

**Selectiebrochure  
Nierkerkestraat Blok 2  
Amsterdam Nieuw-West**



Ruimte voor 70 betaalbare koopwoningen met Koopstart

# Inhoudsopgave

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inleiding</b> .....                                      | <b>3</b>  |
| <b>1. Project en opgave</b> .....                           | <b>3</b>  |
| 1.1 De locatie .....                                        | 3         |
| 1.2 Beschrijving van de opgave .....                        | 4         |
| 1.3 Erfpachtgrondwaarde .....                               | 10        |
| 1.4 Combinatie van partijen .....                           | 11        |
| 1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding ..... | 11        |
| <b>2. Beschrijving selectieprocedure</b> .....              | <b>13</b> |
| 2.1 Selectieprocedure .....                                 | 13        |
| 2.2 Planning selectieprocedure .....                        | 14        |
| <b>3. Voorselectie</b> .....                                | <b>16</b> |
| 3.1 Inschrijving voorselectie .....                         | 16        |
| 3.2 Minimale eisen voorselectie .....                       | 17        |
| 3.3 Selectiecriteria Voorselectie .....                     | 18        |
| 3.4 Beoordeling .....                                       | 22        |
| <b>4. Definitieve selectie</b> .....                        | <b>24</b> |
| 4.1 Inschrijving definitieve selectie .....                 | 24        |
| 4.2 Minimale eisen definitieve selectie .....               | 26        |
| 4.3 Presentatie .....                                       | 27        |
| 4.4 Gunningscriteria definitieve selectie .....             | 27        |
| 4.5 Beoordeling definitieve selectie .....                  | 32        |
| 4.6 Gunning/Onkostenvergoeding .....                        | 33        |
| 4.7 Reservelijst .....                                      | 33        |
| 4.8 Screening .....                                         | 34        |
| 4.9 Bezwaar .....                                           | 35        |
| 4.10 Planning ontwikkeltraject .....                        | 35        |
| <b>5. Overige bepalingen en uitgangspunten</b> .....        | <b>37</b> |
| <b>6. Bijlagen</b> .....                                    | <b>39</b> |

## Inleiding

Het plangebied rondom de Nierkerkestraat te Amsterdam is de afgelopen decennia sterk verdicht. Er is nu de mogelijkheid om de laatste kavel te ontwikkelen die het sluitstuk vormt van deze stedelijke vernieuwing. De potenties van deze plek kunnen optimaal worden benut om bij te dragen aan de diverse en dynamische stedelijke omgeving van Amsterdam Nieuw-West. In combinatie met de ambities van de gemeente Amsterdam, hierna te noemen: gemeente, op het gebied van programma, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid ligt hier dan ook een uitdagende ontwikkelopgave.

De gemeente is op zoek naar een partij die het geplande programma in de Nierkerkestraat bestaande uit 68 à 70 betaalbare koopwoningen kan ontwikkelen en realiseren. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld.

Het betreft een selectie in twee rondes. In de eerste ronde wordt u gevraagd om een visie te schrijven en in de tweede ronde wordt u gevraagd een Schetsontwerp (SO) in te dienen. De criteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden, criteria en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in de Bouwenvelop Nierkerkestraat Blok 2 vastgelegd (zie bijlage 1).

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

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

## 1. Project en opgave

### 1.1 De locatie

Het Zuidwestkwadrant in Amsterdam-Osdorp is het afgelopen decennium flink op de schop gegaan. Als een van de eerste buurten in de Amsterdamse Westelijke Tuinsteden is deze buurt vernieuwd en zijn er woningen gesloopt en bijgebouwd, diverse voorzieningen zijn gerealiseerd en is de openbare ruimte aangepakt. Het Nierkerkecomplex is de laatste kavel van het Zuidwestkwadrant, waar nog geen vernieuwing heeft plaats gevonden en vormt daarmee het sluitstuk van één van de grootste herontwikkelingsopgaven in Amsterdam-Osdorp.

Het huidige Nierkerkecomplex is een lang woningblok dat in bezit is van woningcorporatie Rochdale. De exploitatie is begin 2026 beëindigd en het pand is overgedragen aan de gemeente. De gemeente heeft een aannemer geselecteerd voor de sloop en bouwrijp maken. Vervolgens wordt de

grond in erfpacht uitgeven ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit twee delen van gelijke omvang:

- Blok 1 betreft een sociaal programma waarvoor woningcorporatie Rochdale een overeenkomst met de gemeente heeft gesloten.
- Blok 2 betreft een programma van betaalbare koop, waarvoor de gemeente een marktpartij zoekt.

Deze selectiebrochure heeft betrekking op Blok 2.

## 1.2 Beschrijving van de opgave

Voor de ontwikkeling van Nierkerkestraat Blok 2 zijn de volgende drie hoofddoelen gesteld:

### 1. Betaalbare koopwoningen

De Nierkerkestraat is aangewezen als pilotproject voor de ontwikkeling van betaalbare koopwoningen op basis van de hierna in paragraaf 1.2.2 nader omschreven Koopstart-regeling, hierna te noemen: Betaalbare koopwoningen of Betaalbare Koop. Deze Betaalbare koopwoningen dienen onder van toepassing verklaring van de Koopstart-regeling te koop te worden aangeboden en te worden toegewezen aan kopers zijnde natuurlijke personen met middeninkomens, waarvan de helft moet bestaan uit gegadigden die een maatschappelijk beroep uitoefenen zoals in de zorg, het onderwijs of bij de politie. Zo maakt deze groep een grotere kans om een koopwoning in Amsterdam te verkrijgen.

### 2. Uitnodigend woongebouw

Een aansprekend gebouw dat bijdraagt aan de collectieve uitstraling van de twee appartementengebouwen, namelijk Blok 1 en onderhavig Blok 2, als stedenbouwkundig ensemble. Deze is passend in de architectuur van de nieuwbouw van het Zuidwestkwadrant en heeft woningen met logische plattegronden en een hoge woonkwaliteit.

### 3. Circulair materiaalgebruik en duurzame energie

Bij deze kavel wordt gevraagd naar een slimme wisselwerking tussen circulair materiaalgebruik en een duurzaam energieconcept. Denk hierbij aan een integraal plan waarin de milieu-impact, hittestress en de energiebehoefte worden verminderd.

Ter plaatse geldt het Omgevingsplan Gemeente Amsterdam. Het Omgevingsplan is per 29 augustus 2025 onherroepelijk en biedt daarmee het juridisch planologisch kader voor deze ontwikkeling. Op grond van het Omgevingsplan geldt ter plaatse de aanduiding: 'gebruiksdoel WONEN'.

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma van Nierkerkestraat Blok 2 kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingezet op de navolgende uitgangspunten.

#### 1.2.1 Programma

Het programma voor Blok 2 bestaat uit koopwoningen met de volgende uitgangspunten:

- Minimaal 68 en maximaal 70\* Betaalbare koopwoningen, bestaande uit vrije sector koopwoningen met de gemaximaliseerde verkoopprijs\*\* van € 420.000,- (prijspeil 1-1-2026) per woning.
- Minimale gemiddelde woninggrootte totale project: 63 m<sup>2</sup> GO.
- Gedifferentieerd aanbod van verschillende groottes.

- Verplichte toepassing Koopstartkorting minimaal 20% en maximaal 50% (zie paragraaf 1.2.2). Het is toegestaan per woning te differentiëren in het percentage Koopstartkorting.
- Toewijzing aan kopers zijnde natuurlijke personen met middeninkomens, waarvan 50% in het maatschappelijke sector werkzaam dienen te zijn.
- \* Het maximum van 70 woningen kan door de gemeente verhoogd worden. In het omgevingsplan is een maximum van 150 woningen voor Nierkerkestraat Blok 1 en Blok 2 opgenomen. Voor de ontwikkeling van Blok 1 is reeds een bandbreedte van 70 tot 80 woningen overeengekomen met Rochdale. De erfpachtkavel voor Blok 1 wordt volgens planning eerder dan het onderhavige Blok 2, in Q3 2027, uitgegeven. Indien het uitgegeven erfpachtrecht voor Blok 1 uit minder dan 80 woningen bestaat, is de gemeente welwillend het aantal woningen voor Blok 2 te verhogen, tot het maximum van 150 woningen in totaal conform het omgevingsplan.
- \*\* Onder gemaximaliseerde verkoopprijs wordt verstaan: de VON-prijs inclusief BTW of overdrachtsbelasting, vermeerderd met kadastrale kosten, notariskosten en afkoopsom erfpacht. De gemaximaliseerde verkoopprijs heeft prijspeil 1-1-2026 en wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), tot de ingangsdatum erfpachtrecht. De maximale verkoopprijs is de getaxeerde marktwaarde verminderd met de Koopstartkorting.

#### 1.2.2 Koopstart-regeling of vergelijkbaar

Voor woningzoekenden met middeninkomens, waaronder starters, is het momenteel erg moeilijk om een koopwoning te kopen die voor hen betaalbaar is. Om deze groep meer financiële mogelijkheden te geven, heeft de gemeente deze tender aangewezen als pilot voor Betaalbare Koop. Het doel van Betaalbare Koop is om woningen aan te bieden tegen een marktconforme verkoopprijs, waarbij de eerste koper bij de aankoop van de woning een zogeheten 'Koperskorting' krijgt. De Koperskorting is onderdeel van de KoopStart-regeling van Stichting OpMaat, welke regeling de ontwikkelaar verplicht is toe te passen bij het te koop aanbieden van koopwoningen aan de eerste koper, met de aantekening dat het aanbieden van een met KoopStart vergelijkbare regeling van een andere instantie eveneens mogelijk is. In het vervolg wordt telkens wanneer de term Koopstart-regeling wordt gehanteerd, gelezen in samenhang met: 'of een vergelijkbare regeling'.

