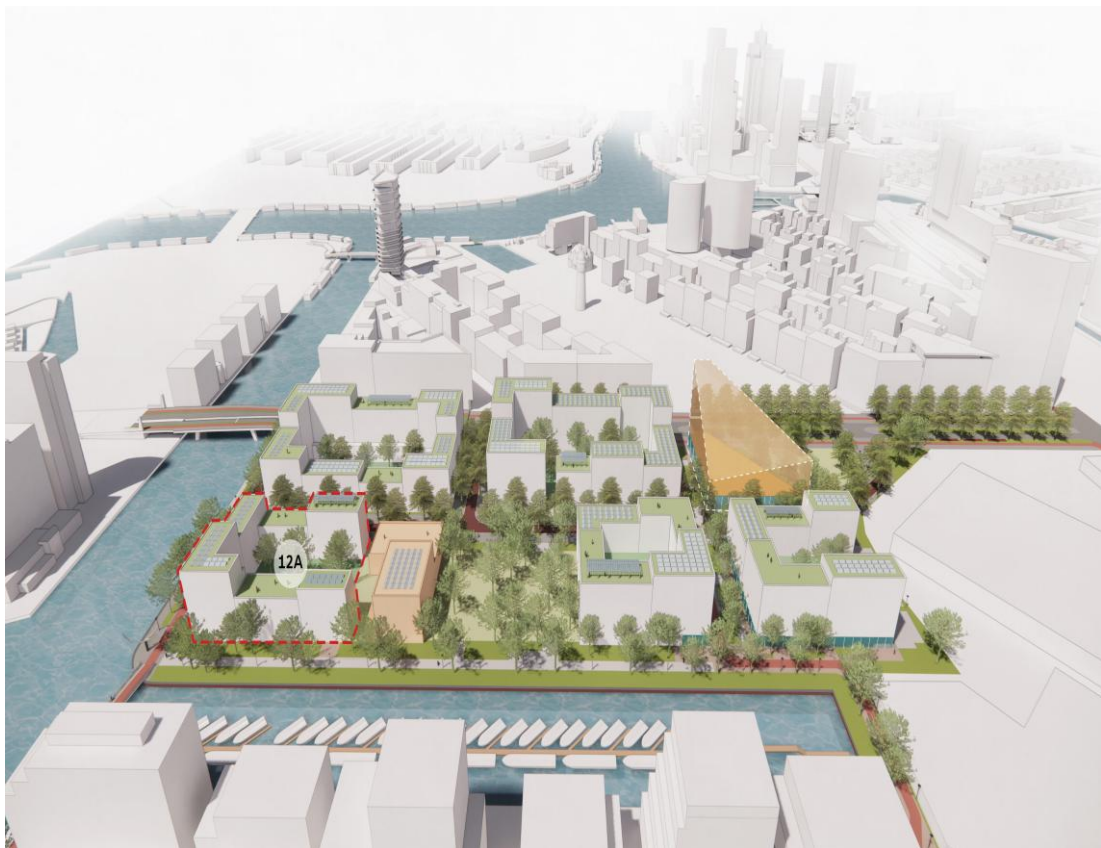




Selectiebrochure kavel 12A Amstelkwartier 3^e fase

Ruimte voor maximaal 10.500 m² bvo wonen



Inhoudsopgave

Inleiding	2
1. Project en opgave	3
1.1 De locatie	3
1.2 Beschrijving van de opgave	5
1.3 Erfpachtgrondwaarde	8
1.4 Combinatie van partijen..	9
1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding	9
2. Beschrijving selectieprocedure	11
3. Voorselectie	13
3.1 Inschrijving voorselectie	13
3.2 Minimale eisen voorselectie	15
3.3 Selectiecriteria voorselectie.....	15
3.4 Beoordeling.....	18
4. Definitieve selectie	21
4.1 Inschrijving definitieve selectie	21
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	23
4.3 Presentatie	24
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie.....	24
4.5 Beoordeling definitieve selectie.....	30
4.6 Gunning en onkostenvergoeding.....	30
4.7 Reservelijst	31
4.8 Screening	32
4.9 Bezwaar	33
4.10 Planning ontwikkeltraject.....	33
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	35
6. Bijlagen	37

Inleiding

De gemeente Amsterdam (hierna: 'de gemeente') wil - na de tenders voor de kavels 10B (2023) en 11 (2024), de selectie van een wooncoöperatie voor kavel 9C (2024) en de uitgifte van de kavels 10A (2024), 9B (2024) en 9A (2025) aan woningcorporaties - kavel 12A als zevende kavel van Amstelkwartier 3^e fase invullen met een programma dat bestaat uit maximaal 10.500 m² bruto vloeroppervlak (hierna: 'bvo') uitsluitend wonen in een mix van vrije sector koop en middeldure huur, met bijbehorende parkeerplaatsen en technische ruimtes.

De gemeente is op zoek naar een partij die bovengenoemd (woon)programma op kavel 12A kan ontwikkelen en realiseren. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld.

Het betreft een selectieprocedure in 2 (twee) rondes. In de eerste ronde wordt u gevraagd om visies op de criteria duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en integraliteit (samenhang tussen architectuur en duurzaamheid) alsmede een toelichting op ontwikkelteam en ervaring in te dienen. In de tweede ronde wordt om een verdere uitwerking gevraagd van de criteria duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en integraliteit.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, (minimale) eisen, criteria en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn vastgelegd in de 'Bouwenvelop kavel 12A Amstelkwartier 3^e fase' (bijlage 1), hierna: 'de bouw-envelop'.

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

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

1. Project en opgave

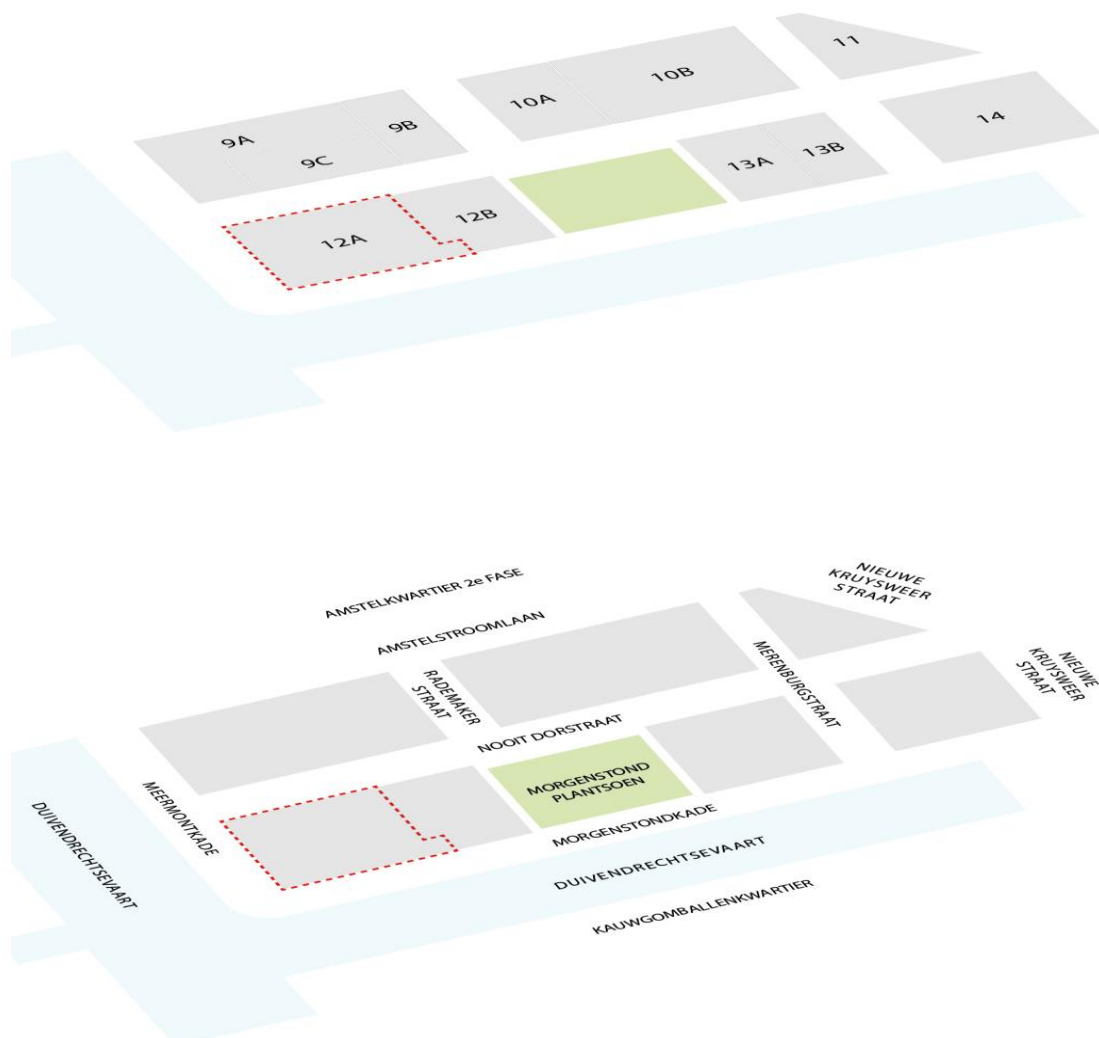
1.1 De locatie

Amstelkwartier 3^e fase ligt ten zuidoosten van het stadscentrum, in de buurt van metrostations Spaklerweg en Overamstel en binnen 'de ring' (A10 en Metro). De buurt verbindt het woon-werkgebied van het Kauwgomballenkwartier aan de ene kant met het stedenbouwkundig meer klassieke woongebied Amstelkwartier 1^e en 2^e fase aan de andere kant. In maart 2020 heeft de gemeenteraad van Amsterdam het stedenbouwkundig plan 'Amstelkwartier 3e fase' (bijlage 13) vastgesteld. Deze 3^e fase heeft qua programma, ligging en verkaveling een bijzonder karakter: de buurt wordt het hart van Overamstel met verschillende woon- en wijkfuncties. Er is ruimte voor ongeveer 850 woningen, 1 (één) basisschool, detailhandel, horeca, (kleinschalige) bedrijfs- annex kantoorruimtes en overige voorzieningen. Het totale bouwprogramma omvat ongeveer 91.000 m² bvo, waarvan circa 85% wordt ingevuld met wonen en circa 15% met niet-woonfuncties.



De hoofdopzet van Amstelkwartier 3^e fase bestaat uit 6 (zes) bouwvelden die overwegend als gesloten bouwblokken worden ontwikkeld. De bouwblokken hebben stedelijke buitenkanten en intieme groene binnenwerelden. Aan het buurtplantsoen ligt een (basis)school, welke onderdeel uitmaakt van bouwblok 12. Langs het park ligt kavel 11: een hoogteaccent van 40 meter, dat samen met kavel 10B de entree naar een nieuwe winkelstraat vormt. De Amstelstroomlaan is een

'stadstraat' met een stedelijke zijde, aansluitend op de bebouwing van Amstelkwartier 2^e fase aan de overkant. Evenwijdig aan de Amstelstroomlaan loopt een intieme buurtstraat met lagere en kleinschaligere bebouwing. De openbare ruimte wordt door de gemeente aangelegd conform het 'DO openbare ruimte Amstelkwartier 3^e fase de dato 21 november 2022' (bijlage 19). Voortschrijdend inzicht maakt het noodzakelijk dit in 2023 bestuurlijk vastgestelde ontwerp op enkele detailpunten te wijzigen en/of aan te vullen. De geactualiseerde versie van het DO openbare ruimte zal eind 2025 beschikbaar komen. De openbare ruimte langs de insteekhaven wordt sterk 'vergroend' met een hoge verblijfskwaliteit en reageert stedenbouwkundig op de ontwikkelingen in het naastgelegen Kauwgomballenkwartier. De winkels liggen 'in de oosthoek van Amstelkwartier 3^e fase. Twee uit elkaar liggende supermarkten - een 'full-service' concept in kavel 10B en een 'discount' concept in kavel 14 - zorgen voor aanloop in een nieuwe winkelstraat, waar kleinere winkels en voorzieningen tussen deze supermarkten van mee kunnen profiteren.



Het grondoppervlak van kavel 12A meet circa 3.386 m². Het bouwoppervlak meet circa 2.560 m² en het onbebouwde oppervlak (de binnentuin) meet circa 824 m². De noordzijde van kavel 12A ligt aan de Nooit Dorstraat, die wordt ingericht als een groene woonstraat. Om het buurtgevoel te benadrukken, komt er in de plinten aan deze straat overwegend een woonfunctie. De zuid- en

westzijde van kavel 12A grenzen aan het water, met de Meermontkade en Morgenstondkade als groene kades met hoogwaardige woonfuncties en (recreatieve) langzaamverkeersroute. De hoek van kavel 12A vormt samen met de Meermontbrug (zie bouwvelop: afbeelding 2) en het kunstwerk 'de Boog' een opvallende entree van de buurt, versterkt door een gemeenschappelijke functie in de plint, welke een uitnodigende en verbindende rol speelt. Aan de oostkant grenst kavel 12A direct aan een basisschool op kavel 12B. Deze school ter grootte van circa 3.600 m² bvo is voorzien naast het Morgenstondplantsoen: een groene ontmoetingsplek voor zowel de buurt als de school. De binnentuin van kavel 12A sluit aan op de binnentuin van de school met bijbehorende fietsenstalling. Indien de school op een andere locatie in stadsdeel Oost wordt gerealiseerd, dan zal kavel 12B met een nader te bepalen maatschappelijk programma worden ingevuld.

De mogelijkheid bestaat dat er langs de (nieuwe) kade in de Duivendrechtsevaart ter hoogte van kavel 12A in de toekomst een steiger wordt gerealiseerd. De 'zoekruimte' waarbinnen deze openbare voorziening mogelijk is, staat weergegeven op afbeelding 8: stedenbouwkundige plankaart in de bouwvelop (bijlage 1) en wordt meegenomen in bovengenoemde actualisatie van het DO openbare ruimte.

Het woonprogramma in kavel 12A bestaat uit een mix van vrije sector koop en middeldure huur.

1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een partij die het geplande (woon)programma op kavel 12A van Amstelkwartier 3^e fase kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in 2 (twee) rondes opgezet, waarbij wordt ingegaan op navolgende criteria:

- duurzaamheid;
- ruimtelijke kwaliteit;
- integraliteit (samenhang tussen architectuur en duurzaamheid);
- toelichting op ontwikkelteam en ervaring (alleen in voorselectie).

Planologisch kader

Op basis van het bestemmingsplan 'Amstelkwartier derde fase West', dat op 3 januari 2023 onherroepelijk is geworden en deel uitmaakt van het omgevingsplan Amsterdam, geldt voor kavel 12A de bestemming 'Gemengd-1'. In de bouwvelop (bijlage 1) en deze selectiebrochure wordt nader ingegaan op de voor kavel 12A toegestane functies en gebruik.

Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke 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' (bijlage 8), 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 stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze selectiebrochure worden benoemd passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid. Als daar een uitzondering op wordt gemaakt, dan is dit expliciet benoemd. In de onderhavige selectie-

procedure is het criterium ruimtelijke kwaliteit onderdeel van de uiteindelijke beoordeling. Een positief oordeel van de Commissie Omgevingskwaliteit (COK) is het uitgangspunt.

Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze selectieprocedure wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op navolgende 2 (twee) thema's:

- energieprestatie en -systeem; en
- duurzame en circulaire materialen.

In de voorselectie worden bovengenoemde thema's uitgevraagd aan de hand van een integrale visie. In de definitieve selectie worden bovengenoemde thema's aan de hand van zowel kwantitatieve als kwalitatieve indicatoren beoordeeld.

Energieprestatie en -systeem

Inschrijvers worden uitgedaagd om op kavel 12A een energieneutraal gebouw te realiseren, waarbij opgewekte energie gelijk is aan het verbruik voor verwarming, koeling en dagelijks gebruik van bewoners en/of gebruikers. De kwantitatieve meetlat is de BENG-score (Bijna Energie Neutraal Gebouwen). In de definitieve selectie wordt uitgevraagd aan de hand van de NTA8800 op zowel BENG₁, BENG₂ als BENG₃ en wordt gevraagd een toelichting te geven op de gekozen maatregelen, inpassing architectuur en milieu-impact.

Duurzame en circulaire materialen

Inschrijvers worden uitgedaagd de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken en tegelijk te laten voldoen aan een passende en hoogwaardige architectonische beeldkwaliteit. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook om de impact van onderhoud, vervangingen en sloop en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur. De duurzame en circulaire materialen worden kwantitatief uitgevraagd aan de hand van een bandbreedte op basis van materiaalgebonden CO₂-uitstoot en MPG (Milieuprestatie Gebouwen). Inschrijvers maken een berekening van de materiaalgebonden CO₂-uitstoot aan de hand van de Paris Proof berekening (zie ook Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw [2023]: www.hetnieuwenormaal.nl/leidraden/nieuwbouw/inleiding/) en een MPG berekening conform de Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Programma

Op kavel 12A heeft de gemeente een bouwplan voor ogen met een (woon)programma (inclusief bergingen en exclusief parkeren) van minimaal 9.500 en maximaal 10.500 m² bvo en technische ruimtes conform eisen bouwvelop (bijlage 1). Daarnaast maakt een (1-laags verdiepte) parkeergarage deel uit van het hier te realiseren (woon)programma.

Het woonprogramma omvat minimaal 95 (vijfennegentig) en maximaal 105 (honderdvijf) woningen, waarvan maximaal 70 (zeventig) in het vrije sector koopsegment en minimaal 30 (dertig) in het middeldure huursegment met een gemiddeld gebruiksoppervlak (hierna: 'go') van tenminste 55 (vijfenvijftig) m²; een en ander met inachtneming van bovengenoemd minimum respectievelijk maximum aantal m² bvo.

Voor vrije sector koopwoningen geldt in Amsterdam vanaf 8 juli 2020 het beleid 'Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar bewoners' (bijlage 17). Voor deze woningen betekent dit een

verbod op verhuur, dat in de erfpachtvoorwaarden wordt opgenomen. De uitwerking van voornoemd beleid is te vinden in de model-erfpachtaanbieding, welke deel uitmaakt van bijlage 6 (model-optieovereenkomst).

Voor middeldure huurwoningen geldt de verplichting dat deze gedurende een periode van minimaal 25 (vijfentwintig) jaar als zodanig moeten worden verhuurd; een en ander conform het bepaalde in de 'Beleidsregels voor de realisatie van middenhuur Amsterdam', geldend vanaf 1 juli 2025 (bijlage 18). De uitwerking van voornoemd beleid is te vinden in de model-erfpachtaanbieding, welke deel uitmaakt van bijlage 6 (model-optieovereenkomst).

De technische ruimtes ten behoeve van Liander, Ziggo en het beoogde energiesysteem dienen in de plint te worden gerealiseerd conform eisen bouwvelop (bijlage 1).

Parkeren

Voor het op kavel 12A te ontwikkelen en realiseren (woon)programma geldt dat het autoparkeren conform het vigerend gemeentelijk beleid in pandig op eigen terrein wordt opgelost. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden door de gemeente niet verleend. Voor het bepalen van het aantal te realiseren stallingsplekken voor fietsen en scooters is ook beleid vastgesteld. Het voor auto's respectievelijk fietsen en scooters vigerende gemeentelijk parkeerbeleid maakt als bijlage 11 (auto's) respectievelijk bijlage 12 (fietsen en scooters) deel uit van deze selectiebrochure.

Inschrijvers dienen er rekening mee te houden dat een (grootverbruik) aansluiting voor oplaadpunten in een gebouwde parkeervoorziening als gevolg van de netcongestie problematiek voorlopig niet kan worden verleend en dat zij zelf met creatieve oplossingen hiervoor moeten komen. Zie hiertoe ook hieronder onder 'Netcongestie' en het bepaalde in hoofdstuk 4.4 'Gunningscriteria definitieve selectie' onder sub-criterium energieprestatie en -systeem, 1.2 'Toelichting op energieprestatie en -systeem'.

Warmte- en koudesysteem

In Amstelkwartier 3^e fase komt geen aardgasnet, stadswarmte en/of enig ander collectief energiesysteem. De ontwikkelaar van kavel 12A dient het door hem te realiseren bodemenergiesysteem voor zijn bouwplan zodanig te ontwerpen dat de planontwikkeling op naburige kavels hierdoor op geen enkele wijze wordt beperkt. Om duurzaam gebruik van bodemenergie in Amstelkwartier 3^e fase te waarborgen en negatieve interferentie tussen systemen te voorkomen, stelt de gemeente een Bodemenergieplan (hierna: 'BEP') en beleidsregels vast. De gemeente werkt momenteel aan een concept BEP en concept beleidsregels. Open bodemenergiesystemen als doublet- of recirculatiesysteem zijn hier niet toegestaan. Het zoekgebied voor boring van een bron wordt vastgelegd in het BEP. In principe dient het energiesysteem op eigen kavel te worden gerealiseerd. Indien en voor zover dit niet mogelijk blijkt, kan het energiesysteem in de daartoe aangewezen zoeklocatie in de openbare ruimte worden gerealiseerd, in afstemming met en na goedkeuring van de gemeente. Ontwikkelaars dienen bodemenergiesystemen te ontwerpen, realiseren en exploiteren conform de wettelijke kaders en beleidsregels. Indien er een bron in de openbare ruimte komt, dient hiervoor een recht van opstal gevestigd te worden en zal er een grondwaarde verschuldigd zijn.

Netcongestie

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

informatie wordt verwezen wordt naar de website van Liander:

www.liander.nl/capaciteit-per-regio.

Het is de verantwoordelijkheid van betreffende ontwikkelaar(s) 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.

De gemeente kan geheel onverplicht - ten einde levering van vermogen zoveel mogelijk te bespoedigen - ten behoeve van de planontwikkeling op kavel 12A een transportverzoek voor *[nader te bepalen]* kVA indienen bij Liander. Naar aanleiding van dit verzoek zal de gemeente een offerte en een 'overeenkomst betreffende aansluiting en transport van elektriciteit' ontvangen. Nadat de gemeente de offerte heeft geaccepteerd en de overeenkomst heeft getekend, zal het project op de wachtlijst van Liander voor transportvermogen worden geplaatst.

Het plaatsen van het project op de wachtlijst door Liander geeft geen enkele garantie dat het voor het project benodigde vermogen tijdig beschikbaar is. De gemeente is nimmer aansprakelijk voor het niet of niet tijdig beschikbaar komen van het benodigde vermogen.

Alle kosten verband houdende met bovengenoemde 'overeenkomst betreffende aansluiting en transport van elektriciteit' komen voor rekening van de winnende inschrijver. Indien u inschrijft op deze selectieprocedure gaat u er op voorhand mee akkoord dat u alle werkelijke kosten betaalt, die verband houden met het transportverzoek. Wanneer onverhoopt de optieovereenkomst komt te vervallen zonder dat de erfpachtaanbieding wordt geaccepteerd, worden de kosten die gemoeid gaan met bovengenoemd transportverzoek niet in rekening gebracht. In de optieovereenkomst zullen afspraken worden vastgelegd over deze kosten.

1.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven bouwkaavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor woningen, (nuts)voorzieningen en parkeerplaatsen. De vastgestelde optievergoeding ad **€ 600.000,-** (zeshonderdduizend euro) die de winnende inschrijver/optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW *)	Eenheid
vrije sector koopwoningen < 60 m ² go	€ 4.215,-	m ² go
vrije sector koopwoningen ≥ 60 m ² go	€ 3.562,-	m ² go
middeldure huurwoningen 40 - 45 m ² go	€ 2.280,-	m ² go
middeldure huurwoningen 45 - 50 m ² go	€ 1.920,-	m ² go
middeldure huurwoningen 50 - 55 m ² go	€ 1.600,-	m ² go
middeldure huurwoningen 55 - 60 m ² go	€ 1.330,-	m ² go
middeldure huurwoningen 60 - 65 m ² go	€ 1.070,-	m ² go
middeldure huurwoningen 65 - 70 m ² go	€ 880,-	m ² go

middeldure huurwoningen ≥ 70 m ² go	€ 720,-	m ² go
technische ruimtes Liander, Ziggo en/of warmte-/koudesysteem	gewogen gemiddelde grondwaarde bestemmingen waar toe betreffende ruimte dient	m ² bvo
auto parkeren	€ 2.260,-	per plek

- *) de gemiddelde woninggrootte per woonbestemming bepaalt welke grondwaarde van toepassing is (voor alle vrije sector koopwoningen dan wel middeldure huurwoningen).

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijs-indexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015 = 100), vanaf 1 november 2025 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat er geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt nader toegelicht in de model-optieovereenkomst die als bijlage 6 is toegevoegd.
- Voor het bepalen van het aantal m² bvo wordt - per bestemming - uitgegaan van de totale oppervlakte van de bouwlagen en vides, met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc., met uitzondering van gemeenschappelijke fietsenstallingen, uitstekende delen van balkons, autoparkeergarages en onoverdekte dakterrassen.

1.4 Combinatie van partijen

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

1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding

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

In verband met de bezwaartermijn van 20 (twintig) kalenderdagen (zie hoofdstuk 4.9 'Bezwaar') komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarden dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn, of 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 bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding ten bedrage van **€ 600.000,-** (zeshonderdduizend euro) verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van **21 (éénentwintig) maanden** lopende vanaf het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de optietermijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst. Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest, mocht hij er niet in slagen om binnen de optietermijn de erfpachtaanbieding te accepteren. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.

2. Beschrijving selectieprocedure

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

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

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

Correspondentie

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

Selectiecommissie

De beoordeling in de voor- en definitieve selectie geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit:

- projectmanager Amstelkwartier 3^e fase;
- projectleider grondzaken Amstelkwartier 3^e fase;
- stedenbouwkundige Amstelkwartier 3^e fase;
- adviseur duurzaamheid Amstelkwartier 3^e fase.

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen.

De beoordeling in de definitieve selectie geschiedt eveneens door de selectiecommissie, met als aanvulling dat de selectiecommissie op de gunningscriteria (duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en integraliteit) zal worden geadviseerd door een jury, die bestaat uit:

- consultant Volantis Groep (duurzaamheid en integraliteit);
- supervisor Amstelkwartier (ruimtelijke kwaliteit en integraliteit).

De selectiecommissie en jury hebben bij de beoordeling van een inschrijving het recht om nadere informatie bij de inschrijver in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten. Dit zal via TenderNed plaatvinden. In dat geval zal inschrijver gevraagd worden om binnen 5 (vijf) werkdagen te reageren. Om te komen tot een oordeel is de selectiecommissie en jury vrij om advies in te winnen bij derden.

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
20-01-26	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
17-02-26 (uiterlijk tot 09:00 uur)	Uiterste gelegenheid tot stellen van schriftelijke vragen door inschrijvers in het kader van vragenronde
18-03-26	Beschikbaarstelling vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), tevens startdatum inschrijving voorselectie
15-04-26 (uiterlijk tot 09:00 uur)	Sluitingsdatum en uiterst tijdstip inschrijving voorselectie
06-05-26	Uiterste datum tot herstel, alleen bij onvolledigheid of andere gebreken in wijze van aanlevering van gevraagde informatie
27-05-26	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
28-05-26	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
10-06-26 (uiterlijk tot 09:00 uur)	Uiterste gelegenheid tot stellen van schriftelijke vragen in het kader van vragenronde
24-06-26	Beschikbaarstelling vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), tevens startdatum inschrijving definitieve selectie
08-07-26 (uiterlijk tot 09:00 uur)	Sluitingsdatum en uiterst tijdstip inschrijving definitieve selectie
08-07-26	Ingangsdatum screening integriteit (Bibob)
22-07-26	Uiterste datum tot herstel, alleen bij onvolledigheid of andere gebreken in wijze van aanlevering van gevraagde informatie
20-08-26	Presentatie inschrijvers (optioneel)
27-08-26	(Voorlopige) gunning en totstandkoming optie-overeenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen 20 (twintig) kalenderdagen bezwaartermijn of bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen 20 (twintig) dagen bezwaartermijn
16-09-26	Einde bezwaartermijn, en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn

3. Voorselectie

3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de 4 (vier) selectiecriteria die in hoofdstuk 3.3 beschreven staan: visie op duurzaamheid (1), visie op ruimtelijke kwaliteit (2), visie op integraliteit (3) en toelichting op ontwikkelteam en ervaring (4). De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, het uitwerkingsplan en de bouwvelop zijn bepalend. De maximaal 3 (drie) inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op voornoemde selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie (hoofdstuk 4.).

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 17 februari 2026, uiterlijk vóór 9:00 uur, en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 18 maart 2026 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 18 maart 2026 en tot en met 15 april 2026, uiterlijk vóór 09:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2), volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.
2. Voorblad: maximaal 1 (één) pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie).
3. Visie op de duurzaamheid: maximaal 5 (vijf) pagina's.
4. Visie op de ruimtelijke kwaliteit: maximaal 4 (vier) pagina's met zo min mogelijk tekst en met inbegrip van illustraties, foto's en referentiebeelden.
5. Visie op integraliteit: maximaal 2 (twee) pagina's.
6. Toelichting op ontwikkelteam en ervaring: maximaal 6 (zes) pagina's, inclusief 2 (twee) referentieprojecten ingevuld conform daartoe bestemd 'format' (bijlage 20).
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 ten tijde van inschrijving niet meer dan 3 (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(n)en(en), dient van al deze rechtspersonen een KvK uittreksel te worden overgelegd totdat 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 op het inschrijfformulier het voltallige bestuur is vertegenwoordigd.

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

Na tijdige ontvangst van de inschrijving beoordeelt de gemeente de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier en de stukken zoals hiervoor omschreven onder 2. tot en met 7. op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie.

Indien de gemeente constateert dat:

- de inschrijving is ontvangen ná de sluitingsdatum; en/of
- het inschrijfformulier voorselectieprocedure ontbreekt; en/of
- een niet ingevuld inschrijfformulier is ingediend; en/of
- wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgedrukte tekst van het inschrijfformulier; en/of
- het ontbreken van één van de visies zoals genoemd onder 3., 4. en 5.; en/of
- het ontbreken van een toelichting op ontwikkelteam en ervaring zoals genoemd onder 6.; en/of
- er aan de inschrijving voorwaarden zijn verbonden;

wordt de inschrijving zonder meer uitgesloten van deelname.

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

Voor herstel komt in aanmerking:

- het ontbreken van de handtekening(en) op het inschrijfformulier; en/of
- het ontbreken van het voorblad zoals genoemd onder 2.; en/of
- het ontbreken van één of meerdere van de documenten genoemd onder 7., waarbij geldt dat de ondertekenaar van het inschrijfformulier ten tijde van de ondertekening bevoegd moest zijn; en/of
- een eenvoudige verduidelijking/precisering of het rechtzetten van een klaarblijkelijke materiële fout, mits hierbij geen inhoudelijke wijziging plaatsvindt.

De inschrijver wordt over de mogelijkheid tot herstel uiterlijk 29 april 2026 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen 5 (vijf) werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

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

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver géén onkostenvergoeding.

3.2 Minimale eisen voorselectie

De voorselectie heeft als doel de meest geschikte kandidaten voor te selecteren voor de definitieve selectieronde. Voor de hele selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan door het ondertekenen van het inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2). Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de voorselectieronde.

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2) alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in hoofdstuk 3.1 onder 'Aanleveren', te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder hoofdstuk 3.1 onder 'Aanleveren' beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2) verklaart inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen dan wel te conformeren aan:

- het indienen van een visie op duurzaamheid, een visie op ruimtelijke kwaliteit, een visie op integraliteit en een toelichting op ontwikkelteam en ervaring die passen binnen de opgave zoals beschreven in hoofdstuk 1. van deze selectiebrochure;
- het in te dienen programma past binnen de bouwvelop (bijlage 1) en het programma-overzicht zoals genoemd in paragraaf 2 van hoofdstuk 1.;
- al het overige genoemd in onderhavige selectiebrochure.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen of zich daaraan te conformeren, 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 Selectiecriteria voorselectie

De puntentoekenning in de voorselectie is opgedeeld in vier verschillende selectiecriteria. Allereerst wordt gevraagd om visies op duurzaamheid (1), ruimtelijke kwaliteit (2) en integraliteit (3), welke visies in de definitieve selectieronde verder dienen te worden uitgewerkt. Daarnaast wordt in de voorselectie een toelichting op ontwikkelteam en ervaring (4) beoordeeld.

1. Visie op duurzaamheid: maximaal 30 van de 100 punten

De gemeente streeft naar een gebouwde omgeving die zoveel mogelijk is gebouwd met duurzame materialen met een lage milieupact. Daarnaast is de ambitie om een energieneutraal gebouw te realiseren, waarbij opgewekte energie gelijk is aan verbruik voor verwarming, koeling en dagelijks gebruik van bewoners en/of gebruikers. De gemeente streeft naar gebouwen met minimale

energiebehoefte en installaties voor een zo laag mogelijke ecologische voetafdruk. Vanuit het oogpunt van een duurzaam gebouwde omgeving vindt de gemeente het belangrijk dat het energiesysteem en het bouwsysteem zodanig samenhangen dat dit tot een optimale duurzaamheidsprestatie leidt. Inschrijver wordt gevraagd om een integrale duurzaamheidsvisie te geven voor de door hem in kavel 12A beoogde planontwikkeling. In de visie op duurzaamheid wordt door de inschrijver beschreven wat duurzaamheid in deze planontwikkeling betekent en hoe duurzaamheid wordt vertaald en geïntegreerd in het ontwerp en toekomstig gebruik en beheer van het gebouw. Inschrijver moet hierbij rekening houden met de locatie en de omgeving van het gebouw. De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze inschrijver de ambities/doelstellingen zoals beschreven in hoofdstuk 4.4 onder de sub-criteria van duurzaamheid in de definitieve selectie zal realiseren. Deze visie wordt beoordeeld op navolgende 3 (drie) sub-criteria: energieprestatie en -systeem (1), duurzame en circulaire materialen (2) en samenhang tussen voornoemde onderdelen (3).

- *Energieprestatie en -systeem: maximaal 12 van de 30 punten*
Inschrijver geeft een toelichting op het gekozen energiesysteem, de kwaliteit van het casco en op welke wijze de genoemde maatregelen aan een zo goed mogelijke energieprestatie bijdragen. Daarnaast wordt gekeken naar de kwaliteit van het energiesysteem, onder meer de aspecten: baten voor bewoners tijdens gebruiksfase, efficiëntie, beheer, onderhoud en levenscyclus. Specifiek is er aandacht voor een 'slim energiesysteem' dat opwek- en verbruiksmomenten uitbalanceert.
- *Duurzame en circulaire materialen: maximaal 12 van de 30 punten*
Inschrijver omschrijft de belangrijkste maatregelen die bijdragen aan het verlagen van de milieu-impact van het beoogde gebouw (MPG) en de materiaalgebonden CO₂-uitstoot in de productie- en bouwphase. De maatregelen worden omschreven aan de hand van de indicatoren van Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw (2023).
- *Samenhang tussen energieprestatie/-systeem en duurzame en circulaire materialen: maximaal 6 van de 30 punten*
Inschrijver geeft een toelichting op welke wijze een optimale balans wordt gevonden tussen bovengenoemde duurzaamheidsaspecten en de duurzaamheidseisen en -ambities uit de bouwvelop (bijlage 1). Er wordt gekeken naar allesomvattende afwegingen en op welke wijze de duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen, al dan niet versterken.

Inschrijver scoort beter op het criterium visie op duurzaamheid naarmate doeltreffende maatregelen worden genoemd die passend en haalbaar worden geacht en naarmate er een samenhangende duurzaamheidsvisie is die één geheel vormt met het ruimtelijk concept, het (woon-) programma, de locatie en inpassing binnen de omgeving.

2. Visie op ruimtelijke kwaliteit: maximaal 40 van de 100 punten

Vanwege de ligging van kavel 12A nabij de kruising Amstelstroomlaan-Merenburgstraat en het aangrenzende nieuwe parkgebied wordt in deze selectiebrochure aandacht besteed aan de wijze waarop het gebouw bijdraagt aan het optimaal benutten van deze locatie. Gevraagd wordt om de verschillende ambities binnen de visie op ruimtelijke kwaliteit in woord en beeld toe te lichten. Inschrijvers worden in de voorselectie beoordeeld op navolgende 2 (twee) sub-criteria: stedenbouwkundige en architectonische compositie (1) en kwalitatieve binnentuin (2).

- *Stedenbouwkundige en architectonische compositie: maximaal 30 van de 40 punten*
De ambitie is om een stedenbouwkundige en architectonische compositie te ontwerpen, die een spannende variatie van korrels met een overtuigende architectonische expressie kent en die reageert op de omgeving (Amstelkwartier 2^e en 3^e fase en Kauwgomballenkwartier). Daarnaast wordt er bijzondere aandacht besteed aan drie aspecten:
 - Zowel de gevels rondom de binnentuin als de zijgevels zijn duidelijk zichtbaar vanaf het Morgenstondplantsoen. Het huidige ontwerp van het schoolgebouw is een voorbeelduitwerking. De ambitie is om de gevels rondom de binnentuin en zijgevels integraal te ontwerpen met een hoogwaardige architectonische uitstraling, zowel voor de tijdelijke situatie als voor de eindsituatie na realisatie van de school.
 - De hoek Morgenstondkade - Meermontkade, die vanuit het Kauwgomballenkwartier en vanaf de Meermontbrug de entree naar Amstelkwartier 3^e fase vormt, heeft een bijzondere architectonische uitstraling.
 - De korrels zijn ontworpen met aandacht voor een aangename bezonning van de binnentuin en de woningen, zodat er voldoende daglicht en warmte wordt ervaren.

Inschrijver scoort beter op dit sub-criterium naar mate hij erin slaagt om het door hem beoogde stedenbouwkundige en architectonische compositie inhoudelijk op een overtuigende wijze te beschrijven.

- *Kwalitatieve binnentuin: maximaal 10 van de 40 punten*
De ambitie is een zorgvuldig en integraal ontworpen groene binnentuin voor gemeenschappelijk gebruik door bewoners en met een intiem karakter. De plinten grenzend aan de binnentuin zijn met een goede relatie gevel - binnentuin ontworpen. Daarnaast wordt er bijzondere aandacht besteed aan een overtuigend ontworpen overgang/erfafscheiding richting kavel 12B (bassisschool) met een vriendelijk karakter.

Inschrijver scoort beter op dit sub-criterium naar mate hij erin slaagt om het door hem beoogde (integraal ontworpen) kwalitatieve binnentuin inhoudelijk op een overtuigende wijze te beschrijven.

3. Visie op integraliteit: maximaal 20 van de 100 punten
Amstelkwartier 3^e fase is een toekomstgericht gebied, dat ruimte biedt aan creatieve en innovatieve ideeën. De ambitie is om concept(en) voor innovatie en slimme ontwerp oplossingen te bedenken voor planontwikkeling op kavel 12A, waarin sprake is van een integrale samenhang tussen architectuur en duurzaamheid. Het is de bedoeling dat deze onderdelen elkaar aanvullen en zoveel mogelijk versterken. Inschrijver wordt gevraagd om een visie op integrale samenhang tussen architectuur en duurzaamheid in de door hem beoogde planontwikkeling op kavel 12A.

De gewenste samenhang tussen architectuur en duurzaamheid betekent dat inschrijver zijn bouwplan op een overtuigende manier dient te ontwerpen en programmeren. Inschrijver scoort beter op dit sub-criterium naarmate hij erin slaagt om het door hem beoogde samenhang tussen architectuur en duurzaamheid op een inhoudelijk overtuigende wijze te beschrijven.

4. Toelichting op ontwikkelteam en ervaring: maximaal 10 van de 100 punten

Inschrijver dient aan te geven met welk ontwikkelteam en op welke wijze hij invulling gaat geven aan de visies zoals in deze voorselectie gevraagd. Inschrijver geeft gemotiveerd aan hoe zijn multidisciplinaire ontwikkelteam voor de opgave van kavel 12A eruit ziet, waarom de door hem gekozen partijen voor deze opgave het meest geschikt zijn, welke ervaring betreffende partijen hebben en op welke wijze er binnen zijn ontwikkelteam zal worden samengewerkt. Daarbij dient inschrijver 2 (twee) referentieprojecten aan te leveren van een woningbouwplan ter grootte van minimaal 7.500 m² bvo dat reeds is gerealiseerd dan wel in aanbouw is. Dit criterium zal worden beoordeeld de hand van:

- de mate waarin het ontwikkelteam in staat wordt geacht om de op kavel 12A geschetste planontwikkeling - qua organisatie, deskundigheid, ervaring, referenties, netwerk en samenwerkingspartners - te realiseren;
- de mate waarin het ontwikkelteam een optimale combinatie van adviseurs vormt voor de ruimtelijke en duurzaamheidsopgave van kavel 12A. Denk bijvoorbeeld aan architectenbureau(s), landschapsarchitect en innovatieve duurzaamheidsdeskundige(n), zoals energie- en circulaire-adviseur(s).

Inschrijver scoort beter op dit criterium naarmate zijn ontwikkelteam, ervaring en referenties beter aansluiten op de ontwikkelopgave voor kavel 12A. Indien niet wordt voldaan aan de het hierboven gevraagde, wordt voor dit criterium 0 (nul) punten gescoord.

3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal 3 (drie) inschrijvers voorselecteren op basis van de in deze ronde behaalde scores op de selectiecriteria. Deze voorgeselecteerde inschrijvers gaan door naar de definitieve selectieronde (hoofdstuk 4.). De overige niet voorgeselecteerde inschrijvingen komen te vervallen.

Selectiecriteria en de wijze van beoordeling	Maximaal te behalen aantal punten per criterium/sub-criterium, per inschrijver
Visie op duurzaamheid:	30
- energieprestatie en -systeem	12
- duurzame en circulaire materialen	12
- samenhang tussen energieprestatie/-systeem en duurzame en circulaire materialen	6
Visie op ruimtelijke kwaliteit:	40
- stedenbouwkundige en architectonische compositie	30
- kwalitatieve binnentuin	10
Visie op integraliteit	20
Toelichting op ontwikkelteam en ervaring	10
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

Voor de criteria visie op duurzaamheid, visie op ruimtelijke kwaliteit en visie op integraliteit worden de inschrijvingen per (sub-)criterium beoordeeld en daarna gerangschikt naar beste prestatie. De inschrijving die inhoudelijk het meest overtuigend scoort, krijgt van de selectiecommissie het maximum aantal punten op betreffend (sub-)criterium. De volgende best scorende 4 (vier) inschrijvingen krijgen voor betreffend (sub-)criterium punten zoals uiteengezet in onderstaande tabel. De dan opvolgende inschrijvingen krijgen ieder 1 (één) punt.

Rangorde inschrijving op betreffend sub-criterium	Max. 6 punten te verdelen	Max. 10 punten te verdelen	Max. 12 punten te verdelen	Max. 20 punten te verdelen	Max. 30 punten te verdelen
Inschrijving 1	6	10	12	20	30
Inschrijving 2	5	8	10	16	24
Inschrijving 3	4	6	7	12	18
Inschrijving 4	3	4	5	8	12
Inschrijving 5	2	2	3	4	6
Inschrijving 6 en hoger	1	1	1	1	1

De puntentoekenning voor het criterium toelichting op ontwikkelteam en ervaring (maximaal 10 punten) wordt gedaan genoemd aan de hand van onderstaande verdeling:

Omschrijving	Score
Voldoet matig: voldoet weliswaar aan eisen voor toelichting op ontwikkelteam en ervaring, maar geen onderscheidend vermogen aanwezig.	2
Voldoet voldoende: biedt weinig meerwaarde als extra aan eisen voor toelichting op ontwikkelteam en ervaring, weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	4
Voldoet goed: biedt duidelijk meerwaarde als extra aan eisen voor toelichting op ontwikkelteam en ervaring, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	6
Voldoet ruimschoots: biedt zeer veel meerwaarde als extra aan eisen voor toelichting op ontwikkelteam en ervaring, zeer veel onderscheidend vermogen aanwezig.	8
Voldoet boven verwachting: verrassend, begrijpt eisen voor toelichting op ontwikkelteam en ervaring uitstekend.	10

Rangorde puntentoekenning voorselectie

Op basis van de individuele totaalscores per selectiecriterium wordt een rangorde vastgesteld. De punten die een inschrijver scoort op de 4 (vier) selectiecriteria vormen zijn totaalscore in de voorselectie. Degene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal 3 (drie) inschrijvers met de hoogste scores behoort, wordt voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde. De inschrijvers die niet tot deze groep behoren, gaan derhalve niet door naar de definitieve selectieronde. Hun inschrijvingen komen te vervallen.

Indien 2 (twee) of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van 3 (drie) voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op het selectiecriterium visie op

ruimtelijke kwaliteit door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 (drie) voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt.

Indien 2 (twee) of meer inschrijvers vervolgens ook op het selectie criterium visie op ruimtelijke kwaliteit dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 (drie) voorgeselecteerde inschrijvers, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op het selectie criterium visie op duurzaamheid door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 (drie) voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt.

Indien 2 (twee) of meer inschrijvers vervolgens ook op het selectie criterium visie op duurzaamheid dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 (drie) voorgeselecteerde inschrijvers, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op het selectie criterium visie op integraliteit door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 (drie) voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt.

Indien 2 (twee) of meer inschrijvers vervolgens ook op het selectie criterium visie op integraliteit dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 (drie) voorgeselecteerde inschrijvers, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op het dan zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 (drie) voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt.

De inschrijving van alle gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komt te vervallen.

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavel 12A aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De 3 (drie) gunningscriteria in de definitieve selectieronde zijn: duurzaamheid (1), ruimtelijke kwaliteit (2) en integraliteit (3).

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 10 juni 2026, uiterlijk vóór 09:00 uur, en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 24 juni 2026 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 24 juni 2026 en tot en met 8 juli 2026, uiterlijk vóór 09:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 3).
2. Voorblad: maximaal 1 (één) pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld en geen schetsen).
3. Duurzaamheid:
 - a. ingevulde bandbreedte MPG-waarde op inschrijfformulier;
 - b. ingevulde bandbreedte materiaalgebonden CO₂-uitstoot-waarde op inschrijfformulier;
 - c. MPG-berekening met daarin de materiaalgebonden CO₂-uitstoot berekening (als bijlage toevoegen, geen limiet op pagina's);
 - d. toelichting op Duurzame en Circulaire Materialen (MPG en materiaalgebonden CO₂-uitstoot), maximaal 3 (drie) pagina's;
 - e. ingevulde bandbreedte BENG-waarde energieprestatie op inschrijfformulier;
 - f. BENG-berekening (als bijlage toevoegen, geen limiet op pagina's);
 - g. toelichting op energieprestatie en -systeem, maximaal 3 (drie) pagina's;
 - h. ingevuld puntensysteem natuurinclusief bouwen.
4. Ruimtelijke kwaliteit: omschrijving/toelichting in woord en beeld (zo min mogelijk tekst) die aansluit bij de voorselectie aangeleverde visie, in totaal maximaal 15 (vijftien) pagina's op A3-formaat:
 - a. tenminste 1 (één) 'vogelvlucht' impressie totale bouwplan;
 - b. 4 (vier) architectonische impressies (visualisaties) op ooghoogte: hoek Meermontkade - Morgenstondkade vanuit aanlanding brug (1), binnentuin (2), plint Meermontkade (3) en binnen- en zijgevels vanuit Morgenstondplantsoen (zie voorbeelduitwerking school in '3D model omgeving' [bijlage Bo4 bouwvelop]) (4);
 - c. aanzichten van alle zijden (schaal 1:500);

- d. 2 (twee) schematische (dwars)doorsneden (schaal 1:500) met aansluiting op openbare ruimte en aanduiding van functies: oost - west (1) en noord - zuid (2);
 - e. tenminste 4 (vier) plattegronden (schaal 1:500): begane grond met aanduiding functies en aansluiting op omgeving/openbare ruimte (1), eerste verdieping (2), standaard woonverdieping (3) en binnentuin (4).
5. Integraliteit: maximaal 3 (drie) pagina's.
 6. Programma: maximaal 3 (drie) pagina's:
 - a. toelichting op (woon)programma, inclusief indicatief programmatafel m² bvo en aantallen: maximaal 2 (twee) pagina's;
 - b. parkeerbalans: maximaal 1 (één) pagina.
 7. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier (bijlage 4) inclusief gevraagde bijlagen; indien een (voorgeselecteerde) combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibob-formulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

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

Bij vraag 8 en 9 van het Bibob-formulier (het formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties, dat als bijlage 4 deel uitmaakt van deze selectiebrochure) 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 te onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger bij vraag 9 van het formulier integriteits-toets.

Uiterlijk 3 (drie) weken voor het doen van de definitieve erfpachtaanbieding dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering en/of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan de gemeente verstrekt te zijn, zodat de gemeente voor het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding een Bibob-toets kan doen. Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na of indien de door hem verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob-advies volgt waardoor de optieovereenkomst door de gemeente kan worden ontbonden en de gemeente dus geen definitieve erfpachtaanbiedingen zal uitbrengen, zie ook hetgeen is vermeld in paragraaf 4.8 van deze selectiebrochure.

Na tijdige ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie beoordeelt de gemeente de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren (inschrijfformulier en Bibob-formulier) en de stukken zoals hiervoor omschreven onder 2. tot en met 5. op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie.

Indien de gemeente constateert dat:

- de inschrijving is ontvangen ná de sluitingsdatum; en/of
- het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en/of Bibob-formulier ontbreekt; en/of
- een niet ingevuld inschrijfformulier en/of Bibob-formulier is ingediend; en/of
- wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgedrukte tekst van het inschrijfformulier en/of Bibob-formulier; en/of
- het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 3. en/of 4. en/of 5.; en/of

- er aan de inschrijving voorwaarden zijn verbonden;

wordt de inschrijving zonder meer uitgesloten van deelname.

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

Voor herstel komt in aanmerking:

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

De voorgeselecteerde inschrijver wordt over de mogelijkheid tot herstel uiterlijk 22 juli 2026 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen 5 (vijf) werkdagen het gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in 3., 4. en 5. geldt dat deze een nadere uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat dat niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het eerdergenoemde genoemde herstel niet mogelijk.

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

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

4.2 Minimale eisen definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel de meest geschikte kandidaat te selecteren voor de ontwikkeling van kavel 12A. Alleen voorgeselecteerde inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de definitieve selectieronde.

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 3) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in hoofdstuk 4.1 onder 'Aanleveren';
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier (bijlage 4) inclusief de gevraagde bijlagen. Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure

- inschrijft, dienen alle daarin participerende partijen die het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibob-formulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in hoofdstuk 4.1 onder 'Aanleveren' beschreven, zal een voorgeselecteerde inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure;
- Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie.
- b) Met het correct invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en het Bibob-formulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart de voorgeselecteerde inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen dan wel te conformeren:
- De definitieve inschrijving is een nadere uitwerking van de visies uit de voorselectie op de criteria duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en integraliteit, welke binnen de opgave zoals beschreven in de bouwvelop (bijlage 1) past.

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

4.3 Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert géén punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats op 20 augustus 2026. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt nadere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

4.4 Gunningscriteria definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria in deze tweede ronde zijn: duurzaamheid (1), ruimtelijke kwaliteit (2) en integraliteit (3). De stukken die ten aanzien daarvan ingediend worden voor de definitieve selectie dienen een verdere uitwerking te zijn van de stukken die reeds zijn ingediend voor de voorselectie.

1. Duurzaamheid: maximaal 30 van de 100 punten

De voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd om de door hem in de voorlopige selectieronde ingediende visie op duurzaamheid nader te concretiseren en toe te lichten aan de hand van onderstaande 2 (twee) sub-criteria: energie (1) en duurzame en circulaire materialen (2). Doordat VO en DO niet identiek zullen zijn aan de ingediende impressies (visualisaties) kunnen de uitkomsten van de berekeningen in latere fases anders uitpakken dan bij de inschrijving, ook als maatregelen en materialisatie hetzelfde zijn. De voorgeselecteerde inschrijver blijft gehouden aan de bij de inschrijving opgegeven waarden voor BENG.

1. *Energie: maximaal 15 van de 30 punten*

Dit sub-criterium bestaat uit navolgende 2 (twee) onderdelen: bandbreedtes BENG-waardes (1) en toelichting op energieprestatie en -systeem (2).

- *Bandbreedte BENG-waardes: maximaal 6 van de 15 punten*

De voorgeselecteerde inschrijver schrijft in met een bandbreedte met de daaraan gekoppelde BENG-waardes, zoals hieronder weergegeven. Ter onderbouwing van de haalbaarheid van de gekozen bandbreedtes dient de voorgeselecteerde inschrijver een BENG-berekeningen aan te leveren.

In de BENG-berekening dient het gehele woonprogramma en alle zonnepanelen te worden ingevoerd, waarbij op correcte wijze gebruik wordt gemaakt van NTA 8800 met de benodigde kwaliteitsverklaringen goedgekeurd door BCRG.

Bij gebouwen met een lichte constructie mag er 5 kWh/ m². jr van de BENG₁ 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 bouwbesluit wordt gehanteerd (warmtecapaciteit ≤ 180 kJ/ m².K berekend volgens NTA 8800).

Uitsluitend aan de gekozen bandbreedte worden punten toegekend. Aan de BENG-berekeningen worden géén punten toegekend. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie uit de ingediende berekeningen blijkt dat de bovengrens van de gekozen bandbreedte niet wordt gehaald, krijgt de voorgeselecteerde inschrijver voor dit onderdeel 0 (nul) punten.

De punten worden toegekend op basis van gekozen bandbreedte van navolgende BENG-waardes:

Bandbreedte	Waarde		
	BENG ₁	BENG ₂	BENG ₃
1	< 55 kWh / (m ² . jaar)	< 0 kWh / (m ² . jaar)	> 100%
2	< 60 kWh / (m ² . jaar)	< 20 kWh / (m ² . jaar)	> 80%
3	< 65 kWh / (m ² . jaar)	< 50 kWh / (m ² . jaar)	> 40%

Bij dit onderdeel van het sub-criterium energie worden punten toegekend door middel van rangorde ten opzichte van elkaar. Voorgeselecteerde inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte krijgt/krijgen het hoogste aantal punten. Indien voorgeselecteerde inschrijvers dezelfde bandbreedte kiezen, dan krijgen zij hetzelfde aantal punten. Indien alle voorgeselecteerde inschrijvers dezelfde bandbreedte kiezen, dan krijgen zij allen hetzelfde aantal punten.

Rang bandbreedte	Maximaal te behalen score per bandbreedte
Inschrijver(s) met best gekozen bandbreedte.	6
Inschrijver(s) met de tweede best gekozen bandbreedte (indien van toepassing).	4
Inschrijver(s) met de slechtst gekozen bandbreedte (indien van toepassing).	2

- *Toelichting op energieprestatie en -systeem: maximaal 9 van de 15 punten*
Aan de voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd een toelichting te geven op hoe wordt bijgedragen aan een zo goed mogelijke energieprestatie. Er wordt gekeken naar concrete maatregelen ingaande op de kwaliteit van het casco en het energiesysteem. Er is aandacht voor onder meer aspecten zoals baten voor bewoners tijdens de gebruiksfase van het gebouw, passieve maatregelen, efficiëntie, beheer, onderhoud en levenscyclus van het energiesysteem. Specifiek is er aandacht voor een 'slim energiesysteem', dat opwek- en verbruiksmomenten uitbalanceert en - zolang de congestie op het elektriciteitsnet ter plaatse voortduurt - voorziet in bruikbare oplaadpunten in de gebouwde parkeervoorziening. Naarmate uit de toelichting overtuigender blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd, wordt een hoger aantal punten toegekend.

Het energiesysteem wordt zowel bij VO als DO getoetst. Bij de bouw is de voorgeselecteerde inschrijver gehouden de door hem opgevoerde systeem te realiseren dan wel dit te vervangen door een systeem dat qua kwaliteit en duurzaamheid minstens gelijkwaardig is.

Bij dit onderdeel van het sub-criterium energie worden voorgeselecteerde inschrijvers separaat en niet ten opzicht van elkaar beoordeeld op basis van puntentoeakening.

2. Duurzame en circulaire materialen: maximaal 15 van de 30 punten

Dit sub-criterium bestaat uit navolgende 3 (drie) onderdelen: milieuprestatie gebouw (1), materiaalgebonden CO₂-uitstoot (2) en een toelichting op MPG en materiaalgebonden CO₂-uitstoot (3).

- *Milieuprestatie gebouw (MPG): maximaal 3 van de 15 punten*
De voorgeselecteerde inschrijver schrijft in met een bandbreedte met de daaraan gekoppelde MPG-waarde, zoals hieronder weergegeven. Ter onderbouwing van de haalbaarheid van de gekozen bandbreedte dient de inschrijver een milieukostenberekening (MPG-berekening) in, waarin op basis van het ontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, per jaar zijn uitgedrukt in euro's per m² bvo.

In de MPG-berekeningen dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof het gehele gebouw woningen betreft, inclusief alle onderdelen maar exclusief ondergrondse parkeergarage en fundering. Het dak van de parkeergarage dient wél te worden meegenomen. In de MPG-berekening voert de voorgeselecteerde inschrijver alle zonnepanelen op die op het gebouw zullen worden geplaatst. De MPG-berekening is op basis van de default levensduur van gebouw voor de specifieke functie (75 [vijfenzeventig] jaar voor woningen). Deze default waarde geldt voor de gehele selectieprocedure (definitieve selectieronde en uitwerking naar DO).

Uitsluitend aan de gekozen bandbreedte worden punten toegekend. Aan de MPG-berekening worden geen punten toegekend. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie en jury uit de ingediende berekening blijkt dat de bovengrens van de gekozen bandbreedte niet wordt gehaald, krijgt de voorgeselecteerde inschrijver voor dit onderdeel 0 (nul) punten.

De punten worden toegekend op basis van de gekozen bandbreedte van de volgende MPG-waardes die zijn uitgedrukt in €/ m² / jr.

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

Bij dit onderdeel van het sub-criterium duurzame en circulaire materialen worden punten toegekend door middel van rangorde ten opzichte van elkaar. Voorgeselecteerde inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte krijgt/krijgen het hoogste aantal punten. Indien voorgeselecteerde inschrijvers met dezelfde bandbreedte inschrijven, dan krijgen zij hetzelfde aantal punten. Indien alle voorgeselecteerde inschrijvers dezelfde bandbreedte kiezen, dan krijgen zij allen hetzelfde aantal punten.

Rang bandbreedte	Maximaal te behalen score per bandbreedte
Inschrijver(s) met best gekozen bandbreedte.	3
Inschrijver(s) met de tweede best gekozen bandbreedte (indien van toepassing).	2
Inschrijver(s) met de slechtst gekozen bandbreedte (indien van toepassing).	1

- *Materiaalgebonden CO₂-uitstoot: maximaal 5 van de 15 punten*

De voorgeselecteerde inschrijver schrijft in met een bandbreedte met de daaraan gekoppelde materiaalgebonden CO₂-uitstoot waarde, zoals hieronder weergegeven. Ter onderbouwing op de haalbaarheid van de gekozen bandbreedte wordt tevens dezelfde MPG-berekening als hiervoor bedoeld onder *Milieuprestatie gebouw (MPG)* met daarin de materiaalgebonden CO₂-uitstoot berekening ingediend.

Uitsluitend aan de gekozen bandbreedte worden punten toegekend. Aan de materiaalgebonden CO₂-berekening worden géén punten toegekend. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie en jury uit de ingediende berekeningen blijkt dat de bovengrens van de gekozen bandbreedte niet wordt gehaald, dan krijgt de voorgeselecteerde inschrijver voor dit onderdeel 0 (nul) punten. Voor de totstandkoming van de gekozen bandbreedtes wordt verwezen naar 'Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw (2023)'.

De punten worden toegekend op basis van de gekozen bandbreedte van navolgende materiaalgebonden CO₂-uitstoot-waardes die zijn uitgedrukt in kg CO₂-eq / m² bvo.

Bandbreedte	Waarde (kg CO ₂ -eq / m ² bvo)
1	139 of lager
2	140 – 175
3	176 – 220

Bij dit onderdeel van het sub-sub-criterium duurzame en circulaire materialen worden punten toegekend door middel van rangorde ten opzichte van elkaar. Voorgeselecteerde inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte krijgt/krijgen het hoogste aantal punten. Indien voorgeselecteerde inschrijvers dezelfde bandbreedte kiezen, dan krijgen zij hetzelfde

aantal punten. Indien alle voorgeselecteerde inschrijvers dezelfde bandbreedte kiezen, dan krijgen zij allen hetzelfde aantal punten.

Rang bandbreedte	Maximaal te behalen score per bandbreedte
Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte.	5
Inschrijver (s) met de tweede best gekozen bandbreedte (indien van toepassing).	3
Inschrijver (s) met de slechtst gekozen bandbreedte (indien van toepassing).	1

- *Toelichting op MPG en materiaalgebonden CO₂-uitstoot: maximaal 7 van de 15 punten*
Aan de voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd een toelichting te geven op hoe wordt bijgedragen aan een zo laag mogelijke materiaalgebonden CO₂-uitstoot in de productie- en bouwphase en het verlagen van de milieukosten over de gehele levenscyclus van het gebouw (MPG). Er dient omschreven te worden hoe het ontwerp inspeelt op de indicatoren van Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw (2023). Er wordt gekeken naar concrete maatregelen ingaande op materialisatie, casco-constructie, losmaakbaarheid etc. Naarmate uit de toelichting overtuigender blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd, wordt een hoger aantal punten toegekend.

Dit onderdeel van het sub-criterium duurzame en circulaire materialen wordt door de selectiecommissie en jury kwalitatief beoordeeld op basis van puntentoekenning.

Natuurinclusief bouwen (géén punten)

De voorgeselecteerde inschrijver dient het formulier puntensysteem voor natuurinclusief bouwen 2024 (bijlage 10) in te vullen. Met dit formulier geeft de voorgeselecteerde inschrijver aan op welke manier 30 (dertig) of meer punten behaald gaan worden, buitenom de vanuit de bouwvelop (bijlage 1) verplichte NIB-maatregelen. Indien het formulier niet is ingevuld of geen 30 (dertig) punten zijn behaald, dan wordt de voorgeselecteerde inschrijver van deelname aan de definitieve selectie uitgesloten.

2. Ruimtelijke kwaliteit: maximaal 50 van de 100 punten

De voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd om de door hem in de voorlopige selectieronde ingediende visie op ruimtelijke kwaliteit nader te concretiseren en toe te lichten aan de hand van onderstaande 3 (drie) sub-criteria: stedenbouwkundige en architectonische compositie (1), kwalitatieve binnentuin (2) en relatie plint en openbare ruimte (3)

- *Stedenbouwkundige en architectonische compositie: maximaal 25 van de 50 punten*
De ambitie is om een stedenbouwkundige en architectonische compositie te ontwerpen, die een spannende variatie van korrels met een overtuigende architectonische expressie kent en die reageert op de omgeving (Amstelkwartier 2^e en 3^e fase en Kauwgomballenkwartier). Daarnaast wordt er bijzondere aandacht besteed aan navolgende aspecten:
 - Zowel de gevels rondom de binnentuin als de zijgevels zijn duidelijk zichtbaar vanaf het Morgenstondplantsoen. Het huidige ontwerp van het schoolgebouw is een voorbeelduitwerking. De ambitie is om de gevels rondom de binnentuin en zijgevels integraal te ontwerpen met een hoogwaardige architectonische uitstraling, zowel voor de tijdelijke situatie als voor de eindsituatie na realisatie van de school.

- De hoek Morgenstondkade - Meermontkade, die vanuit het Kauwgomballenkwartier en vanaf de Meermontbrug de entree naar Amstelkwartier 3^e fase vormt, heeft een bijzondere architectonische uitstraling.
- De korrels zijn ontworpen met aandacht voor een aangename bezonning van de binnentuin en de woningen, zodat er voldoende daglicht en warmte wordt ervaren.

De voorgeselecteerde inschrijver scoort beter op dit sub-criterium naarmate hij erin slaagt om de door hem beoogde stedenbouwkundige en architectonische compositie op een inhoudelijk overtuigende wijze te beschrijven. Dit sub-criterium wordt door de selectiecommissie en jury kwalitatief beoordeeld op basis van puntentoekening.

- *Kwalitatieve binnentuin: maximaal 15 van de 50 punten*

De ambitie is een zorgvuldig en integraal ontworpen groene binnentuin voor gemeenschappelijk gebruik door bewoners en met een intiem karakter. De plinten grenzend aan de binnentuin zijn met een goede relatie gevel - binnentuin ontworpen. Daarnaast wordt er bijzondere aandacht besteed aan een overtuigend ontworpen overgang/erfafscheiding richting kavel 12B (bassisschool) met een vriendelijk karakter.

De voorgeselecteerde inschrijver scoort beter op dit sub-criterium naarmate hij erin slaagt om het door hem beoogde (integraal ontworpen) groene binnentuin op een inhoudelijk overtuigende wijze te beschrijven. Dit sub-criterium wordt door de selectiecommissie en jury kwalitatief beoordeeld op basis van puntentoekening.

- *Relatie plint en openbare ruimte: maximaal 10 van de 50 punten*

Het is de ambitie een levendig straatbeeld te creëren. De focus ligt op een passende reactie op het programma en de verschillende identiteiten van de aangrenzende openbare ruimte.

Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de hoek Morgenstondkade - Meermontkade. Hier krijgt de plint een gemeenschappelijke (niet-commerciële) functie voor het bouwplan, om een uitnodigende entree naar het Amstelkwartier te benadrukken. Dit dient op een overtuigende manier te worden ontworpen en geprogrammeerd.

De voorgeselecteerde inschrijver scoort beter op dit sub-criterium naarmate hij erin slaagt om het gewenste levendige straatbeeld en zijn passende reactie van de plinten hierop op een inhoudelijk overtuigende wijze te beschrijven. Dit sub-criterium wordt door de selectiecommissie en jury kwalitatief beoordeeld op basis van puntentoekening.

3. Integraliteit: maximaal 20 van de 100 punten

De ambitie is om concept(en) voor innovatie en slimme ontwerp oplossingen te bedenken voor planontwikkeling op kavel 12A, waarin sprake is van een integrale samenhang tussen architectuur en duurzaamheid. De voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd om de door hem in de voorselectie ingediende visie op integraliteit nader te concretiseren, waarbij aangegeven moet worden hoe de separaat uitgevraagde onderdelen architectuur en duurzaamheid elkaar aanvullen en zoveel mogelijk versterken én gezamenlijk tot een beter bouwplan leiden.

De voorgeselecteerde inschrijvers scoren beter op dit criterium naarmate de onderdelen architectuur en duurzaamheid elkaar aanvullen en zoveel mogelijk versterken tot een beter bouwplan én

naarmate daarnaast aannemelijk(er) kan worden gemaakt dat dit bouwplan haalbaar en uitvoerbaar is. Dit criterium wordt door de selectiecommissie en jury kwalitatief beoordeeld op basis van puntentoekenning.

4.5 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie en jury beoordelen de voorgeselecteerde inschrijvingen op de gunningscriteria en heeft het recht op dit onderdeel nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten. Alleen volledige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria duurzaamheid (1), ruimtelijke kwaliteit (2) en integraliteit (3) beoordeeld conform onderstaande tabel.

Bij het onderdeel bandbreedte BENG-waardes van het sub-criteria energie en de onderdelen MPG en materiaalgebonden CO₂-uitstoot van het sub-criteria duurzame en circulaire materialen worden de voorselecteerde inschrijvingen gerangschikt naar beste prestatie, conform de puntenverdeling zoals in hoofdstuk 4.4 beschreven.

Bij het onderdeel 'toelichting' van de sub-criteria energie respectievelijk duurzame en circulaire materialen, alle sub-criteria van ruimtelijke kwaliteit alsmede het criterium integraliteit worden de voorgeselecteerde inschrijvingen - separaat en niet ten opzichte van elkaar - kwalitatief beoordeeld op basis van puntentoekenning.

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium/subcriterium, per inschrijver
Duurzaamheid:	30 punten
- energie:	15
• bandbreedte BENG-waardes	6
• toelichting op energieprestatie en -systeem	9
- duurzame en circulaire materialen:	15
• MPG	3
• materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot	5
• toelichting op MPG en materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot	7
Ruimtelijke kwaliteit:	50 punten
- stedenbouwkundige en architectonische compositie	25
- kwalitatieve binnentuin	15
- relatie plint en openbare ruimte	10
Integraliteit	20 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

4.6 Gunning en onkostenvergoeding

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

Indien 2 (twee) of meer voorgeselecteerde inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, dan wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk ruimtelijke kwaliteit. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke

score, dan geeft de score op het gunningscriterium duurzaamheid de doorslag. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score, dan geeft de score op het gunningscriterium integraliteit de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, dan zal de winnaar door middel van loting door een notaris worden aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 27 augustus 2026 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie hoofdstuk 4.9 onder 'Bezwaar') vooralsnog een voorlopige status.

De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een éénmalige vergoeding van € 30.000,- (dertigduizend euro). Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in hoofdstuk 4.1 onder 'Aanleveren', een geldige inschrijving hebben gedaan en deze inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. Op de onkostenvergoeding is géén BTW van toepassing. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt géén onkostenvergoeding.

4.7 Reservelijst

De gemeente stelt een reservelijst op van inschrijvers die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen met een geldige inschrijving en het project niet gegund hebben gekregen. De lijst kent een vaste rangorde waarbij de inschrijver die bij de definitieve selectie als 2^e (tweede) is geëindigd automatisch de hoogste rangorde heeft en de nummer 3 (drie) automatisch de één na hoogste rangorde. 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 volgordeijk de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rangorde, enzovoorts, het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen. Bij acceptatie van het gemeentelijke voorstel is deze kandidaat verplicht het optierecht uit te oefenen en uitvoering te geven aan de exacte inschrijving zoals door hem ingediend bij de 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 (veertien) werkdagen het gemeentelijke voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspraken, waarna de gemeente het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rangorde op de reservelijst te benaderen. Een kandidaat die als reserve het gemeentelijke voorstel accepteert, en aan wie de optieovereenkomst uiteindelijk wordt gegund, verliest van rechtswege en met terugwerkende kracht zijn aanspraak op de onkostenvergoeding als bedoeld in hoofdstuk 4.6. Mocht de onkostenvergoeding al aan hem zijn uitgekeerd, dient deze wegens onverschuldigde betaling te worden teruggestort op de gemeentelijke rekening. De kandidaat ontvangt daarvoor een factuur van de gemeente.

De gemeente is niet gehouden om kandidaten van de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen. Noch is de gemeente gehouden om resterende kandidaten met een lagere rangorde op de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure in

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

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

4.8 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2017 nummer 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een 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 in hoofdstuk 4.1, onder 'Aanleveren', punt 7. 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 (bijlage 4), 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 integriteitscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. Wanneer de resultaten van de integriteitscreening 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 de screening voorafgaand aan de optieovereenkomst, is in de optieovereenkomst en de erfpachtaanbieding een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk om ook tijdens de looptijd, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties aan verbinden. Bij verlies van de gunning als gevolg van

een negatieve integriteitsscreening wordt er geen onkostenvergoeding uitgekeerd aan de inschrijver in kwestie.

Financieel economische stabiliteit

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

4.9 Bezwaar

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

De termijn van 20 (twintig) kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien een inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, verliest hij al zijn aanspraken jegens de gemeente ter zake de selectieprocedure en/of de uitslag van de selectie. In dat geval is de gunning definitief zodra de termijn van 20 kalenderdagen verstrijkt.

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

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

4.10 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in onderstaande tabel opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 21 (éénentwintig) maanden later. De optieovereenkomst wordt uiterlijk 16 september 2026 (datum definitieve gunning) digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de vastgestelde optievergoeding ad € 600.000,- (zes-honderdduizend euro) met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende winnende plan uit tot een VO en DO met inachtneming van de bouwvelop, selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente op de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst. Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbieding (bijlage 6) nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO. Daarmee is de erfpachtaanbieding compleet en deze zal aan de definitief geselecteerde tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd mits deze optienemer heeft voldaan aan alle daarvoor gestelde voorwaarden en eisen zoals die in de optieovereenkomst zijn opgenomen.

Planning optieperiode en daarna	
Optietermijn	De termijn die ingaat op de datum van definitieve gunning en eindigend 21 (éénentwintig) maanden nadien
Uitwerken bouwplan	Gedurende de optietermijn
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 6 (zes) maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen definitief ontwerp	Uiterlijk 15 (vijftien) maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Optienemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning
Erfpachtaanbieding kavel 12A	Uiterlijk 4 (vier) weken voor aflopen optietermijn
Acceptatie erfpachtaanbieding	Binnen de optietermijn van 21 (éénentwintig) maanden
Ingangsdatum erfpachtrecht	Uiterlijk 3 (drie) maanden na acceptatie erfpachtaanbieding
Uiterste datum start bouw kavel 12A	6 (zes) maanden na ingangsdatum erfpachtrecht
Uiterste datum oplevering kavel 12A	26 (zesentwintig) maanden na ingangsdatum erfpachtrecht

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie en jury hebben het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwvelop. 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 17 februari 2026 (09:00 uur). Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals hiervoor genoemd in bepaling sub h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in hoofdstuk 2. onder kopje 'Planning selectieprocedure' aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.

- m. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibob-formulier.
- n. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- o. Bij overtreding van de hiervoor genoemde bepaling in sub c., g. en n. 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,- (tienduizend euro) per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- q. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder hoofdstuk 3.1 of 4.1 onder 'Aanleveren' beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- r. De gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
- s. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de definitief geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

6. Bijlagen

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

- S01 Bouwenvelop kavel 12A inclusief bijlagen.
- S02 Inschrijfformulier voorselectie kavel 12A.
- S03 Inschrijfformulier definitieve selectie kavel 12A.
- S04 Bibob-formulier voor vastgoedtransacties.
- S05 Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters.
- S06 Model-optieovereenkomst kavel 12A, inclusief hiertoe behorende bijlagen:
- S06a Model-erfpachtaanbieding kavel 12A;
- S06b Uitgiftetekening kavel 12A;
- S06c Terreinspecificatie.
- S07 Model huurovereenkomst bouwterrein, inclusief hiertoe behorende bijlagen:
- S07a Algemene Bepalingen huurovereenkomst grond en/of water;
- S07b Integriteitsclausule huurovereenkomst d.d. 28 maart 2017.
- S08 De schoonheid van Amsterdam d.d. december 2019.
- S09 Natuurinclusief bouwen en ontwerpen d.d. december 2018.
- S10 Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen d.d. april 2020.
- S11 Nota parkeernormen Auto, vastgesteld d.d. juni 2017 en gewijzigd d.d. november 2017.
- S12 Nota parkeernormen fiets en scooter d.d. 19 maart 2018.
- S13/B01 Stedenbouwkundig Plan Amstelkwartier 3^e fase d.d. 20 januari 2020.
- S14 Aanvullend en actualiserend bodemonderzoek Amstelkwartier fase 3 d.d. 30-03-23.
- S15/B06 Akoestisch onderzoek M+P, verkenning in het kader van aanbestedingen Amstelkwartier 3^e fase d.d. 21-12-22.
- S16/B02 Aanvullend akoestisch onderzoek M+P, Quickscan geluid, Amstelkwartier 3^e fase West, d.d. 14-10-25.
- S17 Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoner d.d. 7 juli 2020.
- S18 Beleidsregels voor de realisatie van middenhuur Amsterdam, geldend vanaf 1 juli 2025.
- S19/B05 DO openbare ruimte Amstelkwartier 3^e fase d.d. 16 januari 2023.
- S20 Format referentieprojecten;
- S21 (Links naar) andere relevante documenten.
- S22 Nota's van Inlichtingen zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectiebrochure.

* S = selectiebrochure / B = bouwenvelop