



Selectiebrochure Kavel N7a Sloterdijk Poort

Ruimte voor grootschalige bedrijvigheid (> 4.518 m² bvo)



Inhoud

Inleiding.....	3
1 Project en opgave.....	4
1.1 De locatie.....	4
1.2 Beschrijving van de opgave.....	4
Netcongestie.....	5
Duurzaamheid.....	5
Programma.....	7
Relevante (publiekrechtelijke) kaders.....	7
Financiële bieding op het optierecht.....	8
1.3 Erfpachtgrondwaarde.....	8
1.4 Combinatie van partijen.....	9
1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding.....	10
2 Beschrijving selectieprocedure.....	11
2.1 Selectieprocedure.....	11
2.2 Planning.....	12
3 Aanleveren, gunningscriteria en beoordeling.....	13
3.1 Aanleveren.....	13
3.2 Minimale eisen.....	15
3.3 Gunningscriteria.....	16
3.4 Beoordeling.....	20
3.5 Gunning.....	21
3.6 Reservelijst.....	21
3.7 Screening.....	22
3.8 Bezwaar.....	23
3.9 Planning ontwikkeltraject.....	23
4 Overige bepalingen en uitgangspunten.....	25
5 Bijlagen.....	27

Inleiding

Op bedrijventerrein Sloterdijk Poort te Amsterdam is kavel N7a beschikbaar voor de realisatie van een grootschalig bedrijfspand. Deze kavel bevindt zich op een prominente zichtlocatie langs de snelweg A5, in het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein. Dit gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van grootschalige bedrijven. De strategische ligging nabij op- en afrit 2 van snelweg A5 zorgt voor uitstekende bereikbaarheid.

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die voor eigen rekening en risico het bedrijfspand met bijbehorend programma op deze kavel kan ontwikkelen en realiseren, binnen de kaders van het toepasselijke bestemmingsplan Sloterdijk Poort met "Bedrijf-1". De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld.

Het betreft een selectie in één ronde. U wordt gevraagd om bij uw inschrijving naast het doen van een financiële bod op het optierecht eveneens een plan voor de ontwikkeling van het bedrijfsgebouw in te dienen.

De criteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn:

- Duurzaamheid (: circulair bouwen en duurzame energie(opwekking));
- Bouwprogramma (: FSI);
- Financiële bieding op het optierecht.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave en de (minimale) eisen en criteria die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor kavel N7a waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in bouwvelop 'Kavel N7a, Sloterdijk Poort' d.d. 21/4/2026 vastgelegd (zie bijlage 1).

Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komt door middel van het gunningsbesluit een zogenaamde optieovereenkomst tot stand. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver tevens optienemer, gedurende de optietermijn waarin de kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een schetsontwerp (hierna: SO), een voorlopig ontwerp (hierna: VO) en een definitief ontwerp (hierna: DO) uit te werken. Indien het uiteindelijke bouwplan aan de voorwaarden van de gemeente voldoet, kan een aanvraag tot verkrijging van de benodigde omgevingsvergunning worden ingediend bij bevoegd gezag. En tot slot zal, na verlening van de omgevingsvergunning en nadat deze de status van onherroepelijkheid heeft verkregen, de gemeente een uitgewerkte erfpachtaanbieding ter acceptatie uitbrengen aan de winnende inschrijver.

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

1 Project en opgave

1.1 De locatie

Kavel N7a is gelegen aan de Scharenburg, in het noordelijke gedeelte van bedrijventerrein Sloterdijk Poort te Amsterdam. Dit deel van het terrein kenmerkt zich door de aanwezigheid van groot-schalige distributie- en groothandelsbedrijven. Kavel N7a behoort tot de laatste kavels in dit gebied die voor ontwikkeling beschikbaar is. Dankzij de ligging nabij op- en afrit 2 van snelweg A5 beschikt de kavel over een uitstekende bereikbaarheid en een hoge zichtbaarheid vanaf de snelweg.

Kavel N7a is gesitueerd aan een brede straat, voorzien van drie bomenrijen en een ruime groenstrook. De kavel is gelegen tussen twee bestaande bedrijfspanden. Aan de achterzijde wordt de kavel begrensd door een sloot en een talud met ecologische waarde.



1.2 Beschrijving van de opgave

Kavel N7a is gelegen op het bedrijventerrein Sloterdijk Poort. Het voor dit gebied geldende bestemmingsplan, Sloterdijk III, is vastgesteld in 2013. De kavel is bestemd als "Bedrijf-1".

Selectiebrochure Kavel N7a Sloterdijk Poort

De ontwikkelopgave voor kavel N7a betreft de realisatie van een grootschalig bedrijfsgebouw, bedoeld voor één of meerdere bedrijven en waarbij het parkeren dient te worden opgelost op eigen terrein, bij voorkeur inpandig.

De bouwka­vel heeft een oppervlakte van circa 3.012 m². Voor deze locatie geldt een minimale floor space index (FSI) van 1,5, wat betekent dat het te realiseren bedrijfsgebouw een minimale bruto vloeroppervlakte (bvo) dient te hebben van 4.518 m². Binnen het bedrijfsgebouw is ondergeschikte en/ of ondersteunende kantoorruimte toegestaan voor het(de) in dit gebouw te vestigen bedrijf­(bedrijven), met een maximum van 30% van het totale vloeroppervlak en een absolute bovengrens van 2.000 m² bvo. Het realiseren van een zelfstandig kantoor of andere functies dan “Bedrijf-1” is uitdrukkelijk niet toegestaan.

