



**Gemeente  
Amsterdam**

## Selectiebrochure Kavel 02-02 IJburg-Cen- trumeiland

Ruimte voor een appartementencomplex van in totaal 6.050 <sup>m</sup><sup>2</sup>  
BVO, bestaande uit minimaal 55 en maximaal 65 middeldure  
huurwoningen en niet-woonfuncties in de plint.



# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	2
Begripsbepaling .....	3
Inleiding.....	5
1. Project en opgave.....	7
1.1 De locatie .....	7
1.2 Beschrijving van de opgave .....	9
1.3 Relevante juridische kaders .....	11
1.4 Erfpachtgrondwaarde .....	13
1.5 Combinatie van partijen .....	16
1.6 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding .....	16
2. Beschrijving selectieprocedure .....	17
2.1 Selectieprocedure .....	17
2.2 Planning .....	18
3. Aanleveren, gunningscriteria en beoordeling .....	19
3.1 Aanleveren.....	19
3.2 Minimale eisen .....	24
3.3 Gunningscriteria.....	24
3.3.1 Programma en woonkwaliteit (maximaal 50 punten).....	24
3.3.2 Duurzaamheid (maximaal 30 punten) .....	26
3.3.3 Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 20 punten).....	30
3.4 Beoordeling .....	31
4. Gunning en vervolg .....	33
4.1 Gunning .....	33
4.2 Reservelijst .....	33
4.3 Screening.....	34
4.3.1 Integriteit .....	34
4.3.2 Screening financieel en economische stabiliteit .....	35
4.4 Bezwaar.....	36
4.5 Planning ontwikkeltraject .....	36
5. Overige bepalingen en uitgangspunten .....	38

## Begripsbepaling

Onderstaande definities hebben de hieronder beschreven uitleg wanneer ze met een hoofdletter gebruikt worden in deze Selectiebrochure.

Begrip	Definitie
Bouwenvelop	Bouwenvelop Kavel 02-02 IJburg-Centrum-eiland inclusief bijlagen (bijlage 1).
Bruto vloeroppervlak (BVO)	De bruto vloeroppervlakte conform laatste versie NEN 2580.
Beroepsgroepenregeling (BGR)	De voorrangregeling uit de Huisvestingsverordening die werknemers uit de zorg, onderwijs en politie voorrang geeft bij de toewijzing van een huurwoning.
Definitief Ontwerp (DO)	De definitieve vastlegging door de Ontwikkelaar van het bouwprogramma en ontwerp.
Erfpachtaanbieding	De aanbieding die de gemeente uitbrengt aan de winnende inschrijver indien deze voldoet aan de voorwaarden in de Optieovereenkomst.
Gebruiksoppervlak (GO)	Het gebruiksoppervlak conform laatste versie NEN 2580.
Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (HVV)	De gemeentelijke regeling die regels bevat over de toewijzing van huurwoningen.
Kavel 02-02	Het perceel, gelegen aan de Pampuslaan en de Maria Ulfahstraat, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 4318 (gedeeltelijk), zoals op uitgifte-tekening nummer 2023-457 (bijlage 4b) is aangegeven.
Optieovereenkomst	De overeenkomst die tussen de gemeente en de geselecteerde inschrijver tot stand komt en die deze inschrijver gedurende een bepaalde periode (in dit geval 22 maanden) het recht geeft om het plan voor Kavel 02-02

Begrip	Definitie
	uit te werken en, indien aan alle daarvoor gestelde voorwaarden is voldaan, op basis daarvan een Erfpachtaanbieding te ontvangen.
Selectiebrochure	Dit document: "Selectiebrochure Kavel 02-02 IJburg-Centrumeiland" inclusief bijlagen.
Voorlopig Ontwerp (VO)	Het ontwerp in het ontwerpproces dat een globale voorstelling geeft van het te ontwikkelen bouwwerk.

# Inleiding

De gemeente Amsterdam staat voor de uitdaging om het groeiende tekort aan leraren in het basis- onderwijs en het voorgezet onderwijs tegen te gaan. Een van de belangrijke factoren die tot dit tekort leiden, is de huidige krapte op de woningmarkt die zich in onze stad duidelijk manifesteert. Woningen zijn voor leraren vaak te duur of sluiten niet aan bij hun woonbehoefte. De gemeente Amsterdam heeft in de Lerarenagenda 2023-2027 de ambitie uitgesproken om meer middeldure huurwoningen voor leraren te realiseren. Met deze selectieprocedure voor Kavel 02-02 wenst de gemeente Amsterdam dit te realiseren.

De gemeente Amsterdam (hierna: 'Gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma (zie paragraaf 1.2) op Kavel 02-02 Centrumeiland met wonen en niet-wonen kan ontwikkelen en realiseren.

Het is vanaf 1-1-2026 mogelijk om een middeldure huurwoning enkel met voorrang aan leraren toe te wijzen als gevolg van een wijziging van de Huistvestingsverordeing. In paragraaf 1.3 van deze Selectiebrochure wordt dit verder toegelicht.

De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld. Het betreft een selectie in één ronde. U wordt gevraagd om in te schrijven met een visie op programma en woonkwaliteit, een visie op duurzaamheid en een visie op de ruimtelijke kwaliteit. De gunningscriteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn: 'Programma en woonkwaliteit' (50%), 'Duurzaamheid' (30%) en 'Ruimtelijke kwaliteit' (20%).

Deze Selectiebrochure bevat informatie over de opgave, (minimale) eisen en gunningscriteria die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor Kavel 02-02 waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven, zijn in de Bouwvelop vastgelegd.

Tussen de winnende inschrijver en de Gemeente komt bij de gunningsbeslissing een zogenaamde Optieovereenkomst tot stand. Op grond van deze Optieovereenkomst wordt de winnende

inschrijver, tevens optienemer, gedurende de optietermijn in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een VO en een DO uit te werken en vervolgens als het plan aan de voorwaarden van de Gemeente voldoet, een Erfpachtaanbieding te ontvangen. Gedurende de optietermijn van 22 maanden is de betreffende kavel exclusief ten behoeve van de optienemer gereserveerd. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding wordt de erfpacht gevestigd door middel van een notariële akte.

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

# 1. Project en opgave

## 1.1 De locatie

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

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

Centrumeiland wordt gekenmerkt door een 'kleine korrel' van gesloten bouwblokken. Het eiland heeft daarmee een ander stedenbouwkundig karakter dan het naastgelegen Haveneiland, dat contrasteert door haar lange zichtlijnen. Een stedelijk milieu betekent een dichte bebouwing, compacte openbare ruimte en voorzieningen. Centrumeiland heeft een gemiddelde dichtheid van 100 woningen per hectare. Compacte bebouwing is voorzien in de 15 bouwblokken variërend van 40 tot 140 woningen met bouwhoogtes van overwegend 4 tot 5 lagen.