In de Model-Erfpachtaanbieding (bijlage 6b) en bijbehorende bijlage (6f) wordt de Koopstart-regeling met behorende voorwaarden en vereisten nader uiteengezet. Indien u inschrijft op deze selectieprocedure wordt u dringend verzocht om deze bijlagen goed te bestuderen aangezien Betaalbare Koop op basis van de Koopstart-regeling een wezenskenmerk is van het onderhavige pilotproject. Mocht na lezing ervan nog vragen resteren, dan is het dringend advies om gebruik te maken van de mogelijkheid om schriftelijke vragen aangaande de voorselectie te stellen aan de gemeente in de vragenronde die loopt van 27 maart 2026 tot en met 24 april 2026.

Bij Betaalbare Koop op basis van de KoopStart-regeling, wordt eerst het erfpachtrecht uitgegeven aan de ontwikkelaar, onder de voorwaarden zoals die in de Model-Erfpachtaanbieding (bijlage 6b) staan benoemd, waarbij de volledige canon dient te worden afgekocht. De ontwikkelaar geeft vervolgens, nadat uitdrukkelijke toestemming daarvoor is verleend door de gemeente, per woning een recht van ondererfpacht uit aan de eerste koper, met toepassing van de Ondererfpacht- en KoopStart bepalingen (bijlage 6f). De algemene en bijzondere erfpachtbepalingen van de gemeente Amsterdam die van toepassing zijn op het (hoofd)erfpachtrecht dat is uitgegeven aan de ontwikkelaar, zijn onverminderd van toepassing op het ondererfpachtrecht.

Met de inzet van Koperskorting wordt de woning betaalbaarder gemaakt, omdat de eerste koper de woning kan kopen zonder direct de marktwaarde te hoeven betalen. De verkoopprijs van het ondererfpachtrecht wordt bepaald op basis van de marktwaarde van de woning, verminderd met de Koopstartkorting. Dit betekent dat de woning eerst wordt getaxeerd op de marktwaarde, waarna de afgesproken korting wordt toegepast. De uitkomst hiervan vormt de verkoopprijs voor de eerste koper zoals gedefinieerd in paragraaf 1.2.1. Hierbij geldt altijd dat deze verkoopprijs niet hoger kan zijn dan de vastgestelde maximale verkoopprijs van € 420.000,- (prijspeil 1-1-2026) per woning.

Hoe werkt dit in de praktijk? Stel dat een woning een getaxeerde marktwaarde heeft van €500.000 en de Koopstartkorting bedraagt 30%.

- Marktwaarde woning: €500.000
- Koopstartkorting (30%): €150.000
- Verkoopprijs na korting: €350.000

In Bijlage 6f wordt uitgelegd, hoe de resterende 30% tezamen met de waardeontwikkeling van de woning wordt afgerekend met de ontwikkelaar bij eerste verkoop van de betreffende woning of bij uitkoop van de KoopStart-regeling, op zijn vroegst drie jaar na de verkrijging van het ondererfpachtrecht door de eerste koper. De KoopStart-regeling en de Koperskorting gelden alleen bij eerste koop van de woning.

Om de KoopStart-regeling te kunnen en mogen toepassen, dient de ontwikkelaar een licentieovereenkomst met Stichting OpMaat aan te gaan of via een vergelijkbare andere regeling. Er zijn (terugkerende) kosten en vereisten aan voornoemde licentie verbonden die voor rekening komen van de ontwikkelaar en die niet op zijn koper(s) mogen worden afgewenteld. Informatie aangaande de kosten en voorwaarden ter zake de licentie kan bij Stichting OpMaat worden verkregen: <https://www.opmaat.nl/>. Voor meer informatie aangaande de KoopStart-regeling wordt verwezen naar de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen. Het aangaan van een licentieovereenkomst met Stichting OpMaat of via een vergelijkbare regeling is een minimale eis voor deelname aan de inschrijving. De inschrijving komt van rechtswege te vervallen indien niet aan die eis wordt voldaan.

Het is mogelijk om in plaats van KoopStart-regeling een andere, vergelijkbare regeling toe te passen. Deze vergelijkbare regeling dient tenminste te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er dient een schriftelijke goedkeuring van de Belastingdienst (in het kader van de eigenwoningregeling) bij de inschrijving te worden overgelegd;
- er dient een schriftelijke goedkeuring van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) bij de inschrijving te worden overgelegd;
- er dient bij de inschrijving schriftelijk te worden aangetoond dat de vergelijkbare regeling door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) niet aangemerkt wordt als krediet zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft) en de vergelijkbare regeling daardoor niet onder toezicht van de AFM valt;
- Er dient een schriftelijke goedkeuring van tenminste 3 grote hypotheekverstrekkers bij de inschrijving te worden overgelegd, en
- de regeling dient naar het oordeel van de gemeente Amsterdam toepasbaar te zijn met en aan te sluiten op het erfpachtstelsel van de gemeente Amsterdam.

De keuze voor de KoopStart-regeling of voor een vergelijkbare regeling moet bij inschrijving worden aangegeven op het inschrijfformulier. Indien voor een vergelijkbare regeling wordt gekozen, dient bij de inschrijving aan alle voornoemde voorwaarden te worden voldaan. Dit dient bij de

inschrijving in de voorselectie te worden aangetoond. Elk van deze voorwaarden geldt als minimale eis voor de inschrijving, hetgeen betekent dat indien er gebruik wordt gemaakt van een vergelijkbare regeling en bij het sluiten van de inschrijvingstermijn blijkt dat niet alle voornoemde voorwaarden is voldaan, dan komt de inschrijving van rechtswege te vervallen.

#### 1.2.3 Toewijzing conform huisvestingsverordening

Alle woningen in dit project worden toegewezen volgens de geldende Huisvestingsverordening Amsterdam, conform artikel 2.12.1 tot en met 2.12.6. Zie ook: [Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 | Lokale wet- en regelgeving](#). De doelgroep bestaat uit woningzoekenden met middeninkomens, waarvan:

- het inkomen van een eenpersoonshuishouden € 67.366 (prijsspeil: 2025\*) bedraagt, en
- het inkomen van een meerpersoonshuishouden € 89.821 (prijsspeil: 2025\*) bedraagt.

\* deze bedragen worden met ingang van 1 januari van elk jaar gewijzigd met het percentage waarmee per 1 januari van het peiljaar het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag is gewijzigd.

Hiermee wordt beoogd om huishoudens met een stabiel maar niet hoog inkomen meer kansen te bieden op passende, betaalbare woonruimte binnen de gemeente. Binnen deze middeninkomenscategorie wordt 50% van de woningen specifiek gereserveerd voor werknemers in maatschappelijke sectoren, zoals onderwijs, zorg, veiligheid en andere cruciale beroepen. Met deze voorrang wil de gemeente bijdragen aan het behouden en aantrekken van essentiële beroepsgroepen, zodat zij dicht bij hun werk kunnen wonen en de lokale leefbaarheid wordt versterkt. De toewijzing dient plaats te vinden volgens een transparante en zorgvuldige procedure, waarbij kandidaten worden beoordeeld op basis van de criteria uit de Huisvestingsverordening.

#### 1.2.4 Verhuurverbod

Voor vrije sector koopwoningen is een verhuurverbod (zelfbewoningsplicht) van toepassing. Het verhuurverbod wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden (zie bijlage 6b, Model erfpachtaanbieding). Hiermee stuurt de gemeente op daadwerkelijke bewoning van de koopwoningen door kopers en wordt de verhuur van woningen tegengegaan.

#### 1.2.5 Parkeren

Voor het autoparkeren geldt de Nota Parkeernormen Auto (2017). Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat bewoners geen parkeervergunning krijgen om op straat te parkeren. De benodigde parkeerplekken dienen te worden gebouwd in een volledig verdiepte garage onder het blok.

De parkeerplaatsen in de garage mogen apart verkocht worden aan de kopers van de woningen. Deze parkeerplaatsen worden juridisch gesplitst van de woningen, zie Model-Erfpachtaanbieding (bijlage 6b). De parkeerplaatsen maken geen onderdeel uit van de KoopStart-regeling.

Voor het fietsparkeren geldt de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter' uit 2018 en het Omgevingsplan. Het fietsparkeren, de technische ruimtes en de installaties ten behoeve van energie en nutsvoorzieningen zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouw en liggen zoveel mogelijk uit het zicht en zijn in zeer beperkte mate zichtbaar aan de buitenkant.

#### 1.2.6 Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid, dat is beschreven in het gemeentelijke document 'De Schoonheid van Amsterdam', waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus). Daarnaast zijn afhankelijk van de locatie bestaande kwaliteiten c.q. cultuurhistorie en erfgoed vastgelegd, voortkomend uit de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening. Binnen dit kader kunnen in uitzonderlijke gevallen uitzonderingen worden gemaakt in het geval dat er de wens is om tot kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan heden in De Schoonheid van Amsterdam is bepaald.