De gemeente is op zoek naar één of een combinatie van partijen die als eindgebruiker optreden, of naar een ontwikkelaar die reeds beschikt over concrete eindgebruikers, voor de ontwikkeling, financiering, realisatie en exploitatie van de opgave. Alleen op deze wijze kan de gemeente zekerheid verkrijgen over het daadwerkelijk in gebruik nemen van het te realiseren gebouw. Ontwikkelaars zonder reeds bekende, concrete eindgebruikers zijn daarom uitgesloten van deelname.

De opgave omvat de realisatie van een duurzaam en compact gebouw.

Netcongestie¹

Op 19 december 2024 is door TenneT ‘code rood’ afgegeven voor het Noord-Hollandse hoogspanningsnet. Dit heeft gevolgen voor nieuwe of zwaardere aansluitingen voor grootverbruikers voor afname van stroom. Hierdoor is netbeheerder Liander in het gebied Sloterdijk Poort beperkt in de mogelijkheden om grootverbruik aansluitingen te realiseren. Volgens netbeheerder TenneT zal deze situatie naar verwachting pas na 2031 zijn opgelost. Verwezen wordt naar de website van Liander voor verdere informatie: www.liander.nl/capaciteit-per-regio.

Het is de uitdrukkelijke verantwoordelijkheid van de betreffende inschrijver om stroom voor eigen rekening en risico te krijgen. Inschrijvers zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een aansluiting bij Liander en voor het verkrijgen van voldoende capaciteit. De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor het niet of niet tijdig kunnen leveren van elektriciteit.

Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt een essentieel uitgangspunt voor de ontwikkeling van een toekomstbestendig bedrijventerrein en staat centraal in de ruimtelijke opgaven binnen de gemeente. Dit geldt ook voor het project Sloterdijk Poort. Van bedrijven die zich in het gebied willen vestigen, wordt verwacht dat ze zich extra zullen inzetten op duurzaamheid die de wettelijke eisen die hieraan worden gesteld in het bouwbesluit te boven gaan.

¹ Netcongestie: een situatie waarbij de vraag naar transportcapaciteit groter is dan de beschikbare capaciteit op het elektriciteitsnet.

Inschrijvers worden in deze selectieprocedure wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op de volgende onderwerpen:

- 1) circulair bouwen;
 - 2) duurzame energieopwekking;
- en de samenhang tussen bovengenoemde onderwerpen.

Om dit te stimuleren, worden inschrijvingen waarin wordt ingezet op circulair bouwen en duurzame energieopwekking extra gewaardeerd. Het toepassen van dergelijke maatregelen kan leiden tot een hogere beoordeling binnen deze selectieprocedure.

1) *Circulair bouwen*

De gemeente Amsterdam streeft ernaar om in 2050 100% circulair te zijn. De kringloop van materialen zullen op dat moment volledig gesloten zijn. Alle Waardevolle materialen en grondstoffen worden dan hergebruikt en er wordt geen afval geproduceerd. Het beleid hiervan heeft de gemeente vastgelegd in: Strategie Amsterdam Circulair 2020-2025. Het tussendoel van deze strategie is om 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken in 2030. De focus van de strategie is gericht op 3 waardeketens. Een hiervan is de gebouwde omgeving. Om de ambitie binnen deze waardeketen te halen, is circulair bouwen noodzakelijk. Circulair bouwen betekent bouwen met hernieuwbare materialen (houtbouw), hergebruikte en gerecyclede materialen. We hebben het dan over het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van materialen, gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier.

2) *Duurzame energieopwekking*

De vraag naar transportcapaciteit op het elektriciteitsnet is de afgelopen jaren sterk toegenomen, mede door de verduurzaming & elektrificeren van het bedrijfsleven, de gebouwde omgeving en de mobiliteitssector. Daarnaast heeft de gascrisis in 2021 geleid tot een verdere stijging van de elektriciteitsvraag. Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat in vrijwel het hele land sprake is van netcongestie.

Binnen Sloterdijk Poort wordt geen aanvullende transportcapaciteit meer toegekend aan grootverbruikers. Dit betekent dat bedrijven die een aansluiting van meer dan 3 x 80 ampère (A) nodig hebben, hierin zelf moeten voorzien. Daarnaast zijn er signalen dat ook de kleinverbruik aansluiten van medio 2026 niet meer automatisch worden toegekend.

In het licht van deze situatie wordt van inschrijvers verwacht dat zij hun gebouwen duurzaam en 'netbewust' ontwikkelen, met als doel de gevraagde transportcapaciteit te beperken. Door bijvoorbeeld slimme innovaties (SMART grid) met duurzame energie & - energieopslag op te nemen in het plan om zo netcongestie het hoofd te bieden.

Programma

Bouwgrond in de regio Amsterdam wordt steeds schaarser.

In de dynamische stedelijke omgeving van Amsterdam, waar technologische innovaties, economische groei en de transitie naar een circulaire en duurzame economie samenkomen, neemt de druk op de beschikbare ruimte toe. Tegelijkertijd blijft de behoefte aan goed functionerende, toekomstbestendige bedrijventerreinen in stad en regio onverminderd groot.

