreerd of hergebruikt. Zie hiervoor ook de informatie over rainproof in de kavelregels.

Centrumeiland is een wijk met overwegend zelfbouw. Dat betekent dat bouwprocessen in een straat ongelijktijdig plaatsvinden. Om te voorkomen dat de straat wordt kapotgereden door het bouwverkeer richt de gemeente de openbare ruimte pas definitief in wanneer het merendeel van alle woningen of alle woningen aan beide zijden zijn opgeleverd. Tot die tijd draagt de gemeente er zorg voor dat een tijdelijke verharding naar de opgeleverde woningen ligt. Dit betekent dat men geruime tijd in een tijdelijke situatie zal wonen. Om misverstanden te voorkomen, vinden wij het belangrijk dat men hiervan op de hoogte is. Tegen de tijd dat de bebouwing van de Negen Kavels wordt gerealiseerd, kan het zijn dat er in de directe omgeving al definitieve openbare ruimte is ingericht. In dat geval zullen nadere afspraken met de aannemer gemaakt worden ter bescherming van de openbare ruimte.

2.1.4 Binnengebied

Mandelige binnenstraten in de blokken 2, 4 en 5

De blokken 2, 4 en 5 hebben een gemeenschappelijke binnenstraat met de bestemming 'tuin' die aan alle erfpachters in het betreffende blok gezamenlijk in erfpacht wordt uitgegeven. De binnenstraten zijn bereikbaar voor voetgangers, fietsers en auto's.

Via deze gemeenschappelijke straat kunnen de bewoners hun privétuin bereiken. In de gemeenschappelijke binnenstraat met de bestemming 'tuin' komen geen parkeerplaatsen. Parkeren vindt uitsluitend plaats op ieders privéterrein en niet in de gemeenschappelijke binnenstraat.

De gemeente legt voor haar rekening een basisinrichting aan van de gemeenschappelijke/mandelige binnenstraat. De gemeente zorgt ervoor dat deze basisinrichting gereed is op het moment dat de eerste kavel bewoond wordt. De erfpachters zijn vervolgens gezamenlijk verantwoordelijk voor de eventueel aanvullende inrichting, het beheer en het onderhoud van de

gemeenschappelijke binnenstraat binnen de privaatrechtelijke kaders van de erfpachtovereenkomst. De kosten voor eventueel aanvullende inrichting, beheer en onderhoud van het binnenterrein komen voor rekening van de erfpachters.

Gemeenschappelijke binnenterrein blok 7

Blok 7 beschikt over een gemeenschappelijk binnenterrein met de bestemming 'tuin', waarin alle erfpachters van de omliggende kavels een aandeel krijgen toebedeeld. De tuin is alleen toegankelijk voor bewoners. Via deze gemeenschappelijke tuin kunnen de bewoners met fiets en auto hun privétuin bereiken. Op de gemeenschappelijke binnenstraat komen geen parkeerplaatsen. Parkeeren vindt uitsluitend plaats op ieders privéterrein en niet in de gemeenschappelijke straat. De gemeente legt voor haar rekening een basisinrichting aan van de gemeenschappelijke binnenstraat. In de kavelregels vindt u hierover meer informatie. De gemeente zorgt ervoor dat deze basisinrichting gereed is op het moment dat de eerste kavel bewoond wordt. De erfpachters zijn vervolgens gezamenlijk verantwoordelijk voor de (aanvullende) inrichting, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke binnenstraat binnen de privaatrechtelijke kaders van de erfpachtovereenkomst. De kosten voor eventueel aanvullende inrichting, beheer en onderhoud van de binnenstraat komen voor rekening van de erfpachters.

Achterpaden

Blok 3 en Blok 14 hebben een achterpad met een breedte van 2 meter. De tuinen van deze blokken zijn voor aanwonenden te voet bereikbaar via dit achterpad. Dit achterpad is in delen in erfpacht uitgegeven aan de erfpachters van de aangrenzende kavels (m.u.v. kavel 03-08 en 14-09). Het gebruik van het achterpad door alle aanwonenden van de aanliggende kavels (m.u.v. kavel 03-08 en 14-09) zijn in de erfpachtaanbiedingen geregeld.

Elke erfpachter is verantwoordelijk voor aanleg, beheer en onderhoud van het eigen deel van het pad. Behalve de verharding van het pad moeten de eigenaren ook zorgen voor de afwatering van hemelwater volgens de kavelregels.

Met het oog op een gelijke vormgeving en goede afwatering is het aan te bevelen de inrichting met alle erfpachters van de aangrenzende kavels tezamen af te stemmen. In de model-erfpachtaanbiedingen staat aangegeven om welke kavels het gaat.

De in- en uitgang van het pad in Blok 14 bevindt zich aan de Nydia Ecurystraat tussen de kavels 14-01 en 14-02.

De in- en uitgang van het pad in blok 3 ligt op kavel 03-01 aan de Maria Ulfahstraat, bij de kavelgrens met kavel 03-15. Hier wordt een overbouwde doorgang naar het achterpad gerealiseerd. Aangezien er een hoogteverschil van 1,95 meter is tussen het straatniveau en de achtertuinen wordt hier een luie trap met een fietsgoot aangebracht.

Geen achterpad of binnenstraat

Blok 8 heeft geen binnenstraat en geen achterpad.

2.1.5 Warmte-koudeopslag (WKO)

De gemeente heeft een concessie voor een collectief warmte-koudeopslagsysteem verleend. Eteck heeft deze concessie gewonnen en draagt zorg voor de aanleg van een WKO-systeem dat voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Begin 2018 is gestart met de aanleg van het WKO-systeem. Ondertussen is het in bedrijf en zijn al honderden huishoudens hierop aangesloten.

Er geldt een aansluitplicht op het WKO-systeem van Eteck, tenzij een alternatief wordt voorgesteld dat minimaal gelijkwaardig is. De gemeente voorziet echter niet in Stadswarmte of een gasaansluiting. De gemeente heeft Centrumeiland aangewezen als interferentiegebied, om te voorkomen dat er interferentie plaatsvindt met het collectieve WKO-systeem van Eteck. Dit betekent dat andere energiesystemen het WKO-systeem van Eteck niet negatief mogen beïnvloeden, bijvoorbeeld doordat bronnen te dicht bij elkaar komen te liggen. Voor alle mogelijke alternatieven geldt dat alle investeringen, onderhoudskosten, reparaties, vervangingskosten en risico's bij de eigenaar liggen. Bij aansluiting op het WKO-systeem, zijn deze kosten inbegrepen

Als u aansluit op het WKO-systeem dan zijn er in het bouwbesluit geen aanvullende eisen gesteld aan de woning, maar wel is er een aantal zaken waar u rekening mee dient te houden in het ontwerp om het WKO-systeem zo goed en energiezuinig mogelijk te laten functioneren, zoals lage temperatuursystemen, goede isolatie, luchtdicht bouwen en balansventilatie. Meer informatie hierover is op te vragen bij Eteck (zie kavelregels).