Aan de Pampuslaan is ruimte voor grotere maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Aan het centraal gelegen Srefidensplein liggen een vrijstaande school, kinderopvang en het jongerentalentencentrum in een autovrije zone. Aan dit plein komen ook enkele horecagelegenheden, en om de hoek komen een buurtkamer, een verpleeghuis en een passantenpension. Een passantenpension is een tijdelijke woonplek voor mensen die kortstondig geen woning hebben, bijvoorbeeld door het verlies van een baan of een scheiding. Op Centrumeiland komt geen eerstelijns gezondheidscentrum. Dit staat gepland aan de westkant van Strandeiland in het verlengde van de

Pampuslaan. Hier komen meer voorzieningen waaronder een supermarkt. Ten oosten van Centrumeiland bevindt zich aan de Pampuslaan reeds een supermarkt.

De ontwikkeling van Centrumeiland is gestart in 2016, toen de gemeenteraad van Amsterdam het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland (zie bijlage 10g) vaststelde. Naast zelfbouw is 20% van het woonprogramma bestemd voor sociale huur en 15% voor projectontwikkeling in de middeldure- en vrije sector huur. Ongeveer driekwart van de kavels is inmiddels in erfpacht uitgegeven.

Kavel 02-02 ligt aan de noordelijke zijde van blok 2 op de kruising van de Pampuslaan en de Maria Ulfahstraat. Kavel 02-02 ligt aan één van de hoofdentrees van de Pampuslaan naar het binnengebied van Centrumeiland en kijkt uit op de IJburgbaai. Blok 2 bestaat naast Kavel 02-02 voor middeldure huurwoningen, uit een kavel voor sociale woningbouw, een kavel die wordt ontwikkeld in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, een kavel voor het passantenpension en buurtkamer, kavels voor Individuele Zelfbouw en uit kavels voor Samen in het Klein. Bijna alle kavels zijn bezig om hun bouwplan te ontwikkelen of zijn gestart met de bouw. Alleen kavel 02-04 is eind 2025 opnieuw gepubliceerd.



Afbeelding 1: Overzichtsk kaart Kavel 02-02 Centrumeiland

### 1.2 Beschrijving van de opgave

Het totale programma bestaat uit maximaal 6.050 m<sup>2</sup> BVO bestaand uit woonprogramma, programma in de plint, bergingen. Dit is exclusief auto parkeren. Het woonprogramma bedraagt minimaal 55 en maximaal 65 middeldure huurwoningen (alle woningen zijn minimaal 40 m<sup>2</sup> GO én hebben minimaal 2 kamers en minimaal 30% van alle woningen is minimaal 65 m<sup>2</sup> GO én heeft minimaal drie kamers). Ook dienen in de plint aan de Pampuslaan niet-woonfuncties gerealiseerd te worden.

#### Niet-woonfunctie

Het totale niet-woonprogramma bestaat uit maximaal 825 m<sup>2</sup> BVO. In het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (hierna: Omgevingsplan) (voorheen Bestemmingsplan Centrumeiland tranche 4) is vastgelegd welke niet-woonfuncties hier mogelijk zijn en een maximum BVO per niet-woonfunctie.

Kavel 02-01 is de enige andere kavel waar ook de functieaanduiding gemengd van toepassing is. De niet-woonfunctie die op deze kavel wordt gerealiseerd, kan dus invloed hebben op de mogelijkheden voor de niet-woonfunctie op Kavel 02-02. Het is op dit moment nog niet bekend welke niet-woonfunctie op kavel 02-01 gerealiseerd wordt. De inschrijver dient hier zelf tijdig rekening mee te houden.

Hieronder wordt kort toegelicht op welke onderwerpen inschrijvers worden uitgedaagd in deze selectieprocedure. Voor een nadere uitwerking wordt u verwezen naar de gunningscriteria in paragraaf 3.3 van deze Selectiebrochure.

#### Programma en woonkwaliteit

Om de huisvesting te stimuleren van verschillende doelgroepen leraren, zoals alleenstaanden, samenwonenden en startende gezinnen, worden inschrijvers uitgedaagd om een gevarieerd programma te ontwikkelen met veel grotere middeldure huurwoningen. Naast de grootte van de woningen daagt de Gemeente inschrijvers ook uit op woonkwaliteit. De Gemeente vraagt inschrijvers om een visie op te stellen, een programmatabel aan te leveren en een eenvoudige conceptplattegrond van een verdieping in te dienen.

#### Duurzaamheid

In deze Selectieprocedure worden inschrijvers uitgedaagd op de onderwerpen duurzame & circulaire materialen en energieprestatie. Inschrijvers kiezen op het inschrijfformulier een bandbreedte voor beide onderwerpen en stellen een duurzaamheidsvisie op, waarin wordt beschreven met welke concrete maatregelen zij de gekozen bandbreedte willen behalen.

#### Ruimtelijke kwaliteit

Tot slot worden inschrijvers uitgedaagd op het criterium ruimtelijke kwaliteit. De inschrijvers lichten in een visie minimaal 4 ontwerpprincipes toe die essentieel zijn voor de beoogde kwaliteit, waarbij de inpassing van het gebouw in de bestaande bebouwing en de uitstraling van de plint verplichte onderwerpen zijn om te benoemen. Naast de visie wordt er ook een beeld (render of schets) van het gebouw aangeleverd, gezien vanaf maaiveld Pampuslaan richting de gebouwhoek Pampuslaan/Maria Ulfahstraat.

Het VO en DO van het bouwplan moeten voldoen aan de eisen in de Bouwenvelop en passen binnen de gestelde kaders uit deze Selectiebrochure. In de Bouwenvelop staan de kavelregels en ambities voor deze kavel beschreven.

#### Netcongestie

Op 19 december 2024 is door TenneT 'code rood' afgegeven voor het Noord-Hollandse hoogspanningsnet. Dit heeft gevolgen voor nieuwe of zwaardere aansluitingen voor afname van stroom. U wordt verwezen naar de website van Liander voor verdere informatie: [www.liander.nl/capaciteit-per-regio](http://www.liander.nl/capaciteit-per-regio).

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

#### Technische ruimte AC5

Ten behoeve van een elektriciteitsstation wordt er in kavel 02-02 een technische ruimte geplaatst (AC5). Zie hiervoor paragraaf 3.5 van de Bouwenvelop en bijlage 10q. De coördinaten van deze technische ruimte zijn hierin opgenomen. Let op: de coördinaten staan niet recht ten opzichte van de rooilijn, hiermee dient u rekening te houden in uw ontwerp en de afwerking van de gevel. Tevens is het noodzakelijk om contact op te nemen met de betrokken partijen: zie hiervoor bijlage 7 van de Bouwenvelop.

### **1.3 Relevante juridische kaders**

In deze paragraaf worden enkele relevante juridische kaders benoemd. De opsomming is niet uitputtend.