Sloterdijk West speelt hierop in met een onderscheidend aanbod: een exclusief bedrijventerrein waar woningbouw is uitgesloten en de milieuruimte van Westpoort bepalend is. De focus ligt op het optimaal benutten van de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid. Verdichting is daarbij een essentieel instrument om binnen de bestaande contouren meer ruimte te creëren voor economische activiteiten. Verdichting gaat hierbij niet alleen over het aantal vierkante meters bebouwing, maar ook over de intensiteit en het ruimtelijk rendement van het gebruik.

Dichtheid wordt uitgedrukt in de Floor Space Index (FSI), die wordt berekend door het bruto vloeroppervlak van de beoogde ontwikkeling te delen door de oppervlakte van de kavel. De FSI geeft daarmee de verhouding weer tussen het totaal aan bebouwde vloeroppervlakte en de grootte van het perceel. Hoe hoger de FSI, hoe intensiever de kavel wordt bebouwd. De gemeente stuurt actief op een efficiënte ruimtebenutting en stimuleert hoge dichtheid bij de uitgifte van nieuwe kavels. Voor kavels met een prominente ligging of hoge zichtbaarheid wordt een hogere FSI vereist.

Kavel N7a is gelegen op een prominente zichtlocatie en bestemd voor de ontwikkeling van een grootschalig bedrijfsgebouw voor één of meerdere bedrijven. Voor deze kavel geldt een minimale Floor Space Index (FSI) van 1,5. Bij een kaveloppervlakte van circa 3.012 m² betekent dit dat op kavel N7a minimaal 4.518 m² bruto vloeroppervlak gerealiseerd moet worden als onderdeel van de ontwikkelopgave.

Om een hoge dichtheid of wel een hogere FSI op de bouwgrond te stimuleren, kunnen hiervoor extra punten worden gescoord in de selectieprocedure.

Relevante (publiekrechtelijke) kaders

Ruimtelijke kwaliteit

Onder kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd.

Sloterdijk Poort is op dit moment nog een welstandsvrij gebied. Het ontwerp en bouwplan van kavel N7a zal bij de vergunningsaanvraag daarom niet worden getoetst door een welstandscommissie. In plaats daarvan beoordeelt en toets het Supervisieteam Sloterdijk West (hierna: 'supervisieteam') de kwaliteit en duurzaamheid van het ontwerp voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning. De kaders voor deze toets zijn de bouwvelop, de selectiebrochure en het Proces-verbaal van oplevering van de selectieprocedure (: gunningsbesluit en/ of selectiestukken).

Het advies van het supervisieteam is bindend voor de winnende inschrijver tevens optienemer. Een omgevingsvergunning kan uitsluitend worden aangevraagd nadat het supervisieteam een positief advies heeft afgegeven op het ingediend ontwerp.

De ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van de gunningscriteria van deze selectieprocedure.

Bestemmingsplan/ Omgevingsplan

Bouwkavel N7a is gelegen op het bedrijventerrein Sloterdijk Poort. Het voor dit gebied geldende bestemmingsplan, Sloterdijk III (BP 2013), is vastgesteld in 2013. De kavel is bestemd voor bedrijven die vallen in milieucategorieën 2 tot en met 5 ("Bedrijf-1"). De complete lijst van toegestane bestemmingen is terug te vinden in het Bestemmingsplan (BP 2013). Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Voor bedrijven die voldoen aan de bestemming "Bedrijf" en passen binnen de categorie 2 t/m 5, maar die niet als type bedrijf op de 'Staat van Inrichtingen Sloterdijk III' (: bedrijvenlijst) vermeld staan, kan in bijzondere gevallen worden afgeweken als ze een vergelijkbare milieuhinder hebben als een bedrijf dat wel voorkomt op de bedrijvenlijst.

In het geldende bestemmingsplan (BP 2013) is voor het betreffende bouwkavel een minimale FSI van 0,6 vastgesteld. Het is echter van belang te benadrukken dat in het kader van de onderhavige inschrijvingsprocedure de minimale FSI is verhoogd naar 1,5, welke geldt als het minimale gunningscriterium.

De privaatrechtelijke bestemming wordt beperkt tot de functie die uiteindelijk wordt getendeerd.

Financiële bieding op het optierecht

Inschrijvers worden verzocht een financiële bieding uit te brengen voor het optierecht op kavel N7a. Deze financiële bieding heeft geen relatie met de erfpachtgrondwaarde van de kavel en wordt hiermee ook niet verrekend. Er geldt geen minimumdrempel voor de bieding. De ingediende bieding wordt verhoogd met het op het moment van de selectieprocedure geldende wettelijke BTW-tarief van 21%.

De financiële bieding voor het optierecht maakt onderdeel uit van de gunningscriteria van deze aanbesteding. Een hogere bieding kan resulteren in een gunstiger score.

1.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven kavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexerende) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor bedrijfsruimte. Kantoorruimte is ondergeschikt aan het bedrijf en valt onder de grondwaarde voor bedrijfsruimte.