2.1.6 Bereikbaarheid

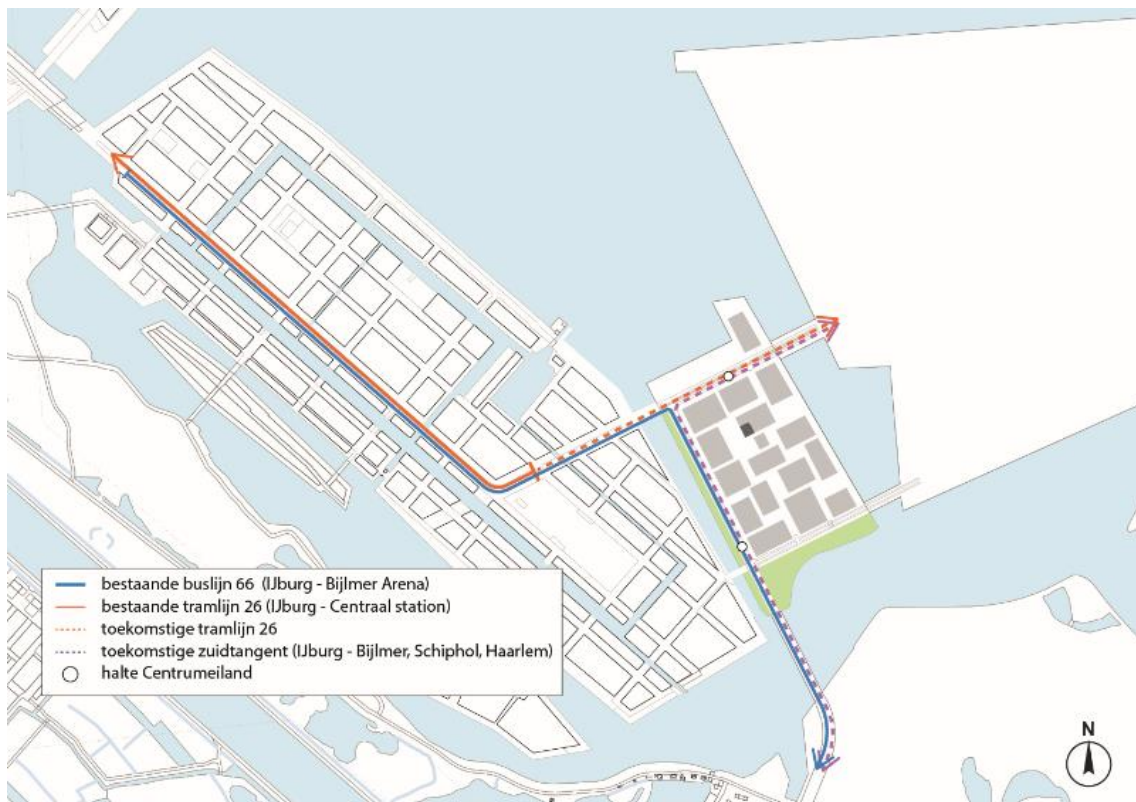
Centrumeiland is een bijzondere wijk, want voetgangers krijgen op straat veel ruimte. Lopen en spelen worden gestimuleerd. Auto's zijn hierdoor ondergeschikt aan langzaam verkeer. Zowel de rijsnelheid als het aantal parkeerplaatsen op straat is lager dan op de eilanden van de eerste fase van IJburg. De omgeving van de school is volledig autovrij.

Ondanks dat er minder ruimte is voor de auto dan gebruikelijk, zijn alle blokken wel bereikbaar voor auto's en fietsers en toegankelijk voor kinderwagens en rolstoelen. De hoofdontsluitingen voor de auto bevinden zich aan de zuidzijde aan de Strandeilandlaan en aan de noordzijde aan de Pampuslaan. Behalve enkele hoofstraten die nodig zijn voor de ontsluiting voor de auto, wordt het openbare gebied hoofdzakelijk ingericht als voetgangersgebied.

Een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer is bij een autoluwe wijk belangrijk. Er wordt een halte gerealiseerd voor de IJtram, tram 26, op Centrumeiland op de Pampuslaan. De lijn zal doorgetrokken worden vanaf het Haveneiland. Naar verwachting zal de tram medio 2026 over Centrumeiland gaan rijden. Tot die tijd rijdt de tram tot de Halte Pieter Oosterhuisstraat (bij het Theo van Goghpark op Haveneiland).

Verder is op de Pampuslaan een halte gerealiseerd voor een hoogwaardige buslijn vanaf Strandeiland richting Station Bijlmer Arena en richting Weesp (lijn 360). Daarnaast heeft buslijn 66 richting Zuidoost, met eindpunt station Bijlmer Arena een halte op de Muiderlaan. Eindpunt is de Vennepluimstraat op Haveneiland. In het weekend rijdt een nachtbus, lijn 89, van en naar het centrum van Amsterdam via Centrumeiland.

Deelmobiliteit heeft ook een plek op Centrumeiland. Al sinds 2019 wordt door een groep enthousiaste Centrumeilanders gewerkt aan een duurzame, betrouwbare en betaalbare oplossing voor mobiliteit op Centrumeiland: DeelCentrum (zie [Deelcentrum](#)). Samen met de gemeente zijn hiervoor enkele plekken gerealiseerd in de openbare ruimte. Hiermee wordt het mogelijk om op niet-commerciële wijze nieuwe elektrische auto's en (op termijn) andere voertuigen te delen. Niet alleen voor incidentele ritten in het weekend maar ook voor woon-werkverkeer.



Kaart 1: OV-verbindingen Centrumeiland

2.1.7 Bedrijven en voorzieningen

Voor stedelijke of IJburgbrede voorzieningen is langs de Pampuslaan een aantal kavels gereserveerd. Met een centrale plek op IJburg, uitzicht op het water en de tramhalte voor de deur is dit een goede locatie voor maatschappelijke en commerciële programma's, waaronder winkels. Tevens zijn, ook rond het Srefidensplein, verschillende buurtvoorzieningen. Het gaat om een basisschool, een kinderdagverblijf en een jongerentalentencentrum. Ook is er plek voor lokale horeca gereserveerd in de plinten. De wijk krijgt groene en open plekken die zullen variëren in gebruik. Er zullen bijvoorbeeld speelplekken voor kinderen van verschillende leeftijden komen.

2.1.8 Fasering Centrumeiland

Centrumeiland wordt een gemengde wijk met circa 70% zelfbouwwooningen van verschillende typen. Er komt ongeveer 20% aan sociale huur en 10% aan projectmatige ontwikkelingen, die op

twee bijzondere zichtlocaties op de entrees van Centrumeiland gelegen zijn. Daarnaast is er ruimte voor circa 27.000 m² sociaal-maatschappelijke (waaronder een basisschool) en commerciële voorzieningen (kleinschalige bedrijven/ kantoren en detailhandel).

Centrumeiland wordt gefaseerd uitgegeven. De eerste tranche bevindt zich in de zuidwesthoek van Centrumeiland en is grotendeels al bewoond. Tranche 1 bestaat uit vier bouwblokken (blok 10, 11, 14 en 15) met circa 350 woningen.

Tranche 2 bestaat ook uit vier bouwblokken (blok 1, 4, 7 en 8) en is grotendeels uitgegeven en voor een groot deel bewoond. Tranche 3 bestaat uit blok 9, 12 en 13. De kavels in deze blokken zijn vanaf 2019 uitgegeven, een deel hiervan is bewoond en een deels is in aanbouw. Kavels in tranche 4, bestaande uit blok 2, 3 en 5 worden sinds 2022 uitgegeven, enkele kavels zijn in aanbouw. De blokken 3 en 16 zijn voor een deel op de markt gebracht, een deel van de kavels zit in de fase van planontwikkeling.



Maaiveldinrichting

In een groot deel van Centrumeiland is het maaiveld tijdelijk ingericht. Stap voor stap vindt de definitieve maaiveldinrichting plaats. Het bomencarré op het hoogste punt van het eiland is in een vroeg stadium aangeplant. De Strandeilandlaan evenals enkele straten tussen de blokken 10, 11, 14 en 15 zijn definitief ingericht.

Kaartjes fasering maaiveldinrichting

De definitieve inrichting van de openbare ruimte wordt gefaseerd uitgevoerd. De fasering en planning zijn niet definitief.



2.2 Juridische kaders

Zelfbewoning en verhuurverbod

Om speculatie met (zelfbouw)woningen te voorkomen, stelt de gemeente de eis dat woningen uitsluitend worden ontwikkeld voor zelfbewoning. In de erfpachtaanbieding wordt daarom een zelfbewoningsplicht opgenomen. Deze verplichting tot zelfbewoning geldt vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht voor de duur van 5 jaar. In die periode mogen de woningen dus niet verkocht of geleverd worden. De woning mag uitsluitend door de erfpachter (met eventuele partner en gezinsleden) bewoond worden. De erfpachter moet daarom ingeschreven zijn op het adres van de woning.

Als het erfpachtrecht tot stand is gekomen kan ontheffing van de zelfbewoningsplicht alleen worden verleend bij aantoonbare gewijzigde persoonlijke omstandigheden die het onmogelijk maken om binnen de periode van de zelfbewoningsplicht te gaan wonen of te blijven wonen in de

zelfbouwwoning. De gemeente kan ontheffing verlenen bij het overlijden van de erfpachter of diens partner, bij echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap of bij een verandering van de werkring van de erfpachter of diens partner waardoor de reisafstand voor het woon-werkverkeer meer dan 50 km wordt of meer dan 1 uur met het OV. Een verzoek om ontheffing moet onderbouwd met bewijsmateriaal worden ingediend bij de gemeente.

Vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht geldt daarnaast een verhuurverbod. Het verhuurverbod geldt voor alle nieuwbouw koopwoningen en is ingevoerd om speculatie met koopwoningen tegen te gaan. Dit verhuurverbod geldt voor onbepaalde tijd. Gedurende het verhuurverbod is het niet toegestaan om de zelfbouwwoning te verhuren. Een uitzondering op het verhuurverbod is alleen mogelijk indien er vooraf toestemming is gegeven door de gemeente en een van de ontheffingsgronden van toepassing is. De gemeente kan toestemming geven bij verhuur aan eerstegraads familieleden, bij verblijf van de erfpachter in het buitenland voor minimaal 3 maanden en maximaal 2 jaar of bij verhuur voor een totale huurprijs die niet boven de middeldure huur uitkomt (€ 1.184,82- per maand in 2025), waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting om een parkeerplaats af te nemen.

Juridisch-planologisch kader

Op Centrumeiland geldt het omgevingsplan gemeente Amsterdam (in werking sinds 09-04-2025), met daarbinnen Bestemmingsplan IJburg 2^e fase (een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, onherroepelijk sinds 21 juli 2010) en een 1^e partiële herziening Centrumeiland (onherroepelijk, vastgesteld op 17-10-2017). En verder onder meer:

- Voor kavel 14-12: Uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 1, vastgesteld 28-04-2020, onherroepelijk;
- Voor de kavels 04-08, 07-11 en 08-03: Uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 2, vastgesteld 09-07-2019, onherroepelijk;
- Voor de kavels 02-04 en 05-05/06 en 05-11/12: Uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4, vastgesteld 10-11-2020, onherroepelijk;
- Voor de kavels 03-09 en 03-13: bestemmingsplan Centrumeiland Blok 3 en 16, vastgesteld 25-01-2023, onherroepelijk.

U kunt het omgevingsplan raadplegen via www.omgevingswet.overheid.nl en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Het omgevingsplan laat de beoogde ontwikkeling op de datum van publiceren toe. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de optieperiode het maximumaantal woningen in het omgevingsplan wordt overschreden. In dat geval zal in overleg met het projectteam Centrumeiland voor de betreffende kavel een BOPA moeten worden aangevraagd.

Naast de publiekrechtelijke eisen voor de ontwikkeling van de Negen Kavels gelden ook privaatrechtelijke eisen die worden opgesomd in deze selectiebrochure en de bijlagen, waaronder de kavelregels.

Vrijstelling artikel 4.9 Besluit bouwwerken leefomgeving, "woonfunctie voor particulier eigendom"

Door de Omgevingsdienst kan onder voorwaarden een positieve beoordeling worden gegeven om een project, waaronder medeopdrachtgeverschap, gedeeltelijk (achter de voordeuren) op het lagere toetsingsniveau "woonfunctie voor particulier eigendom" volgens art. 4.9 Besluit bouwwerken leefomgeving uit te mogen voeren. Het is uiteindelijk aan de Omgevingsdienst om dit al dan niet toe te staan. Indien u daarvoor in onderhavige tender in aanmerking wenst te komen

dient u daartoe zelf een aanvraag bij het bevoegd gezag in te dienen teneinde hierover uitsluitel te verkrijgen.

2.3 Erfpachtgrondwaarde

De erfpachtgrondwaarde voor De Negen Kavels is:

Kavel	Erfpachtgrondwaarde exclusief btw	Optievergoeding exclusief btw
02-04	€ 827.280,=	
03-09	€ 1.085.805,=	
03-13	€ 1.085.805,=	
04-08	€ 1.275.390,=	
05-05/06	€ 1.275.390,=	
05-11/12	€ 1.654.560,=	
07-11	€ 1.137.510,=	
08-03	€ 1.034.100,=	
14-12	€ 448.110,=	
totaal	€ 10.013.535,=	€ 239.323,=

Deze prijzen zijn inclusief eventuele in pandige parkeerplaatsen bij kavels 03-09, 03-13, 04-08 en 08-03. Bij de overige kavels geldt een aanvullende erfpachtgrondwaarde voor parkeerplaatsen in de tuin:

Parkeren tuin	Erfpachtgrondwaarde exclusief btw
per parkeerplaats	€ 12.346,=

De erfpachtgrondwaarde is op basis van eeuwigdurende erfpacht onder de Algemene Bepalingen 2016, prijspeil november 2025. De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

2.4 Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze selectie op twee duurzaamheidsaspecten uitgedaagd :

- 1) duurzame - en circulaire materialen
- 2) energieprestatie

De kwalitatieve en kwantitatieve beoordeling vindt plaats aan de hand van de gekozen bandbreedtes en de toelichtingen op de twee thema's waarop wordt uitgedaagd:

Duurzame - en circulaire materialen

Inschrijvers worden uitgedaagd op de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw- en productiefase. In deze selectie worden duurzame- en circulaire materialen uitgevraagd aan de

hand van een op te stellen visie en in te vullen bandbreedte voor [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#).

Energieprestatie

Inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk of zelfs energieleverend gebouw te realiseren. Daarbij wordt ook gekeken naar de kwaliteit van het energieconcept. In deze selectie wordt de energieprestatie uitgevraagd aan de hand van een op te stellen visie en in te vullen bandbreedte voor de BENG.

Natuurinclusief bouwen

Voor deze ontwikkeling geldt een minimumscore van 30 punten op de ingevulde tabel (bijlage 14) van het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen.

2.5 Ruimtelijke kwaliteit

Onder kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. 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). 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 in uitzonderlijke gevallen uitzonderingen worden gemaakt in het geval dat er de wens is om tot kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan heden in 'De Schoonheid van Amsterdam' is bepaald.

De locaties op Centrumeiland maken onderdeel uit van het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland en het Welstandskader voor De IJ-landen, IJburg en Zeeburgereiland (hoofdstuk 9 van 'De schoonheid van Amsterdam').

De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten 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.

In de onderhavige selectieprocedure maakt ruimtelijke kwaliteit geen onderdeel uit van de uiteindelijke beoordeling, maar bij de uitwerking van het ontwerp dient hier wel aan te worden voldaan. Een van de regels is dat elke kavel een eigen, unieke architectonische uitstraling krijgt.

Een positief oordeel van de Commissie Omgevingskwaliteit is het uitgangspunt.

2.6 Programma

Voor de ontwikkeling gelden de volgende eisen ten aanzien van het programma (zie ook de kavelregels in bijlage 1):

Onderdeel	Kavel 02-04	03-09	03-13	04-08	05- 05/06	05- 11/12	07-11	08-03	14-12
Kavelgrootte kavel m ²	267,9	283,5	283,5	324	405	486	250	288	171
Maximaal m ² bvo*	480	630	630	850	740	960	660	600	260
Minimaal aantal vrije sector koopwoningen	3	3	3	4	4	6	3	3	2
Maximaal aantal vrije sector koopwoningen	5	5	5	6	7	10	5	5	2

*(inclusief parkeren, bergingen en verkeersruimten, e.d.)

Het maximale bvo wordt berekend conform de norm NEN 2580. Werken aan huis is toegestaan voor maximaal 50% van het bvo per woning. Hiervoor geldt dezelfde erfpachtgrondwaarde als voor de bestemming 'wonen'.

Na de kaveluitgifte is het niet toegestaan het aantal woningen uit te breiden op de kavel, ook niet na afloop van de zelfbewoningsplicht.

2.7 Bouwlogistiek en leefbaarheid

De Negen Kavels liggen verspreid over Centrumeiland, een deel ervan ligt in blokken die vrijwel afgerond en bewoond zijn. Omwonende zelfbouwers willen graag dat nu snel afgebouwd gaat worden en de gemeente wil de definitieve maaiveldinrichting aanleggen. Bij enkele kavels of in de nabijheid daarvan is de openbare ruimte al definitief ingericht.

Bouwvolgorde

De gemeente zal de kavels in twee fases bouwrijp leveren.

De blokken 4, 7, 8, 10, 11, 12, 14 en 15 zijn al grotendeels bewoond. Ook wordt rondom deze blokken vanaf eind 2025 het maaiveld definitief ingericht. Om die reden wil de gemeente dat de bouw in de blokken 4, 7, 8 en 14 zo snel mogelijk start (Cluster 1).

De start van de bouw op de kavels in de blokken 2, 3 en 5 kan later plaatsvinden en hangt samen met de bouw op andere kavels in deze blokken (Cluster 2). Kavel 05-05/06 kan niet eerder dan eind 2028 bouwrijp worden geleverd i.v.m. andere bouwwerkzaamheden in Blok 5. Zie verder paragraaf 2.9 (Optieovereenkomst) en hoofdstuk 6. (Planning en vervolg).



Overzicht van de negen kavels. In de blokken 14, 7, 8 en 4 (in de rode rechthoek) moeten de betreffende kavels in de eerste fase gebouwd worden. Deze kavels zijn onderdeel van Cluster 1.

Voorkomen van overlast en schade

Een belangrijk element van de opgave van de Negen Kavels is het zodanig organiseren van de bouw en bouwlogistiek dat de overlast voor omwonenden minimaal is en dat de definitieve maaiveldinrichting niet beschadigd wordt. Bouwwerkzaamheden en maaiveld werkzaamheden moeten zo goed mogelijk op elkaar afgestemd worden zodat ze elkaar niet hinderen.

Bij aanvang van de selectieronde wordt ter plekke aan de drie inschrijvers aan deze ronde een toelichting gegeven op de actuele planning van (bouw)werkzaamheden in het gebied en de beschikbare ruimte voor bouwwerkzaamheden en bouwlogistiek rondom de Negen Kavels.

Bouwwitvoering, -logistiek en communicatie met de omwonenden zijn onderdeel van de selectiecriteria.

2.8 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de selectie (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 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 de combinatie te wijzigen gedurende de selectieprocedure.

2.9 Optieovereenkomst en optievergoeding

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst (bijlage 8) voorwaardelijk 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 de contractstukken ceremonieel van karakter. De optienemer is niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

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

De optievergoeding is exclusief BTW. Deze optievergoeding die de winnende inschrijver c.q. optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van de erfpachtgrondwaarde en wordt hiermee niet verrekend 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 erfpachtgrondwaarde en optievergoeding.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van **18 maanden** de exclusieve mogelijkheid om de erfpachtaanbiedingen van Cluster 1 te accepteren, mits de optienemer aan de voorwaarden van de optieovereenkomst voldoet, en een termijn van **25 maanden** de exclusieve mogelijkheid om de erfpachtaanbiedingen van Cluster 2 te accepteren, onder dezelfde voorwaarden én onder de voorwaarde dat de optienemer de erfpachtaanbieding van Cluster 1 tijdig heeft geaccepteerd. *Bij de VO-toets van Cluster 1 dient de Ontwikkelaar aan te geven welke kavels onderdeel maken van Cluster 1.*

De optienemer dient, onder andere op basis van de door hem in het kader van de selectie ingediende inschrijving, een VO en DO uit te werken die door het projectteam van de gemeente zullen worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij onder andere na zal worden gegaan of het VO en het DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, alsmede binnen de eisen en voorwaarden van de tender(stukken) zijn gebleven. Daarbij zal ook getoetst worden of gehandeld is conform het door de inschrijver ingediende Plan van Aanpak. Deze privaatrechtelijke toets houdt uitdrukkelijk geen publiekrechtelijke toets in, die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning dient te worden uitgevoerd.

Pas nadat er een akkoord op de privaatrechtelijke toets van het DO is afgegeven, kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Een reguliere aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt gedaan bij het betreffende stadsdeel en de behandeling duurt doorgaans minimaal acht weken.

Nadat de inschrijver beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning en na ontvangst van de benodigde stukken, waaronder de onvoorwaardelijk getekende koopaannemingsovereenkomsten voor ten minste 70% van de woningen voor het betreffende Cluster (met uitzondering van het voorbehoud ten aanzien van het verkrijgen van financiering), alsmede wanneer is voldaan aan de overige voorwaarden van de optieovereenkomst, zal de gemeente de

model erfpachtaanbieding aanvullen en een erfpachtaanbieding doen voor de betreffende kavel aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst voor de kavel 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 aan de in de optieovereenkomst gestelde voorwaarden te voldoen. De optievergoeding blijft in elk geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.

Nadat de erfpachtaanbieding door de inschrijver is geaccepteerd, wordt een besluit genomen tot splitsing in appartementsrechten en uitgifte in erfpachtrechten. Per erfpachtrecht betrekking hebbende op een woning zal moeten worden aangegeven op welke naam (minimaal 70% per Cluster direct op naam medeopdrachtgevers als eindgebruikers) deze in erfpacht wordt uitgegeven. De erfpachtovereenkomst wordt ontbonden als niet is voldaan aan de daarin gestelde voorwaarden.

3. Beschrijving selectieprocedure

3.1 Selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze selectieprocedure voor om met behulp van een voorronde op basis van ervaring 3 partijen te selecteren voor de selectieronde. De beoordeling van de inschrijvers in de voorronde gebeurt op basis van referenties van door de inschrijver gerealiseerde zelfbouwprojecten (zie 4.3). Maximaal 3 inschrijvers die geselecteerd worden in de voorronde krijgen vervolgens de gelegenheid om inhoudelijke stukken in te dienen voor de selectieronde.

De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, afdeling Grond en Ontwikkeling. De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving.

Elke partij die zich voor deze selectieprocedure inschrijft, conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in deze selectieprocedure inclusief bijlagen in Hoofdstuk 5.

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 tender zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijvers, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Vragenronde zoals hierna in 4.1.1 beschreven.

Selectiecommissie

De beoordeling geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit:

- Projectmanager Centrumeiland, gemeente
- Projectleider Grond en Ontwikkeling, gemeente
- Lid Team Zelfbouw, gemeente
- Projectleider bouw- en woonrijpmaken en/of de bouwcoördinator Centrumeiland, gemeente
- Duurzaamheidsadviseur, gemeente

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

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 acht. 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.

Op 27 november 2025 start de tender formeel en staan alle documenten op www.tenderned.nl.

3.2 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
27 november 2025	Start selectieprocedure.
4 januari 2026, 23.59 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen van schriftelijke vragen .
23 januari 2026	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven is vanaf deze datum mogelijk.
8 februari 2026, 23.59 uur	Sluitingsdatum en -tijdstip; einde inzendtermijn inschrijving selectieprocedure.
Periode 9 februari 2026 t/m 6 maart 2026	De selectiecommissie beoordeelt de aangeleverde referenties en checkt de ingediende inschrijvingsdocumenten 1 t/m 7 als bedoeld in paragraaf 3.1. onder "Aanleveren bij inschrijving", op geldigheid, volledigheid en gebreken. Bij geconstateerde gebreken heeft de inschrijver 5 werkdagen de gelegenheid tot herstel.
12 maart 2026	De selectiecommissie selecteert de 3 inschrijvers met de hoogste scores; bij gelijke scores wordt er geloot. Deze drie gaan door naar de selectieronde.
13 maart 2026	Start selectieronde. Uitnodiging presentaties van maximaal 3 geselecteerde inschrijvers.
Week van 16-20 maart 2026	Toelichting planning werkzaamheden in de omgeving van de kavels door de coördinator bouwuitvoering op Centrumeiland.
3 mei 2026, 23.59 uur	Uiterlijke datum en tijdstip voor het indienen van inhoudelijke documenten 8 t/m 12 als bedoeld in paragraaf 3.1. onder "aanleveren inhoudelijke documenten", door de maximaal 3 (ingelote) inschrijvers.
Periode 4 mei 2026 t/m 19 juni 2026	Selectiecommissie checkt aangeleverde inhoudelijke documenten 4 t/m 6 op geldigheid, volledigheid en gebreken Uiterlijke gelegenheid tot herstel fouten binnen 5 werkdagen. Beoordeling inzendingen door de selectiecommissie en Bibob-screening.
Week van 26-29 mei 2026	Presentaties.
26 juni 2026	(Voorlopige) Gunning via gunningsbesluit 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.
16 juli 2026	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

4. Beschrijving minimale eisen en selectiecriteria voorronde en selectieronde

4.1 Inschrijving voorronde en selectieronde

De selectie in de voorronde bestaat uit een schriftelijke beoordeling van de inschrijving op basis van de selectiecriteria die in paragraaf 4.3 beschreven staan. In de voorronde wordt gevraagd naar aantoonbare ervaring met MO en/of CPO, met vergelijkbare schaal en complexiteit, en ervaring met bouwen in een (hoog)stedelijke en bewoonde omgeving. Drie inschrijvers met de hoogste score gaan door naar de selectieronde.

In de selectieronde worden de ingediende stukken van deze drie inschrijvers beoordeeld op de gunningscriteria. In paragraaf 4.5 wordt op deze gunningsfase nader ingegaan.

De inschrijver die voldoet aan de gestelde inschrijfvoorwaarden en - in combinatie met de in dit hoofdstuk gevraagde bijlagen 6., 9. t/m 15. - naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving heeft gedaan, uitgedrukt in de hoogst behaalde totaalscore, is in beginsel de winnaar van de tender. Aan deze inschrijver zal de optie worden gegund.

4.1.1 Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 4 januari 2026 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 23 januari 2026 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

4.1.2 Aanleveren documenten bij inschrijving voorronde

Inschrijven voor de selectie is mogelijk vanaf 28 november 2025 en tot en met uiterlijk 8 februari 2026 om 23.59 uur. Op de laatstgenoemde datum en het tijdstip dient de inschrijving voor de selectieronde 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 selectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. voorblad max 1 pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie);
3. het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen;
4. een exemplaar blanco format van de intentieovereenkomsten (maximaal 4 pagina's in A4-formaat, enkelzijdig, lettertype Arial pt 10, regelafstand pt 12); het format dient door de inschrijver te worden gebruikt voor het contracteren van zijn medeopdrachtgevers;
5. volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen. Bij vraag 8 dient niet slechts het bedrag van de optievergoeding ingevuld te worden, maar tevens het bedrag van de ontwikkelkosten die door inschrijver moet worden voorfinancierd tot de kaveluitgifte/start van de bouw, en op welke wijze dit wordt

- gefinancierd (vreemd of eigen vermogen; indien eigen vermogen, van welk van de inschrijvende partijen). Het totale voor te financieren bedrag mag door inschrijver geschat te worden. Indien de inschrijver één van de gevraagde bijlagen niet kan bijvoegen, is dit alleen toegestaan met een toelichting. De gemeente behoudt zich het recht voor om de geschatte ontwikkelkosten als niet realistisch te beschouwen en/of de gegeven toelichting als onvoldoende te beoordelen;
6. toelichting op organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling van maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt, regelafstand pt 12;
 7. bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel welke ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken:
 - a. de inschrijving van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen in het KVK (handels)register;
 - b. de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK (handels)register;
 8. maximaal drie referentieprojecten met verplichte gebruikmaking van het format van bijlage 13.

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

4.1.3 Aanleveren inhoudelijke documenten in de selectieronde

De maximaal drie geselecteerde inschrijvers voor de selectieronde worden uitgenodigd om uiterlijk op 3 mei 2026 23.59 uur de hierna onder 9. t/m 15. genoemde inhoudelijke documenten aan te leveren. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dienen de gevraagde documenten door de gemeente ontvangen te zijn. Deze documenten dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via TenderNed.

De volgende inhoudelijke documenten worden gevraagd:

9. Plan van Aanpak Medeopdrachtgeverschap, met ten minste een "Visie op zeggenschap" en een paragraaf "haalbaarheid en organisatie" - maximaal 3 pagina's A4, enkelzijdig (lettertype Arial pt 10, regelafstand pt 12), inclusief foto's en afbeeldingen;
10. Ingevulde format Matrix van Zeggenschap - maximaal 1 pagina A4, enkelzijdig (lettertype Arial pt 10, regelafstand pt 12) (bijlage 3);
11. Ingevuld formulier risicoanalyse medeopdrachtgeverschap - maximaal 2 pagina's A4, enkelzijdig (lettertype Arial pt 10, regelafstand pt 12) (bijlage 4);
12. Visie op duurzaamheid van maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat (lettertype Arial 10 pt, regelafstand pt 12), inclusief foto's en afbeeldingen;
13. Ingevulde puntentabel in het Puntensysteem Natuurinclusief bouwen (bijlage 14). Het is verplicht om minimaal 30 punten te realiseren. Dit is een minimumeis en er worden geen punten aan toegekend.
14. Plan van aanpak voor Bouwuitvoering van maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat (lettertype Arial 10 pt, regelafstand pt 12), inclusief foto's en afbeeldingen;

15. Afschriften van een onvoorwaardelijke getekende intentieovereenkomst tussen inschrijver en medeopdrachtgevers (inclusief legitimatiebewijzen van de medeopdrachtgevers) voor tenminste 10 woningen (intentieovereenkomst mag bestaan uit maximaal 4 pagina's A4-formaat, enkelzijdig (lettertype Arial pt 10, regelafstand pt 12), gescand in PDF-formaat); dit is exclusief bijlagen:
- i. Plan van Aanpak Medeopdrachtgeverschap; en
 - ii. Visie op duurzaamheid
 - iii. Matrix van Zeggenschap.
- De bijlagen i., ii. en iii. dienen als bijlagen aan de intentieovereenkomst te worden gevoegd.

Het is niet toegestaan andere bijlagen toe te voegen anders dan genoemd onder 9. tot en met 15. genoemde bijlagen.

4.1.4 Onkostenvergoeding selectie

Voor deelname aan de selectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

4.1.5 Gebreken

Voornoemde (inhoudelijke) documenten kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt elke inzending op volledigheid en op eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de documenten volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst/format zijn aangebracht te zijn ingevuld en, indien van toepassing, rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij 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. De inschrijver wordt daarover zo spoedig mogelijk via TenderNed op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere redenen niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van (één van) de gevraagde documenten ná de sluitingsdatum, het ontbreken van één of meer gevraagde documenten, worden zonder meer uitgesloten van deelname en hebben geen mogelijkheid tot herstel. Bij overschrijding van het maximaal aantal toegestane pagina's behoudt de gemeente zich het recht voor om de inschrijving in te korten naar het maximaal aantal toegestane pagina's en om de pagina's waarmee het maximaal aantal wordt overschreden niet te beoordelen.

4.2 Minimale eisen

De selectie heeft als doel de meest geschikte kandidaten te selecteren. De inschrijver dient onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de eisen zoals beschreven in deze selectieprocedure door het ondertekenen van het inschrijfformulier in de voorronde van de selectieprocedure. Alle stukken die in paragraaf 4.1 worden gevraagd dienen tijdig aangeleverd te zijn. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de selectie.

4.3 Beoordelingscriteria voorronde

Na ontvangst van de inschrijving door de gemeente, bestaande uit voorgaande onder 1 t/m 7 beschreven documenten, ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed.

De selectiecommissie beoordeelt de door de inschrijvers aangeleverde referentieprojecten (Format bijlage 13) op basis van onderstaande criteria:

1. Aantoonbare ervaring met medeopdrachtgeverschap en/of CPO (zelfbouwgroepen);
2. Ervaring met vergelijkbare complexiteit (bouwuitvoering, schaal, locatie);
3. Ervaring met vergelijkbare opgaven qua energieprestatie en circulariteit.

Elk onderdeel wordt door de selectiecommissie beoordeeld en krijgt een score:

- 3 punten bij uitstekend passende referenties;
- 2 punten bij goed passende referenties;
- 1 punt bij matig passende referenties.

Elke inzending kan maximaal 9 punten scoren.
Inzendingen met 4 of minder punten vallen af.

De (maximaal) drie inschrijvers met de hoogste scores worden toegelaten tot de selectieronde. In het geval dat bij de hoogste scores partijen met gelijke scores zijn, waardoor het aantal van maximaal drie geselecteerde inschrijvers wordt overschreden, zal de gemeente een loting door een notaris laten uitvoeren onder de partijen met gelijke score.

Reservelijst

De niet geselecteerde inschrijvers die meer dan 4 punten hebben behaald worden op de reservelijst geplaatst met een rangnummer op basis van de door hen in de voorronde behaalde scores. De niet geselecteerde inschrijver met de hoogste score krijgt rangnummer 1 op de reservelijst, degene met de op één na hoogste score rangnummer 2 en zo verder. Indien een voor de selectieronde geselecteerde inschrijver tijdens de selectieronde afvalt, kan de gemeente besluiten om de inschrijver van de reservelijst met het hoogste rangnummer alsnog toe te laten tot de selectieronde en zo nodig de termijnen van de selectieronde te verlengen. Indien meerdere inschrijvers het hoogste rangnummer op de reservelijst hebben vanwege een gelijke score, zal de gemeente een loting door een notaris laten uitvoeren onder de inschrijvers met een gelijke score om de rangorde te bepalen. Aan een plaats op de reservelijst kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Uiterlijk 12 maart 2026 ontvangen de inschrijvers via TenderNed bericht of zij al dan niet geselecteerd zijn voor de selectieronde en al of niet op de reservelijst zijn geplaatst.

4.4 Presentatie

Iedere inschrijver in de selectieronde (maximaal drie), die een geldige inschrijving heeft gedaan, ontvangt uiterlijk op 22 mei 2026 een uitnodiging voor een presentatie waarin de mogelijkheid wordt gegeven om de inschrijving mondeling toe te lichten. Bij de presentatie dienen in elk geval twee medeopdrachtgevers per inschrijver aanwezig te zijn.

De presentatie is bedoeld als toelichting op de ingediende documenten, een uitleg van eventuele onduidelijkheden en er wordt gekeken in hoeverre de te interviewen personen de mogelijkheden en uitdagingen van het zelfbouwproject overzien. Dit in het licht van de gunningscriteria als bedoeld in paragraaf 4.5. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren, waaronder maar niet uitsluitend een wijziging op het Plan van Aanpak na inschrijving.

De presentaties vinden plaats in de periode 26 mei tot en met 29 mei 2026. De presentaties duren ongeveer 45 minuten. De selectiecommissie zal bij de presentaties aanwezig zijn. Bij

bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, of de presentatie digitaal zal plaatsvinden of op locatie en de duur van de presentatie.

4.5 Gunningscriteria: Medeopdrachtgeverschap, Bouwuitvoering en Duurzaamheid

Voor de beoordeling van de maximaal drie voor de selectieronde geselecteerde inschrijvers hanteert de gemeente drie (hoofd)gunningscriteria: Medeopdrachtgeverschap, Bouwuitvoering en Duurzaamheid.

4.5.1 Medeopdrachtgeverschap (40%)

Het gunningscriterium medeopdrachtgeverschap wordt beoordeeld aan de hand van de volgende twee onderdelen: 1) zeggenschap en 2) haalbaarheid en organisatie.

A. Zeggenschap

De inschrijver dient in het Plan van Aanpak met een "Visie op zeggenschap" aan te geven hoe het medeopdrachtgeverschap eruit gaat zien gedurende de optieperiode en de daaropvolgende ontwikkel- en bouwperiode (na acceptatie van de erfpachtaanbieding). Visies scoren beter naarmate de ambities concreter worden uitgewerkt en naarmate aannemelijker wordt dat de genoemde ambities worden behaald.

Wat moet worden beschreven?

In het Plan van Aanpak en de Matrix van Zeggenschap dienen de volgende onderdelen te worden beschreven:

- Welke concrete zeggenschap een medeopdrachtgever per fase heeft over het proces, de betrokken partijen, het ontwerp van het gebouw, de uitstraling van de gevel, de indeling van het gebouw, de plattegronden, de totstandkoming van de verkoopprijzen en de keuze en uitwerking van het parkeren en/of autodelen en op welke wijze de zeggenschap is vormgegeven door deze in verschillende concrete stappen te benoemen.
- De beslismomenten dienen te worden samengevat in de Matrix van Zeggenschap.
- Op welke wijze de medeopdrachtgevers worden ondersteund.

Als bijlage bij het Plan van Aanpak dient de "Matrix van Zeggenschap" te worden bijgevoegd. Hieruit moet blijken in welke mate zeggenschap wordt gegeven aan de medeopdrachtgevers op in ieder geval de genoemde onderwerpen. Uit de "Matrix van Zeggenschap" moet tevens blijken wat het verschil is met consumentgericht bouwen. Hiervoor dient inschrijver het format te gebruiken (bijlage 3). De hierin aangegeven zeggenschap dient overeen te komen met hetgeen in het Plan van Aanpak staat beschreven.

Het Plan van Aanpak en de Matrix van Zeggenschap dienen door de inschrijver te worden bijgevoegd als bijlage bij de intentieovereenkomst en de uiteindelijke koop- en aanneemovereenkomst.

Waar wordt op beoordeeld?

De inzendingen worden beoordeeld op de volgende punten:

- Welke mate van zeggenschap hebben de medeopdrachtgevers over het programma, het bouwplan, de individuele keuzemogelijkheden, de betrokken partijen, en de uitwerking van de duurzaamheidsambities.

- Op welke wijze en wanneer in het proces wordt aan de medeopdrachtgevers inzicht gegeven in de wijze waarop de v.o.n.-prijzen tot stand komen en welke zeggenschap hebben de medeopdrachtgevers op dit punt?
- Op welke wijze worden de medeopdrachtgevers gefaciliteerd en ondersteund in hun rol als volwaardig partner in de ontwikkeling.

B. Haalbaarheid en organisatie

De inschrijver dient in het Plan van Aanpak aan te geven hoe ontwikkeld gaat worden volgens plan en planning en hoe de financiële haalbaarheid wordt geborgd. Visies scoren beter naarmate de ambities concreter worden uitgewerkt en naarmate aannemelijker wordt dat de genoemde ambities worden behaald.

Wat moet worden beschreven?

In het Plan van Aanpak dienen hiertoe de volgende onderdelen te worden beschreven:

- Op welke wijze prijzen tot stand komen (bouwkosten, ontwikkelingskosten, verkoopprijzen).
- Hoe de rolverdeling tussen inschrijver en medeopdrachtgevers qua proces en organisatie eruitziet. Ook geeft de inschrijver aan welke professionele partijen betrokken zijn/worden bij de projectontwikkeling en wat hun inbreng is.
- Het verwachte commitment bij de medeopdrachtgevers. In welke fase wordt er commitment gevraagd en verwacht de ontwikkelaar de medeopdrachtgevers te kunnen contracteren, zodat er tijdig voldoende intentieovereenkomsten (minimaal 50% bij VO) en koop-aannemingsovereenkomsten (minimaal 70% voorafgaand aan uitbrengen erfpachtaanbieding) zullen worden gesloten. Daarbij geldt dat de gemeente zo vroeg mogelijke commitment van de medeopdrachtgevers wenselijk vindt.
- Hoe de risicoverdeling tussen ontwikkelaar en medeopdrachtgevers is.

Waar wordt op beoordeeld?

De inzendingen worden beoordeeld op de volgende punten:

- Is de projectorganisatie helder en sluit deze aan bij de opgave? Welke uitgangspunten en spelregels hanteert de inschrijver aangaande de besluitvorming op de niveaus van project, kavel en woning?
- Wordt aan de medeopdrachtgevers een helder inzicht geboden in de stichtingskosten en het tot stand komen van de v.o.n. koopprijzen? Biedt de inschrijver de medeopdrachtgevers zekerheid over de stichtingskosten en de v.o.n koopprijzen?
- Is er sprake van een redelijke verdeling van risico's in relatie tot de verdeling van de zeggenschap?
- Zorgt de inschrijver op een adequate manier voor de vereiste commitment? Hoe wordt tijdig (zo vroeg mogelijk) gezorgd voor een zo groot mogelijk commitment van de medeopdrachtgevers?
- Sluiten de geschetste (externe) risico's aan bij de ontwikkelopgave (locatie, programma en medeopdrachtgeverschap) en zijn de beheersmaatregelen effectief en proportioneel?
- Heeft de inschrijver goede mogelijkheden om binnen het geschetste proces om te gaan met tegenvallende omstandigheden?

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

Omschrijving	Score voor: A. Zeggenschap toe- komstige bewoners	Score voor: B. Organisatie
Voldoet boven verwachting <i>Voldoet boven verwachting aan de eisen, de ambities worden boven verwachting uitgewerkt in het plan van aanpak, biedt veel meerwaarde, veel onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	20	20
Voldoet goed <i>Voldoet goed aan de eisen, de ambities worden goed uitgewerkt in het plan van aanpak, onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	15	15
Voldoet voldoende <i>Voldoet aan de eisen, de ambities worden voldoende uitgewerkt in het plan van aanpak, er is een geringe mate onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	10	10
Voldoet matig <i>Voldoet aan de eisen, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	5	5

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

4.5.2 Bouwuitvoering (30%)

De inschrijver wordt gevraagd om een integrale plan van aanpak voor de bouwuitvoering, de bouwlogistiek en de communicatie met de omgeving.

Het doel is om schade aan het definitief ingerichte maaiveld te voorkomen, overlast door bouwwerkzaamheden voor omwonenden en bezoekers en stremmingen in de openbare ruimte te minimaliseren, en de voortgang van de verschillende werkzaamheden in de directe omgeving (zoals maaiveldinrichting) zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.

In dit plan van aanpak moet onder meer worden beschreven:

- methode van bouwen, ook als onderdeel van het bouwkundig ontwerp en bouwveiligheid t.a.v. de omgeving (o.a. bewoonde buurkavels);
- organisatie van de bouwlogistiek en benodigde werkruimte (werkterrein) buiten de betreffende kavels
- minimaliseren van overlast; zorgen voor veiligheid op en buiten het bouw- en werkterrein;
- proactieve afstemming van de uitvoeringswerkzaamheden met het projectteam Centrumeiland en andere bouwers in de buurt, gedurende de voorbereiding en uitvoering;
- coördineren van de bouwlogistiek van de Negen Kavels richting projectteam Centrumeiland en de andere bouwers. Hierbij uit te gaan van voldoende flexibiliteit in de eigen bouwplanning;

- de vertaling van dit plan van aanpak naar de uitvoering en bewaking hiervan tijdens de bouwvoorbereiding en- uitvoering incl. de nodige te nemen maatregelen;
- communicatie met omwonenden.

Aan het begin van de selectieronde vindt een gezamenlijke bezichtiging van de kavels plaats, waarbij een toelichting zal worden gegeven op de planning van de omliggende bouwwerkzaamheden en de uitvoeringsplanning van de maaiveldinrichting voor zover deze nog uitgevoerd moet worden. Dan kunnen hierover ook vragen gesteld worden. De antwoorden zijn mondeling en worden niet verwerkt in een Nota van Inlichtingen.

Waar wordt op beoordeeld?

De inzendingen worden beoordeeld op de volgende punten:

A. Bouwmethode en -logistiek

- Is de visie op het bouwkundig ontwerp en de bouwmethode helder en is het aannemelijk dat deze leidt tot minimale overlast voor de omgeving tijdens de bouwwerkzaamheden?
- Wordt de visie op juiste wijze vertaald naar de uitvoering en bewaakt tijdens de uitvoering? Sluiten de voorgestelde maatregelen hier goed op aan?
- Sluit de aanpak van de bouwlogistiek en inrichting van bouw- en werkterrein(en) aan op de bouwmethode en heeft deze geen risico op onveiligheid, overlast of schade aan andere bouwwerken en/of maaiveldinrichting?

B. Communicatie en afstemming

- Vindt er gedurende planvorming en bouwuitvoering op proactieve en adequate wijze afstemming plaats met andere bouwende partijen en gemeente? Is de eigen bouwplanning voldoende flexibel?
- Vindt er goede communicatie met de omwonenden plaats ten aanzien van de planning en de bouwuitvoering?

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

Omschrijving	Score voor: A. bouwmethode en bouwlogistiek	Score voor: B. communicatie en afstemming
Voldoet boven verwachting <i>Voldoet boven verwachting aan de eisen, de ambities worden boven verwachting uitgewerkt in het plan van aanpak, biedt veel meerwaarde, veel onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	20	10
Voldoet goed <i>Voldoet goed aan de eisen, de ambities worden goed uitgewerkt in het plan van aanpak, onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	15	7
Voldoet voldoende <i>Voldoet aan de eisen, de ambities worden voldoende uitgewerkt in het plan van aanpak, er is</i>	10	4

<i>een geringe mate onderscheidend vermogen aanwezig.</i>		
Voldoet matig <i>Voldoet aan de eisen, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	5	2

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

4.5.3 Duurzaamheid (30%)

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

In deze visie beschrijft de inschrijver het te realiseren ambitieniveau door het bepalen van een bandbreedte voor de thema's circulariteit en energie, en een toelichting op de wijze waarop deze ambities gerealiseerd worden.

Onderdeel hiervan zijn onder meer:

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

Dit gunningscriterium kent twee subcriteria:

1. Circulair bouwen (maximaal 15punten)
2. Energieprestatie (maximaal 15 punten)

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

A. Circulair bouwen

Inschrijvers worden uitgedaagd om de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en productiefase tot een minimum te beperken. In de selectie wordt gevraagd om een visie op het gebruik van duurzame en circulaire materialen. De inschrijver wordt gevraagd om een ambitieniveau vast te stellen voor circulair bouwen door te kiezen voor een bandbreedte voor de materiaalgebonden CO₂-uitstoot en in de visie toe te lichten op welke wijze deze ambitie wordt bereikt.

A1 Ambitieniveau circulair bouwen (maximaal 5 punten)

Het onderdeel ambitie circulariteit wordt als volgt beoordeeld:

Voor dit onderdeel worden de punten toegekend op basis van de gekozen bandbreedte. De inschrijver kiest een bandbreedte voor de materiaalgebonden CO₂-uitstoot zoals hieronder weer-geven. Voor de totstandkoming van de gekozen bandbreedtes wordt verwezen naar '[Het Nieuwe Normaal Gebouw](#)' en '[Materiaalgebonden Co2 uitstoot](#)'.

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

Bandbreedte	Waarde
1	139 en lager
2	175-140
3	220-176

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

Rang bandbreedte	Punten
Partij met best gekozen bandbreedte.	5
Partij met de tweede best gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	4
Partij met de minst goed gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	1

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

VO en DO fase

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

A2 Visie op circulair bouwen (maximaal 10 punten)

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

De inschrijver dient in de toelichting een helder en overtuigend beeld te schetsen van de aanpak voor het behalen van een ambitieus en haalbaar concept voor circulair bouwen. De toelichting bevat concrete maatregelen waaruit blijkt dat een haalbaar circulair concept wordt gerealiseerd, dat ook op logische wijze aansluit op de andere opgaven uit de kavelregels en de selectiebrochure.

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

Omschrijving	Score voor: Uitwerking circulaire maatregelen
Voldoet boven verwachting <i>Voldoet boven verwachting aan de eisen, de ambities worden boven verwachting integraal uitgewerkt in het plan, biedt veel meerwaarde, veel onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	10

Voldoet goed <i>Voldoet goed aan de eisen, de ambities worden goed integraal uitgewerkt in het plan, onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	7
Voldoet voldoende <i>Voldoet aan de eisen, de ambities worden voldoende uitgewerkt in het plan van aanpak, er is een geringe mate onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	5
Voldoet matig <i>Voldoet aan de eisen, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	1

Inschrijvers worden uitgedaagd om de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en productiefase tot een minimum te beperken.

B. Energieprestatie

Inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk of energieneutraal gebouw te realiseren, door maatregelen te omschrijven die bijdragen aan de volgende Indicator: BENG. Daarbij wordt ook gekeken naar de kwaliteit van het energieconcept.

B1 Ambitieniveau energieprestatie (maximaal 5 punten)

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

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

Bandbreedte	Waarde		
	BENG ₁	BENG ₂	BENG ₃
1	< 55 kWh/(m ² . jaar)	< 0 kWh/(m ² . jaar)	> 70%
2	< 60 kWh/(m ² . jaar)	< 20 kWh/(m ² . jaar)	> 60%
3	< 65 kWh/(m ² . jaar)	< 50 kWh/(m ² . jaar)	> 50%

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

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

Rang bandbreedte	Punten
Partij met best gekozen bandbreedte	5
Partij met de tweede best gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	4
Partij met de minst goed gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	1

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

Bij de indiening van VO en DO moeten BENG- berekeningen worden aangeleverd. In deze berekeningen dient het gehele programma van het gebouw te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt

gemaakt van NTA 8800 - met de benodigde kwaliteitsverklaringen goedgekeurd door BCRG. De inschrijver vult de waarden in uit de berekening waarin alle zonnepanelen worden meegenomen. Het volgende dient dan te worden aangeleverd:

1. Berekening van de maximale energiebehoefte in kWh per m² per jaar
2. Berekening van het primair fossiel energiegebruik in kWh m² per jaar
3. Berekening van het aandeel hernieuwbare energie

B2 Visie op energieprestatie (maximaal 10 punten)

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

De inschrijver dient in de toelichting een helder en overtuigend beeld te schetsen van de aanpak voor het behalen van een ambitieus en haalbaar concept voor energieprestatie. De toelichting bevat concrete maatregelen waaruit blijkt dat een haalbaar circulair concept wordt gerealiseerd, dat ook op logische wijze aansluit op de andere opgaven uit de kavelregels en de selectiebrochure. De beoordeling vindt plaats aan de hand van de onderstaande tabel met daarin opgenomen de vaste score die is gekoppeld aan de bijbehorende waarneming.

Omschrijving	Score voor: Visie op energieprestatie
Voldoet boven verwachting <i>Voldoet boven verwachting aan de eisen, de ambities worden boven verwachting integraal uitgewerkt in het plan, biedt veel meerwaarde, veel onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	10
Voldoet goed <i>Voldoet goed aan de eisen, de ambities worden goed integraal uitgewerkt in het plan, onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	7
Voldoet voldoende <i>Voldoet aan de eisen, de ambities worden voldoende uitgewerkt in het plan van aanpak, er is een geringe mate onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	5
Voldoet matig <i>Voldoet aan de eisen, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig.</i>	1

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

5. Beoordeling

5.1 Beoordeling

De selectiecommissie beoordeelt in de gunningsfase de inschrijvingen van maximaal drie (ingelote) inschrijvers en heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. De selectiecommissie waardeert de inschrijvingen op basis van de drie gunningscriteria: 'Medeopdrachtgeverschap, bouwuitvoering en Duurzaamheid'. Deze twee gunningscriteria worden verschillend gewogen in de berekening van de totaalscore.

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de drie gunningscriteria: medeopdrachtgeverschap, bouwuitvoering en duurzaamheid op basis van puntentoekening conform de volgende tabel:

Onderdelen weging	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Mede-opdrachtgeverschap Zeggenschap 20 punten Haalbaarheid en organisatie 20 punten	40 punten (40%)
Bouwuitvoering Bouwmethode en -logistiek 20 punten Afstemming en communicatie 10 punten	30 punten (30%)
Duurzaamheid Circulair bouwen 15 punten Energieprestatie 15 punten	30 punten (30%)
Totaal te behalen maximale score	100 punten

Alle maximaal drie inschrijvers in deze ronde worden uitgenodigd voor het geven van een presentatie. Na de presentatie wordt de score bekend gemaakt bij de formele (voorlopige) gunning uiterlijk 26 juni 2026.

5.2 Gunning

De punten die een inschrijver scoort op de gunningscriteria worden gewogen en vervolgens bij elkaar opgeteld en vormen dan de totaalscore. Indien de hoogste totaalscore voor twee of meerdere inschrijvers gelijk is, geeft de score op het onderdeel Medeopdrachtgeverschap de doorslag. Een loting door de notaris geeft uitsluitel indien ook op het criterium Medeopdrachtgeverschap gelijke scores zijn behaald. De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inzendingen

aan de Directeur Grond en Ontwikkeling en geeft daarbij een advies voor gunning af. Uiterlijk 26 juni 2026 worden de inschrijvers met een gunningsbesluit geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie 5.6 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

5.3 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 rang heeft, de nummer drie automatisch de één na hoogste rang, 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 van de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rang of, indien deze niet geïnteresseerd is, de kandidaat met de dan hoogste rang 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 rang 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 de selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen. Noch is de gemeente gehouden om resterende kandidaten met een lagere rang op de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van de selectieprocedure in te nemen, indien eerder een kandidaat met een hogere rang heeft geweigerd het gemeentelijke voorstel daartoe te accepteren. Wel is de gemeente gehouden de rangorde van de reservelijst in acht te nemen mocht zij besluiten om een kandidaat uit de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van de selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen.

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

5.4 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 integriteitscreening 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 4.1.2, 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. In deze situatie wordt in de optieovereenkomst een ontbindingsmogelijkheid voor de gemeente opgenomen. Voornoemde ontbindingsmogelijkheid houdt in dat 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 geeft dit de gemeente de mogelijkheid de optieovereenkomst ontbinden, 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.

5.5 Screening 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.

5.6 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 zo kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de selectie op TenderNed bekend wordt gemaakt, een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de

civiele rechtbank te 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 het kort geding onherroepelijk vonnis is geweest. 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.

6. Planning en vervolg

De planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding binnen de optietermijn van 18 maanden voor Cluster 1, en 25 maanden voor Cluster 2. De optieovereenkomst wordt uiterlijk 23 juli 2026 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota ter hoogte van de vastgestelde optievergoeding toegezonden die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De geselecteerde inschrijver werkt het door hem ingediende plan uit tot een VO en een DO met inachtneming van de kavelregels, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO worden ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente binnen de termijnen zoals die vermeld staan in de optieovereenkomst. De producten die bij het VO en DO ingediend moeten worden, worden genoemd in bijlage 12. Bij zowel het indienen van het VO als het DO zal de inschrijver ook een beschrijving moeten aanleveren van het tot dan gevolgde proces, inclusief verslagen van de beslismomenten zoals bedoeld in de matrix van zeggenschap. Hieruit dient te blijken dat het proces conform het Plan van Aanpak is doorlopen.

De inschrijver dient rekening te houden met de toetsmomenten van de gemeente die eens in de vier tot zes weken plaatsvinden.

De inschrijver overlegt met de gemeente ten minste eenmaal per twee maanden over de voortgang.

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject per kavel de model-erfpachtaanbieding nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO. Daarmee is de erfpachtaanbieding compleet. Nadat de inschrijver een in werking getreden omgevingsvergunning in bezit heeft, zal de erfpachtaanbieding aan de geselecteerde inschrijver ter acceptatie worden toegestuurd mits deze inschrijver heeft voldaan aan alle daarvoor gestelde voorwaarden en eisen zoals die in de optieovereenkomst zijn opgenomen.

Het proces en de planning zoals beschreven in de selectiebrochure zijn gebaseerd op reguliere doorlooptijden voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning onder de Omgevingswet. De procedure onder de Omgevingswet kent enkele wijzigingen ten opzichte van de procedure onder het vorige omgevingsrecht.

Het belangrijkste verschil is dat onder de Omgevingswet participatie verplicht is bij de aanvraag. Meer informatie over (de verschillende niveaus van) participatie onder de Omgevingswet is te vinden op de volgende pagina: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/omgevingsvergunning/participatie-omgevingswet/>.

De gemeente wijst met nadruk op de verplichting de appartementencomplexen tijdig te voltooien. Er geldt een bouwtijd van 18 maanden vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht. Wanneer de erfpachter niet tijdig aan deze verplichting voldoet, kan de gemeente een boete opleggen van 5.000 euro per kavel per maand, met een maximum van 60.000 euro.

De gemeente beoogt hiermee onder andere zoveel mogelijk te bevorderen dat de bouw van de woningen op een zeker moment klaar is, zodat de overlast voor omwonenden tot een bepaalde periode beperkt blijft en de woningen daadwerkelijk bewoond kunnen worden door de medeopdrachtgevers.

Activiteit	Deadline Cluster 1	Deadline Cluster 2
Indienen VO + 50 % intentieovereenkomsten	Uiterlijk 6 maanden na definitieve gunning	Uiterlijk 13 maanden na definitieve gunning
Indienen DO	Uiterlijk 12 maanden na definitieve gunning	Uiterlijk 19 maanden na definitieve gunning
Verkrijgen in werking getreden om- gevingsvergunning	Uiterlijk 16 maanden na definitieve gunning	Uiterlijk 23 maanden na definitieve gunning
Aanleveren splitsingsstukken	Uiterlijk 16 maanden na definitieve gunning	Uiterlijk 23 maanden na definitieve gunning
Erfpachtaanbieding, mits 70% koop- aannemingsovereenkomsten, omge- vingsvergunning verleend	Uiterlijk 17 maanden na definitieve gunning	Uiterlijk 24 maanden na definitieve gunning
Accepteren erfpachtaanbieding	Uiterlijk 18 maanden na definitieve gunning	Uiterlijk 25 maanden na definitieve gunning
Ingangsdatum erfpachtrecht	Uiterlijk binnen 1 maand na acceptatie erfpacht- aanbieding	Uiterlijk binnen 1 maand na acceptatie erfpacht- aanbieding
Bouwperiode	18 maanden vanaf in- gangsdatum erfpacht- recht	18 maanden vanaf in- gangsdatum erfpacht- recht

7. Overige bepalingen en uitgangspunten

De inschrijver conformeert zich bij inschrijving aan onderstaande bepalingen en uitgangspunten.

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie(s).
- 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 opgave binnen de kavelregels. 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, dit met uitzondering van communicatie ten behoeve van de werving van Medeopdrachtgevers.
- 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 onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht dit schriftelijk te melden via het e-mailadres TenderNed, uiterlijk tot 4 januari 2026 23.59 uur. Indien dit niet is gedaan, 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 melding 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 i.
- k. 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.

- l. 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.
- m. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- n. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en n) 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 tender, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder Hoofdstuk 2. onder "Aanleveren" beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- q. De 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 geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

8. Bijlagen

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

1. Kavelregels Medeopdrachtgeverschap Negen Kavels Centrumeiland;
2. Inschrijfformulier selectieprocedure MO Negen Kavels Centrumeiland;
3. Format Matrix van zeggenschap;
4. Formulier risicoanalyse;
5. Format intentieovereenkomst;
6. Bibobformulier voor vastgoedtransacties;
7. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters;
8. Model-optieovereenkomst;
9. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht;
10. Model-erfpachtaanbiedingen (10.1 t/m 10.9), inclusief kadastrale kaarten (10.1.1 t/m 10.9.1) en bijbehorende bijlagen (10a t/m 10f);
11. Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland;
12. Productenlijst VO/DO;
13. Format referentieprojecten tender MO Negen Kavels Centrumeiland;
14. Checklist Natuurinclusief Bouwen;
15. Het Nieuwe Normaal.