Voor de locatie Nierkerkestraat geldt:

- dat deze deel uitmaakt uit van het Ruimtelijk systeem: 6: "AUP en Post AUP";
- de Welstandskader: "vernieuwde stroken, haken en hoven"(6b) van toepassing is;
- waarvan het welstandsniveau: gewoon is,
- en er geen sprake is van beschermde status.

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. Een positief oordeel van de Commissie OmgevingsKwaliteit (COK) is het uitgangspunt.

In de onderhavige selectieprocedure is het onderdeel ruimtelijke kwaliteit onderdeel van de uiteindelijke beoordeling. Inschrijvers worden wat betreft ruimtelijke kwaliteit uitgedaagd op drie ambities:

1. herkenbaarheid van de gebouwworm;
2. levendige gevels aan vier zijden;
3. hoogwaardige woonkwaliteit.

De ambities worden in de bouwvelop verder omschreven. In de voorselectie wordt inschrijvers gevraagd om een visie waarin de ambities worden toegelicht. In de definitieve selectie wordt inschrijvers gevraagd een SO in te dienen waarbij voornoemde drie ambities zo goed mogelijk worden verwerkt.

#### 1.2.7 Duurzaamheid

Bij deze kavel wordt gevraagd naar een slimme wisselwerking tussen circulair materiaalgebruik en een duurzaam energieconcept. Ook natuurinclusief bouwen maakt onderdeel uit van de opgave.

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.

#### Circulariteit

Materialen hebben in verschillende fases in de levenscyclus van een gebouw impact op het milieu: gedurende de productie van benodigde materialen en de bouwfase, tijdens de gebruiksfase met beheer, onderhoud en vervangingen en uiteindelijk richting demontage en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur (zie ook Het Nieuwe Normaal Gebouw 2023 raamwerk voor circulair bouwen). Inschrijvers worden uitgedaagd de materiaal gebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot te minimaliseren die tijdens de eerste fases (de productie- en bouwfase) vrijkomt en de milieu-

impact van de materialen gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken.

In de voorselectie wordt inschrijvers gevraagd om de circulariteit te verwerken in een visie. In de definitieve selectie wordt dit onderwerp zowel aan de hand van kwantitatieve- als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De duurzame en circulaire materialen worden kwantitatief uitgevraagd aan de hand van een bandbreedte op basis van de materiaal gebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot. De inschrijver maakt een berekening van de materiaal gebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot. De bandbreedte komt voort uit het Nieuwe Normaal Gebouw 2023.

Daarnaast is er ruimte om in de toelichting in te gaan op integrale afwegingen voor de materiaalkeuze en concrete maatregelen in het kader van duurzaamheid. De toelichting op de door de inschrijver ingediende inschrijving wordt kwalitatief beoordeeld.

#### Energie en hittestress

De inschrijvers worden uitgedaagd om installatie-arm en netbewust te bouwen. Er wordt gekeken naar de kwaliteit van het energieconcept, met name op aspecten zoals baten voor bewoners tijdens gebruiksfase, efficiëntie, onderhoud en levenscyclus. Daarnaast wordt er ook gevraagd naar een toelichting op klimaat-adaptieve bouwprincipes om hittestress te voorkomen. De toelichting wordt kwalitatief beoordeeld.

Er geldt voor dit project een aansluitplicht op het stadswarmtenet van Westpoort Warmte B.V.

#### Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen draagt bij aan de doelstelling om radicaal te vergroenen en gebouwen een stepping stone te laten zijn voor biodiversiteit (doelsoorten). Ook helpen een groen gebouw en een groene omgeving tegen hittestress. Inschrijvers worden in de definitieve selectie gevraagd het formulier Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen 2024 (Bijlage 1.17) in te vullen. In de te slopen bebouwing zijn vleermuizen aangetroffen. Verplichting in de verleende sloopvergunning is om in de nieuwbouw vleermuiskasten te realiseren. Voor onderhavig Blok 2 dient 8 vleermuiskasten in het ontwerp te worden opgenomen en te worden gerealiseerd conform de eisen en voorwaarden in Bijlage 1.18a, 1.18b, 1.18c.

#### 1.2.8 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 naar de website van Liander:

[www.liander.nl/capaciteit-per-regio](http://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 - teneinde levering van vermogen zoveel mogelijk te bespoedigen - ten behoeve van de planontwikkeling op kavel 12A een transportverzoek voor een nader te bepalen hoeveelheid 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. Er is op het moment van schrijven overigens nog geen transportverzoek ingediend.

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.

#### 1.2.9 Bouwlogistiek

Voor dit project geldt het BLVC-kader Nierkerkestraat (zie bijlage 8, 8a, 8b). Voor de uitvoering dient een BLVC-uitvoeringsplan te worden opgesteld dat past binnen dit kader. Het project ligt bovendien in een bestaande buurt. Dit brengt ruimtelijke beperkingen met zich mee. Het bouwterrein heeft daardoor een beperkte omvang (zie bijlage 9).

#### 1.2.10 Bouwrijpe levering

De kavel wordt bouwrijp geleverd conform de bepalingen in de erfpachtaanbieding (bijlage 6b) en de terreinspecificatie (Bijlage 6c). Ter plaatse van de erfpachtkavel staat op dit moment nog een gebouw. Dat wordt door de gemeente gesloopt, waarbij de reeds aanwezige heipalen worden afgeknipt tot circa -2,0 onder maaiveld, zijnde -2,65 NAP. Het resterende deel van de heipalen blijft achter in de in erfpacht uit te geven grond. In de terreinspecificatie (bijlage 6c) staan de voorwaarden met betrekking tot het verwijderen van funderingen/ funderingsresten en/ of andere obstakels. In bijlage 1.7 zijn de oorspronkelijke bouwtekeningen opgenomen ter informatie. Tijdens en na de sloop worden de achtergebleven heipalen ingemeten. Deze tekening wordt na afronding van de sloop van het huidige gebouw door de gemeente ter beschikking gesteld. Vanwege de sloop en de ontwikkeling van Blok 1 kan de erfpachtkavel voor Blok 2 niet eerder dan 1 februari 2028 geleverd worden.

### 1.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven bouwgrond wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexerende) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor vrije sector koopwoningen. De vastgestelde optievergoeving die de winnende inschrijver/ optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste (nog te indexerende) erfpachtgrondwaarden.

| Bestemming                                             | Erfpachtgrondwaarde excl. BTW                      | Eenheid             |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------|
| Vrije sector koopwoning (MGW) $\geq$ 60 m <sup>2</sup> | € 1.612                                            | m <sup>2</sup> GO** |
| Autoparkeerplaats                                      | Minimale grondwaarde parkeren*                     | Per stuk            |
| Fietsparkeerplaats                                     | verdisconteerd                                     | Per stuk            |
| Scooterparkeerplaats*                                  | Minimale grondwaarde parkeren / 25m <sup>2</sup> * | Per stuk            |

\*Minimale grondwaarde parkeren wordt jaarlijks vastgesteld. Ter indicatie: in 2026 is dit € 2.326,- per parkeerplaats, exclusief BTW

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

Uitgangspunt bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden is dat de erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf de 3 mei 2026 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de Optieovereenkomst die als bijlage 6 is toegevoegd nader toegelicht.

#### 1.4 Combinatie van partijen

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

#### 1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding

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

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4.9 onder Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding van € 100.000,- verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 21 maanden de exclusieve

mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken, die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO danwel het DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO danwel het DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst. Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest, mocht hij er niet in slagen om binnen de optietermijn de erfpachtaanbieding te accepteren. De optievergoeding van € 100.000,- blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.

## 2. Beschrijving selectieprocedure

### 2.1 Selectieprocedure

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

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

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

#### Correspondentie

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

#### Selectiecommissie

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

De selectiecommissie bestaat uit:

- de gemeentelijke projectleider Grondzaken;
- de gemeentelijke projectmanager Nierkerkestraat.

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld. De beoordeling in de voor- en definitieve selectie geschiedt eveneens door de selectiecommissie met als aanvulling dat de selectiecommissie zal worden geadviseerd door de jury voor de criteria Ruimtelijke kwaliteit en Duurzaamheid.

De jury bestaat uit:

- de gemeentelijke Hoofdontwerper Stedenbouw Nieuw-West;
- de gemeentelijke stedenbouwkundige Nierkerkestraat;
- de gemeentelijke Hoofdontwerper Ringzone Nieuw-West;
- de gemeentelijke Adviseur Duurzaamheid.

De jury bestudeert de inzendingen aan de hand van selectie- (voorselectie) en gunningscriteria (definitieve selectie) voor Ruimtelijke kwaliteit en Duurzaamheid en brengt op basis van haar bevindingen advies uit aan de selectiecommissie.

De selectiecommissie en/ of de 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 plaatsvinden. In dat geval zal de inschrijver gevraagd worden om binnen vijf werkdagen te reageren. Om te komen tot een oordeel zijn de selectiecommissie en/ of de jury vrij om advies in te winnen bij derden.

## 2.2 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

| Datum                                          | Activiteit                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>27 maart 2026</b>                           | <b>Start voorselectie (publicatie TenderNed)</b>                                                                                                                      |
| 24 april 2026, 23:59 uur                       | Uiterste datum en tijdstip voor het stellen van schriftelijke vragen aangaande de voorselectie                                                                        |
| 15 mei 2026                                    | Datum waarop het vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen) van de voorselectie beschikbaar is, tevens datum waarop inschrijving voorselectie van start gaat) |
| 19 juni 2026, 23:59 uur                        | Uiterste datum en tijdstip waarop men zich voor de voorselectie kan inschrijven                                                                                       |
| 3 juli 2026                                    | Datum waarop inschrijver mogelijkheid tot herstel wordt aangeboden (indien van toepassing)                                                                            |
| 10 juli 2026, 23:59 uur                        | Uiterste datum en tijdstip voor herstel (indien van toepassing)                                                                                                       |
| 21 augustus 2026                               | Datum van berichtgeving aan inschrijvers over de uitslag van de voorselectie                                                                                          |
| <b>21 augustus 2026</b>                        | <b>Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)</b>                                                                                                              |
| 11 september 2026, 23:59 uur                   | Uiterste datum en tijdstip tot het stellen van schriftelijke vragen aangaande de definitieve selectie                                                                 |
| 2 oktober 2026                                 | Datum waarop de vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen) voor de definitieve selectie beschikbaar is                                                        |
| 27 november 2026, 23:59 uur                    | Uiterste datum en tijdstip waarop men zich voor de definitieve selectie kan inschrijven                                                                               |
| Week 50, 2026<br>(tijden nog nader te bepalen) | Presentatie inschrijvers                                                                                                                                              |
| 11 december                                    | Datum waarop inschrijver mogelijkheid tot herstel wordt aangeboden (indien van toepassing)                                                                            |
| 18 december 2026, 23:59 uur                    | Uiterste datum en tijdstip voor herstel (indien van toepassing)                                                                                                       |
|                                                | Screening integriteit (Bibob)                                                                                                                                         |
| 15 januari 2027                                | (Voorlopige) gunning en totstandkoming optie-overeenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen                                   |

|                 |                                                                                                                            |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn |
| 4 februari 2027 | Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.                                       |

## 3. Voorselectie

### 3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het Omgevingsplan gemeente Amsterdam en de bouwvelop zijn bepalend. De maximaal 3 inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op de selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

#### Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 24 april 2026, uiterlijk 23:59 uur en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 15 mei 2026 om 17:00 voor iedereen te raadplegen via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

#### Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 15 mei 2026 tot en met 19 juni 2026, 23:59 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](http://www.tenderned.nl). De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

- I. Voorblad van maximaal 1 pagina op A4 formaat met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie);
- II. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2), volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend. De keuze voor de KoopStart-regeling of voor een vergelijkbare regeling moet bij inschrijving worden aangegeven op het inschrijfformulier. Indien voor een vergelijkbare regeling wordt gekozen, moet op het moment van inschrijven worden aangetoond dat aan de voorwaarden zoals genoemd in paragraaf 1.2.2. is voldaan.
- III. Visie op ruimtelijke kwaliteit, ondersteund door minimaal twee illustraties, zoals schema's, foto's en/ of referentiebeelden. De foto's en/ of referentiebeelden dienen voorzien te worden van een toelichting, waarin de beeldbepalende elementen worden omschreven welke essentieel zijn om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Totaal maximaal 6 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.;
- IV. Visie op duurzaamheid, optioneel ondersteund door illustraties, foto's en/ of referentiebeelden, die voorzien worden van een toelichting, waarin de essentiële elementen omschreven zijn ten aanzien van de visie op duurzaamheid. Totaal maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.
- V. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel, welk ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken:
  - de inschrijving van de aan de voorselectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen in het KVK (handels)register;
  - de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK (handels)register.

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 II. tot en met V. 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;
- het inschrijfformulier voorselectieprocedure ontbreekt;
- een niet ingevuld inschrijfformulier is ingediend;
- wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgedrukte tekst van het inschrijfformulier;
- het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder III. en/ of IV., dan wel
- 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 ieder geval in aanmerking:

- het ontbreken van de handtekening(en) op het inschrijfformulier;
- het ontbreken van het Voorblad genoemd onder I.;
- het ontbreken van één of meerdere van de documenten genoemd onder V., waarbij geldt dat de ondertekenaar van het inschrijfformulier ten tijde van de ondertekening bevoegd moest zijn, dan wel
- bij klaarblijkelijke fouten die, uitsluitend ter beoordeling van de gemeente, via eenvoudige verduidelijking/ precisering door de betreffende inschrijver kunnen worden weggenomen of rechtgezet, mits hierbij geen inhoudelijke wijziging plaatsvindt en het niet om een gebrek gaat waarbij de betreffende inschrijving zonder meer van deelname wordt uitgesloten zoals in deze paragraaf 3. aangegeven.

De inschrijver wordt over de mogelijkheid tot herstel uiterlijk 3 juli 2026 om 17:00 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient uiterlijk 10 juli om 23:59 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. Documenten die niet worden gevraagd, worden niet beoordeeld.

#### Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

### 3.2 Minimale eisen voorselectie

De voorselectie heeft als doel de meest geschikte kandidaten voor te selecteren voor de definitieve selectieronde. Voor de hele selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan door het ondertekenen van het

inschrijfformulier voorselectieprocedure. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de voorselectieronde.

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

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

- het indienen van een ambitie/ visie op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid die binnen de opgave past zoals beschreven in Hoofdstuk 1 van deze brochure;
- de onderhavige selectiebrochure inclusief bijlagen;
- de Bouwenvelop, en
- het vigerende omgevingsplan.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken te hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen of zich daaraan te conformeren, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven.

### 3.3 Selectiecriteria Voorselectie

In de voorselectie wordt de inschrijver gevraagd een visie te geven op de in deze selectiebrochure en de bouwenvelop beschreven opgave, waarbij de gemeente op grond van de volgende twee selectiecriteria voorselecteert, te weten:

- Visie op Ruimtelijke kwaliteit waarbij per inschrijver maximaal 70 punten kan worden verkregen;
- Visie op Duurzaamheid waarbij per inschrijver maximaal 30 punten kan worden verkregen.

In totaal kan bij de selectiecriteria voorselectie maximaal 100 punten per inschrijver worden verkregen

#### 3.3.1 Selectie criterium Visie op Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 70 punten)

De inschrijver dient een integrale visie op ruimtelijke kwaliteit aan te leveren voor de ontwikkeling. In deze visie dient de inschrijver concreet en verifieerbaar te beschrijven op welke wijze de ambities en doelstellingen, zoals opgenomen bij de selectiecriteria, worden gerealiseerd.

De beoordeling vindt plaats op basis van de mate waarin de visie overtuigend, samenhangend en passend is binnen de opgave. De beoordeling geschiedt aan de hand van onderstaande subcriteria A, B en C, waarbij elk subcriterium uit twee onderdelen bestaat. Het maximaal te behalen aantal punten dat per subcriterium c.q. onderdeel wordt aangegeven is altijd het aantal per inschrijver.

### Subcriterium A. Herkenbaarheid van de gebouwvorm (maximaal 25 punten)

Blok 2 is onderdeel van een ensemble bestaande uit 2 gebouwen, waarvan Blok 1 het andere gebouw is. Er wordt belang gehecht aan het ontstaan van een aansprekend gebouw dat bijdraagt aan de collectieve uitstraling van de twee appartementengebouwen als stedenbouwkundig ensemble. In de architectonische uitwerking wordt gestreefd naar aansluiting bij de kwaliteit van de bebouwing in de buurt; dat geldt zowel voor de hoofdopzet als de detaillering. De bebouwing van Blok 2 mag een eigen karakter en identiteit hebben, maar dient zich te verhouden tot de context.

#### Onderdeel A1. Architectonische uitwerking van de gebouwcontouren (maximaal 15 punten)

Beoordeeld wordt de mate waarin de gebouwcontouren integraal onderdeel uitmaken van het architectonisch concept en bijdragen aan de herkenbaarheid en samenhang van de gebouwvormen. Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken naar:

- de mate waarin de contouren duidelijk afleesbaar zijn in het totale gebouwbeeld;
- de samenhang tussen hoofdvorm, gevelopbouw en massaopbouw;
- de wijze waarop de buitenruimtes aan de zuidzijde, in combinatie met groen, op een transparante en luchtige manier bijdragen aan het zichtbaar maken en versterken van de gebouwcontouren.

De inschrijver die op dit onderdeel het beste aan de opdracht heeft voldaan krijgt 15 punten; de nummer 2 krijgt 10 punten, de nummer 3 krijgt 5 punten en de nummer 4 en volgend krijgt 0 punten.

#### Onderdeel A2. Eigen karakter en identiteit (maximaal 10 punten)

Beoordeeld wordt de mate waarin het gebouw een herkenbaar, onderscheidend en samenhangend karakter en identiteit heeft, passend binnen de context van de locatie en de opgave. Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken naar:

- in hoeverre er sprake is van een duidelijke en consistente architectonische identiteit;
- de wijze waarop het ontwerp zich onderscheidt zonder afbreuk te doen aan de samenhang met de omgeving;
- in hoeverre de identiteit van het gebouw voortkomt uit het totaalconcept en niet uitsluitend uit afzonderlijke elementen.

De inschrijver die op dit onderdeel het beste aan de opdracht heeft voldaan krijgt 10 punten; de nummer 2 krijgt 6 punten, de nummer 3 krijgt 3 punten en de nummer 4 en volgend krijgt 0 punten.

### Subcriterium B. Levendige gevels aan vier zijden (maximaal 25 punten)

Het gebouw grenst aan alle kanten aan de openbare ruimte. Dit betekent dat het gebouw aan alle zijden een representatieve gevel nodig heeft met goed zicht op die openbare ruimte. Bij een levendige gevel wordt er gestreefd naar maximale interactie tussen binnen en buiten, zowel in de plint als op de hoger gelegen verdiepingen.

#### Onderdeel B1. Alzijdigheid van het ontwerp (maximaal 10 punten)

Beoordeeld wordt de mate waarin het ontwerp een hoge mate van alzijdigheid kent en alle gevels bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de relatie met de openbare ruimte. Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken naar:

- in hoeverre alle gevels, ongeacht oriëntatie, zorgvuldig en kwalitatief hoogwaardig zijn vormgegeven;
- de balans tussen open en gesloten geveldelen;

- de mate waarin de plasticiteit en gelaagdheid in de gevels;
- de wijze waarop de gevels het woonkarakter van het gebouw ondersteunen en de relatie met de openbare ruimte versterken.

De inschrijver die op dit onderdeel het beste aan de opdracht heeft voldaan krijgt 10 punten; de nummer 2 krijgt 6 punten, de nummer 3 krijgt 3 punten en de nummer 4 en volgend krijgt 0 punten.

#### Onderdeel B2. Uitnodigende en levendige plint (maximaal 15 punten)

Beoordeeld wordt de mate waarin de plint bijdraagt aan levendigheid, ontmoeting en interactie tussen het gebouw en de openbare ruimte. Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken naar:

- de wijze waarop de overgang tussen privé en openbaar op een zachte, vriendelijke en uitnodigende manier is vormgegeven;
- de mate van transparantie en openheid van de plint;
- de herkenbaarheid, toegankelijkheid en positionering van de entrees;
- de wijze waarop erfafscheidingen van tuinen integraal onderdeel uitmaken van de architectuur;
- de inpassing en architectonische uitwerking van niet-woonfuncties, zoals fietsenstallingen en de entree van de parkeergarage, in het gevelbeeld.

De inschrijver die op dit onderdeel het beste aan de opdracht heeft voldaan krijgt 15 punten; de nummer 2 krijgt 10 punten, de nummer 3 krijgt 5 punten en de nummer 4 en volgend krijgt 0 punten.

#### Subcriterium C. Hoogwaardige woonkwaliteit (maximaal 20 punten)

Voor een goede woonkwaliteit is er specifiek aandacht voor logische plattegronden en ontsluitingsprincipes, prettige buitenruimten en voldoende licht en uitzicht. We zoeken naar een woongebouw dat geschikt is om de doelgroep er langdurig en prettig te kunnen huisvesten. Daarnaast liggen er kansen voor optimaal gebruik van ruime buitenruimtes in relatie tot de woningplattegrond. De zuidgevel met de buitenruimtes groen inrichten versterkt de woonkwaliteit en de relatie met het groen langs het Roosje Vospad.

#### Onderdeel C1. Kwaliteit van de woningplattegronden (maximaal 10 punten)

Beoordeeld wordt de mate waarin de woningplattegronden bijdragen aan een hoogwaardige woonkwaliteit. Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken naar:

- de logica en efficiëntie van de woningplattegronden en ontsluitingsprincipes;
- de functionele bruikbaarheid van de ruimten;
- de mate van daglichttoetreding;
- de kwaliteit van uitzicht en oriëntatie;

De inschrijver die op dit onderdeel het beste aan de opdracht heeft voldaan krijgt 10 punten; de nummer 2 krijgt 6 punten, de nummer 3 krijgt 3 punten en de nummer 4 en volgend krijgt 0 punten.

#### Onderdeel C2. Buitenruimte in relatie tot de woningplattegrond (maximaal 10 punten)

Beoordeeld wordt de mate waarin de buitenruimtes zijn ontworpen in relatie tot de woningplattegronden en bijdragen aan de woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken naar:

- de maatvoering en bruikbaarheid van de buitenruimtes;

- de mate waarin sprake is van een functionele en ruimtelijke relatie tussen binnen- en buitenruimte;
- de positionering en kwaliteit van de buitenruimtes in relatie tot bezonning en oriëntatie;
- de toepassing en ruimtelijke meerwaarde van verticaal groen in de zuidgevel.

De inschrijver die op dit onderdeel het beste aan de opdracht heeft voldaan krijgt 10 punten; de nummer 2 krijgt 6 punten, de nummer 3 krijgt 3 punten en de nummer 4 en volgend krijgt 0 punten.

Bij de definitieve selectie zal de inschrijver indien hij is voorgeselecteerd gevraagd worden de visie op kwaliteit verder te concretiseren. Van al hetgeen dat de voorgeselecteerde inschrijver in het kader van de voorselectie heeft ingebracht geldt dat dit in de definitieve selectie nader uitgewerkt dient te worden. Het is dan ook niet toegestaan het plan op hoofdlijnen te wijzigen in de definitieve selectieronde.

### **3.3.2 Selectie criterium Visie op Duurzaamheid (maximaal 30 punten)**

De inschrijver wordt gevraagd om, anticiperend op de definitieve selectie waarin duurzaamheid een belangrijk gunningscriterium vormt, een integrale visie en ambitie op het gebied van duurzaamheid te formuleren. De visie mag worden toegelicht in zowel woord als beeld. De beoordeling van de duurzaamheidsvisie vindt plaats op basis van de navolgende sub criteria: D en E, en waar in totaal maximaal 30 punten kunnen worden behaald. Het aantal te behalen aantal punten dat per subcriterium wordt aangegeven is altijd het aantal per inschrijver.

#### Subcriterium D. Visie op Circulair bouwen (maximaal 20 punten)

In de visie op duurzame en circulaire materialen moeten de belangrijkste maatregelen worden omschreven die bijdragen aan het verlagen van de milieu-impact en de materiaal gebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot in de productie- en bouwfase. De maatregelen moeten worden omschreven aan de hand van de indicatoren van Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw (2023).

Op de volgende indicatoren wordt een toelichting gevraagd:

- ontwerp en bouw met een zo laag mogelijke materiaal gebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot;
- ontwerp en bouw met een zo hoog mogelijke materiaal gebonden CO<sub>2</sub>-opslag;
- ontwerp en bouw met zo veel mogelijk materiaal van verantwoorde herkomst: hergebruikt, gerecycled of hernieuwbaar;
- ontwerp en bouw met een zo groot mogelijke mate van adaptief vermogen;
- ontwerp en bouw met een zo hoog mogelijke losmaakbaarheid.

De inschrijver die op dit subcriterium het beste aan de opdracht heeft voldaan krijgt 20 punten; de nummer 2 krijgt 10 punten, de nummer 3 krijgt 5 punten en de nummer 4 en volgend krijgt 1 punt.

#### Subcriterium E. Visie op energie en hittestress (maximaal 10 punten)

In de visie op energie dient een toelichting te worden gegeven op het gekozen energieconcept, de kwaliteit van het casco en hoe de genoemde maatregelen aan een zo goed mogelijke energieprestatie bijdragen (BENG). In deze visie dient in ieder geval het volgende te worden beschreven:

- er is aandacht voor passieve maatregelen en op welke wijze bouwkundige maatregelen bijdragen aan het energieconcept en het tegengaan van hittestress (installatiearm bouwen);
- een toelichting op hoe het gebouwontwerp en het gekozen energiesysteem bijdragen aan een prettig en comfortabel binnenklimaat gedurende alle seizoenen; op welke wijze er wordt omgegaan met het beperken van de energiebehoefte en de belasting van het elektriciteitsnetwerk

(netbewust bouwen); raadpleeg hiervoor de handreiking [Inspiratie voor klimaatadaptief bouwen in 17 maatregelen](#)

De inschrijver die op dit subcriterium het beste aan de opdracht heeft voldaan krijgt 10 punten; de nummer 2 krijgt 5 punten, de nummer 3 krijgt 2 punten en de nummer 4 en volgend krijgt 1 punt.

Naarmate uit de toelichting overtuigender blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd, hoe hoger het aantal punten dat daarvoor wordt toegekend. Dit Subcriterium E wordt door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld.

Bij de definitieve selectie zal de inschrijver indien hij is voorgeselecteerd gevraagd worden de visie op duurzaamheid verder te concretiseren. Van al hetgeen dat de voorgeselecteerde inschrijver in het kader van de voorselectie heeft ingebracht geldt dat dit in de definitieve selectie nader uitgewerkt dient te worden. Het is dan ook niet toegestaan het plan op hoofdlijnen te wijzigen in de definitieve selectieronde.

### 3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal 3 inschrijvers voorselecteren op basis van de behaalde scores op de selectiecriteria. Deze voorgeselecteerde inschrijvers gaan door naar de definitieve selectieronde. De overige niet voorgeselecteerde inschrijvingen komen te vervallen.

| Selectiecriteria en de wijze van beoordeling            | Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Visie op ruimtelijke kwaliteit                          | 70 punten                                                |
| A. Herkenbaarheid van de gebouwworm                     | 25 punten                                                |
| B. Levendige gevels aan vier zijden                     | 25 punten                                                |
| C. Hoogwaardige woonkwaliteit                           | 20 punten                                                |
| Visie op duurzaamheid                                   | 30 punten                                                |
| D. Visie op Circulair bouwen                            | 20 punten                                                |
| E. Visie op energie en hittestress                      | 10 punten                                                |
| <b>Totaal te behalen maximale score per inschrijver</b> | <b>100 punten</b>                                        |

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

Indien twee of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op selectie criterium Ruimtelijke Kwaliteit door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde

inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op selectie criterium Ruimtelijke Kwaliteit dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijving van alle gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komt te vervallen.

Op 21 augustus 2026 worden de inschrijvers op de hoogte gesteld van de uitslag van de voorselectie.

## 4. Definitieve selectie

### 4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie vangt aan op 21 augustus 2026 en heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavel Nierkerkestraat Blok 2 aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn Ruimtelijke Kwaliteit en Duurzaamheid. Er kunnen maximaal drie voorgeselecteerde inschrijvers deelnemen aan de definitieve selectie.

#### Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 11 september 2026 uiterlijk op 23:59 uur en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is op 2 oktober 2026 vanaf 17:00 uur voor iedereen te raadplegen via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

#### Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 2 oktober 2026 tot en met 27 november 2026 uiterlijk om 23:59 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](http://www.tenderned.nl). De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

- I. Voorblad van maximaal 1 pagina op A4 formaat met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
- II. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 3);
- III. Gunningscriterium Ruimtelijk kwaliteit:  
De nadere uitwerking van de visie op ruimtelijke kwaliteit - zoals ingediend in de voorselectie - in de vorm van een Schetsontwerp (SO), maximaal 20 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt., omvattende het volgende:
  - Toelichting op het ontwerp;
  - Plattegronden 1:250 of 1:500, voorzien van maatvoering voor:
    - Begane grond met aanduiding functies, logistiek, entrees en aansluiting op de omgeving;
    - Typische verdiepingen van de overige bouwlagen;
    - Toplaag (vijfde verdieping);
    - Parkeerkelder;
    - Daklandschap;
  - Impressies:
    - Een perspectief dat het hele volume van het gebouw laat zien in relatie tot de Nierkerkestraat;
    - Een perspectief dat het hele volume van het gebouw laat zien in relatie tot het Roosje Vospad;
    - Op ooghoogte vanaf de Nierkerkestraat;
  - Aanzichten van alle zijden (1:500), met maatvoering;

- Twee doorsneden (1:500) met aansluiting op de openbare ruimte en aanduiding van functies, met maatvoering;
  - Impressie van de materialisering;
- IV. Gunningscriterium Duurzaamheid:
- Ingevulde bandbreedte materiaal gebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot op inschrijfformulier;
  - MPG-berekening met daarin de materiaal gebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot berekening (als bijlage toevoegen, geen limiet op pagina's);
  - Toelichting op circulair bouwen, maximaal 3 pagina's (enkelzijdig, A4 formaat, lettertype Arial 10);
  - Toelichting op energie en hittestress, maximaal 3 pagina's (enkelzijdig, A4 formaat, lettertype Arial 10);
  - Ingevulde bandbreedte BENG-waarde energieprestatie op inschrijfformulier;
  - BENG-berekening (als bijlage toevoegen, geen limiet op pagina's);
  - Ingevulde puntensysteem natuurinclusief bouwen (bijlage 1.17, tabel 2).
- V. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dient ieder participerende partij die het inschrijfformulier heeft ingevuld eveneens een eigen Bibob-formulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Bij vraag 8 en 9 van het Bibob-formulier (het formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties) wordt gevraagd naar respectievelijk de financiering van de vastgoedtransactie en de eindgebruiker/ belegger van het vastgoed. Indien de financiering of eindgebruiker/ belegger bij de inschrijving al bekend is dan dient dat te worden aangegeven. Indien financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient bij vraag 8 van het Bibob-formulier 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 Bibob-formulier.

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

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en het Bibob-formulier met de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende voorgeselecteerde inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De voorgeselecteerde inschrijver wordt daarover uiterlijk 11 december 2026 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient uiterlijk 18 december 2026 om 23:59 het gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is

toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen. 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. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure, het Bibob-formulier of één van de bijlagen zoals hiervoor genoemd onder II. tot en met V. of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

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

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

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

#### 4.2 Minimale eisen definitieve selectie

Voor de definitieve selectie gelden de volgende minimale eisen.

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

Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende partijen die het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibob-formulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel op specifieke bepaalde onderdelen zoals hiervoor in paragraaf 4.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie.

- b) Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en het Bibob-formulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart de voorgeselecteerde inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:
  - uitwerking van de in de selectiefase ingediende visie op ruimtelijke kwaliteit en visie op duurzaamheid die binnen de opgave zoals beschreven in de bouwenvolp en selectiebrochure;

- de vastgestelde optievergoeding ad € 100.000,-. NB: Over de optievergoeding dient BTW betaald te worden. De geboden optievergoeding wordt aan de optienemer in rekening gebracht

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

### 4.3 Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in Week 50 (de week van 7 december) 2026. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

### 4.4 Gunningscriteria definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde Inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De stukken die ingediend worden voor de definitieve selectie dienen een verdere uitwerking te zijn van de voorselectie. Er zijn twee gunningscriteria: Ruimtelijke kwaliteit en Duurzaamheid.

#### 4.4.1 Ruimtelijke kwaliteit (Maximaal 70 punten)

De inschrijver dient een nadere uitwerking van de visie op ruimtelijke kwaliteit - zoals ingediend in de voorselectie - in de vorm van een SO voor de ontwikkeling aan te leveren. In deze visie dient de inschrijver concreet en verifieerbaar te beschrijven op welke wijze de ambities en doelstellingen, zoals opgenomen bij de selectiecriteria, worden gerealiseerd.

De beoordeling vindt plaats op basis van de mate waarin de visie overtuigend, samenhangend en passend is binnen de opgave. De beoordeling geschiedt aan de hand van onderstaande subcriteria. Er zijn drie subcriteria, elk bestaande uit twee onderdelen.

##### Subcriterium A. Herkenbaarheid van de gebouwworm (maximaal 25 punten)

Blok 2 is onderdeel van een ensemble bestaande uit 2 gebouwen, waarbij Blok 1 het andere gebouw is. Er wordt belang gehecht aan het ontstaan van een aansprekend gebouw ontstaat dat bijdraagt aan de collectieve uitstraling van de twee appartementengebouwen als stedenbouwkundig ensemble. In de architectonische uitwerking wordt gestreefd naar aansluiting bij de kwaliteit van de bebouwing in de buurt; dat geldt zowel voor de hoofdopzet als de detaillering. De bebouwing van Blok 2 mag een eigen karakter en identiteit hebben, maar dient zich te verhouden tot de context.

Onderdeel A1. Architectonische uitwerking van de gebouwcontouren (maximaal 15 punten)

Beoordeeld wordt de mate waarin de gebouwcontouren integraal onderdeel uitmaken van het architectonisch concept en bijdragen aan de herkenbaarheid en samenhang van de gebouwvormen. Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken naar:

- de mate waarin de contouren duidelijk afleesbaar zijn in het totale gebouwbeeld;
- de samenhang tussen hoofdvorm, gevelopbouw en massaopbouw;
- de wijze waarop de buitenruimtes aan de zuidzijde, in combinatie met groen, op een transparante en luchtige manier bijdragen aan het zichtbaar maken en versterken van de gebouwcontouren.

De inschrijver die op dit onderdeel het beste aan de opdracht heeft voldaan krijgt 15 punten; de nummer 2 krijgt 10 punten, de nummer 3 krijgt 5 punten.

Onderdeel A2. Eigen karakter en identiteit (maximaal 10 punten)

Beoordeeld wordt de mate waarin het gebouw een herkenbaar, onderscheidend en samenhangend karakter en identiteit heeft, passend binnen de context van de locatie en de opgave. Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken naar:

- in hoeverre sprake is van een duidelijke en consistente architectonische identiteit;
- de wijze waarop het ontwerp zich onderscheidt zonder afbreuk te doen aan de samenhang met de omgeving;
- in hoeverre de identiteit van het gebouw voortkomt uit het totaalconcept en niet uitsluitend uit afzonderlijke elementen.

De inschrijver die op dit onderdeel het beste aan de opdracht heeft voldaan krijgt 10 punten; de nummer 2 krijgt 6 punten, de nummer 3 krijgt 3 punten.

Subcriterium B. Levendige gevels aan vier zijden (maximaal 20 punten)

Het gebouw grenst aan alle kanten aan de openbare ruimte. Dit betekent dat het gebouw aan alle zijden een representatieve gevel nodig heeft met goed zicht op die openbare ruimte. Bij een levendige gevel wordt er gestreefd naar maximale interactie tussen binnen en buiten, zowel in de plint als op de hoger gelegen verdiepingen.

Onderdeel B1. Alzijdigheid van het ontwerp (maximaal 10 punten)

Beoordeeld wordt de mate waarin het ontwerp een hoge mate van alzijdigheid kent en alle gevels bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de relatie met de openbare ruimte. Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken naar:

- in hoeverre alle gevels, ongeacht oriëntatie, zorgvuldig en kwalitatief hoogwaardig zijn vormgegeven;
- de balans tussen open en gesloten geveldelen;
- de mate waarin de plasticiteit en gelaagdheid in de gevels;
- de wijze waarop de gevels het woonkarakter van het gebouw ondersteunen en de relatie met de openbare ruimte versterken.

De inschrijver die op dit onderdeel het beste aan de opdracht heeft voldaan krijgt 10 punten; de nummer 2 krijgt 6 punten, de nummer 3 krijgt 3 punten.

Onderdeel B2. Uitnodigende en levendige plint (maximaal 15 punten)

Beoordeeld wordt de mate waarin de plint bijdraagt aan levendigheid, ontmoeting en interactie tussen het gebouw en de openbare ruimte. Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken naar:

- de wijze waarop de overgang tussen privé en openbaar op een zachte, vriendelijke en uitnodigende manier is vormgegeven;
- de mate van transparantie en openheid van de plint;
- de herkenbaarheid, toegankelijkheid en positionering van de entrees;
- de wijze waarop erfafscheidingen van tuinen integraal onderdeel uitmaken van de architectuur;
- de inpassing en architectonische uitwerking van niet-woonfuncties, zoals fietsenstallingen en de entree van de parkeergarage, in het gevelbeeld.

De inschrijver die op dit onderdeel het beste aan de opdracht heeft voldaan krijgt 15 punten; de nummer 2 krijgt 10 punten, de nummer 3 krijgt 5 punten.

#### Subcriterium C. Hoogwaardige woonkwaliteit (maximaal 20 punten)

Voor een goede woonkwaliteit is er specifiek aandacht voor logische plattegronden en ontsluitingsprincipes, prettige buitenruimten en voldoende licht en uitzicht. We zoeken naar een woongebouw dat geschikt is om de doelgroep er langdurig en prettig te kunnen huisvesten. Daarnaast liggen er kansen voor optimaal gebruik van ruime buitenruimtes in relatie tot de woningplattegrond. De zuidgevel met de buitenruimtes groen inrichten versterkt de woonkwaliteit en de relatie met het groen langs het Roosje Vospad.

##### Onderdeel C1. Kwaliteit van de woningplattegronden (maximaal 10 punten)

Beoordeeld wordt de mate waarin de woningplattegronden bijdragen aan een hoogwaardige woonkwaliteit. Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken naar:

- de logica en efficiëntie van de woningplattegronden en ontsluitingsprincipes;
- de functionele bruikbaarheid van de ruimten;
- de mate van daglichttoetreding;
- de kwaliteit van uitzicht en oriëntatie.

De inschrijver die op dit onderdeel het beste aan de opdracht heeft voldaan krijgt 10 punten; de nummer 2 krijgt 6 punten, de nummer 3 krijgt 3 punten.

##### Onderdeel C2. Buitenruimte in relatie tot de woningplattegrond (maximaal 10 punten)

Beoordeeld wordt de mate waarin de buitenruimtes zijn ontworpen in relatie tot de woningplattegronden en bijdragen aan de woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken naar:

- de maatvoering en bruikbaarheid van de buitenruimtes;
- de mate waarin sprake is van een functionele en ruimtelijke relatie tussen binnen- en buitenruimte;
- de positionering en kwaliteit van de buitenruimtes in relatie tot bezonning en oriëntatie;
- de toepassing en ruimtelijke meerwaarde van verticaal groen in de zuidgevel.

De inschrijver die op dit onderdeel het beste aan de opdracht heeft voldaan krijgt 10 punten; de nummer 2 krijgt 6 punten, de nummer 3 krijgt 3 punten.

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

Het gunningscriterium Duurzaamheid is onderverdeeld in 5 subcriteria:

Subcriterium D. Materiaal gebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot bandbreedte;

Subcriterium E. Toelichting op circulair bouwen;

Subcriterium F. Energie BENG-waardes;

Subcriterium G. Toelichting op Energie;  
Subcriterium H. Natuurinclusief.

**Subcriterium D. Materiaal gebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot bandbreedte (maximaal 10 punten)**

De voorgeselecteerde inschrijver schrijft in met een bandbreedte met de daaraan gekoppelde materiaal gebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot waarde, zoals hieronder weergegeven. Ter onderbouwing op de haalbaarheid van de gekozen bandbreedte wordt tevens een toelichting en MPG-berekening met daarin de materiaal gebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot berekening ingediend. De constructie van de kelder hoeft niet te worden meegenomen in de berekening van de materiaal gebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot. De begane grondvloer en de fundering dienen daarentegen wel te worden meegenomen.

Punten worden toegekend door middel van rangorde ten opzichte van elkaar. Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte krijgen het hoogste aantal punten. Als inschrijvers dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij hetzelfde aantal punten. Als partijen allemaal dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij allemaal hetzelfde aantal punten. Dit onderdeel wordt door de selectiecommissie kwantitatief beoordeeld.

| Bandbreedte | Waarde (kg CO <sub>2</sub> -eq / m <sup>2</sup> BVO) |
|-------------|------------------------------------------------------|
| 1           | 139 of lager                                         |
| 2           | 140 – 175                                            |
| 3           | 176 – 220                                            |

| Rang bandbreedte                                                               | Maximaal te behalen score |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte                                 | 10                        |
| Inschrijver(s) met de tweede beste gekozen bandbreedte (indien van toepassing) | 8                         |
| Inschrijver(s) met de slechtste bandbreedte (indien van toepassing)            | 2                         |

**Subcriterium E. Toelichting op circulair bouwen (maximaal 10 punten)**

Aan de voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd een toelichting te geven op hoe het ontwerp inspeelt op de indicatoren van Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw (2023). Er wordt gekeken naar concrete maatregelen ingaande op materialisatie, constructie van casco, losmaakbaarheid en adaptief vermogen. Naarmate uit de toelichting overtuigender blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd wordt een hoger aantal punten toegekend. Op de volgende indicatoren wordt een toelichting gevraagd:

- Ontwerp en bouw met een zo laag mogelijke materiaal gebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot;
- Sturen op een zo hoog mogelijke CO<sub>2</sub>-opslag in de toegepaste materialen;
- Ontwerp en bouw met zo veel mogelijk materiaal van verantwoorde herkomst: hergebruikt, gerecycled of hernieuwbaar;
- Ontwerp en bouw met een zo groot mogelijke mate van adaptief vermogen;
- Ontwerp en bouw met een zo hoog mogelijke losmaakbaarheid.

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 wordt door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld. De inschrijver die op dit onderdeel het beste aan de opdracht heeft voldaan krijgt 10 punten; de nummer 2 krijgt 5 punten, de nummer 3 krijgt 2 punten.

**Subcriterium F. Energie BENG-waardes (maximaal 4 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 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/m<sup>2</sup>.jr van de BENG<sub>1</sub> waarde worden afgetrokken. Er moet duidelijk aangegeven worden dat dit gebeurd is en dat het gebouw voldoet aan het criterium voor lichte constructies dat ook in het bouwbesluit wordt gehanteerd (warmtecapaciteit ≤ 180 kJ/m<sup>2</sup>.K berekend volgens NTA 8800).

Uitsluitend aan de gekozen bandbreedte worden punten toegekend. Aan de BENG-berekeningen worden geen 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 inschrijver voor dit onderdeel geen punten. De punten worden toegekend op basis van de gekozen bandbreedte van de volgende BENG-waardes:

| Bandbreedte | Waarde                |                       |        |
|-------------|-----------------------|-----------------------|--------|
|             | BENG1                 | BENG2                 | BENG3  |
| 1           | < 55 kWh / (m2. jaar) | < 0 kWh / (m2. jaar)  | > 100% |
| 2           | < 60 kWh / (m2. jaar) | < 20 kWh / (m2. jaar) | > 80%  |
| 3           | < 65 kWh / (m2. jaar) | < 50 kWh / (m2. jaar) | > 40%  |

Punten worden toegekend door middel van rangorde ten opzichte van elkaar. Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte krijgen het hoogste aantal punten. Als inschrijvers dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij hetzelfde aantal punten. Als partijen allemaal dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij allemaal hetzelfde aantal punten. Dit onderdeel wordt door de selectiecommissie kwantitatief beoordeeld.

| Rang bandbreedte                                                               | Maximaal te behalen score per bandbreedte |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Inschrijver(s) met best gekozen bandbreedte                                    | 4                                         |
| Inschrijver(s) met de tweede beste gekozen bandbreedte (indien van toepassing) | 3                                         |
| Inschrijver (s) met de slechtste gekozen bandbreedte (indien van toepassing)   | 1                                         |

**Subcriterium G. Toelichting op Energie (maximaal 6 punten)**

Inschrijvers lichten hun visie op het energieconcept toe. Inschrijvers dienen tenminste in hun toelichting te beschrijven:

- Er is aandacht voor passieve maatregelen en op welke wijze bouwkundige maatregelen bijdragen aan het energieconcept en het tegengaan van hittestress (installatiearm bouwen). Er wordt gevraagd om toe te lichten hoe het gebouwo ontwerp en het gekozen energiesysteem bijdragen aan een prettig en comfortabel binnenklimaat gedurende alle seizoenen.

- Op welke wijze zij omgaan met het beperken van de energiebehoefte en de belasting van het elektriciteitsnetwerk (netbewust bouwen).  
Raadpleeg de handreiking [Inspiratie voor klimaatadaptief bouwen in 17 maatregelen](#) om hittestress te verminderen.

De toelichtingen bevatten een combinatie van concrete maatregelen waaruit blijkt dat een haalbaar en integraal duurzaamheidsconcept wordt gerealiseerd, dat ook op logische wijze aansluit op de andere opgaven uit de bouwenvelop en selectiebrochure.

Dit onderdeel wordt door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld. Naarmate uit de toelichting overtuigender blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd wordt een hoger aantal punten toegekend.

De inschrijver die op dit onderdeel het beste aan de opdracht heeft voldaan krijgt 6 punten; de nummer 2 krijgt 3 punten, de nummer 3 krijgt 1 punt.

#### Subcriterium H. Natuurinclusief (geen punten)

De inschrijver dient het formulier Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen 2024 (Bijlage 1.17, tabel 2) in te vullen. In de Toolbox (Bijlage 1.12) worden mogelijke maatregelen toegelicht. Met dit formulier geeft de inschrijver aan op welke manier 30 of meer punten behaald gaan worden. Indien het formulier niet is ingevuld of geen 30 punten zijn behaald wordt de inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie.

### 4.5 Beoordeling definitieve selectie

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

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria Ruimtelijke Kwaliteit en Duurzaamheid op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

| <b>Gunningscriteria</b>                                    | <b>Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver</b> |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Ruimtelijke kwaliteit                                      | 70 punten                                                       |
| A. Herkenbaarheid van de gebouwworm                        | 25 punten                                                       |
| B. Levendige gevels aan vier zijden                        | 25 punten                                                       |
| C. Hoogwaardige woonkwaliteit                              | 20 punten                                                       |
| Duurzaamheid                                               | 30 punten                                                       |
| D. Materiaalgebonden CO <sub>2</sub> -uitstoot bandbreedte | 10 punten                                                       |
| E. Toelichting op circulair bouwen                         | 10 punten                                                       |
| F. Energie BENG-waardes                                    | 4 punten                                                        |
| G. Toelichting op Energie                                  | 6 punten                                                        |
| H. Natuurinclusief                                         | 0 punten                                                        |
| <b>Totaal te behalen maximale score per inschrijver</b>    | <b>100 punten</b>                                               |

#### 4.6 Gunning/ onkostenvergoeding

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

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk Ruimtelijke kwaliteit. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting via de 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 6 november 2026 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.9 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige onkostenvergoeding van € 30.000,- exclusief BTW. Er is BTW van toepassing op de onkostenvergoeding. Voorwaarde is dat er sprake moet zijn geweest van een tijdig ingediende en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving en dat deze inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding.

#### 4.7 Reservelijst

De gemeente stelt een reservelijst op van inschrijvers die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen met een geldige inschrijving en het project niet gegund hebben gekregen. De lijst kent een vaste rangorde waarbij de inschrijver die bij de definitieve selectie als tweede is geëindigd automatisch de hoogste rangorde heeft en de nummer 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, het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen. Bij acceptatie van het gemeentelijke voorstel is deze kandidaat verplicht het optierecht uit te oefenen en uitvoering te geven aan de exacte inschrijving zoals door hem ingediend bij de definitieve selectie zonder dat de uitgangspunten, voorwaarden en eisen als vermeld in de onderhavige selectiebrochure en bijlagen wijzigen. Deze kandidaat dient binnen een termijn van 14 werkdagen het gemeentelijke voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspraken, waarna de gemeente het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rangorde op de reservelijst te benaderen. Een kandidaat die als reserve het gemeentelijke voorstel accepteert, en aan wie de optieovereenkomst uiteindelijk wordt gegund, verliest van rechtswege en met terugwerkende kracht zijn aanspraak op de onkostenvergoeding als bedoeld in paragraaf 4.5. Mocht de onkostenvergoeding al aan hem zijn uitgekeerd, dient deze wegens onverschuldigde betaling te worden

teruggestort op de gemeentelijke rekening. De kandidaat ontvangt daarvoor een factuur van de gemeente.

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

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

## 4.8 Screening

### Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeentebblad 2017 nummer 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding valt onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1, onder Aanleveren, punt V. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob-formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

In principe heeft de gemeente vóór de datum van (voorlopige) gunning al de resultaten van de integriteitsscreening binnen, waaronder dus ook die van de winnende inschrijver. Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en kan er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend zijn, en de vertraging wordt niet veroorzaakt doordat de winnende inschrijver geen of naar het oordeel van de gemeente in onvoldoende mate informatie heeft verstrekt die voor de Bibob-toets van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een negatief integriteitsscreening.

Naast de screening voorafgaand aan de optieovereenkomst, is in de optieovereenkomst en de erfpachtaanbieding een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk om ook

tijdens de looptijd, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties aan verbinden.

Bij verlies van de gunning als gevolg van een negatieve integriteitsscreening wordt er geen onkostenvergoeding uitgekeerd aan de inschrijver in kwestie.

#### Financieel en economische stabiliteit

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

### 4.9 Bezwaar

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

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

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

Mocht het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich 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, te weten: 21 maanden nadat de gunning definitief is geworden als bedoeld in paragraaf 4.9.

De optieovereenkomst wordt digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de vastgestelde optievergoeding met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende winnende plan uit tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van de bouwenvelop, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en het DO worden ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente op de uiterlijke termijnen zoals die vermeld staan in de optieovereenkomst.

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

De planning van de Optieovereenkomst is in onderstaande tabel opgenomen. Deze planning wordt als bijlage de optieovereenkomst gehecht na definitieve gunning.

| Datum                      | Activiteit                                |
|----------------------------|-------------------------------------------|
| 4 februari 2027            | Start optieperiode na definitieve gunning |
| Uiterlijk 4 september 2027 | Indienen voorlopig Ontwerp                |
| Uiterlijk 4 januari 2028   | Indienen definitief Ontwerp               |
| Uiterlijk 1 mei 2028       | Aanvraag omgevingsvergunning              |
| 1 juli 2028                | Verlening omgevingsvergunning             |
| 16 augustus 2028           | Omgevingsvergunning onherroepelijk        |
| 4 november 2028            | Uiterlijke acceptatie erfpachtaanbieding  |
| 4 november 2028            | Einde optieperiode (21 maanden)           |
| 1 december 2029            | Erfpachtuitgifte en start bouw            |
| 1 december 2031            | Oplevering Nierkerkestraat Blok 2         |

## 5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbesteding plichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie dan wel de jury heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van 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 anderszins onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot en met 24 april 2026, 23:59 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](http://www.tenderned.nl) alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/ opdrachtgever/ erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadelijkt.
- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.
- m. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de

- optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibob-formulier.
- n. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
  - o. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en n) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
  - p. Bij overtreding van bepaling sub d) en e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
  - q. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 3.1 of 4.1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
  - r. De gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
  - s. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma, conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de definitief geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

## 6. Bijlagen

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

1. Bouwenvelop Nierkerkestraat Blok 2, d.d. inclusief bijlagen
  1. Coördinatentekening (2024-287) d.d. 24-09-2024
  2. Advies Waternet d.d. 16-11-2023
  3. Geluidhinderonderzoek Voetbalkooi d.d. 18-07-2024
  4. Bezonningsstudie Nierkerke locatie d.d. 30-01-2024
  5. Parkeeronderzoek Nierkerkecomplex d.d. 26-09-2024
  6. Ondergrond (kabels en leidingen)
  7. Palenplan oude gebouw d.d. 15-06-1959
  8. BLVC-kader nieuwbouw Nierkerkestraat d.d. 10-02-2026, inclusief bijlagen:
    - a) Generieke BLVC uitgangspunten gemeente Amsterdam d.d. 07-10-2025
    - b) Amsterdamse procedures en processen
  9. Werkterrein Blok 2 d.d. 22-09-2025
  10. Welstandsnota: "De Schoonheid van Amsterdam", 2016
  11. Duurzaam ontwikkelen - Gemeente Amsterdam
  12. Toolbox Natuurinclusief ontwerpen 2025
  13. Groen op de gevel - Klimplantengids Gemeente Amsterdam
  14. Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad Het Nieuwe Normaal
  15. MRA Houtbouwpact 2026-2030
  16. Inspiratie voor klimaatadaptief bouwen in 17 maatregelen
  17. Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen d.d. 24-01-2024
  18. Voorwaarden vleermuiskasten, bestaande uit drie documenten:
    - a) Activiteitenplan Vergunningsaanvraag juni 2025
    - b) Aangeleverde aanvullende gegevens gemeente Amsterdam d.d. 23-09-2025
    - c) Verzoek om aanvullende gegevens Omgevingsdienst d.d. 09-09-2025
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure Nierkerkestraat Blok 2
3. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure Nierkerkestraat Blok 2
4. Bibob-formulier voor vastgoedtransacties
5. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
6. Optieovereenkomst Nierkerkestraat Blok 2 inclusief bijbehorende bijlagen:
  - a) Voorlopige uitgiftetekening (nummer 2024-287) d.d. 24-09-2024
  - b) Model-erfpachtaanbieding d.d. 26-03-2026
  - c) Terreinspecificatie d.d. 26-03-2026
  - d) Algemene bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
  - e) Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
  - f) Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 januari 2024
  - g) Proces en Indieningsvereisten VO/DO toetsing
  - h) Overeenkomst betreffende aansluiting en transport van elektriciteit (toevoegen indien transportverzoek is gedaan en offerte Liander is ontvangen);
  - i) Planning Optieovereenkomst;
7. Model huurovereenkomst grond inclusief bijbehorende bijlagen;
  - a) Algemene bepalingen grond en water 2026
  - b) Integriteitsclausule
8. Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectiebrochure.