

Selectiebrochure

Kavel 6 en 7 Weespertrekvaart Oost

Ruimte voor minimaal 15.200 m² en maximaal 17.000 m² programma waarvan minimaal 14.125 m² en maximaal 15.615 m² bvo wonen (sociale huur, middeldure huur, en vrijesector koop) en maximaal 1.385m² niet wonen met minimaal 250 m² bedrijfsruimte.



Inhoudsopgave

Selectiebrochure	1
Kavel 6 en 7 Weespertrekvaart.....	1
Inleiding	3
1. Project en opgave	4
1.1 De locatie	4
1.2 Beschrijving van de opgave	5
1.3 Erfpachtgrondwaarde	10
1.4 Combinatie van partijen.....	12
1.5 Optieovereenkomst, geboden optievergoeding, turnkey overeenkomst, en erfpachtovereenkomst.	12
2. Beschrijving selectieprocedure	14
2.1 Selectieprocedure	14
3. Voorselectie.....	17
3.1 Inschrijving voorselectie	17
3.2 Minimale eisen voorselectie	19
3.3 Selectiecriteria Voorselectie	20
3.4 Beoordeling	23
4. Definitieve selectie	26
4.1 Inschrijving definitieve selectie	26
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	29
4.3 Presentatie	30
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie	30
4.5 Beoordeling definitieve selectie	38
4.6 Gunning/Onkostenvergoeding.....	39
4.7 Reservelijst.....	39
4.8 Screening.....	40
4.9 Bezwaar	41
4.10 Planning ontwikkeltraject	42
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	44
6. Bijlagen.....	46

Inleiding

In het plangebied Overamstel worden verschillende woningbouwgebieden ontwikkeld. Daardoor zal hier in de komende jaren een stevige verdichting plaatsvinden. Midden tussen deze bouwactiviteiten is er nu de mogelijkheid om ook het plangebied Weespertrekvaart Oost te ontwikkelen. De potenties van deze plek kunnen optimaal worden benut om bij te dragen aan een diverse en dynamische stedelijke omgeving. In combinatie met de ambities van de gemeente ligt hier dan ook een uitdagende ontwikkelopgave.

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen kavel 6 en 7 Weespertrekvaart Oost kan ontwikkelen en realiseren. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld.

Het betreft een selectieprocedure in twee rondes. In de eerste ronde worden visies gevraagd op de criteria Duurzaamheid en Ruimtelijke kwaliteit alsmede een plan van aanpak ontwikkelopgave en twee referentieprojecten. In de tweede ronde wordt een verdere uitwerking gevraagd van de criteria duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, tevens wordt een optiebod gevraagd.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden, criteria en uitgangspunten voor partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in 'Bouwvelop kavel 6 en 7' vastgelegd (zie bijlage S01), hierna: 'de bouwvelop'.

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 selectieprocedure.

1. Project en opgave

1.1 De locatie

Weespertrekvaart Oost

De Weespertrekvaartbuurt is onderdeel van het transformatiegebied Overamstel. Deze buurt krijgt dezelfde stedelijke dichtheid als het Amstelkwartier, maar met een informeler karakter. Het krijgt een eigen identiteit en kwaliteit waarin wonen en werken ontspannen met elkaar verweven zijn. Op elk bouwveld wordt een sokkel van 8 meter hoog gerealiseerd, met daarboven losstaande volumes en een daklandschap. Op deze manier ontstaat er lucht in de straten en zijn de gebouwen boven de sokkel op alle zijden georiënteerd. De woningen boven het verhoogde maaiveld bieden uitzicht op een groen daklandschap. Hierdoor is de wijk op woonniveau groener dan op straatniveau. De sokkels en de blokken (hierna de opbouwen genoemd) worden in samenhang ontworpen zodat er een afwisselend beeld ontstaat. Voor Weespertrekvaart Oost is in 2018 een stedenbouwkundig plan vastgesteld. Het gebied is deels nog in gebruik als bedrijventerrein en zal transformeren naar een gemengd woon-/werkgebied. De bundeling van de kavels 6 en 7 uit het stedenbouwkundig plan is de eerste tender in het noordelijk deel van de Weespertrekvaart Oost.

De H.J.E. Wenckebachweg is deels al heringericht en vormt straks de ruggengraat van de Weespertrekvaartbuurt. De kade aan de Weespertrekvaart, het Solitudopad, wordt geheel vernieuwd en openbaar voor voetgangers. Samen met het Ouwesselpad en het Labor Vincitpad ontstaat zo een groene, autovrije rand rondom de buurt.



De kaders uit het stedenbouwkundig plan voor het noordelijke deel (ten noorden van de insteekhaven) zijn in 2021 grotendeels opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (zie "uitwerkingsplan Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking", hierna "uitwerkingsplan"). Het totale bouwprogramma van dit deel is ca. 51.000 m² (bvo) waarvan ca. 6.500 m² voor werken en ca. 44.500 m² voor wonen met een programmaverdeling voor wonen van 40-40-20 (sociale huur – middensegment - vrije sector) op aantallen. Afhankelijk van de ontwikkelingen leidt dit tot een toevoeging van ca. 570 woningen.

1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met wonen en kleinschalige bedrijfsruimten/kantoorruimtes in kavel 6 en 7 Weespertrekvaart Oost kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingegaan op de volgende criteria:

- Duurzaamheid
- Ruimtelijke kwaliteit
- Plan van aanpak ontwikkelopgave en twee referentieprojecten (alleen in de voorselectie)
- Financiële bieding op het Optierecht (alleen in de definitieve selectie)

Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze tender wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op de thema's: 1) energieprestatie en 2) duurzame en circulaire materialen en daarnaast op 3) samenhang van de genoemde onderwerpen 1 en 2. In de voorselectie worden de duurzaamheidsthema's uitgevraagd aan de hand van een integrale visie. In de definitieve selectie worden de thema's zoals hierboven genoemd zowel aan de hand van kwantitatieve indicatoren als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De samenhang van de thema's wordt alleen kwalitatief beoordeeld. De kwantitatieve meetlaten zijn de BENG-scores (Bijna Energie Neutraal Gebouwen) voor energieprestatie, de Materiaalgebonden CO₂-uitstoot en de MPG (Milieuprestatie Gebouwen) voor duurzame en circulaire materialen. De kwalitatieve beoordeling vindt plaats aan de hand van de toelichtingen die door de inschrijvers moeten worden ingediend.

1. Energieprestatie

De inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk of energieleverend gebouw te realiseren. Naast de duurzaamheidsprestatie wordt ook gekeken naar kwaliteit van het energieconcept, met name op de aspecten efficiëntie, onderhoud en levenscyclus van het energieconcept. Deze aspecten worden zowel in de voorselectie als de definitieve selectie beoordeeld aan de hand van een door inschrijvers gegeven toelichting. In de definitieve selectie wordt de energieprestatie daarnaast ook kwantitatief uitgevraagd aan de hand van de NTA8800, op zowel BENG₁, BENG₂ als BENG₃. Omdat het programma voor het niet-woonprogramma bij inschrijving nog niet vaststaat wordt niet op de energieprestatie van de niet-woonfuncties beoordeeld, enkel op functie wonen. De inschrijvende partij wordt wel gevraagd om in de toelichting van het energieconcept rekening te houden met de uiteindelijke toevoeging van de functie utiliteit aan het totale te realiseren programma en, waar mogelijk, energetisch slimme combinaties te maken tussen functies.

2. Duurzame en circulaire materialen

Inschrijvers worden uitgedaagd de materiaalgebonden CO₂-uitstoot in de productiefase en de bouwfase van de levenscyclus van het gebouw te minimaliseren en de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook de impact van onderhoud, vervangingen en sloop en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur. De milieu-impact wordt in het kader van deze selectieprocedure uitgedrukt in de vorm van milieukosten en CO₂-uitstoot. De wettelijk vastgestelde manier om deze te berekenen is de MPG en de daarin opgenomen materiaalgebonden CO₂-uitstoot aan de hand van de Paris Proof-berekening. In de definitieve selectie wordt hiernaast ook een toelichting op het gebruik van materialen gevraagd.

3. Samenhang tussen duurzaamheidsaspecten

De inschrijvers worden uitgedaagd om de beste balans te vinden tussen de thema's circulair en energie uit de bouwvelop. Er wordt gekeken naar hoe deze elkaar op een slimme manier aanvullen, al dan niet versterken. Zowel in de voor- als definitieve selectie wordt dit criterium kwalitatief beoordeeld.

Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid, zoals beschreven in het gemeentelijke document 'De Schoonheid van Amsterdam', in combinatie met het document De Schoonheid van Amsterdam, technische aanpassingen, april 2021 paragraaf 1.5, waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus) (Bijlage So2). Daarnaast zijn afhankelijk van de locatie bestaande kwaliteiten c.q. cultuurhistorie en erfgoed vastgelegd, voortkomend uit de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening. Binnen dit kader kunnen in uitzonderlijke gevallen uitzonderingen worden gemaakt in het geval dat er de wens is om tot kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan heden in De Schoonheid van Amsterdam is bepaald.

De locatie kavel 6-7 maakt onderdeel uit van: Ruimtelijk systeem Woongebieden na 1985, gebiedstype Samengestelde Woonblokken (8^e). Daarnaast is het gebied aangewezen als transformatielocatie waardoor het welstandsniveau 'bijzonder' van toepassing is gedurende de duur van de transformatie. Het Beeldkwaliteitsplan Weespertrekvaartbuurt bevat aanvullende criteria die voor de duur van de transformatie van toepassing zijn. De opgave is om een sprekend woon-/ werkgebouw te realiseren dat past in de nieuwe stedelijke context en optimaal profiteert van zijn unieke ligging aan het Solitudoplantsoen en de Weespertrekvaart. Het is een tender op ruimtelijke kwaliteit waar verschillende aspecten samenkomen: wonen (in drie verschillende segmenten), kleinschalige bedrijfs- en kantoorruimtes, een daktuin en duurzaamheid. Voor meer toelichting zie hoofdstuk 1 en 2 in de Bouwvelop.

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.

Selectiebrochure Kavel 6 en 7

In de onderhavige selectieprocedure is het onderdeel ruimtelijke kwaliteit onderdeel van de uiteindelijke beoordeling. Daarbij is een positief oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het uitgangspunt.



Programma

Bouwplan voor minimaal 15.200 m² bvo en maximaal 17.000 m² bvo (exclusief parkeren auto, scooter en fiets) conform de regels van het uitwerkingsplan met:

a. Woonprogramma

Minimaal 14.125 m² en maximaal 15.615 m² bvo ¹met minimaal 163 en maximaal 181 woningen. Voor deze tender wordt in aantallen woningen een verhouding van ca. 30% Sociale huur (SH), ca. 40% Middeldure huur (MDH) en ca. 30% Vrije sector (VS) aangehouden. In het hele gebied zal de verhouding op 40-40-20 uitkomen. Let hierbij op dat het maximale bvo van elk segment niet past binnen het toegestane totale maximale bvo wonen. Sociale huurwoningen (SH-woningen) hebben een minimale gemiddelde grootte van ca. 85m² bvo, middeldurehuur woningen (MDH woningen) ca. gemiddeld 68 m² bvo en Vrije Sector koopwoningen (VS Woningen) ca. gemiddeld 123 m² bvo. Dit resulteert in minimaal 46 vrijesectorkoopwoningen, 69 middeldurehuur woningen en 48 sociale huurwoningen met een gemeenschappelijke ruimte.

	Wonen	Vrije sector koop	Midden huur	Sociale huur
Min m ² bvo	14.125	5.525	4.800	4.000
Max m ² bvo	15.615	6.300	5.400	4.400

b. Niet-woonprogramma

Minimaal 250 m² bedrijfsruimte. Het overige werkprogramma is in te vullen als bedrijf, kantoor of maatschappelijke dienstverlening tot maximaal 1.385 m²;

c. Bovengrondse (gebouwde) parkeervoorziening.

Er is gekozen voor een gemixt programma met sociale huurwoningen in de tender om overal een goede mix van woningen te krijgen en geen grote clustering van sociale huurwoningen in het gebied.

Sociale huurwoningen - Programma van Eisen Rochdale

Rochdale is de voor deze selectie verplicht gestelde afnemende woningcorporatie van de sociale huurwoningen en stelt een Turn Key Overeenkomst (TKO) op met bijlagen waaronder het Programma van Eisen (PvE) voor de te realiseren sociale huurwoningen (zie bijlage So3). Hierin staan zowel de programmatische eisen als de functionele, financiële en technische eisen waaraan de sociale huurwoningen moeten voldoen. Rochdale geeft in het PvE aan hoe groot het aantal woningen is (aandeel in het geheel) dat zij van ieder woningtype (grootte) wenst af te nemen.

Vrijesectorkoopwoningen

Voor vrijesectorkoopwoningen geldt in Amsterdam vanaf 8 juli 2020 het beleid 'Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners' (bijlage So4). Voor deze woningen betekent dit een verbod op verhuur, dat in de erfpachtvoorwaarden wordt opgenomen. De uitwerking van voornoemde

¹ In de tender wordt een maximaal woningbouwprogramma omschreven waarvan een deel alleen juridisch planologisch mogelijk kan worden gemaakt na een binnenplanse afwijking van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan.

beleidsnota is te vinden in de model-erfpachtaanbieding, welke deel uitmaakt van bijlage So5 (optieovereenkomst).

Middeldure huurwoningen

Voor middeldure huurwoningen geldt de verplichting dat deze gedurende een periode van minimaal 25 jaar als zodanig moeten worden verhuurd; een en ander conform het bepaalde in de 'Beleidsregels voor de realisatie van middenhuur Amsterdam' geldend vanaf 1 juli 2025 (bijlage So6).

Parkeren

Voor het op kavel 6 en 7 te ontwikkelen en realiseren (woon)programma geldt dat het auto-parkeren conform het vigerend gemeentelijk beleid in pandig op eigen terrein wordt opgelost. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden door de gemeente niet verleend. Voor het bepalen van het aantal te realiseren stallingsplekken voor fietsen en scooters is ook beleid vastgesteld. Het voor auto's respectievelijk fietsen en scooters vigerende gemeentelijk parkeerbeleid maakt als bijlage So7 (auto's) respectievelijk bijlage So8 (fietsen en scooters) deel uit van deze selectiebrochure.

Inschrijvers dienen er rekening mee te houden dat een grootverbruik aansluiting voor oplaad-punten in een gebouwde parkeervoorziening als gevolg van de netcongestieproblematiek voorlopig niet kan worden verleend en dat zij zelf met creatieve oplossingen hiervoor moeten komen. Zie ook onder 'Netcongestie' (pag.10) en het bepaalde in hoofdstuk 4.4 'Gunningscriteria definitieve selectie' onder sub-criterium energieprestatie en -systeem, 1.2 'Toelichting op energieprestatie en -systeem'.

Warmte- en koudesysteem

In Weespertrekvaart Oost komt geen aardgasnet, stadswarmte en/of enig ander collectief energiesysteem. De ontwikkelaar van kavel 6 en 7 dient het door hem te realiseren bodemenergiesysteem voor het bouwplan zodanig te ontwerpen dat de planontwikkeling op naburige kavels hierdoor op geen enkele wijze wordt beperkt. Om duurzaam gebruik van bodemenergie in Weespertrekvaart Oost te waarborgen en negatieve interferentie tussen systemen te voorkomen, stelt de gemeente een Bodemenergieplan (hierna: 'BEP') en beleidsregels vast. De gemeente werkt momenteel aan een concept BEP en concept beleidsregels. Open bodemenergiesystemen als doublet- of recirculatiesysteem zijn hier niet toegestaan. Het zoekgebied voor boring van een bron wordt vastgelegd in het BEP. In principe dient het energiesysteem op eigen kavel te worden gerealiseerd. Indien en voor zover dit niet mogelijk blijkt, kan het energiesysteem in de daartoe aangewezen zoeklocatie in de openbare ruimte worden gerealiseerd, in afstemming met en na goedkeuring van de gemeente. Ontwikkelaars dienen bodemenergiesystemen te ontwerpen, realiseren en exploiteren conform de wettelijke kaders en beleidsregels. Indien er een bron in de openbare ruimte komt, dient hiervoor een recht van opstal gevestigd te worden en zal er een grondwaarde verschuldigd zijn.

Netcongestie

Inschrijvende partijen en Gemeente zijn op de hoogte van de congestie op het elektriciteitsnet bij Liander (en Tennet), waardoor aansluiting van het Bouwplan onzekerheid kent. Deze onzekerheid geldt per 1 januari 2026 behalve voor grootverbruikaansluitingen (GV) tevens voor kleinverbruikaansluitingen (KV), waaronder de woningbouw valt, door de inwerkingtreding van het **nieuwe prioriteringskader** van de ACM (Autoriteit Consument en Markt).

KV-aanvragen die niet voor 1 juli 2026 worden gehonoreerd, komen hierdoor vanaf 1 juli 2026 op een gezamenlijke wachtlijst tezamen met bestaande én nieuwe GV-aanvragen.

Vanaf 1 juli 2026 starten de netbeheerders met het **gefaseerd vrijgegeven** van de gereserveerde capaciteit aan prioritaire functies, zoals woningbouw, collectieve voorzieningen (WKO/CVZ) en ondergeschikte plintfuncties. Vanaf 1 oktober 2026 kunnen gemeenten vervoegd transportcapaciteit en prioriteit aanvragen voor kleinverbruik t.b.v. toekomstige woningbouwontwikkelingen inclusief de ondergeschikte functies in de plint. Een vervoegde aanvraag door de Gemeente geeft echter **geen** garantie op (tijdige) aansluiting en toekenning van de benodigde capaciteit. Het tijdig verkrijgen van de benodigde aansluiting en capaciteit blijft derhalve voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

Gemeente heeft voor het onderhavige project een vervoegde transportcapaciteit en prioriteit aangevraagd voor kleinverbruik t.b.v. toekomstige woningbouwontwikkelingen inclusief de ondergeschikte functies in de plint. Het betreft een aanvraag voor het volgende vermogen:

<aantal> woningen 3x25A
collectieve voorzieningen <aantal>
ondergeschikte functies in de plint <aantal>

In de model-optieovereenkomst zullen onder andere de afspraken met betrekking tot aanvraag door de gemeente voor transportcapaciteit en prioriteit alsmede over de vergoeding die de winnende inschrijver moet voldoen aan de gemeente worden vastgelegd.

1.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven bouwkavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexerende) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor koop/huur woningen, voorzieningen en parkeerplaatsen. De geboden optievergoeding 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
Wonen		
Vrije sector Koop < 60m ²	€ 4.463,00	M ² GO
Vrije sector Koop >= 60m ²	€ 3.777,00	M ² GO
Middeldure huurwoning >= 40m ² tot < 45m ²	€ 2.160,00	M ² GO
Middeldure huurwoning >= 45m ² tot < 50m ²	€ 1.790,00	M ² GO
Middeldure huurwoning >= 50m ² tot < 55m ²	€1.460,00	M ² GO
Middeldure huurwoning >= 55m ² tot < 60m ²	€1.190,00	M ² GO
Middeldure huurwoning >= 60m ² tot < 65m ²	€ 940,00	M ² GO
Middeldure huurwoning >= 65m ² tot < 70m ²	€ 750,00	M ² GO
Middeldurehuurwoning >= 70 m ²	€ 590,00	M ² GO
Sociale huurwoning (AFWC) ²	Vaste afkoopsom	M ² GO
Niet Wonen		
Niet woonbestemming in de plint	€ 1.528,00	M ² BVO
Parkeren in de plint	€ 4.488,00	Per plaats
Scooter parkeren	Minimale grondwaarde parkeren/25m ²	Per m ² BVO
Fietsparkeren (niet woonfunctie)	Minimale grondwaarde parkeren/25m ²	Per M ² BVO
Fietsparkeren wonen	Minimale grondwaarde parkeren/25m ²	Per M ² BVO

* De gemiddelde woninggrootte per woonbestemming bepaalt welke grondwaarde van toepassing is (voor alle middeldure huurwoningen dan wel vrijesector koop en/of huur).

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 4 april 2026 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 S05 is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GO voor het berekenen van de grondprijs wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

² Vaste afkoopsom in het jaar van uitgifte zie voor de prijzen 2026 Gemeenteblad nr. 364646 d.d. 21 augustus 2025

NB Voor het bepalen van het bvo in het omgevingsplan geldt een andere definitie namelijk: Het bvo wordt bepaald aan de hand van de regels zoals opgenomen in het uitwerkingsplan. Dit is uitdrukkelijk niet conform de NEN-2580. Dat betekent o.a. dat gebouwgebonden buitenruimten, afhankelijk van de uitvoering, in diverse gevallen meegerekend worden tot het bvo (bijvoorbeeld loggia's, balkons en galerijen indien overdekt).

1.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie (bijlage S09 en S10) 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, geboden optievergoeding, turnkey overeenkomst, en erfpachtovereenkomst.

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. Tevens dient de TKO door de optienemer en Rochdale te worden ondertekend.

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 geboden optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 24 maanden, lopende vanaf het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde, de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een DO uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij zal worden nagegaan of het 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 VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO. Voor wat betreft het VO en DO van de sociale huurwoningen zal getoetst worden door Rochdale aan het PvE SH woningen en het overige dat is opgenomen in de TKO.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst en TKO met Rochdale heeft voldaan, zal de gemeente een tweetal erfpachtaanbiedingen doen. Een (1) aan de optienemer voor de markt woningen en het commerciële programma onder de AB2016 en een (1) aan Rochdale voor de SH-woningen onder AB1998. De erfpachtovereenkomsten komen tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbiedingen onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomsten.

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. Indien de erfpachtovereenkomsten niet (tijdig) tot stand komen zal ook de TKO met Rochdale vervallen. 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 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. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling.

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

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

Correspondentie

Nadat de gunningsbeslissing heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van 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, die bestaat uit:

- De gemeentelijke projectmanager Weespertrekvaart Oost;
- De gemeentelijke projectleider grondzaken Weespertrekvaart Oost;
- De gemeentelijke stedenbouwkundige;
- De gemeentelijke landschapsontwerper;
- De gemeentelijke adviseur duurzame Gebiedsontwikkeling;

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

Selectiebrochure Kavel 6 en 7

De beoordeling geschiedt eveneens door de selectiecommissie, met als aanvulling dat deze Commissie op het criterium ruimtelijke kwaliteit zal worden geadviseerd door navolgende deskundige:

- Supervisor Overamstel (ruimtelijke kwaliteit);

Deze deskundige maakt uitsluitend voor de beoordeling van betreffend criterium deel uit van de selectiecommissie.

In de definitieve selectie heeft woningcorporatie Rochdale een adviserende rol, omdat zij het sociale huurdeel via de TKO gaat afnemen van de winnende inschrijver. Rochdale heeft hiervoor de TKO met bijlagen (bijlage So3) waaronder het PvE aangeleverd, dat onlosmakelijk is verbonden met de tenderstukken.

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

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
6 mei 2026	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
20 mei 2026 uiterlijk tot 9.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
29 mei 2026	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
24 juni 2026 uiterlijk tot 9.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
26 juni 2026	Berichtgeving stukken volledig
3 juli 2026	Indienen herstel
17 juli 2026	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
17 juli 2026	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
8 september 2026 uiterlijk tot 9.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
22 september 2026	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
17 november 2026 uiterlijk tot 9.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie

19 november 2026	Berichtgeving stukken volledig
24 november 2026	Uiterste datum Herstel
2 december 2026	Presentatie inschrijvers (optioneel)
Kan vanaf sluitingsdatum	Screening integriteit (Bibob)
17 december 2026	(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
6 januari 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: visie op Duurzaamheid, visie op ruimtelijke kwaliteit en een plan van aanpak ontwikkelopgave en twee referentie projecten. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan, omgevingsplan, uitwerkingsplan en 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 20 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 29 mei 2026 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 6 mei 2026 en tot en met uiterlijk 24 juni 2026 om 9:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

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

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie)
3. Visie op duurzaamheid: maximaal 5 pagina's;
4. Visie op ruimtelijke kwaliteit van maximaal 5 pagina's, en ondersteund door illustraties, foto's en/ of referentiebeelden;
5. Plan van aanpak ontwikkelopgave: toelichting op organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling, van maximaal 3 pagina's;
6. Twee Model formulieren referentieproject (bijlage S15) met 1 bijlage (1 enkelzijdige pagina A4)
7. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar buitenlands handelsregister (hierna "KvK uittreksel") van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen, welk ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is

Selectiebrochure Kavel 6 en 7

Uit de KvK uittreksel(s) moet de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft/hebben ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KvK uittreksel, blijken of, indien een (deelnemende) rechtspersoon of een natuurlijke persoon bij ondertekening van het inschrijfformulier krachtens een (al dan niet) niet in de KvK geregistreerde volmacht wordt vertegenwoordigd door een gevolmachtigde, dient deze volmacht te worden overgelegd. Als een rechtspersoon vertegenwoordigd dient te worden door (een) andere rechtsperso(n)en(en), dient van al deze rechtspersonen een KvK uittreksel te worden overgelegd tot dat al de natuurlijke personen – die het inschrijfformulier hebben ondertekend - als vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder wordt/ worden genoemd in het(/de) KvK uittreksel(s). Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekenbevoegde personen gezamenlijk bevoegd zijn, dan dienen ook de meest recente statuten te worden overgelegd van de betreffende rechtspersoon of rechtspersonen.

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

Indien de gemeente constateert dat:

- de inschrijving is ontvangen ná de sluitingsdatum; en/of
- het inschrijfformulier voorselectieprocedure ontbreekt; en/of
- een niet ingevuld inschrijfformulier is ingediend; en/of
- wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgedrukte tekst van het inschrijfformulier en het model formulier referentieproject; en/of
- het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 3 en/of 4 en/of 5 en/of 6 en/of 7, en/of
- er aan de inschrijving voorwaarden zijn verbonden,

wordt de inschrijving zonder meer uitgesloten van deelname.

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

Voor herstel komt in aanmerking:

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

De inschrijver wordt over de mogelijkheid tot herstel uiterlijk 26 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.

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 S09) 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 uitdrukkelijk en zonder meer te zullen voldoen aan de volgende eisen dan wel zich hieraan te conformeren:

- Het in te dienen programma past binnen het programmaoverzicht onder paragraaf 1.2.;
- Het in te dienen programma past binnen de Bouwvelop;
- Realisatie Sociale huurwoningen die voldoen aan de TKO met bijlagen (bijlage S03)
- Al het overige genoemd in onderhavige selectiebrochure.

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 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

Met inachtneming van hetgeen in de navolgende paragrafen wordt gemeld zal de selectiecommissie elke inzending aan de hand van de selectiecriteria beoordelen en waarderen door middel van puntentoekening. De 3 partijen met de meeste punten worden uitgenodigd deel te nemen aan de definitieve selectie. De puntentoekening in de voorselectie is opgedeeld in vier verschillende selectiecriteria. Allereerst wordt gevraagd om visies op duurzaamheid (1), en ruimtelijke kwaliteit (2), welke visies in de definitieve selectieronde verder dienen te worden uitgewerkt. Daarnaast wordt in de voorselectie een plan van aanpak ontwikkelopgave (3) en twee referentieprojecten (4) beoordeeld.

1. Visie op Duurzaamheid 30% (maximaal 30/100 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een integrale duurzaamheidsvisie te geven voor de ontwikkeling. De visie op duurzaamheid omschrijft in welke mate de inschrijver de ambities/doelstellingen, zoals beschreven bij de selectiecriteria onder "definitieve selectie", zal realiseren. De visie wordt beoordeeld op de onderdelen:

a. Visie op duurzame en circulaire materialen (maximaal 10 punten):

In de visie op duurzame en circulaire materialen worden de belangrijkste maatregelen omschreven die bijdragen aan het verlagen van milieu-impact van het gebouw en de materiaalgebonden CO₂-uitstoot in de productie- en bouwfase. De maatregelen worden omschreven aan de hand van de indicatoren van Het Nieuwe Normaal:

<https://www.hetnieuwenormaal.nl/leidraden/gebouw/raamwerk/>

b. Visie op duurzame energie (maximaal 10 punten):

In de visie op energie wordt een toelichting gegeven op het gekozen energieconcept, de kwaliteit van het casco en de energieprestatie. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan hoe het gebouwontwerp en energiesysteem zorgen voor een jaarrond prettig binnenklimaat.

c. Visie op samenhang (maximaal 10 punten):

In de visie op samenhang van duurzaamheid wordt beschreven hoe de verschillende duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen, al dan niet versterken. Daarnaast wordt uiteengezet hoe duurzaamheid in deze ontwikkeling leidt tot de beste woonkwaliteit en ontwerp voor bewoners, en eventueel toekomstig gebruik en beheer van het gebouw. In de visie wordt de mate aangetoond waarin deze samenhang van duurzaamheidsaspecten wordt voldaan. De beoordeling van de integrale visie op duurzaamheid wordt gedaan op basis van puntentoekening. Inschrijvers worden individueel beoordeeld. Per subcriterium kan tussen de één en tien punten worden gescoord.

2. Visie op Ruimtelijke kwaliteit 50% (maximaal 50/100 punten)

De ambitie is om een gebouw te realiseren met een hoge woonkwaliteit en architectonische uitstraling. Daarnaast moet het voldoen aan de eerdergenoemde duurzaamheidsdoelen.

De opgave is om een sprekend woon-/werkgebouw te realiseren dat past in de nieuwe stedelijke context en optimaal profiteert van de unieke ligging aan het Solitudoplantsoen en de Weesper-trekvaart. In de visie komen verschillende aspecten samen: wonen (in drie verschillende segmenten), kleinschalige bedrijfs- en kantoorruimtes en een daktuin. Het omgevingsplan legt het maximale bouwvolume duidelijk vast. De uitdaging is niet het bepalen van het hoofdvolume, maar het optimaal benutten van de sokkel met aantrekkelijke woningen en een groen daklandschap. De sokkel is een belangrijk onderdeel want dit vormt de basis voor een daklandschap op 8 meter boven maaiveld. Van de inschrijver wordt gevraagd om de visie zowel in woord als in beeld toe te lichten waarbij ingegaan wordt op de opgave in de bouwvelop. Inschrijvers worden in de voorselectie beoordeeld op 3 (drie) subcriteria: compositie van het bouwveld als geheel (1), woonkwaliteit (2) en het daklandschap (3):

a. Compositie van het bouwveld als geheel (Maximaal 30 punten)

De Inschrijver wordt uitgedaagd om een duidelijke visie te ontwikkelen met een goede balans tussen een gevulde sokkel met een hoge woonkwaliteit en een interessant daklandschap. Het gebouw laat de identiteit van de Weesper-trekvaartbuurt duidelijk zien. De inschrijver gaat ook in op de volgende 3 aspecten:

- Een goed gevulde sokkel met woningen, bedrijfsruimtes en parkeervoorzieningen.
- Een goede geleding van het bouwblok als geheel, met een overtuigende architectonische expressie die goed aansluit op de omgeving en de stedenbouwkundige uitgangspunten.
- Goed ontworpen overgangen tussen het gebouw en de openbare ruimte, passend bij het beoogde gebruik en stedelijke context, *H.J.E. Wenckebachweg, Dijkmeerlaan, het Ouwesselpad, en de Weesper-trekvaart.*

De inschrijver scoort beter op dit onderdeel als hij/zij de beoogde compositie inhoudelijk op overtuigende wijze weet te omschrijven. Dit betekent: een goed gevulde sokkel, een overtuigende architectonische geleding met één of meerdere architecten en goed ontworpen overgangen tussen het gebouw en de openbare ruimte.

b. Woonkwaliteit (Maximaal 10 punten):

De inschrijver wordt uitgedaagd om een duidelijke visie te ontwikkelen op hoogwaardige woonkwaliteit voor verschillende doelgroepen binnen een stedelijk bouwblok.

Beschrijf hoe de drie woningsegmenten (koop, middenhuur en sociale huur) logisch verdeelt worden binnen het bouwveld; en hoe deze verdeling bijdraagt aan de kwaliteit van de woningen én het gebouw als geheel; Hoe worden de woningen aangesloten op de openbare ruimte (zoals geveltuinen en straten) en op collectieve ruimtes in het gebouw. Zorg ervoor dat de woningen voldoende daglicht krijgen; privacy bieden; zoveel mogelijk een tweezijdige oriëntatie hebben; bijdragen aan een levendig straatbeeld; flexibel te gebruiken zijn (bijvoorbeeld gedurende de dag, levensfase of seizoenen).

Het voorstel van de inschrijver scoort beter als de visie overtuigend is beschreven en onderbouwt met concrete ruimtelijke maatregelen.

c. *Daklandschap (Maximaal 10 punten):*

De inschrijver laat met impressies en maatregelen zien hoe de daktuin bijdraagt aan een levendige, zichtbare en gemeenschappelijke ruimte. Dit geldt zowel voor de bovenkant van de sokkel (8 meter hoog) als voor eventuele lagergelegen delen. De ambitie is om een groen landschap op hoogte te creëren. Dit landschap biedt aantrekkelijke verblijfsruimten voor mensen en dieren. De groene gevels, patio's en openingen in de sokkel worden ontworpen in samenhang met de daktuin. Bijzondere aandacht wordt besteed aan een robuust ontwerp met zoveel mogelijk inheemse planten soorten, lage beheerkosten en het vasthouden van regenwater.

De inschrijver scoort beter op dit onderdeel als hij/zij erin slaagt om de door hem/haar beoogde groene daktuin inhoudelijk op overtuigende wijze te beschrijven. Dit omvat aantrekkelijke groene verblijfsruimtes, lage beheerkosten en het gebruik van veel inheemse planten soorten.

3. Plan van Aanpak Ontwikkelopgave 10% (maximaal 10/100 punten)

De inschrijver wordt gevraagd om een plan van aanpak ontwikkelopgave op te stellen, met als doel om te onderbouwen dan wel inzichtelijk te maken:

- Dat de inschrijver in staat is om de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan naar behoren te kunnen doen;
- Op welke manier de kwaliteit van de ambities gedurende het ontwikkelproces wordt geborgd;
- Op welke wijze de ontwikkelopgave bijdraagt aan het haalbaar maken van een realistisch bouwplan en ook na verloop van tijd haalbaar blijft;

De inschrijver dient hierbij in ieder geval inzicht te geven in navolgende onderwerpen:

- Hoe de ontwikkelopgave zal worden georganiseerd door middel van een beschrijving van de samenwerking en rolverdeling die in het ontwikkelproces betrokken partijen voor ogen hebben.
- Een beschrijving van de visie op het borgen van de kwaliteit en haalbaarheid tijdens het ontwikkel- en realisatieproces.
- Over welke kennis en ervaring de inschrijver beschikt (of kan beschikken met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van soortgelijke projecten?)
- Hoe tegenvallende marktontwikkelingen kunnen worden opgevangen.

De inschrijver scoort beter op dit criterium naarmate hij overtuigt dat de ambities en de kwaliteit van de ontwikkelopgave in het ontwikkel- en realisatieproces worden geborgd. En hoe er is nagedacht over de haalbaarheid van het project ook bij tegenvallende marktontwikkelingen.

4. Referentieprojecten 10% (maximaal 10/100 punten)

Ter beoordeling van de ervaring met soortgelijke projecten wordt inschrijvers gevraagd twee generaliseerde (of nu in aanbouw zijnde) referentieprojecten aan te leveren. Ook als meerdere partijen gezamenlijk als combinatie inschrijven dienen twee referenties te worden ingediend.

Bij voorkeur toont:

- Referentieproject 1: de mate van ervaring met een project dat de visie van inschrijver op ruimtelijke kwaliteit ondersteunt. Deze referentie dient afkomstig te zijn van betrokken architectenbureau(s) (maximaal 5 van de 10 punten).
- Referentieproject 2: de mate van ervaring met een project dat de visie van inschrijver op duurzaamheid ondersteunt. Deze referentie dient afkomstig te zijn van (één van) de inschrijvende partij(en) van deze tender (maximaal 5 van 10 punten).

3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal 3 inschrijvers voorselecteren op basis van de in deze ronde 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 duurzaamheid	30 punten
-Duurzame en circulaire materialen (Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot en MPG)	10
-Energie	10
-Samenhang Duurzame en Circulaire Materialen en Energieprestatie	10
Visie op Ruimtelijke kwaliteit	50 punten
-Visie op compositie van het bouwveld als geheel	30
- Visie op woonkwaliteit	10
-Visie op het daklandschap	10
Plan van Aanpak Ontwikkelopgave	10 punten
Referentie projecten	10 punten
- Referentie 1	5
- Referentie 2	5
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

De beoordeling voor het criterium toelichting plan van aanpak ontwikkelopgave (maximaal 10 punten) wordt gedaan genoemd aan de hand van onderstaande verdeling:

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

De beoordeling van de referenties vindt plaats aan de hand van de onderstaande tabel.

Omschrijving	Score
Voldoet matig Voldoet aan de referentie-eis, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig;	1
Voldoet voldoende Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de referentie-eis, biedt enigszins meerwaarde, maar er is weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	2
Voldoet goed Geeft meerwaarde als extra aan de referentie-eis, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	3
Voldoet ruimschoots Voldoet ruimschoots aan de referentie-eis, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	4
Voldoet boven verwachting Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de referentie-eis uitstekend	5

Indien niet wordt voldaan aan de eisen worden 0 punten gescoord.

Rangorde puntentoekening voorselectie

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

Indien 2 (twee) of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van 3 (drie) voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op het selectie criterium visie op ruimtelijke kwaliteit door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien 2 of meer inschrijvers vervolgens ook op het selectie criterium visie op ruimtelijke kwaliteit dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op het selectie criterium visie op duurzaamheid door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien 2 of meer inschrijvers vervolgens ook op het selectie criterium visie op duurzaamheid dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op het selectie criterium plan van aanpak ontwikkelopgave en referenties door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien 2 of meer inschrijvers vervolgens ook op het selectie criterium ruim plan van aanpak ontwikkelopgave en referenties dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers, dan 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.

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavel 6-7 Weespertrekvaart Oost aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn duurzaamheid (30%) ruimtelijke kwaliteit (60%), en Optiebod (10%).

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 8 september 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 22 september 2026 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 17 juli 2026 en tot en met uiterlijk 17 november 2026 9:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

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

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (incl. optiebod, BENG, MPG, en Paris proof score);
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
3. Duurzaamheids criterium omvattende het volgende:
 - a. Ingepulde bandbreedte MPG-waarde op inschrijfformulier;
 - b. Ingepulde bandbreedte Materiaalgebonden CO₂-uitstoot-waarde op inschrijfformulier; MPG -berekening met daarin de materiaalgebonden CO₂-uitstoot berekening (als bijlage toevoegen, geen limiet op pagina's)
 - c. Toelichting op Duurzame en Circulaire Materialen (MPG en Materiaalgebonden CO₂-uitstoot), maximaal 2 pagina's
 - d. Ingepulde bandbreedte BENG-waarde energieprestatie op inschrijfformulier;
 - e. Toelichting op Energie (BENG), maximaal 2 pagina's

Selectiebrochure Kavel 6 en 7

- f. Toelichting op samenhang Duurzame en Circulaire Materialen en Energie), maximaal 2 pagina's
 - g. Inge vulde Puntensysteem natuurinclusief bouwen (bijlage S13). Vul dit formulier in en laat op deze manier weten op welke manier 30 of meer punten behaald gaan worden.
4. Schetsontwerp met programmatabel van maximaal zesentwintig pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10pt.
Het omvat in ieder geval het volgende:
- a) Tenminste 1 vogelvlucht impressie totale bouwplan, standpunt (bijlage S14).
 - b) 3 architectonische impressies visualisaties op ooghoogte: Ouwesselpad (1), Solitudobrug (2) en de daktuin (3), standpunten zie bijlage S14
 - c) Aanzichten van alle zijden (schaal 1:500)
 - d) 2 schematische dwarsdoorsnedes (schaal 1:500) met aansluiting op de openbare ruimte en de daktuin
 - e) Tenminste 4 plattegronden (schaal 1:500): begane grond met aanduiding functies en aansluiting op de omgeving/openbare ruimte (1), eerste verdieping (2), woonverdieping (3) en de daktuin (4);
 - f) Toelichting op het (woon)programma, inclusief programmatabel met m² BVO en GO, BVO/GO verhouding en woningaantallen per segment, van maximaal 2 pagina's;
 - g) Indicatie van de toe te passen beplanting, type beplanting, sfeerbeelden en gronddekking, maximaal 2 pagina's.
5. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier bijlage S11 inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het 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 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.

Uiterlijk drie weken voor het doen van de definitieve erfpachtaanbieding dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering en/ of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan de gemeente verstrekt te zijn, zodat de gemeente voor het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding een 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, zie ook hetgeen is vermeld in paragraaf 4.8 van deze selectiebrochure.

Na tijdige ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie beoordeelt de gemeente de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren (inschrijfformulier en Bibob-formulier) en de stukken zoals hiervoor omschreven onder 2 tot en met 4 op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie.

Indien de gemeente constateert dat:

- De inschrijving is ontvangen ná de sluitingsdatum; en/of
- Het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en/of Bibob-formulier ontbreekt; en/of
- Een niet ingevuld inschrijfformulier en/ of Bibob-formulier is ingediend; en/of
- Wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgedrukte tekst van het inschrijfformulier en/of Bibob-formulier; en/of
- Het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 3 en/of 4 en/of 5; en/of
- Er aan de inschrijving voorwaarden zijn verbonden,

Wordt de inschrijving zonder meer uitgesloten van deelname.

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

Voor herstel komt in aanmerking:

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

De voorgeselecteerde inschrijver wordt over de mogelijkheid tot herstel uiterlijk 19 november 2026 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient uiterlijk 24 november 2026 het gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 2 t/m 4 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

De definitieve selectie heeft als doel de meest geschikte kandidaat te selecteren voor de ontwikkeling van kavel 6 en 7 Weespertrekvaart Oost. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de definitieve selectieronde.

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage S10) 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 (bijlage S11) 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 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 correct invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en het Bibob-formulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart de voorgeselecteerde inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen dan wel te conformeren:
- Nadere uitwerking van de visie uit voorselectie op Duurzaamheid, Ruimtelijke kwaliteit, en programma die binnen de opgave zoals beschreven in de bouwenvelop past;
 - Het in te dienen programma past binnen het programmaoverzicht onder paragraaf 1.2.;
 - Realisatie Sociale huurwoningen die voldoen aan de TKO met bijlagen (bijlage S03)
 - Indien er een drempelbedrag voor de geboden optievergoeding is opgenomen, de verklaring dat er geen bieding wordt gedaan die lager is dan het drempelbedrag;
 - Al het overige genoemd in onderhavige selectiebrochure.

Mocht een voorgeselecteerde inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen zal deze voorgeselecteerde inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder 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 op 2 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

1. Duurzaamheid 30% (maximaal 30/100 punten)

Dit criterium bestaat uit 3 onderdelen: duurzame - en circulaire materialen, energieprestatie en de samenhang.

a) Duurzame en circulaire materialen (maximaal 14 punten)

In de definitieve selectieronde, worden de inschrijvers gevraagd een MPG-waarde (€ /m² bvo /jr) en een Materiaalgebonden CO₂-uitstoot - waarde (kg CO₂-eq/ m² BVO) aan te leveren die wordt onderbouwd met een berekening.

Milieuprestatie gebouw (MPG) (maximaal 3 punten)

De MPG-berekening dient als bijlage van het duurzaamheids criterium te worden bijgevoegd. Alleen de bandbreedte wordt beoordeeld, waarbij de bandbreedte MPG-score op het inschrijfformulier wordt ingevuld.

De voorgeselecteerde inschrijver schrijft in met een bandbreedte met de daaraan gekoppelde milieuprestatie zoals hieronder weergegeven. Ter onderbouwing van de haalbaarheid van de gekozen bandbreedte dient de inschrijver een milieukostenberekening (MPG-berekening) in, waarin op basis van het ontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, uitgedrukt in euro's per m² bvo per jaar zijn. Alleen de gekozen bandbreedte van de milieuprestatie wordt beoordeeld.

In de MPG-berekeningen dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof het gehele gebouw woningen betreft, inclusief alle onderdelen zoals fundering of een ondergrondse parkeergarage. In de MPG-berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die op het gebouw zullen worden geplaatst. De MPG-berekening is op basis van de default levensduur van het gebouw voor de specifieke functie (75 jaar voor woningen). Deze default waarde geldt voor de gehele selectieprocedure (definitieve selectie en uitwerking naar DO).

Inschrijvers kunnen punten behalen binnen de bandbreedte van de MPG-waardes die zijn uitgedrukt in €/ m²/ jr.

Punten worden toegekend door middel van rangorde ten opzichte van elkaar. Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte krijgen het hoogst aantal punten. Als inschrijvers met dezelfde

Selectiebrochure Kavel 6 en 7

bandbreedte inschrijven, krijgen zij hetzelfde aantal punten. Als inschrijvers allemaal dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij allemaal hetzelfde aantal punten. Indien naar het oordeel van de jury de ingediende berekeningen onrealistisch zijn krijgt de inschrijver voor dit onderdeel geen punten.

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

Punten worden toegekend door middel van rangorde ten opzichte van elkaar. Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte krijgen het hoogst aantal punten. Indien inschrijvers met dezelfde bandbreedte inschrijven, krijgen zij hetzelfde aantal punten. Indien inschrijvers allemaal dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij allemaal hetzelfde aantal punten.

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

Materiaalgebonden CO₂-uitstoot (maximaal 5 punten)

De aan te leveren MPG-berekening bevat de waarde van de Materiaalgebonden CO₂-uitstoot (kg CO₂-eq / m² BVO) in de productie- en bouwphase conform het rekenprotocol Paris Proof Materiaalgebonden Emissies. De berekening dient als bijlage van de indiening te worden bijgevoegd. Alleen de bandbreedte wordt beoordeeld. Bandbreedte materiaalgebonden CO₂-uitstoot-waarde (op inschrijfformulier).

De voorgeselecteerde inschrijver schrijft in met een bandbreedte met de daaraan gekoppelde materiaalgebonden CO₂-uitstoot, zoals hieronder weergegeven. Ter onderbouwing op de haalbaarheid van de gekozen bandbreedte wordt tevens dezelfde MPG-berekening als bij punt 1.a met daarin de materiaalgebonden CO₂ uitstoot berekening ingediend. Alleen de gekozen bandbreedte van de materiaalgebonden CO₂-uitstoot wordt als gunningscriterium beoordeeld. Voor de toestandkoming van de gekozen bandbreedtes wordt verwezen naar 'Het Nieuwe Normaal' (<https://www.hetnieuwenormaal.nl/leidraden/gebouw/raamwerk/>).

Inschrijvers kunnen punten behalen binnen de bandbreedte van de Materiaalgebonden CO₂-uitstoot - waardes die zijn uitgedrukt in kg CO₂-eq / m² BVO.

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.

Indien naar het oordeel van de jury de ingediende berekeningen onrealistisch zijn krijgt de inschrijver voor dit onderdeel geen punten.

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

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.

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

*gehele gebouw invullen als woonfunctie

Toelichting op duurzame en circulaire materialen (Materiaalgebonden CO₂-uitstoot en MPG) (maximaal 6 punten)

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

Dit onderdeel wordt door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld op basis van puntentoe-kening tussen één en zes punten. Elke inschrijving wordt individueel beoordeeld.

b) Energie (maximaal 10 punten)

Bandbreedte 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-berekening aan te leveren.

Selectiebrochure Kavel 6 en 7

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

Bij gebouwen met een lichte constructie mag er 5 kWh/m². jr van de BENG₁ waarde worden afgetrokken. Er moet duidelijk aangegeven worden dat dit gebeurd is en dat het gebouw voldoet aan het criterium voor lichte constructies dat ook in het bouwbesluit wordt gehanteerd (warmtecapaciteit $\leq 180 \text{ kJ/m}^2 \cdot \text{K}$ 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-waarden:

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

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.

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

Toelichting op Energie (BENG) (maximaal 6 punten)

Aan de voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd een toelichting te geven op hoe wordt bijgedragen aan een zo goed mogelijke energieprestatie. Er wordt gekeken naar concrete maatregelen ingaande op de kwaliteit van het casco en het energiesysteem. Er is aandacht voor onder meer aspecten zoals baten voor bewoners tijdens de gebruiksfase van het gebouw, passieve maatregelen, efficiëntie, beheer, onderhoud en levenscyclus van het energiesysteem. Specifiek is er aandacht voor een slim energiesysteem dat opwek/verbruiksmomenten uitbalanceert. 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 op basis van puntentoe-kening tussen één en zes punten. Elke inschrijving wordt individueel beoordeeld.

c) Toelichting op samenhang tussen Duurzame en circulaire materialen en Energieprestatie (maximaal 6 punten)

Aan de voorgeselecteerde inschrijvers wordt gevraagd om een toelichting te geven op de samenhang tussen Duurzame en circulaire materialen en Energieprestatie. Er wordt gekeken naar een integrale samenhang tussen deze twee duurzaamheidsaspecten. Er is aandacht voor hoe de genoemde duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen al dan niet versterken. Naarmate uit de toelichting blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn, wordt een hoger aantal punten toegekend.

Dit onderdeel wordt door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld op basis van puntentoe-kening tussen één en zes punten. Elke inschrijving wordt individueel beoordeeld.

<i>Criterion duurzaamheid</i>	Maximaal te behalen score per subcriterium, per inschrijver
Duurzame en circulaire materialen	14
Milieuprestatie gebouw (MPG) bandbreedte	3
Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot bandbreedte	5
Toelichting op duurzame en circulaire materialen	6
Energieprestatie	10
Bandbreedte BENG -waardes	4
Toelichting op energieprestatie	6
Toelichting op samenhang	6
Totaal	30

2. Ruimtelijke Kwaliteit 60% (maximaal 60/100 punten)

De visie die in de voorselectie is gepresenteerd, moet overtuigend worden uitgewerkt. In het schetsontwerp laat de inschrijver zien hoe deze visie leidt tot een goed ontwerp en een haalbaar bouwplan. Bij de beoordeling kijken we naar de inpassing van het gebouw in de omgeving en de volgende onderdelen:

a. Schetsontwerp van het Bouwveld als geheel (Maximaal 35 punten):

De inschrijver toont aan de hand van ontwerp/impresies en concrete maatregelen aan op welke mate het ontwerp van het bouwveld bijdraagt aan een stedenbouwkundige en architectonische compositie waarin een goede balans is tussen een gevulde sokkel met hoge woonkwaliteit en een interessant daklandschap. Daarnaast wordt aandacht besteed aan vier aspecten:

- Een goed gevulde sokkel met hoogwaardige woningen, bedrijfsruimtes en parkeervoorzieningen die flexibel te gebruiken is in de toekomst.
- Een goede geleiding van het bouwblok als geheel, met een overtuigende architectonische expressie die goed aansluit op de omgeving en de stedenbouwkundige uitgangspunten. Dit kan mogelijk worden gerealiseerd met meerdere architecten of verschillende architectonische stijlen. De verschillende architectonische expressies zijn uitgewerkt in gevelbeelden met toelichting op materiaalgebruik en principe details.
- Goed ontworpen overgangen tussen het gebouw en de openbare ruimte, passend bij het beoogde gebruik. Dit omvat: bedrijven/kantoren aan de Wenckebachweg, woningen aan het Ouwesselpad en Solitudoplantsoen met diepere geveltuinen, woningen aan de Weespertrekvaart met een verhoogde entree, en woningen aan een brede, rustige en groene Dijkmeerslaan. De rooilijn van de begane grond mag met een (binnenplanse) afwijking deels terugwijken om meer geleiding en buitenruimte te creëren.
- Logistiek; hoe je als bewoner, werknemer of bezoeker je weg in het gebouw vindt.

De inschrijver scoort beter op dit subcriterium naarmate hij/zij erin slaagt om de door hem/haar beoogde (integraal ontworpen) compositie inhoudelijk op overtuigende wijze te beschrijven en te ontwerpen. Dit omvat een goed gevulde sokkel, een overtuigende architectonische geleiding met één of meerdere architecten, goed ontworpen overgangen tussen het gebouw en de openbare ruimte en een heldere logistiek.

b. Visie op Woonkwaliteit (Maximaal 10 punten):

De inschrijver wordt uitgedaagd om een duidelijke visie te ontwikkelen op hoogwaardige woonkwaliteit voor verschillende doelgroepen binnen een stedelijk bouwblok.

Beschrijf hoe de drie woningsegmenten (koop, middenhuur en sociale huur) logisch verdeelt worden binnen het bouwveld; en hoe deze verdeling bijdraagt aan de kwaliteit van de woningen én het gebouw als geheel; Hoe worden de woningen aangesloten op de openbare ruimte (zoals geveltuinen en straten) en op collectieve ruimtes in het gebouw. Zorg ervoor dat de woningen voldoende daglicht krijgen; privacy bieden; zoveel mogelijk een tweezijdige oriëntatie hebben; bijdragen aan een levendig straatbeeld; flexibel te gebruiken zijn (bijvoorbeeld gedurende de dag, levensfase of seizoenen).

Het voorstel van de inschrijver scoort beter als de visie overtuigend is beschreven en onderbouwt wordt met concrete ruimtelijke maatregelen en met een gunstige bvo-gbo verhouding.

c. Schetsontwerp van het Daklandschap (Maximaal 15 punten):

De inschrijver toont aan de hand van ontwerp/impressies en concrete maatregelen aan op welke mate het ontwerp van de daktuin bijdraagt aan een levendige, zichtbare, gemeenschappelijke daktuin op zowel de bovenkant van de sokkel (8m) als eventuele lagergelegen delen van de sokkel. De ambitie is om één aangenaam groen landschap op hoogte te creëren met aantrekkelijke verblijfsruimten voor mens en dier. De groene gevels, de eventuele patio's en gaten in de sokkel worden in samenhang met de daktuin ontworpen. Bijzondere aandacht wordt besteed aan een robuust ontwerp met zoveel mogelijk inheemse planten soorten, lage beheerkosten en het vasthouden van regenwater.

De inschrijver scoort beter op dit subcriterium naarmate hij/zij erin slaagt om de door hem/haar beoogde (integraal ontworpen) groene daktuin inhoudelijk op overtuigende wijze te beschrijven en te ontwerpen. Dit omvat aantrekkelijke groene verblijfsruimtes, lage beheerkosten en het gebruik van veel inheemse soorten.

Schetsontwerp van het bouwveld als geheel	Score
Voldoet boven verwachting	35
Voldoet boven verwachting aan de ontwikkelopgave eisen, verrassend, begrijpt de ontwikkelopgave eisen uitstekend	
Voldoet ruimschoots	27
Voldoet ruimschoots aan de ontwikkelopgave eisen, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	
Voldoet goed	19
Geeft meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave eisen, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	
Voldoet voldoende	11
Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave eisen, biedt enigszins meerwaarde weinig onderscheidend vermogen aanwezig	
Voldoet matig	3
Voldoet aan de ontwikkelopgave eisen, maar heeft een standaardverhaal, geen onderscheidend vermogen aanwezig	

Selectiebrochure Kavel 6 en 7

Visie op woonkwaliteit	Score
Voldoet boven verwachting	10
Voldoet boven verwachting aan de ontwikkelopgave eisen, verrassend, begrijpt de ontwikkelopgave eisen uitstekend	
Voldoet ruimschoots	8
Voldoet ruimschoots aan de ontwikkelopgave eisen, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	
Voldoet goed	6
Geeft meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave eisen, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	
Voldoet voldoende	4
Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave eisen, biedt enigszins meerwaarde weinig onderscheidend vermogen aanwezig	
Voldoet matig	2
Voldoet aan de ontwikkelopgave eisen, maar heeft een standaardverhaal, geen onderscheidend vermogen aanwezig	
Schetsontwerp van het daklandschap	Score
Voldoet boven verwachting	15
Voldoet boven verwachting aan de ontwikkelopgave eisen, verrassend, begrijpt de ontwikkelopgave eisen uitstekend	
Voldoet ruimschoots	12
Voldoet ruimschoots aan de ontwikkelopgave eisen, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	
Voldoet goed	9
Geeft meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave eisen, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	
Voldoet voldoende	6
Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave eisen, biedt enigszins meerwaarde weinig onderscheidend vermogen aanwezig	
Voldoet matig	3
Voldoet aan de ontwikkelopgave eisen, maar heeft een standaardverhaal, geen onderscheidend vermogen aanwezig	

3. Geboden optievergoeding 10% (maximaal 10/100 punten)

Voor een bieding op de optie voor kavel 6/7 Weespertrekvaart Oost wordt een drempelbedrag gehanteerd van € 250.000, -excl. btw. Inschrijvingen met een bod lager dan dit drempelbedrag worden uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. De inschrijver in kwestie krijgt niet de mogelijkheid om dit te herstellen. De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het criterium geboden optievergoeding. Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel geboden optievergoeding is 10 punten. Dit aantal punten krijgt de inschrijver met het hoogste bod. De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule: (te beoordelen bod: hoogste uitgebrachte bod) *10 = score. Over de geboden optievergoeding dient de optienemer btw te betalen. Op het moment van de start van de selectieprocedure is dat 21 procent.

Rekenvoorbeeld:

Inschrijver 1: optiebod €1.500.000,- (beste score). Punten: het maximum van 10 punten;

Inschrijver 2: optiebod € 800.000,- (2e score). Punten: $(800.000/1.500.000) \times 10 = 5,33$;

Inschrijver 3: optiebod € 300.000,- (3e score). Punten: $(300.000/1.500.000) \times 10 = 2,00$;

Inschrijver 4: optiebod € 250.000,- (4e score) Punten: $(250.000/700.000) \times 10 = 1,66$

4.5 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen op de aan hen toegewezen gunningscriteria en heeft 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 3 gunningscriteria duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, en geboden optievergoeding op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Duurzaamheid	30 punten
Duurzame en Circulaire materialen	14punten
Energieprestatie	10 punten
Samenhang	6 punten
Ruimtelijke kwaliteit	60 punten
Schetsontwerp van het bouwveld als geheel	35 punten
Visie op woonkwaliteit	10 punten
Schetsontwerp van het Daklandschap	15 punten
Geboden optievergoeding	10 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

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. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk duurzaamheid. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium optiebod de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting 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 3 februari 2027 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 vergoeding van € 15.000 exclusief btw. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben gedaan en 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 geïndigd 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 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 vervolgens de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rangorde, enzovoorts, het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen. Bij acceptatie van het gemeentelijke voorstel is deze kandidaat verplicht het optierecht uit te oefenen en uitvoering te geven aan de exacte inschrijving zoals door hem ingediend bij de definitieve selectie zonder dat de uitgangspunten, voorwaarden en eisen als vermeld in de onderhavige

selectiebrochure en bijlagen wijzigen. Deze kandidaat dient binnen een termijn van 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. 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 (gemeenteblad 2017 nummer 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1, onder Aanleveren, punt 6. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob-formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

In principe heeft de gemeente vóór de datum van (voorlopige) gunning al de resultaten van de integriteitsscreening binnen, waaronder dus ook die van de winnende inschrijver. Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om

niet aan hem te gunnen en kan er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend zijn, en de vertraging wordt niet veroorzaakt doordat de winnende inschrijver geen of naar het oordeel van de gemeente in onvoldoende mate informatie heeft verstrekt die voor de Bibob-toets van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar. In deze situatie wordt in de optieovereenkomst een ontbindingsmogelijkheid voor de gemeente opgenomen. Voornoemde ontbindingsmogelijkheid houdt in dat als de gemeente een negatief Bibob advies afgeeft ten aanzien van de financiering en/of de uiteindelijke eindgebruiker/belegger of dat de Ontwikkelaar niet tijdig de betreffende informatie heeft aangeleverd geeft dit de gemeente de mogelijkheid de optieovereenkomst ontbinden, één en ander zoals opgenomen in artikel 4.8 en 14 van de optieovereenkomst.

Naast voornoemde screening, is in de optieovereenkomst en de erfpachtaanbieding een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk om ook tijdens de looptijd, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties aan verbinden.

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

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 24 maanden later.

De optieovereenkomst wordt daags na de definitieve gunning digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de geboden 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 VO en DO met inachtneming van de bouwvelop, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente op de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst.

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbieding 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.

Selectiebrochure Kavel 6 en 7

Stappen	Planning
Indienen Voorlopig Ontwerp (VO)	6 september 2027 (8 maanden na ingangsdatum optietermijn)
Indienen Definitief ontwerp (DO)	6 mei 2028 (16 maanden na ingangsdatum optietermijn)
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Optienemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de omgevingsvergunning
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 6 december 2028 (4 weken voor het aflopen van de optietermijn)
Acceptatie erfpachtaanbieding	Uiterlijk 6 januari 2029 (einde optietermijn)
Ingangsdatum erfpachtrecht	Uiterlijk 6 april 2029 (3 maanden na acceptatie erfpachtrecht)
Vroegste startbouw ³	1 November 2028
Uiterste datum start Bouw kavel 6 en 7	6 oktober 2029 (6 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht)
Uiterste datum oplevering Kavel 6 en 7	6 april 2031 (24 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht)

³ Eerdere startbouw is slechts in overleg met de Gemeente mogelijk

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- 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 inschrijver niet toegestaan om afspraken te maken dan wel tijdens de selectieprocedure rechtstreeks contact op te nemen met Rochdale.
- f. 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.
- g. De biedingen op de optievergoeding worden niet gepubliceerd.
- h. 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.
- i. 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.
- j. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijkerwijs onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 4 juni 2026. 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.
- k. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- l. 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

Selectiebrochure Kavel 6 en 7

- ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- m. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
 - n. 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.
 - o. 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.
 - p. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
 - q. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en n) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
 - r. Bij overtreding van bepaling sub d), 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.
 - s. 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.
 - t. 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.
 - u. 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:

So1 Bouwvelop kavel 6 en 7 inclusief de bijlagen A t/m I

Overige bijlagen bij Bouwvelop:

- B01 Stedenbouwkundigplan Weespertrekvaart Oost 20181106
- B02 Stedenbouwkundigplan Weespertrekvaart Oost bijlagen 20181106
- B03 Beeldkwaliteitsplan Weespertrekvaartbuurt 200304
- B04 Groen en natuurinclusief bouwen Weespertrekvaart 241218
- B05 Uitvoeringskader gebiedsontwikkeling Overamstel 240201
- B06 Verkennend bodem- en verhardingsonderzoek H.J.E. Wenckebachweg 43-45 te Amsterdam 230713, als genoemd onder H.
- B07 Verkennend bodem- en verhardingsonderzoek H.J.E. Wenckebachweg 47ABC te Amsterdam 230130, als genoemd onder H.
- B08 Verkennend bodem- en verhardingsonderzoek H.J.E. Wenckebachweg 47DE te Amsterdam 230414, als genoemd onder H.
- B09 Verkennend bodem- en verhardingsonderzoek H.J.E. Wenckebachweg 47F te Amsterdam 231211, als genoemd onder H.
- B10 Aanvullend nader onderzoek WTV-Oost vml teerfabriek Vesuvius 240920, als genoemd onder H
- B11 Aanvullend nader onderzoek WTV-Oost vml teerfabriek Vesuvius 250708
- B12 Nader Milieukundig bodemonderzoek op het terrein Duivendrechtsekade 27-29, 20060123, als genoemd onder H.
- B13 Coördinaten tekening 251105
- B14 Verholen Waterkering 250129
- B15 Situatie start bouw 250129
- B16 Kabels en leidingen 250129

So2 Schoonheid van Amsterdam incl technische uitwerking (april 2021)

So3 Turn Key Overeenkomst (TKO)Rochdale met bijlagen

So3A Procedure overdracht van werken

So3B Standaard garantiebepalingen Rochdale d.d. mei 2026

So3C Programma van Eisen Rochdale d.d. 1 mei 2026

So3D Borgstelling d.d. 21 april 2026

So3E Invulveld aantal en prijs SH woningen

So4 Beleid 'Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar bewoners' Gemeente Amsterdam 8 juli 2020

So5 Optieovereenkomst (OVK) met bijlagen

So5A Model erfpachtaanbieding AB 2016

So5B Model erfpachtaanbieding AB 1998

- S05C** Uitgiftetekening (2025-469)
- S05D** Terreinspecificatie
- S06** Beleidsregels voor de realisatie van middenhuur Amsterdam' geldend vanaf 1 juli 2025
- S07** Parkeerbeleid Auto's Gemeente Amsterdam
- S08** Parkeerbeleid Scooters en Fietsen Gemeente Amsterdam
- S09** Inschrijfformulier voorselectieprocedure
- S10** Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure
- S11** Bibob-formulier voor vastgoedtransacties
- S12** Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters;
- S13** Puntensysteem Natuurinclusief bouwen
- S14** Standpunten 3-D impressie
- S15** Format referentieprojecten
- S16** Nota's van Inlichtingen zoals ze op TenderNed gepubliceerd zullen worden en die geacht worden deel uit te maken van deze selectieprocedure
- S17** Model huurovereenkomst bouwterrein, inclusief hiertoe behorende bijlagen:
 - S17A** Algemene Bepalingen huurovereenkomst grond en/of water;
 - S17B** Integriteitsclausule huurovereenkomst d.d. 28 maart 2017.