#### Juridisch-planologisch kader

Voor Kavel 02-02 geldt het Omgevingsplan Amsterdam (voorheen Bestemmingsplan Centrumeiland tranche 4 dat is vastgesteld op 10 november 2020 en onherroepelijk is). U kunt het Omgevingsplan raadplegen via <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.

### Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. In dat kader is op deze selectieprocedure de volgende regelgeving van belang:

- Het welstandsbeleid zoals beschreven in het gemeentelijke document 'De Schoonheid van Amsterdam'
- De Erfgoedwet en de Erfgoedverordening op basis waarvan, afhankelijk van de locatie bestaande kwaliteiten c.q. cultuurhistorie en erfgoed zijn vastgelegd.
- Het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland.  
Het Welstandskader voor De IJ-landen en Zeerburgereiland.

### Huisvestingsverordening Amsterdam

Als u een middeldure huurwoning wilt verhuren, dient uw beoogde huurder een huisvestingsvergunning aan te vragen op basis van de Huisvestingsverordening (HVV). Op dit moment is de [Huisvestingsverordening Amsterdam 2024](#) van kracht.

Het is vanaf 1-1-2026 mogelijk om een middeldure huurwoning enkel met voorrang aan leraren toe te wijzen als gevolg van een wijziging van de HVV. De Gemeente zal vanaf 1-1-2026 Kavel 02-02 in de HVV opnemen als locatie met primaire voorrang voor leraren. Deze voorrang is maximaal net zo lang geldig als dat de vergunningsplicht voor deze woningen geldt en zolang het complex is opgenomen in de bijlage van de HVV, waarop het artikel (betreffende voorrang voor leraren) van toepassing is.

Als gevolg van de voornoemde wijziging van de HVV geldt voor het te bouwen complex dat leraren (basisonderwijs, speciaal en voortgezet onderwijs) die voldoen aan de criteria van de beroepsgroepenregeling (BGR) primair voorrang krijgen. In tweede instantie komen de overige beroepen van de BGR aan bod. In derde instantie is het voor de Gemeente wenselijk dat woningzoekenden die in het onderwijs werkzaam zijn maar niet aan de voorwaarden van de BGR voldoen voorrang krijgen op reguliere woningzoekenden.<sup>1</sup> De kandidaten worden aangedragen door de Gemeente.

---

<sup>1</sup> Toewijzing aan deze 'derde categorie' is uitdrukkelijk een wens van de Gemeente. Deze categorie is niet opgenomen in de HVV en hierover worden ook geen privaatrechtelijke afspraken gemaakt.

### Middeldure huurwoningen

De woningen worden minimaal 25 jaar verhuurd in het middensegment. In deze selectieprocedure gelden de '[Wet Betaalbare Huur](#)' en de '[Beleidsregels voor de realisatie van middenhuur Amsterdam](#)' als beleidskader voor middeldure huurwoningen. De voorwaarden zijn nader uitgewerkt in de model-Erfpachtaanbieding (bijlage 4a).

### **1.4 Erfpachtgrondwaarde**

De woningen en de niet-woonfuncties in de plint worden in erfpacht uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016, bijlage 4g). De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven bouwka­vel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met residueel bepaalde (nog te indexeren) en vaste erfpachtgrondwaarden per eenheid voor de middeldure huurwoningen, voorzieningen en parkeer­plaatsen.

De vastgestelde optievergoeding die de winnende inschrijver tevens optienemer uit hoofde van de Optieovereenkomst aan de Gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet hiermee 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 vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden.

Wonen\*

Meergezinswoningen middeldure huur

<b>Erfpachtgrondwaarde meergezinswoningen per m2 GO per segment (excl. BTW), peildatum Q4 2025</b>							
<b>Wo- ning- grootte in GO</b>	40 to 45 m <sup>2</sup>	45 tot 50 m <sup>2</sup>	50 tot 55 m <sup>2</sup>	55 tot 60 m <sup>2</sup>	60 tot 65 m <sup>2</sup>	65 tot 70 m <sup>2</sup>	≥ 70 m <sup>2</sup>

<b>Erf- pacht- grond- waarde excl. BTW</b>	€ 1.540	€ 1.460	€ 1.290	€ 1.110	€ 850	€ 660	€ 500
--	---------	---------	---------	---------	-------	-------	-------

\* Het gemiddelde oppervlak van de woningen met een metrage tussen 40 m<sup>2</sup> en 70 m<sup>2</sup> GO bepaalt welke grondprijs van toepassing is.

#### Niet-woonfunctie in de plint

<b>Bestemming</b>	<b>Erfpachtgrondwaarde excl. BTW</b>	<b>Eenheid</b>
Commerciële functies in de plint	€ 896	m <sup>2</sup> BVO

Indien er sociaal-maatschappelijke voorzieningen in de plint worden gerealiseerd geldt het volgende: op voorzieningen waarbij geen commercieel winstgevend businesscase haalbaar is en de erfpachter een non-profit instelling is die gesubsidieerd wordt door de overheid, kan in afwijking van de residueel berekende grondwaarde voor een commerciële bestemming in de plint de minimale grondwaarde worden toegepast. De Gemeente beoordeelt of voldaan wordt aan de cumulatieve voorwaarden voor toepassing van de minimale grondwaarde alvorens deze in het project van toepassing wordt verklaard. De minimale grondwaarde voor sociaal-maatschappelijke functies is thans €229,- per m<sup>2</sup> BVO, prijspeil 2025.

#### Parkeren wonen/niet-wonen

<b>Bestemming</b>	<b>Erfpachtgrondwaarde excl. BTW</b>	<b>Eenheid</b>
Autoparkeren wonen/niet-wonen bovengronds (plint) of half-verdiept	Minimale grondwaarde***	per parkeerplek
Autoparkeren wonen op maaiveld	€ 12.346	per parkeerplek
Autoparkeren niet-wonen op maaiveld	€ 17.246	per parkeerplek
Fiets-/scooterparkeren bebouwd niet-wonen	Minimale grondwaarde*** /25 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> BVO
Scooterparkeren bebouwd wonen	Minimale grondwaarde*** /25 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> BVO

\*\*\* Minimale grondwaarde parkeren bedraagt € 2.260,- per parkeerplek, prijspeil 2025.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De bestemmingen met een residueel berekende grondwaarde (meergezinswoningen middeldure huur, niet-woonfuncties in de plint, autoparkeren wonen op maaiveld en autoparkeren niet-wonen op maaiveld) worden vanaf het einde van de geldigheid van de grondwaarde tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. Voor de bestemming meergezinswoningen middeldure huur geldt dat de grondwaarde vanaf 31 december 2025 (is einde geldigheid grondwaarde) tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt geïndexeerd. Voor de bestemmingen niet-woonfunctie in de plint, autoparkeren wonen op maaiveld en autoparkeren niet-wonen op maaiveld geldt dat de grondwaarde vanaf 8 januari 2026 (is drie maanden na prijspeildatum) wordt geïndexeerd tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht. De indexering wordt in de Optieovereenkomst die als bijlage 4 is toegevoegd, nader toegelicht.

Voor het bepalen van het aantal m<sup>2</sup> BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd;

- De toe te passen erfpachtgrondwaarde voor de bestemming meergezinswoningen middeldure huur wordt op basis van het gemiddelde GO van alle woningen binnen de bestemming bepaald;
- De bestemmingen met een minimale grondwaarde (autoparkeren wonen/niet-wonen bovengronds (plint) of half-verdiept, fiets-/scooterparkeren bebouwd niet-wonen, scooterparkeren bebouwd wonen en eventueel sociaal maatschappelijke voorzieningen) zijn gekoppeld aan het vigerende grondprijsbeleid. De minimale grondwaarden worden per kalenderjaar door de Gemeente vastgesteld. Voor deze bestemmingen is de minimale grondwaarde van toepassing die geldt op het moment van het uitbrengen van de definitieve Erfpachtaanbieding;

### **1.5 Combinatie van partijen**

In het inschrijfformulier (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, een en ander zoals vermeld in het inschrijfformulier. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende de selectieprocedure.

### **1.6 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding**

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

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4.4 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 Selectiebrochure wordt gesproken over de Optieovereenkomst, dan wordt daarmee een Optieovereenkomst bedoeld waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de Optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding van € 60.000,- exclusief BTW verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 22 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de Gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO en DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, eisen en voorwaarden van

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

Nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de Optieovereenkomst heeft voldaan en na accordering van het DO, zal de Gemeente een Erfpachtaanbieding aan de optienemer doen. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de Erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende optietermijn heeft geaccepteerd. De erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst.

Het werken met een Optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest, mocht hij er niet in slagen om binnen de optietermijn de Erfpachtaanbieding te accepteren. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.

## 2. Beschrijving selectieprocedure

### 2.1 Selectieprocedure

De Gemeente kiest er in deze selectieprocedure voor om met een selectie in één ronde te werken (zie Hoofdstuk 3). De uitschrijver van deze selectie is gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling. De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving.

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

#### Correspondentie

Nadat de gunningsbeslissing heeft plaatsgevonden, zal de Gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd.

Tijdens de selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de Gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de vragenronde zoals hierna beschreven.

### Selectiecommissie

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

- Projectmanager Centrumeiland
- Projectleider Grondzaken Centrumeiland
- Senior hoofdontwerper stedenbouw
- Adviseur duurzaamheid Centrumeiland

De selectiecommissie controleert de volledigheid en geldigheid van de inschrijvingen. De beoordeling in de selectieprocedure geschiedt eveneens door de selectiecommissie.

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 plaatvinden. 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.

### Vragenronde

De Gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 23 januari 2026, 16:59 uur en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 27 februari 2026 voor iedereen te raadplegen via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

## **2.2 Planning**

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

<b><u>Datum</u></b>	<b><u>Activiteit</u></b>
24 december 2025	Publicatie selectiedocumenten op TenderNed
23 januari 2026, 16:59 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen

27 februari 2026	Nota van Inlichtingen (vraag-en antwoorddocument) beschikbaar en opening inzendtermijn inschrijving selectieprocedure
2 april 2026, 16:59 uur	Sluiting inzendtermijn inschrijving selectieprocedure
1 mei 2026	Selectiecommissie checkt de ingediende inschrijvingsdocumenten 1 t/m 8 (paragraaf 3.1) op geldigheid, volledigheid en gebreken
8 mei 2026, 16:59 uur	Uiterlijke gelegenheid tot herstel (binnen vijf werkdagen)
17 juni 2026	Integriteitsscreening (BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties)
17 juni 2026	(Voorlopige) gunning en totstandkoming Optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
8 juli 2026	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

## 3. Aanleveren, gunningscriteria en beoordeling

### 3.1 Aanleveren

Inschrijven voor de selectie is mogelijk vanaf 27 februari 2026 tot en met uiterlijk 2 april 2026, 16:59 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de selectieprocedure door de Gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl). De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

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

- 1 Inschrijfformulier selectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inclusief bandbreedtes voor materiaalgebonden CO<sub>2</sub> uitstoot en BENG<sub>123</sub> (zie bijlage 2);

- 2 Voorblad met uitsluitend de naam van het project (zonder beeld en aanvullende informatie) (maximaal 1 pagina);
- 3 Visie op programma en woonkwaliteit. De visie is maximaal 4 pagina's (inclusief programma-tabel en plattegrond) en bevat tenminste:
  - Een puntsgewijze toelichting in tekst van de gepresenteerde programmatische kwaliteit. Inschrijver wordt hierbij gevraagd om maximaal 4 ontwerpprincipes te benoemen die essentieel zijn voor de beoogde kwaliteit van de woningen. De beoogde verhouding lengte/diepte van de woning en de kwaliteit van de buitenruimte bij de woningen zijn verplichte principes om te benoemen;
  - Een programmatafel (conform NEN 2580) met
    - i. aantallen en oppervlaktes van de woningen in m<sup>2</sup> GO;
    - ii. het percentage woningen met een minimale oppervlakte van 65 m<sup>2</sup> GO;
    - iii. niet-woonfuncties in m<sup>2</sup> BVO.
  - Een concept-plattegrond met de hoofdropzet van een woonverdieping, voorzien van eenvoudige maatvoering (waaruit ten minste de diepte en de breedte van een woning blijkt).
- 4 Visie op duurzaamheid. De visie is maximaal 3 pagina's en bevat tenminste:
  - Een puntsgewijze omschrijving in tekst over de onderwerpen duurzame en circulaire materialen, waarin wordt beschreven welke concrete maatregelen zijn toegepast om de CO<sub>2</sub> uitstoot van de materialen te beperken om tot de gekozen bandbreedte van de [materiaalgebonden CO<sub>2</sub> uitstoot](#) te komen;
  - Een puntsgewijze omschrijving in tekst over het onderwerp energie, waarin beschreven wordt welke concrete energemaatregelen worden toegepast om tot de gekozen bandbreedte van de BENG<sub>123</sub> te komen.

Aanvullend op de duurzaamheidsvisie schrijft de inschrijver zich op het inschrijfformulier in op een bandbreedte materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot waarde tijdens de productie- en bouwfase en een bandbreedte Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG<sub>123</sub>).

- 5 Visie op ruimtelijke kwaliteit in beeld en woord. De visie is maximaal 4 pagina's (inclusief beeld) en bevat tenminste:

- Een puntsgewijze toelichting in tekst van de gepresenteerde ruimtelijke kwaliteit, met eventuele schema's, illustraties en/of referentiebeelden ter verduidelijking. Mochten referentiebeeld(en) gebruikt worden, dan dient u duidelijk aan te geven welke elementen van de referentiebeeld(en) van toepassing zijn. Inschrijvers dienen in de visie in te gaan op de inpassing van het gebouw in de bestaande bebouwing van Centrumeiland en de uitstraling van de plint;
  - Een beeld (render of schets) van het gebouw gezien vanaf maaiveld Pampuslaan richting de gebouwhoek Pampuslaan/Maria Ulfahstraat, waarbij een eerste indruk ontstaat van het gebouwsilhouet en de gevelarticulatie.
- 6 Ingevuld puntensysteem natuurinclusief bouwen (bijlage 10r). Het is verplicht om minimaal 30 punten te realiseren. Dit is een minimumeis en er worden geen punten aan toegekend.
- 7 Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar buitenlands handelsregister (hierna "KvK uittreksel") van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen, welk KvK uittreksel ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is.
- Uit de KvK uittreksel(s) moet de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft/hebben ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KvK uittreksel, blijken of, indien een (deelnemende) rechtspersoon of een natuurlijke persoon bij ondertekening van het inschrijfformulier krachtens een (al dan niet) niet in de KvK geregistreerde volmacht wordt vertegenwoordigd door een gevolmachtigde, dient deze volmacht te worden overgelegd.

Als een rechtspersoon vertegenwoordigd dient te worden door (een) andere rechtsperso(o)n(en), dient van al deze rechtspersonen een KvK uittreksel te worden overgelegd tot dat al de natuurlijke personen – die het inschrijfformulier hebben ondertekend - als vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder wordt/ worden genoemd in het(/de) KvK uittreksel(s). Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekenbevoegde personen gezamenlijk bevoegd zijn, dan dienen ook de meest recente statuten te worden overgelegd van de betreffende rechtspersoon of rechtspersonen. Voorgaande is niet vereist als uit het inschrijfformulier blijkt dat het voltallige bestuur is vertegenwoordigd. Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de

tekeningsbevoegdheid volgt uit een afzonderlijke volmacht of indien de schrijver zich laat vertegenwoordigen door een derde, dan dient ook deze volmacht te worden overgelegd.

8. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties (hierna: formulier integriteitstoets) inclusief gevraagde bijlagen. Indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het formulier integriteitstoets (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen;

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

Uiterlijk drie weken voor het doen van de definitieve Erfpachtaanbieding dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering en/of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan de Gemeente verstrekt te zijn, zodat de Gemeente voor het uitbrengen van de definitieve Erfpachtaanbieding een integriteitsscreening kan doen. Laat de geselecteerde inschrijver dat na, of indien de verstrekte informatie naar het oordeel van de Gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob-advies volgt waardoor de Optieovereenkomst door de Gemeente kan worden ontbonden en de Gemeente dus geen definitieve Erfpachtaanbieding zal uitbrengen, zie. Zie ook hetgeen is vermeld in paragraaf 4.3 van deze Selectiebrochure.

Na tijdige ontvangst van de inschrijving beoordeelt de Gemeente de geldigheid van de inschrijving door beide formulieren (Bibob-formulier) en de hiervoor onder 1 tot en met 7 vermelde stukken op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie te controleren. Indien de Gemeente constateert dat:

- de inschrijving is ontvangen ná de sluitingsdatum; en/of
- het inschrijfformulier selectieprocedure en/of Bibob-formulier ontbreekt; en/of
- een niet ingevuld inschrijfformulier en/of Bibob-formulier is ingediend; en/of

- wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgedrukte tekst van het inschrijfformulier en/of Bibob-formulier; en/of
- het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 3 en/of 4 en/of 5; en/of
- er aan de inschrijving voorwaarden zijn verbonden,

wordt de inschrijving zonder meer uitgesloten van deelname.

Bij andere door de Gemeente geconstateerde onvolledigheden of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om de inschrijving inhoudelijk te wijzigen.

Voor herstel komt in aanmerking:

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

De inschrijver wordt uiterlijk op 1 mei 2026 schriftelijk op de hoogte gebracht over de mogelijkheid tot herstel en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen, zijnde uiterlijk op 8 mei 16:59 uur. Indien daarna naar het oordeel van de Gemeente nog steeds sprake is van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

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

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

#### Onkostenvergoeding selectieprocedure

Voor deelname aan de selectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

### 3.2 Minimale eisen

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

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval de gevraagde informatie in hoofdstuk 3.1 tijdig en volledig (met eventueel mogelijk tot herstel zoals omschreven in hoofdstuk 3.1 onder Aanleveren) te worden aangeleverd. Onverlet latend genoemde mogelijkheid tot herstel, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Met het correct invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier selectieprocedure verklaart inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer te zullen voldoen aan alle aan de selectie(procedure) gestelde eisen die worden vermeld in:

- Hoofdstuk 1 van deze brochure
- Paragraaf 3.1 van deze brochure
- De Bouwvelop.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de Gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen dan zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De Gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in hoofdstuk 3.1 onder Aanleveren beschreven.

### 3.3 Gunningscriteria

In de selectie worden 3 gunningscriteria gehanteerd:

- Programma en woonkwaliteit (50%);
- Duurzaamheid (30%);
- Ruimtelijke kwaliteit (20%).

#### 3.3.1 Programma en woonkwaliteit (maximaal 50 punten)

Op Kavel 02-02 moet een appartementencomplex komen met middeldure huurwoningen voor de doelgroep leraren in verschillende gezinssamenstellingen; alleenstaand, samenwonend zonder kinderen of samenwonend met kind(eren). Het tekort aan leraren in het onderwijs is mede ingegeven

doordat betaalbare huisvesting (van leraren) in stedelijk gebied enorm onder druk staat en veel leraren bij gezinsuitbreiding de stad verlaten. Daarom ambieert de Gemeente in dit project grotere middeldure huurwoningen (in deze Selectiebrochure gedefinieerd als  $\geq 65$  m<sup>2</sup> GO).

De Gemeente stelt aan de ene kant minimumeisen aan het woonprogramma (55-65 middeldure huurwoningen: minimaal 40 m<sup>2</sup> GO en minimaal 2 kamers, en minimaal 30% van alle woningen heeft minimaal 65 m<sup>2</sup> GO en minimaal drie kamers) en daagt aan de andere kant de inschrijver uit om een programma te ontwikkelen met grotere huurwoningen.

Naast de grootte van de woningen daagt de Gemeente de inschrijver uit op woonkwaliteit. Het gunningscriterium 'Programma en woonkwaliteit' wordt daarom opgedeeld in de onderdelen 'programma' en 'woonkwaliteit'. Deze onderdelen worden hieronder nader toegelicht.

#### 3.3.1.1 Programma (maximaal 30 punten)

De inschrijver wordt gevraagd om in een programmatabel het aantal te realiseren woningen aan te geven in m<sup>2</sup> GO (conform NEN 2580), het percentage woningen met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 65 m<sup>2</sup> GO en de niet-woonfuncties in m<sup>2</sup> BVO. Op basis van de minimumeisen dient minimaal 30% van de woningen tenminste een oppervlakte van 65 m<sup>2</sup> GO te hebben en drie kamers te hebben.

De toets van dit onderdeel vindt plaats aan de hand van de volgende bandbreedtes:

<b>Percentage woningen <math>\geq 65</math> GO (30 p.)</b>	$\geq 60\%$	30
	$\geq 55\%$	25
	$\geq 50\%$	20
	$\geq 45\%$	15
	$\geq 40\%$	10
	$\geq 35\%$	5
	0 – 35%	0

#### 3.3.1.2 Woonkwaliteit (maximaal 20 punten)

Woonkwaliteit vormt de kern van aantrekkelijke en toekomstbestendige woningen. Woonkwaliteit bepaalt in hoge mate het dagelijks welzijn, de gezondheid en de verbondenheid van bewoners met hun omgeving. In deze tender wordt daarom nadrukkelijk aandacht gevraagd voor woonkwaliteit.

De inschrijver wordt gevraagd een integrale visie op woonkwaliteit op te stellen, waarin maximaal 4 samenhangende ontwerpprincipes worden benoemd die aantoonbaar bijdragen aan een goede woonkwaliteit. In de visie dient u in ieder geval in te gaan op:

- De verhouding breedte/diepte van de woningen, omdat deze cruciaal is voor een functionele en prettige indeling van de woningen;
- Kwalitatieve buitenruimtes, omdat deze het wooncomfort vergroten en bijdragen aan een prettig binnenklimaat. Bij het realiseren van kleinere woningen kan dit extra belangrijk zijn.

Het staat u vrij om 2 aanvullende ontwerpprincipes in uw visie te benoemen. Een eenvoudige plattegrond dient als onderbouwing en uitleg van de door u in de visie beschreven ontwerpprincipes. De inschrijver scoort beter naarmate de visie per ontwerpprincipe en als geheel aantoont dat deze concreet bijdragen aan een hoogwaardige woonkwaliteit. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de wijze waarop geanticipeerd wordt op de omgevingskwaliteiten (o.a. Pampuslaan, binnentuin, oriëntatie).

Voor dit criterium worden de inschrijvingen beoordeeld en daarna gerangschikt. De inschrijving die het best scoort, ontvangt van de jury het maximaantal punten. De volgende best scorende inschrijvingen ontvangen steeds een percentage van de maximale punten van het criterium, in de volgorde 80%, 60%, 40% en 20% zoals uiteengezet in het schema hierna. Het is mogelijk dat meerdere inschrijvingen op dezelfde rangpositie eindigen en een gelijk puntenaantal toegekend krijgen.

<b>Rangorde inschrijving</b>	<b>Punten</b>
Beste inschrijving(en)	20
2 <sup>e</sup> rang	16
3 <sup>e</sup> rang	12
4 <sup>e</sup> rang	8
5 <sup>e</sup> rang en lager	4

### **3.3.2 Duurzaamheid (maximaal 30 punten)**

De inschrijver wordt gevraagd om een visie op duurzaamheid op te stellen, waarin hij omschrijft op welke wijze hij zijn duurzaamheidsambities op de onderwerpen duurzame en circulaire materialen, en energieprestatie zal realiseren bij de verdere uitwerking van zijn bouwplan naar VO en DO.

### 3.3.2.1 Duurzame en circulaire materialen (maximaal 15 punten)

Inschrijvers worden uitgedaagd om een gebouw te realiseren met materialen met een zo laag mogelijke milieubelasting.

#### Visie duurzame en circulaire materialen (maximaal 10 punten)

Er wordt gevraagd om de belangrijkste maatregelen te omschrijven die bijdragen aan het verlagen van de [Materiaalgebonden CO2 uitstoot](#) in de productie- en bouwphase om tot de gekozen bandbreedte van materiaalgebonden CO2 uitstoot te komen. Gebruik vier 'shearing layers of change' van Stewart Brand (Space plan, Services, Skin en Structure) als structuur voor deze visie. Verder wordt de inschrijver verzocht om aandacht te besteden aan de samenhang tussen energieprestatie en duurzame en circulaire materialen.

De punten voor de visie op duurzame en circulaire materialen worden toegekend op basis van een rapportcijfer, waarbij het rapportcijfer gelijk is aan het aantal behaalde punten. Inschrijvingen worden afzonderlijk van elkaar beoordeeld en meerdere partijen kunnen hetzelfde rapportcijfer en dus hetzelfde aantal punten ontvangen.

#### Bandbreedte Circulair bouwen (maximaal 5 punten)

Voor dit onderdeel dient op het inschrijfformulier de bandbreedte van de materiaalgebonden CO2-uitstoot te worden ingevuld. De punten voor de gekozen bandbreedte worden toegekend op basis van de gekozen bandbreedte van de volgende BENG<sub>123</sub>-waardes:

Bandbreedte	Waarde (€ / m <sup>2</sup> / jr)
1	166 en lager
2	193-166
3	220-193

Punten worden onafhankelijk van de andere inschrijvingen toegekend. Als partijen allemaal dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij allemaal hetzelfde aantal punten.

Rang bandbreedte	Maximaal te behalen score
Inschrijvers met de best gekozen bandbreedte	5

Inschrijvers met de tweede beste gekozen bandbreedte	4
Inschrijvers met de slechtste gekozen bandbreedte	1

### 3.3.2.2 Energieprestatie (maximaal 15 punten)

Inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk gebouw of energieneutraal gebouw te realiseren.

#### Visie energieprestatie (maximaal 10 punten)

Inschrijvers worden in hun visie gevraagd om maatregelen te omschrijven die bijdragen aan het behalen van de gekozen doelstelling voor BENG<sub>123</sub>. Daarbij wordt ook gekeken naar de kwaliteit van het energieconcept, de kwaliteit van het casco, met zo min mogelijk installaties en een gebouwontwerp dat zorgt voor een jaarrond prettig binnenklimaat. De inschrijver dient in de visie op duurzaamheid de belangrijkste maatregelen te beschrijven die zijn toegepast om tot de gekozen bandbreedte van BENG<sub>123</sub> te komen. Verder vraagt de Gemeente inschrijvers om aandacht te besteden aan de samenhang tussen duurzame en circulaire materialen en de energieprestatie.

De punten voor de visie op energieprestatie worden toegekend op basis van een rapportcijfer, waarbij het rapportcijfer gelijk is aan het aantal behaalde punten. Inschrijvingen worden afzonderlijk van elkaar beoordeeld en meerdere partijen kunnen hetzelfde rapportcijfer en dus hetzelfde aantal punten ontvangen.

#### Bandbreedte energieprestatie (maximaal 5 punten)

Voor dit onderdeel dient op het inschrijfformulier de bandbreedte van BENG<sub>123</sub>-waardes te worden ingevuld. De punten voor de gekozen bandbreedte worden toegekend op basis van de gekozen bandbreedte van de volgende BENG<sub>123</sub>-waardes:

Bandbreedte	Waarde		
	BENG 1	BENG 2	BENG 3
1	< 60 kWh/ (m2. Jaar)	< 20 kWh/ (m2. Jaar)	> 70%
2	< 60 kWh/ (m2. Jaar)	< 30 kWh/ (m2. Jaar)	> 60%
3	< 65 kWh/ (m2. Jaar)	< 50 kWh/ (m2. Jaar)	> 40%

Punten worden onafhankelijk van de andere inschrijvingen toegekend. Als partijen allemaal dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij allemaal hetzelfde aantal punten.

Rang bandbreedte	Maximaal te behalen score
Inschrijvers met de best gekozen bandbreedte	5
Inschrijvers met de tweede beste gekozen bandbreedte	4
Inschrijvers met de slechtste gekozen bandbreedte	1

### 3.3.2.3 Duurzame en circulaire materialen en energiestaat in de VO en DO-fase

Na gunning dient de inschrijver de gekozen bandbreedtes en visies voor de materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot en de energiestaat uit te werken in zijn VO en DO. Bij de privaatrechtelijke toets wordt het ontwerp onder andere getoetst aan de visies en de bandbreedtes. De inschrijver dient bij de privaatrechtelijke toets van het VO en DO met BENG<sub>123</sub>-berekeningen en materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot-berekening te bewijzen dat hij aan zijn inschrijving voldoet. De Gemeente kan het ontwerp privaatrechtelijk niet goedkeuren, indien de inschrijver niet voldoet aan de bandbreedtes of hetgeen vermeld in zijn inschrijving.

De materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot-berekening is op basis van de default levensduur van gebouw voor de specifieke functie (75 jaar voor woningen, 50 jaar voor kantoor). Ten behoeve van de beoordeling wordt het gehele gebouw beoordeeld op basis van 75 jaar. In de materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof het gehele gebouw woningen betreft, exclusief fundering en parkeerbak (dak van parkeerbak dient wel meegenomen te worden in de MPG-berekening). In de berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die de inschrijver van plan is om te plaatsen.

In de aangeleverde BENG<sub>123</sub>-berekeningen dient het gehele programma van het gebouw te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van NTA 8800. U vult de waarden in uit de berekening waarin alle zonnepanelen worden meegenomen.

Bij gebouwen met een lichte constructie mag er 5 kWh/m<sup>2</sup>.jr van de BENG<sub>1</sub> waarde worden afgetrokken. Er moet duidelijk aangegeven worden dat dit gebeurd is en dat het gebouw voldoet aan

het criterium voor lichte constructies dat ook in het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt gehanteerd (warmte capaciteit  $\leq 180 \text{ kJ/m}^2 \cdot \text{K}$  berekend volgens NTA 8800).

### **3.3.3 Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 20 punten)**

Inschrijvers worden gevraagd om een visie op te stellen op de ruimtelijke kwaliteit, waarin in een puntsgewijze toelichting de inpassing van het gebouw in de bestaande omgeving van Centrumeiland en de uitstraling van de plint worden benoemd.

Daarnaast vragen we inschrijvers om een beeld (render of schets) aan te leveren van het gebouw gezien vanaf maaiveld Pampuslaan richting de gebouwhoek Pampuslaan/Maria Ulfahstraat, waardoor de selectiecommissie een eerste indruk krijgt van het gebouwsilhouet en de gevelarticulatie. Het beeld dient als onderbouwing en uitleg van de visie op ruimtelijke kwaliteit.

#### Inpassing van het gebouw in de bestaande omgeving (15 punten)

Kavel 02-02 ligt op een markante locatie aan de Pampuslaan, een belangrijke verbindingfunctie tussen Centrumeiland en Strandeiland. Daarnaast is Kavel 02-02 gelegen aan één van de twee hoofdentrees van de Pampuslaan naar het binnengebied van Centrumeiland. Vanwege deze prominente ligging is het belangrijk dat het gebouw zorgvuldig in de omgeving wordt ingepast met speciale aandacht als entree van de buurt. De Pampuslaan vormt de rand van Centrumeiland met een kenmerkende stedelijke uitstraling en diverse architectuur. Het gebouw dient zich naadloos te voegen in de stedelijke rand langs de Pampuslaan door een goede aansluiting op het volume en de architectonische vormgeving van de bestaande bebouwing.

U dient rekening te houden met de aansluiting bij de bestaande kolommen van het gebouw op kavel 02-01 (zie Hoofdstuk 3 in de Bouwvelop).

#### Uitstraling van de plint (5 punten)

De plint dient een transparante en uitnodigende uitstraling te hebben die levendigheid bevordert. Inschrijvers worden gevraagd om daarnaast aandacht te besteden aan de uitstraling van de hoek Pampuslaan/Maria Ulfahstraat.

De inschrijver scoort beter naarmate de visie een heldere en concrete invulling en doorvertaling is van de ambities uit hoofdstuk 2.1 van de Bouwvelop. Voor dit criterium worden de inschrijvingen

beoordeeld en daarna gerangschikt. Het is mogelijk dat meerdere inschrijvingen op dezelfde rangpositie eindigen en een gelijk aantal punten toegekend krijgen. De punten worden toegekend op basis van de volgende rangorde:

Rangorde inschrijving	Punten	
	Inpassing van het gebouw	Uitstraling van de plint
Beste inschrijving(en)	15	5
2 <sup>e</sup> rang	12	4
3 <sup>e</sup> rang	9	3
4 <sup>e</sup> rang	6	2
5 <sup>e</sup> rang en lager	3	1

### 3.4 Beoordeling

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen aan de hand van de gunningscriteria, zoals in paragraaf 3.3 van deze Selectiebrochure beschreven, en kan op dit onderdeel nadere informatie inwinnen bij de inschrijvers als zij dat nodig acht voor de beoordeling. De selectiecommissie beoordeelt inschrijvingen bij de gunningscriteria niet ten opzichte van elkaar. Bij alle gunningscriteria kunnen partijen hetzelfde aantal punten scoren bij een gelijke beoordeling. In paragraaf 4.1 wordt toegelicht hoe wordt omgegaan met een gelijke totaalscore.

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen volledige inschrijvingen worden beoordeeld. Dat gebeurt op basis van puntentoekening conform de volgende tabel:

Gunningscriterium	Maximaal te behalen score per subcriterium
Programma en woonkwaliteit (50/100)	Programma (30/100)
	Woonkwaliteit (20/100)
Duurzaamheid (30/100)	Duurzame en circulaire materialen (15/100)
	Energieprestatie (15/100)

Ruimtelijke kwaliteit (20/100)	Inpassing van het gebouw in de bestaande omgeving (15/100)
	Uitstraling van de plint (5/100)
Totaal	100/100

## 4. Gunning en vervolg

### 4.1 Gunning

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

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

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan de (Adjunct)Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie voegt daar een advies voor gunning aan toe. Op 17 juni 2026 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie hoofdstukhoofdstuk 4.44 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

### 4.2 Reservelijst

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

Indien de winnaar van de selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de Optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft de Gemeente het recht om volgorde de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rangorde, enzovoorts, het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen. Bij acceptatie van het

gemeentelijke voorstel is deze kandidaat verplicht het optierecht uit te oefenen en uitvoering te geven aan de exacte inschrijving zoals door hem ingediend bij de selectie.

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

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

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

## **4.3 Screening**

### **4.3.1 Integriteit**

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2017 nr. 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de Optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De Optieovereenkomst met het bijbehorende model-Erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Door het indienen van het formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties wil de Gemeente inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde

integriteitsformulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de Gemeente om aanvullende vragen te stellen.

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 zal Hoofdstuk 4.22 "Reservelijst" van toepassing zijn.

Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend zijn, en de vertraging wordt niet veroorzaakt doordat de winnende inschrijver geen of naar het oordeel van de Gemeente in onvoldoende mate informatie heeft verstrekt die voor de integriteitsscreening van belang is en waar de Gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de Optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar. 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 te 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.

#### **4.3.2 Screening financieel en economische stabiliteit**

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

#### 4.4 Bezwaar

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

De termijn van 20 kalenderdagen is een 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 selectieprocedure. In dat geval is de gunning definitief zodra de termijn van 20 kalenderdagen verstrijkt.

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

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

#### 4.5 Planning ontwikkeltraject

De planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in onderstaande tabel opgenomen. Deze planning geeft een invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de Erfpachtaanbieding **22 maanden** later.

De Optieovereenkomst wordt uiterlijk bij definitieve gunning (voorzien op 8 juli 2026) digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de vastgestelde optievergoeding van € 60.000,- exclusief BTW met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de Gemeente voldaan moet worden.

De geselecteerde inschrijver werkt het door hem ingediende plan uit tot VO en DO met inachtneming van de selectiedocumenten (waaronder de Bouwenvelop) en zijn inschrijving. Het VO en DO worden conform de Checklist VO/DO Centrumeiland (bijlage 6) ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de Gemeente binnen de termijnen zoals vermeld staan in de Optieovereenkomst.

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

Datum	Activiteit
Optietermijn	De termijn die ingaat op de datum van definitieve gunning en die eindigt 22 maanden na dien.
Uitwerken bouwplan	Gedurende de optietermijn
Indienen Voorlopig Ontwerp	Uiterlijk 6 maanden na ingangsdatum optietermijn
Indienen Definitief Ontwerp	Uiterlijk 12 maanden na ingangsdatum optietermijn
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Optienemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning
Acceptatie Erfpachtaanbieding	Binnen de gestelde optietermijn van 22 maanden
Ingangsdatum erfpachtrecht	Uiterlijk 1 maand na acceptatie Erfpachtaanbieding

Uiterste datum start bouw	Uiterlijk 6 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht
Uiterste datum oplevering	24 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht

## 5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingplichtige 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.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de Gemeente tot ontwikkeling en realisatie van het geplande programma op Kavel 02-02. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de Gemeente bekend is gemaakt.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige Selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 8 december 2025, 17:00 uur. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze Selectiebrochure en de

verstreckte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de Gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via [www.tender-ned.nl](http://www.tender-ned.nl) alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.

- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de Selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de Selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de Gemeente, afgezien van de in deze Selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele Inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. De Gemeente is niet verplicht te gunnen. De Gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de Gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de Gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de Gemeente nimmer schadeplichtig.
- l. De Gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in hoofdstuk 2 'Planning' en 4.5 'Planning ontwikkeltraject' aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De Gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.
- m. De rechtsverhouding die als gevolg van de selectie en de totstandkoming van de Optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de Optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de Selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibob-formulier.
- n. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- o. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en nn) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- p. 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.
- q. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De Gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals inin hoofdstuk 3.1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
  - r. Gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze Selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
  - s. De 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.

## 6. Bijlagen

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

1. Bouwvelop Kavel 02-02 Centrumeiland d.d.23 december 2025 inclusief bijlagen;
2. Inschrijfformulier Selectieprocedure Kavel 02-02;
3. Formulier integriteitstoets BIO en Wet BIBOB bij vastgoedtransacties;
  - a. Brochure integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters;
  - b. Bijlage BIBOB formulier- gegevens betrokken (rechts)persoon;
4. De Optieovereenkomst Kavel 02-02 inclusief bijbehorende bijlagen:
  - a. Model-Erfpachtaanbieding Kavel 02-02;
  - b. Voorlopige uitgiftetekening met nummer 2023-457 d.d. 9 oktober 2025;
  - c. Terreinspecificatie Centrumeiland;
  - d. Nulmeting bodemonderzoek d.d. 10 januari 2017;
  - e. Vrijstelling bodemonderzoek d.d. 12 juli 2024;
  - f. Zand protocol IJburg 2023;
  - g. Algemene Bepalingen erfpacht eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
  - h. Uitgiftebeleid Eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
5. Beleidsregels voor de realisatie van Middenhuur Amsterdam (Gemeentebblad gmb-2025-276613, <http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR741151>);
6. Checklist VO en DO Centrumeiland;
7. Format grondhuurovereenkomst (werkterrein) inclusief bijlagen;  
Aanvullende documentatie:
8. Bouwplaatsprotocol Centrumeiland d.d. februari 2019;
9. BLVC kader IJburg 2 versie 13 d.d. 12 december 2023;
10. Aanvullende documentatie:
  - a. Inspiratie voor klimaatadaptief bouwen in 17 maatregelen;
  - b. Inspiratieboek voor rainproof en natuurinclusief bouwen op Centrumeiland;
  - c. Brochure natuurinclusief bouwen en ontwerpen 2018;
  - d. Roadmap circulaire Gronduitgifte;
  - e. Inspiratieboek Beweeglogica in gebouwen;
  - f. Het Nieuwe Normaal Gebouw Nieuwbouw; <https://www.hetnieuwenormaal.nl/leiden/nieuwbouw/inleiding/>
  - g. Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland;

- h. De schoonheid van Amsterdam 2016;
- i. Definitief Ontwerp Openbare ruimte Centrumeiland 2019;
- j. Amsterdam geluidbeleid 2016
- k. Beleidsregel bodemenergie Centrumeiland 2016;
- l. Kaart interferentiegebieden;
- m. Nota parkeernormen auto d.d. 8 juni 2017, met vastgestelde wijziging op 29 november 2017;
- n. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, d.d. 19 maart 2018;
- o. Bouwbrief 2015-130 – Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw;
- p. Richtlijn voorbereiding Laadpunten;
- q. Gegevens AC5
- r. Puntensysteem natuurinclusief bouwen

De Nota van Inlichtingen zoals op TenderNed wordt gepubliceerd en die geacht wordt deel uit te maken van deze Selectiebrochure (volgt uiterlijk op 27 februari 2026).