De geboden optievergoeding die de winnende inschrijver tevens optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet hiermee verrekend noch met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon noch andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan de navolgende vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarde.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
Bedrijf	€ 731,-	Per m ² BVO

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarde:

- De erfpachtgrondwaarde wordt geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf de 21 april 2026 (zijnde 3 maanden na prijspeil GPA) tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht, met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 5 is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

Indien voor de realisatie van zonnepanelen en/ of een warmte-koudeopslagsysteem (WKO) een opstalrecht vereist is, zijn hiervoor afzonderlijke grondwaardes van toepassing. Deze grondwaardes kunnen, indien van toepassing, binnen de vragenperiode van de selectieprocedure via TenderNed worden opgevraagd.

1.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de selectieprocedure (bijlage 2) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. De minimale oppervlakte bij een dergelijke inschrijving bedraagt 1.000 m² BVO per bedrijfsruimte per partij.

Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen (: Groep eindgebruikers of Projectontwikkelaar met één of meerdere eindgebruikers) dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden, een en ander zoals vermeld in het inschrijfformulier.

Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende de selectieprocedure. Het is in ieder geval niet toegestaan om gedurende de selectieprocedure partijen aan een inschrijving of aan een combinatie toe te voegen.

Mocht na de totstandkoming van de optieovereenkomst die met een combinatie werd aangegaan blijken dat de samenwerking binnen de combinatie uiteenvalt, of ingeval de optieovereenkomst

met een projectontwikkelaar met eindgebruikers werd aangegaan, en alle eindgebruikers uit de samenwerking zijn gestapt, dan vervalt automatisch het optierecht.

1.5 Optieovereenkomst en geboden 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 van de optieovereenkomst 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 paragraaf 3.8: 'Bezwaar') komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze selectiebrochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee een optieovereenkomst bedoeld waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de geboden optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 18 maanden (18 maanden na de definitieve gunning) de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een schetsontwerp (SO), voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente (: supervisieteam Sloterdijk Poort) zal worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het SO, VO, DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven. Overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het SO, VO, en DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het SO, VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde SO en VO.

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

2 Beschrijving selectieprocedure

2.1 Selectieprocedure

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

Correspondentie

Nadat de gunningsbeslissing heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Tijdens de selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Vragenronde zoals hierna beschreven.

Selectiecommissie

De beoordeling geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit:

- Projectmanager Sloterdijk Poort
- Assistent projectmanager Sloterdijk Poort
- Projectleider Grondzaken
- Stedenbouwkundige Sloterdijk Poort
- Duurzaamheidsadviseur Sloterdijk Poort.

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

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

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk in de periode van 22 april 2026 tot en met 19 mei 2026 en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 2 juni 2026 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

2.2 Planning

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
22 april 2026	Datum van publicatie selectiedocumenten op TenderNed en tevens startmoment voor het stellen van vragen aangaande de selectieprocedure
19 mei 2026, 23:59 uur	Uiterste datum en tijdstip voor het stellen van schriftelijke vragen aangaande de selectieprocedure.
2 juni 2026	Datum waarop het vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen) beschikbaar is, tevens datum waarop inschrijving selectieprocedure van start gaat.
23 juni 2026, 23:59 uur	Uiterste datum en tijdstip waarop men zich voor de selectieprocedure kan inschrijven c.q. sluiting inzendingstermijn inschrijving selectieprocedure.
24 juni 2026 t/m 5 augustus 2026	Beoordeling van de inschrijvingen en uitvoering van integriteitsscreening (BIO en Wet bibob bij vastgoedtransacties).
1 september 2026	(Voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
21 september 2026	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.
20 maart 2028	Einde optietermijn van 18 maanden en uiterste datum voor acceptatie erfpachtaanbieding, ervan uitgaande dat de gunning definitief is geworden op 21 september 2026.

3 Aanleveren, gunningscriteria en beoordeling

3.1 Aanleveren

Inschrijven voor de selectie is mogelijk vanaf 2 juni 2026 tot en met 23 juni 2026, uiterlijk om 23:59 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de selectieprocedure door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl.

De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren, conform de vormvereisten: A4 formaat, lettertype Arial, 10 pt, enkelzijdig (tenzij anders aangegeven) en waarbij het maximaal aantal pagina's, voor dat zover relevant is, per onderdeel wordt aangegeven, aldus:

1. Inschrijfformulier selectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inclusief de vermelding van de hoogte van de aangeboden optievergoeding (zie bijlage 2);
2. Voorblad met uitsluitend de naam van het project (zonder beeld en aanvullende informatie) (maximaal 1 pagina);
3. Visie op circulair bouwen, als onderdeel van het plan van aanpak (PvA) Duurzaamheid, waarin aangegeven wordt welke maatregelen worden voorgesteld en waarbij een toelichting wordt verschaft over hoe deze maatregelen concreet worden toegepast, gerealiseerd en geborgd in het project (maximaal 2 pagina's);
4. Visie op duurzame energieopwekking, als onderdeel van PvA Duurzaamheid, waarin aangegeven wordt welke maatregelen worden voorgesteld en waarbij een toelichting wordt gegeven over hoe deze maatregelen concreet worden toegepast, gerealiseerd en geborgd in het project (maximaal 2 pagina's);
5. Visie op de samenhangen tussen circulair bouwen en duurzame energie(opwekking) in relatie tot de energieprestatie en waarbij een toelichting wordt gegeven over hoe en met welke maatregelen deze samenhang concreet wordt bereikt, gerealiseerd en geborgd in het project (als onderdeel van PvA Duurzaamheid) (maximaal 2 pagina's);
6. Beschrijving van het te realiseren programma inclusief indicatieve programmatabel met m² BVO waaruit de na te streven FSI blijkt (maximaal 5 pagina's);
7. Ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een vlekkenplan dat minimaal een schaal van 1 op 500 heeft en waarop duidelijk moet worden vermeld: de bebouwde- en onbebouwde zones, het programma indeling bebouwde- en onbebouwde zones, de bouwhoogte, de in- en uitritten en de positie van de hoofdingang van het gebouw (maximaal 5 pagina's);
8. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar buitenlands handelsregister (hierna "KvK uittreksel") van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen, waarbij het(de) KvK uittreksel(s) ten tijde van inschrijving niet ouder dan drie maanden oud mag(mogen) zijn. Uit een KvK uittreksel moet de tekenbevoegdheid blijken van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het

- KvK uittreksel. In het laatstgenoemde geval dient(dienen) tevens deze volmacht(en) te worden overgelegd. Indien uit het KvK uittreksel blijkt dat een bestuurder zelfstandig bevoegd is dan volstaat de ondertekening door deze bestuurder. Indien er sprake is van meerdere bestuurders die slechts gezamenlijk bevoegd zijn, dan dienen ook de meest recente statuten van de betrokken rechtspersoon te worden overgelegd, waaruit kan worden opgemaakt welke van de gezamenlijke bevoegde bestuurders ook daadwerkelijk bevoegd zijn om zich namens de rechtspersoon in te schrijven en daarmee het inschrijfformulier rechtsgeldig te kunnen ondertekenen;
9. Volledig ingevuld en - conform het bepaalde onder 8.- rechtsgeldig ondertekend formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties (hierna: formulier integriteitstoets) inclusief gevraagde bijlagen. Indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld en ondertekend eveneens het formulier integriteitstoets (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Integriteitstoets

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

Uiterlijk drie weken voor het doen van de definitieve erfpachtaanbieding dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering en/ of uiteindelijke eindgebruiker/ belegger aan de gemeente verstrekt te zijn, zodat de gemeente vóór het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding een integriteitsscreening kan uitvoeren. Laat de geselecteerde inschrijver dat na, of indien de verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief integriteitsadvies volgt. Hierdoor kan de optieovereenkomst door de gemeente worden ontbonden en zal de gemeente dus geen definitieve erfpachtaanbieding uitbrengen. Indien hier aanleiding voor is, kan de integriteitsscreening worden opgeschaald naar een Bibob-toets.

Geldigheid inschrijving

Na tijdige ontvangst van de inschrijving beoordeelt de gemeente de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier en de stukken zoals in paragraaf 3.1 onder 1 tot en met 9 genoemd op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie.

Indien de gemeente constateert dat:

- de inschrijving is ontvangen ná sluitingsdatum/ tijdstip;
- het inschrijfformulier ontbreekt;
- een niet ingevuld inschrijfformulier is ingediend;
- wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgedrukte tekst van het inschrijfformulier;

Selectiebrochure Kavel N7a Sloterdijk Poort

- het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd in paragraaf 3.1 onder 3 t/m 7, of
 - er aan de inschrijving voorwaarden zijn verbonden,
- wordt de inschrijving zonder meer uitgesloten van deelname.

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

Voor herstel komt in ieder geval in aanmerking:

- het ontbreken van de handtekening(en) op het inschrijfformulier;
- het ontbreken van het Voorblad als bedoeld in paragraaf 3.1 onder 2;
- het ontbreken van één of meerdere van de documenten genoemd als bedoeld in paragraaf 3.1 onder 8, waarbij geldt dat de ondertekenaar van het inschrijfformulier ten tijde van de ondertekening bevoegd moest zijn, en/ of
- een eenvoudige verduidelijking/ precisering of het rechtzetten van een klaarblijkelijke materiele fout mits hierbij geen inhoudelijke wijziging plaatsvindt

De inschrijver wordt over de mogelijkheid tot herstel uiterlijk 30 juni 2026 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

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

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

3.2 Minimale eisen

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

Voor een geldige inschrijving dient de gevraagde informatie in paragraaf 3.1 tijdig en volledig (met eventueel mogelijk tot herstel zoals omschreven in paragraaf 3.1) te worden ingeleverd. Tevens dient de inschrijving te voldoen aan alle aan de selectieprocedure gestelde eisen. In verband hiermee verklaart de inschrijver(s) - door ondertekening van het inschrijfformulier selectieprocedure - dat zijn inschrijving uitdrukkelijk en zonder meer zal voldoen aan alle aan de selectie(procedure) gestelde eisen hetgeen is vermeld in:

- de selectiebrochure (inclusief bijlagen);
- de bouwvelop;

- de bijlagen.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, 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 in paragraaf 3.1: 'Aanleveren' is beschreven.

3.3 Gunningscriteria

In de selectie worden 3 gunningscriteria gehanteerd:

1. Duurzaamheidsmaatregelen, waarvoor maximaal 10 punten per inschrijver kan worden behaald;
2. Programma (FSI), waarvoor maximaal 12 punten per inschrijver kan worden behaald;
3. Financiële biding op het optierecht, waarvoor maximaal 8 punten per inschrijver kan worden behaald.

Er kan op alle drie gunningscriteria totaal maximaal 30 punten per inschrijver worden behaald.

Gunningscriterium 1. Duurzaamheid (maximaal 10 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een plan van aanpak op te stellen voor duurzaamheid voor de ontwikkeling, waarin dient te worden omschreven op welke wijze de inschrijver de ambities en doelstellingen met betrekking tot de duurzaamheid zal realiseren. De inschrijver wordt gevraagd het plan van aanpak in woord en beeld uit te werken. Het gunningscriterium Duurzaamheid bestaat uit drie onderdelen die ieder afzonderlijk in het plan van aanpak dient te worden uitgewerkt, te weten.

- Visie op circulair bouwen;
- Visie op duurzame energie (opwekking);
- Visie op de samenhang tussen duurzame energie, circulaire bouwen en Energieprestatie.

Uitgaande van het aantal maximaal te behalen punten voor Gunningscriterium 1 'Duurzaamheid' van maximaal 10 punten per inschrijver, is de puntenverdeling over de onderdelen behorend bij dit gunningscriterium als volgt:

- Circulair bouwen: maximaal 4 punten;
- Duurzame energie: maximaal 4 punten;
- Samenhang circulair bouwen, duurzame energie en energieprestatie: maximaal 2 punten.

Per onderdeel wordt het volgende van de inschrijver gevraagd.

Onderdeel I: Visie circulair bouwen:

In de visie op circulair bouwen worden de belangrijkste maatregelen omschreven die bijdragen aan de inzet van hernieuwbare en gerecyclede materialen en het verlagen van de milieu-impact van het gebouw (MPG) en de materiaal gebonden CO₂-uitstoot in de productie- en bouwfase. De maatregelen worden primair te 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 Materiaalgebonden CO₂-uitstoot;
- Ontwerp en bouw met een zo laag mogelijk Milieuprestatie Gebouw (MPG);
- Ontwerp en bouw met zo veel mogelijk materiaal van verantwoorde herkomst: hergebruikt, gerecycled of hernieuwbaar;
- Ontwerp en bouw met een zo hoog mogelijke losmaakbaarheid (ook in de constructie).

Onderdeel II. Visie op duurzame energie (opwekking)

In de visie op duurzame energie(opwekking) wordt een toelichting gegeven op het gekozen energieconcept, de kwaliteit van het casco en hoe de genoemde maatregelen aan een zo goed mogelijke energieprestatie bijdragen. Daarnaast wordt gekeken naar de kwaliteit van het energieconcept, onder meer de aspecten: baten tijdens gebruiksfase, efficiëntie, beheer, onderhoud en levenscyclus. Specifiek is er aandacht voor een slim energiesysteem dat opwek-/verbruiksmomenten uitbalanceert. Geef in de visie aan wat de verwachte Beng 1, 2 en 3 waarde is en hoeveel duurzame energie verwacht wordt, te worden opgeslagen (in MW en MWh).

Onderdeel III. Visie op samenhang duurzame energie(opwekking), circulair bouwen en energieprestatie

In de visie op samenhang duurzame energie(opwekking) en circulair bouwen en energieprestatie wordt een toelichting gegeven op hoe een optimale balans wordt gevonden tussen deze twee duurzaamheidsaspecten en de duurzaamheidseisen en ambities uit de bouwvelop. Er wordt gekeken naar een integrale afwegingen en hoe de duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen, al dan niet versterken.

Wat wordt van de inschrijver verwacht?

Inschrijvers leveren één Plan van Aanpak (PvA) aan waarin alle voornoemde drie visies worden beschreven (: circulair bouwen, duurzame energie opwekking en samenhang). In PvA wordt duidelijk aangegeven welke additionele duurzame en circulaire maatregelen worden voorgesteld, en hoe deze maatregelen concreet worden toegepast, gerealiseerd en geborgd in het project. (Zie ook paragraaf 3.1).

Beoordeling

De inschrijver scoort beter in de selectie naarmate doeltreffende maatregelen worden genoemd die passend en haalbaar worden geacht en naarmate er een integrale duurzaamheidsvisie is die één geheel vormt met het ruimtelijk concept, het programma, de locatie en inpassing binnen de omgeving. Het Plan van Aanpak wordt beoordeeld door de selectiecommissie op kwaliteit en haalbaarheid. Bij kwaliteit wordt gekeken naar: inhoudelijke sterkte, keuze maatregelen, verdergaande ambitie, mate van innovatie. En bij haalbaarheid wordt getoetst op: concreetheid, realiteitsgehalte, constructie, technische uitvoerbaarheid en borging in proces.

Selectiebrochure Kavel N7a Sloterdijk Poort

Bij de puntentoekening dient de selectiecommissie zich te houden aan de methodiek zoals die in de onderstaande tabellen is vastgelegd, waarbij aan elk onderdeel een bijbehorende scoretabel is gekoppeld

Circulair bouwen

Beoordeling	Score 0 tot 4	Omschrijving
Uitmuntend	4	De visie op circulair bouwen bevat ambitieuze, concrete, onderbouwde en haalbare maatregelen met meetbare KPI's, en voldoet het beste aan de opdracht.
Goed	3	De visie op circulair bouwen is overtuigend, bevat meerdere relevante maatregelen en KPI's en is realistisch uitvoerbaar, en voldoet in ruime mate aan de opdracht.
Ruim voldoende	2	De visie op circulair bouwen bevat meerder relevante maatregelen met onderbouwing en is realistisch uitvoerbaar, en voldoet in voldoende mate aan de opdracht.
Voldoende	1	De visie op circulair bouwen bevat een beperkt aantal maatregelen met minimale onderbouwing of haalbaarheid, en voldoet in beperkte mate aan de opdracht.
Onvoldoend	0	De visie op circulair bouwen is onvoldoende uitgewerkt, niet concreet of bevat geen aanvullende ambities, en voldoet in onvoldoende mate aan de opdracht.

Duurzame energie(opwekking)

Beoordeling	Score 0 tot 4	Omschrijving
Uitmuntend	4	De visie op duurzame energie(opwekking) bevat ambitieuze, concreet, onderbouwd en haalbaar plan voor duurzame energie opwekking, en voldoet het beste aan de opdracht.
Goed	3	De visie op duurzame energie(opwekking) is overtuigend, bevat een relevant plan voor duurzame energie opwekking en is realistisch uitvoerbaar, en voldoet in ruime mate aan de opdracht.
Ruim voldoende	2	De visie op duurzame energie(opwekking) bevat een plan voor duurzame energie opwekking met onderbouwing en is realistisch uitvoerbaar, en voldoet in voldoende mate aan de opdracht.
Voldoende	1	De visie op duurzame energie(opwekking) bevat een plan voor duurzame energie opwekking met een minimale onderbouwing of haalbaarheid, en voldoet in beperkte mate aan de opdracht.
Onvoldoend	0	De visie op duurzame energie(opwekking) is onvoldoende uitgewerkt, niet concreet of voorziet niet in enige vorm van duurzame energie opwekking, en voldoet in onvoldoende mate aan de opdracht.

Samenhang Duurzame energieopwekking, circulaire materialen en energieprestatie

Beoordeling	Score 0 tot 2	Omschrijving
Goed	2	Er is een duidelijke en ambitieuze samenhang aanwezig tussen circulaire materialen en energieprestatie die goed onderbouwd is en realistische is uit te voeren, en voldoet het beste aan de opdracht.
Voldoende	1	Er is samenhang tussen circulaire materialen en energieprestatie met onderbouwing die realistisch is uit te voeren, en voldoet in voldoende mate aan de opdracht.
Onvoldoend	0	De samenhang tussen circulaire materialen en energieprestatie ontbreekt of is aanwezig maar niet realistisch uitvoerbaar, en voldoet in onvoldoende mate aan de opdracht.

Gunningscriterium 2. Programma (FSI) (maximaal 12 punten)

De gemeente juicht een hogere dichtheid nadrukkelijk toe, omdat dit leidt tot een betere verhouding tussen beschikbare grond en gerealiseerde bedrijfsruimte. Hoe hoger de dichtheid waarmee een inschrijver zich inschrijft, des te meer punten worden toegekend op dit criterium. Let op, parkeren moet op eigenterrein worden opgelost.

Wat wordt van de inschrijver verwacht?

De inschrijver levert een beschrijving van het te realiseren programma inclusief indicatieve programmatabel met m² BVO waaruit de na te streven FSI blijkt. Zie ook paragraaf 3.1.

Beoordeling

Het totaal aan vierkante meters BVO uit de programmatabel wordt gedeeld door het kaveloppervlak. De op deze wijze berekende Floor Space Index (FSI) is maatgevend voor de puntentelling.

Puntentelling

Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel 'Programma (FSI)' is 12 punten. Dit aantal punten krijgt de inschrijver met het hoogste FSI.

De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn FSI ten opzichte van de hoogste FSI volgens de formule: (FSI gedeeld door het hoogste uitgebrachte FSI)*12 = score (afgerond op hele getallen).

Bijvoorbeeld:

hoogste FSI:	2,5
één na hoogste FSI:	1,5
Score hoogste FSI:	$(2,5/2,5) * 12 = 12$ punten --> afgerond: 12
Score één na hoogste FSI:	$(1,5/2,5) * 12 = 7,2$ punten --> afgerond: 7

Gunningscriterium 3. Financiële bieding op het optierecht (max 8 punten)

De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het criterium geboden optievergoeding.

De inschrijver die de hoogste bieding uitbrengt krijgt het maximale aantal punten. Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel geboden optievergoeding is 8 punten. De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule: (te beoordelen bod gedeeld door het hoogste uitgebrachte bod)* 8 = score (afgerond op hele getallen).

Bijvoorbeeld:

hoogste bieding:	€ 50.000
één na hoogste bieding:	€ 35.000
Score hoogste bod:	$(€ 50.000 / € 50.000) * 8 = 8,0$ punten --> afgerond: 8
Score één na hoogste bod:	$(€ 35.000 / € 50.000) * 8 = 5,6$ punten --> afgerond: 6

Over de geboden optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen. Op moment van de start van de tender is dat 21 procent.

3.4 Beoordeling

Alleen volledige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de 3 gunningscriteria: Duurzaamheidsmaatregelen (PvA), Programma (FSI) en Financiële bieding op het optierecht, op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Nr.	Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
1	Duurzaamheidsmaatregelen (PvA): - Circulair bouwen (4 punten) - Duurzame energie (4 punten) - Samenhang (2 punten)	10 punten
2	Programma (FSI): - visie programma + tabel M2 bvo	12 punten
3	Financiële bieding op het optierecht: - Bod	8 punten
Totaal te behalen maximale score		30 punten

3.5 Gunning

De punten die een inschrijver scoort op alle drie gunningscriteria vormen de totaalscore. De inschrijver met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de selectieprocedure. Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk 'Programma (FSI)'. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende zwaarste gunningscriterium gehanteerd, namelijk 'Duurzaamheidsmaatregelen (PvA)'. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium 'Financiële bieding op het optierecht' de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting door de notaris worden aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie voegt daarbij een advies voor gunning. Op 1 september 2026 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over het gunningsbesluit van de Directeur Grond en Ontwikkeling. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 3.8: 'Bezwaar') vooralsnog een voorlopige status.

3.6 Reservelijst

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

Indien de winnaar van de selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgorde de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rangorde, enzovoorts, het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen. Bij acceptatie van het gemeentelijke voorstel is deze kandidaat verplicht het optierecht uit te oefenen en uitvoering te geven aan de exacte inschrijving zoals door hem ingediend bij zijn inschrijving voor deze selectieprocedure. Deze kandidaat dient binnen een termijn van 60 kalenderdagen het gemeentelijke voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspraken, waarna de gemeente het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rangorde op de reservelijst te benaderen.

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

bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen.

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

3.7 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2017 nr. 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteits-screening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Door het indienen van het formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties wil de gemeente inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde integriteitsformulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om aanvullende vragen te stellen.

Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en zal paragraaf 3.6 'Reservelijst' van toepassing zijn. Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend zijn, en de vertraging wordt niet veroorzaakt doordat de winnende inschrijver geen of naar het oordeel van de gemeente in onvoldoende mate informatie heeft verstrekt die voor de integriteitsscreening van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, 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 voor de gemeente om ook tijdens de betreffende contractuele looptijd, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties aan verbinden.

Screening financieel en economische stabiliteit

Een screening op financieel economische stabiliteit kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure. Na de uiterste inleverdatum van de inschrijvingen kan de gemeente inschrijvers verzoeken aanvullende informatie te verstrekken binnen een daartoe door de gemeente te bepalen termijn, ten behoeve van deze screening. Indien de screening daartoe aanleiding geeft, is de gemeente te

allen tijde bevoegd een inschrijver (alsnog) uit te sluiten van gunning of aanvullende voorwaarden te stellen.

3.8 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 selectie c.q. het gunningsbesluit op TenderNed bekend wordt gemaakt (ten aanzien van de overige inschrijvers wordt de datum eveneens per brief bekend gemaakt via TenderNed), een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de afdeling privaatrecht van de rechtbank Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam.

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

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

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

3.9 Planning ontwikkeltraject

De planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is op onderstaande datum en activiteiten tabel opgenomen. Deze planning geeft een invulling van het traject nadat de gunning definitief is geworden met een acceptatie van de erfpachtaanbieding uiterlijk 18 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk op 21 september 2026 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van geboden optievergoeding plus BTW naar de optienemer gestuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan dient te worden.

Als geselecteerde inschrijver dient de optienemer het door hem ingediende winnende plan uit te werken tot achtereenvolgens een SO, een VO en een DO, met inachtneming van de

Selectiebrochure Kavel N7a Sloterdijk Poort

selectiedocumenten (waaronder de bouwvelop) en zijn inschrijving. Het SO, het VO en het DO worden ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente binnen de termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst.

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

Datum	Activiteit
21-9-2026	Start optieperiode na definitieve gunning
14-12-2026	Indienen Schets Ontwerp
8-3-2027	Indienen Voorlopig Ontwerp
28-6-2027	Indienen Definitief Ontwerp
23-8-2027	Indienen aanvraag omgevingsvergunning
24-1-2028	Omgevingsvergunning onherroepelijk
20-3-2028	Einde optieperiode / uiterlijke accepteren erfpachtaanbieding
21-3-2028	Grondoverdracht en eerste mogelijkheid startbouw

4 Overige bepalingen en uitgangspunten

- a) Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b) Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van het geplande programma op kavel N7a te Sloterdijk Poort. 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.
- c) 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).
- d) 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.
- e) 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. De financiële biedingen op de optievergoeding worden niet gepubliceerd.
- f) 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.
- g) 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 tot en met 19 mei 2026, uiterlijk 23:59 uur, verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed,. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- h) Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- i) 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 g.
- j) 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

Selectiebrochure Kavel N7a Sloterdijk Poort

- ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
- k) De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in paragraaf 2.2 'Planning' en paragraaf 3.9 'Planning ontwikkeltraject' aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.
 - l) De rechtsverhouding die als gevolg van de selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibob-formulier.
 - m) Bij overtreding van bepaling sub b) en f) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
 - n) Bij overtreding van bepaling sub c) en d) 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.
 - o) Een natuurlijke persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder hoofdstuk 3 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
 - p) De winnaar dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.
 - q) 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.
 - r) 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.

5 Bijlagen

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

1. Bouwenvelop Kavel N7a, Sloterdijk Poort d.d. 21/4/2026 (inclusief bijlagen)
2. Inschrijfformulier (incl. optiebieding) Selectieprocedure kavel N7a)
3. Bibob-formulier voor vastgoedtransacties
4. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
5. De optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie