

Selectiebrochure kavel 10C

Ruimte voor 17.000 m² BVO aan middeldure huurwoningen, vrije sectorwoningen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen en een ondergrondse wijkgebonden technische ruimte (WTR) voor een Collectieve Opwek Installatie (COI)



Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1. Project en opgave	5
1.1 De locatie	5
1.2 Beschrijving van de opgave.....	5
1.3 Erfpachtgrondwaarde	13
1.4 Combinatie van partijen	16
1.5 Optieovereenkomst vastgestelde optievergoeding	17
2. Beschrijving selectieprocedure	18
2.1 Selectieprocedure	18
3. Voorselectie	20
3.1 Inschrijving voorselectie	20
3.2 Minimale eisen voorselectie	22
3.3 Selectiecriteria Voorselectie	23
3.4 Beoordeling	25
4. Definitieve selectie	27
4.1 Inschrijving definitieve selectie	27
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	30
4.3 Presentatie	30
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie	31
4.5 Beoordeling definitieve selectie	35
4.6 Gunning/Onkostenvergoeding	36
4.7 Reservelijst	37
4.8 Screening	38
4.9 Bezwaar	39
4.10 Planning ontwikkeltraject	39
5. Overige bepalingen en uitgangspunten.....	41
6. Bijlagen	43

Inleiding

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma op kavel 10C, gelegen aan het Pina Bauschplein en de hoofdstraat (Rudi van Dantzigstraat) in de Sluisbuurt kan ontwikkelen en realiseren, bestaande uit:

- Een duurzaam gebouw van circa 17.000 m² BVO bovengronds met hoge mate van ruimtelijke kwaliteit;
- Maximaal 150 woningen, waarvan minimaal 85% middeldure huurwoningen en maximaal 15% vrije sector woningen, met de focus op gezinnen;
- Een plintprogramma met minimaal 1.500 m² BVO commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen;
- Een in pandige ondergrondse wijkgebonden technische ruimte (hierna: 'WTR') voor een Collectieve Opwek Installatie (hierna: 'COI') ten behoeve van het warmte- en koudesysteem voor Sluisbuurt Noord dat door Eteck wordt aangelegd en geëxploiteerd in opdracht van de gemeente Amsterdam;
- *Optioneel*: een in pandige of uit pandige ruimte voor een installatie ten behoeve van de uitwisseling van Thermische Energie uit Oppervlaktewater (hierna: 'TEO').

In de nota van inlichtingen zal de gemeente mededelen of de in pandige of uit pandige TEO gerealiseerd dient te worden. Dit wordt ten tijde van publicatie van deze tender nader onderzocht.

De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld.

Het betreft een selectie in twee rondes. In de eerste ronde wordt u gevraagd om een visie op 'ruimtelijke kwaliteit', 'duurzaamheid', 'woonkwaliteit' en 'aanpak ontwikkel- en bouwproces' te schrijven. In de tweede ronde wordt u gevraagd een Schetsmatig Ontwerp (SO) met een verdere uitwerking van de visies in te dienen. De criteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn 'ruimtelijke kwaliteit', 'duurzaamheid', 'woonkwaliteit' en 'aanpak ontwikkel- en bouwproces'.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden, criteria en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn vastgelegd in de 'Bouwenvelop kavel 10C Sluisbuurt' (hierna: 'Bouwenvelop')(zie bijlage 1) en de daarbij behorende bijlagen 1 t/m 22.

Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komt bij de gunningsbeslissing een zogenaamde optieovereenkomst tot stand en tevens een turn-key realisatieovereenkomst inzake de WTR voor de COI en, optioneel de in pandige of uit pandige ruimte voor een installatie ten behoeve van de uitwisseling van TEO. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver tevens optienemer, gedurende de optietermijn waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van

hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (hierna: 'DO') uit te werken en vervolgens als het plan aan de voorwaarden van de gemeente voldoet een erfpachtaanbieding te accepteren.

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

1. Project en opgave

1.1 De locatie

De Sluisbuurt ligt in het noordwestelijk deel van het Zeeburgereiland, binnen de ringweg A10. Deze wijk oriënteert zich richting het water en de binnenstad. De wijk krijgt drie bijzondere plekken in de openbare ruimte, elk met een eigen karakter, die de basis vormen van de wijk: het Entreegebied, het Waterplein en het Sluispark. Het thema 'de Bewegende Stad' komt overal in de Sluisbuurt terug. De openbare ruimte krijgt een inrichting die uitnodigt om te wandelen en fietsen.

Kenmerkend voor de Sluisbuurt is het stedelijke gevoel met een menselijke maat. Markante ranke torens en levendige plinten. De opbouw van het plan wordt gekenmerkt door een Amsterdamse stratenstad met bouwblokken tot 20 meter hoog (uitzondering tot 30m). Daarboven zijn torens van verschillende hoogtes gesitueerd. In de onderste lagen van de gebouwen (begane grond en eerste verdieping) is ruimte voor een mix van wonen en niet-wonen zoals scholen, maatschappelijke voorzieningen, winkels en werkplekken. Deze mix zorgt voor interactie en levendigheid op straat, wat tevens bijdraagt aan de sociale veiligheid.

De Sluisbuurt wordt een stedelijke en inclusieve wijk waar ruimte is voor verschillende typen huishoudens. Voor de gehele buurt geldt een verdeling over de verschillende woonsegmenten van 40% sociale huurwoningen, 35% middensegment woningen en 25% vrije sector woningen, waarbij het programma per kavel varieert.

Kavel 10C ligt én aan de Rudi van Dantzigstraat én op één van de hoeken van het Pina Bauschplein. Het Waterplein is het hart van de Sluisbuurt met een stedelijke voorziening, plinten met publieke functies, autovrije oevers en mogelijkheden voor waterrecreatie. Prominent aan het Waterplein staat de Hogeschool Inholland, een schoolgebouw voor onderwijs met ruimte voor buurtinitiatieven. Daarnaast grenst kavel 10C ook aan een van de grachten van de Sluisbuurt. Aan de overzijde van de kavel heeft deze gracht een openbare oever.

1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma bestaande uit middeldure huurwoningen, vrije sector woningen, commerciële- en maatschappelijke voorzieningen en de WTR voor de COI en optioneel de ondergrondse inpandige of uitpandige ruimte voor een installatie ten behoeve van de uitwisseling van TEO op kavel 10C Sluisbuurt kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt uitgedaagd op 'ruimtelijke kwaliteit', want het gebouw staat op een centrale plek in de buurt en is straks beeldbepalend. Daarnaast wordt uitgedaagd op 'duurzaamheid', 'woonkwaliteit' voor gezinnen en 'aanpak ontwikkel- en bouwproces'. Hieronder zijn de selectiecriteria, het programma en overige relevante zaken nader omschreven.

Selectiecriteria

Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. In de Bouwenvelop is dit onderdeel nader uitgewerkt. De belangrijkste aspecten van ruimtelijke kwaliteit waarop inschrijvers voor kavel 10C worden uitgedaagd zijn de 'toren' en 'de aansluiting van de plint op de omgeving' en zijn onderverdeeld in:

Uitstraling van de toren

De toren is een belangrijk oriëntatiepunt in de Sluisbuurt. Dit is een toren in een langer perspectief, hij staat namelijk in het midden van de zichtlijn vanaf de entree van de Sluisbuurt naar het Pina Bauschplein. Hij lijkt door de 'knik' in de straat aan het 'einde' van de Rudi van Dantzigstraat te staan. Als oriëntatiepunt voor de Sluisbuurt verdienen het gebouw en de toren op de hoek extra aandacht, een verbijzondering. Het toekomstige gebouw is beeldbepalend voor de buurt. Daarbij wordt het hoger gewaardeerd als de toren zich met zijn vormgeving voegt bij de familie van torens in de Sluisbuurt.

Alzijdigheid en openheid van de toren.

In de beoordeling van de inschrijvingen worden alzijdigheid en een open en lichte uitstraling van de toren het meest gewaardeerd. Openheid van de toren komt tot uiting in de oppervlakte van ramen en glazen balkondeuren en buitenruimten. Denk bijvoorbeeld aan een open-dicht verhouding van minimaal 40% open. Het wordt hoger gewaardeerd als de toren aan alle zijden een lichte uitstraling heeft en mooi verouderende gevels.

Aansluiting van de plint op de hoek

De uitdaging ligt in het vormgeven van de plint als visitekaartje en oriëntatiepunt van de Sluisbuurt. Het gebouw ligt én aan de Rudi van Dantzigstraat én aan het Pina Bauschplein. Het Pina Bauschplein heeft een buurtoverstijgende verblijfsfunctie met de nadruk op het waterbassin en is straks een levendige centrale plek in de buurt waar iedereen elkaar kan ontmoeten. Er wordt uitgedaagd op de mate waarin de uitstraling van de plint aansluit op de ligging aan het water en de stedelijke kwaliteit van het Pina Bauschplein. Er wordt extra aandacht gevraagd voor de vormgeving van de dubbele plint op de hoek.

De plint aan de hoofdstraat

Het Pina Bauschplein en de Rudi van Dantzigstraat hebben een publieke plint. Deze publieke plint vraagt om een open en uitnodigende uitstraling met tal van individuele entrees. Er wordt uitgedaagd op een plint met een gedetailleerde, open en levendige uitstraling.

Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze selectieprocedure wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op de aspecten 'duurzame en circulaire materialen' en 'energie'.

Duurzame en circulaire materialen (Materiaalgebonden CO₂-uitstoot)

Inschrijvers worden uitgedaagd de materiaalgebonden CO₂-uitstoot te minimaliseren dat tijdens de eerste fases (de productie- en bouwfase) vrijkomt en de milieu-impact van de materialen gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken.

Dit onderdeel wordt in de voorselectie aan de hand van een visie beoordeeld. In de definitieve selectie wordt dit onderwerp zowel aan de hand van kwantitatieve- als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De duurzame en circulaire materialen worden kwantitatief uitgevraagd aan de hand van een bandbreedte op basis van de Materiaalgebonden CO₂-uitstoot. Daarnaast is ruimte om in de toelichting in te gaan op concrete maatregelen en de integrale samenhang hiervan. De toelichting op de door de inschrijver ingediende inschrijving wordt kwalitatief beoordeeld.

Energie (BENG)

De inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk gebouw te realiseren. De gemeente heeft de ambitie om energie neutrale gebouwen te realiseren. Daarnaast wordt gekeken naar kwaliteit van het energieconcept, met name op aspecten zoals baten voor bewoners tijdens gebruiksfase, efficiëntie, onderhoud en levenscyclus.

Dit onderdeel wordt in de voorselectie aan de hand van een visie beoordeeld. In de definitieve selectie wordt dit onderwerp zowel aan de hand van kwantitatieve- als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De energieprestatie wordt kwantitatief uitgevraagd aan de hand van een bandbreedte op zowel BENG₁, BENG₂ als BENG₃. Daarnaast is ruimte om in de toelichting in te gaan op integrale afwegingen en concrete maatregelen. De toelichting op de door de inschrijver ingediende inschrijving wordt kwalitatief beoordeeld.

Omdat het programma voor niet-woonfuncties bij inschrijving nog niet vaststaat wordt enkel de energieprestatie van woonfuncties beoordeeld. De inschrijver wordt wel gevraagd om in de visie (voorselectie) en in de toelichting (definitieve selectie) rekening te houden met niet-woonfuncties.

Woonkwaliteit

Hoe ontwerp je in een gestapeld woongebouw een woonomgeving die daadwerkelijk werkt voor gezinnen, in dagelijks gebruik, in de woning én in het gebouw? In deze tender wordt aandacht gevraagd voor woonkwaliteit, zowel op het niveau van de individuele woning als van het gebouw als geheel. Daarbij wordt beoordeeld de mate waarin het gebouw en de woningen aansluiten op de behoeften van gezinnen. Hoe beter het gebouw en de woontypologieën aansluiten op gezinnen, hoe beter dit wordt beoordeeld. Woonkwaliteit vormt de kern van aantrekkelijke en toekomstbestendige woningen en bepaalt in hoge mate het dagelijks welzijn, de gezondheid en de verbondenheid van bewoners met hun omgeving. In deze selectieprocedure worden inschrijvers ten aanzien van woonkwaliteit uitgedaagd op de aspecten 'woonkwaliteit op gebouwniveau' en 'woonkwaliteit op woningniveau'.

Woonkwaliteit op gebouwniveau

Er wordt uitgedaagd op een voor de bewoners goed functionerend gebouw, met specifieke aandacht voor hoe het gebouw bijdraagt aan de behoefte van gezinnen. Daarbij kan gedacht worden aan een ruime dimensionering van ontsluitingsruimtes en andere collectieve ruimtes, aan logische en veilige routes naar/in collectieve ruimtes en naar de woning, aan een fijn binnenklimaat met

goede zonwering, ventilatie, daglicht en verlichting. Daarbij zijn al deze componenten integraal onderdeel van het ontwerp van het gebouw.

Woonkwaliteit op woningniveau

Er wordt uitgedaagd op goede en in de tijd aanpasbare woonplaattegronden. Plaattegronden met meerdere gebruiksmogelijkheden en goede routing, geschikt voor meerdere doelgroepen met een accent op gezinnen worden hoger gewaardeerd. Kwaliteiten waar ook op beoordeeld wordt zijn: bruikbare afmetingen voor zowel de binnen- als de buitenruimte, optimale daglichttoetreding, een fijn binnenklimaat met goede zonwering, ventilatie en uitzicht.

Aanpak van het ontwikkel- en bouwproces

De opgave vraagt de inschrijver om een plan van aanpak voor het ontwikkel- en bouwproces op te stellen. Dit plan moet aantonen dat de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan planmatig, beheerst en binnen de gestelde kwaliteits-, tijd- en projectkaders worden uitgevoerd. De beoordeling richt zich op de mate waarin het plan vertrouwen geeft dat de inschrijver het ontwikkel- en bouwproces integraal kan organiseren en beheersen, de projectambities gedurende het gehele traject weet te borgen en risico's tijdig signaleert en effectief beheerst, zodat het project zonder onnodige vertraging kan worden gerealiseerd.

Programma

Voor de Sluisbuurt als geheel is een gemengd woonprogramma voorzien met sociale woningen, middeldure woningen en vrije sectorwoningen. De focus voor kavel 10C ligt op de realisatie van grotere middeldure huurwoningen voor gezinnen. Daarnaast wordt er ruimte geboden aan vrije sector woningen en commerciële voorzieningen en dient een ondergrondse WTR voor de COI te worden gerealiseerd en optioneel een ondergrondse inpandige of uitpandige ruimte voor een installatie ten behoeve van de uitwisseling van TEO.

Middeldure huurwoningen

In Amsterdam is er veel behoefte aan middeldure huurwoningen die geschikt zijn voor gezinnen. Vandaar dat het de nadrukkelijke wens is om in kavel 10C een hoog aandeel middeldure huurwoningen te realiseren die geschikt zijn voor gezinnen.

Aan de middeldure huurwoningen worden de volgende eisen en voorwaarden verbonden:

- Minimaal 85% van het totale woonprogramma (berekend in aantallen woningen) bestaat uit middeldure huurwoningen;
- 70% van de middeldure huurwoningen (berekend in aantallen woningen) dient minimaal 70 m² GBO (conform NEN2580) groot te zijn;
- Middeldure huurwoningen hebben een minimale grootte van 40 m² GBO (conform NEN2580);
- De woningen van minimaal 70 m² GBO (conform NEN2580) worden met voorrang toegewezen aan huishoudens met 1 of meer minderjarige kinderen zoals omschreven in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam;
- In deze selectieprocedure geldt artikel 1 'Beleid voor de realisatie van middenhuurwoningen 2025 (25 jaar)' van de 'Beleidsregels voor de realisatie van middenhuur Amsterdam'. Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in de Model erfpachtaanbiedingen (Bijlage 6).

Vrije sector woningen

Naast de focus op middeldure huurwoningen richt kavel 10C zich tevens op de realisatie van vrije sector woningen. Aan de vrije sector woningen worden de volgende eisen en voorwaarden verbonden:

- De vrije sector woningen mogen zowel huur als koopwoningen zijn;
- Maximaal 15% van het totale woonprogramma (berekend in aantallen woningen) bestaat uit vrije sector woningen;
- De vrije sector woningen tezamen dienen een minimale gemiddelde grootte van 70 m² GBO (conform NEN2580) te hebben.
- Voor nieuwbouw koopwoningen geldt een verhuurverbod. De woningen mogen alleen nog bewoond worden door de eigenaar conform de 'Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam'.

Niet-woonfuncties

Zoals in bijna de gehele Sluisbuurt is er in de plint ruimte voor niet-woonfuncties. Minimaal 1.500 m² BVO moet worden gerealiseerd met ruimte voor commerciële en of maatschappelijke voorzieningen. De privaatrechtelijke bestemming 'supermarkt' is uitgesloten. Aan het Waterplein is ruimte voor detailhandel en horeca. Indien bij indiening van het DO blijkt dat, door eerder ingediende aanvragen voor andere kavels, het omgevingsplan geen ruimte biedt voor realisatie van horeca, dient dit metrage ingevuld te worden met detailhandel, dienstverlening, bedrijf en/of maatschappelijke voorzieningen.

Wijkgebonden technische ruimte COI

Voor Sluisbuurt Noord heeft Eteck van de gemeente Amsterdam de concessie verkregen om een collectief warmtesysteem te ontwerpen, financieren, realiseren, onderhouden, beheren en exploiteren en afnemers van warmte en koude te voorzien. In de concessieovereenkomst is bepaald dat er twee wijkgebonden technische ruimten (WTR's) gerealiseerd dienen te worden in het noordelijk deel van de Sluisbuurt. In overleg tussen gemeente (concessieverlener) en Eteck (concessiehouder) is gekozen voor kavel 10C als locatie voor één WTR.

De inschrijver dient de WTR voor de COI in de kelder van kavel 10C te realiseren en, optioneel een ondergrondse inpandige of uitpandige ruimte voor een installatie ten behoeve van de uitwisseling van TEO te realiseren, één en ander conform de door Eteck en gemeente vastgestelde specificaties (zie bijlagen van de Bouwvelop). De gemeente is de opdrachtgever van de WTR en, optioneel, van de ondergrondse inpandige of uitpandige TEO-ruimte en blijft van al deze ruimten de volle eigenaar. Na realisatie wordt de casco WTR (en optioneel de ondergrondse inpandige of uitpandige TEO-ruimte) door de gemeente (Gemeentelijk Vastgoed) verhuurd aan de concessiehouder. Eteck zal in de casco WTR voor haar rekening en risico haar Collectieve Opwek Installatie (COI) plaatsen alsmede alle benodigde apparatuur en de TEO-ruimte om daarmee kavels te kunnen voorzien van warmte en koude.

Met betrekking tot de inpassing van de WTR voor de COI en, optioneel ondergrondse inpandige of uitpandige TEO-ruimte, gelden voor deze tender de volgende aandachtspunten:

- *Turn-Key realisatieovereenkomst.* Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komt bij de gunningsbeslissing naast de optieovereenkomst tevens een turn-key

realisatieovereenkomst voor de WTR voor de COI en optioneel voor de ondergrondse inpandige of uitpandige TEO-ruimte van rechtswege tot stand, bijlage 8 (hierna: 'Realisatieovereenkomst').

- *Ondergrondse inpandige of uitpandige TEO-ruimte.* Momenteel wordt de (technische) inpassing van de TEO-ruimte onderzocht in de Sluisbuurt onderzocht. In de stukken is opgenomen dat de ondergrondse inpandige of uitpandige TEO-ruimte op kavel 10C gerealiseerd dient te worden. Het is mogelijk dat de TEO-ruimte buiten de kavel gerealiseerd gaat worden. In de nota van inlichtingen zal de gemeente mededelen of de TEO gerealiseerd wordt door de ontwikkelaar binnen de kavel of in de openbare ruimte door de gemeente en welk effect dit heeft op de tenderstukken.
- *Realisatievergoeding WTR COI* en optioneel voor de ondergrondse inpandige of uitpandige TEO-ruimte. Een realisatievergoeding wordt meegegeven voor de ontwikkeling en realisatie van de WTR voor de COI en optioneel voor de inpandige of uitpandige TEO-ruimte, zoals beschreven in de Realisatieovereenkomst.
- *Planning.* Met Eteck is in de concessieovereenkomst een planning overeengekomen gelet op de verdere ontwikkeling van het noordelijk deel van de Sluisbuurt. Zonder functionerende COI op kavel 10C kunnen geen kavels in het noordelijk deel van collectieve warmte / koude worden voorzien. In de Realisatieovereenkomst is de uiterlijke opleverdatum opgenomen van de WTR voor de COI en optioneel voor ondergrondse inpandige of uitpandige TEO-ruimte, te weten uiterlijk 1 oktober 2030 (10 maanden voor oplevering bouwplan).
- *Programma van Eisen.* De Technische aansluitvoorwaarden COI zijn vastgelegd in bijlage 1.18 van de Bouwvelop.
- *PV panelen ten behoeve van het koude- en warmtesysteem.* De ontwikkelaar dient op het dak van de op kavel 10C te realiseren bebouwing dakoppervlak om niet ter beschikking te stellen voor het (zoveel mogelijk aaneengesloten) plaatsen, houden en onderhouden dan wel vernieuwen van pv-panelen met een gezamenlijke genormeerde opbrengstberekening van minimaal 60 Mwhe als onderdeel van het door Eteck in opdracht van de gemeente Amsterdam te realiseren en te exploiteren collectieve koude- en warmtesysteem voor Sluisbuurt Noord. Bij het uitvoeren van de BENG-berekeningen voor het door de ontwikkelaar te realiseren gebouw betekent dit dat de genormeerde opbrengst van de zonnepanelen die in opdracht van de gemeente (door Eteck) worden geïnstalleerd slechts (indirect) kan meetellen indien en voorzover het door ontwikkelaar te realiseren gebouw aan zal sluiten op het collectieve koude- en warmtesysteem dat in opdracht van de gemeente Amsterdam door Eteck wordt gerealiseerd.
- *Netaansluiting.* Eteck regelt zelf de benodigde netaansluiting voor de COI

Overig relevante zaken

Netcongestie en geaccepteerde offerte Liander

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

Geheel onverplicht heeft de Gemeente Amsterdam – ten einde levering van vermogen zoveel mogelijk te bespoedigen - voor de ontwikkeling van de kavel betrekking hebbende op deze selectieprocedure een transportverzoek voor 100 kVA ingediend bij Liander, exclusief de benodigde stroom voor de COI. Naar aanleiding van dit verzoek heeft de gemeente een offerte ontvangen d.d. 19 december 2025 met het kenmerk 0338275 / 20440928 en een overeenkomst d.d. 17 december 2025 met het contractnummer 1095 KP 29 / 0338275 / 0020440928 betreffende aansluiting en transport van elektriciteit. De gemeente heeft de offerte geaccepteerd en de overeenkomst getekend, waarmee het project op de wachtlijst van Liander voor transportvermogen is geplaatst. Het plaatsen van het project op de wachtlijst door Liander geeft geen enkele garantie dat het voor het project benodigde vermogen tijdig beschikbaar is. De gemeente is nimmer aansprakelijk voor het niet of niet tijdig beschikbaar komen van het benodigde vermogen.

Alle kosten verband houdende met bovengenoemde 'Overeenkomst betreffende aansluiting en transport van elektriciteit voor grootverbruikers' komen voor rekening van de winnende inschrijver. De eenmalige aansluitkosten voor het realiseren van de aansluiting zijn bij uitbrengen van deze offerte € 31.878,- excl. btw. Hierbij geeft Liander aan dat wanneer de verwachte oplostermijn voor congestie langer dan 2 jaar is, Liander het tarief voor de totale eenmalige kosten voor de aansluiting hanteert van het jaar waarin Liander start met de werkzaamheden hiervoor. Dit betekent dat zij dan de kosten in rekening brengen volgens de tarieven die de ACM in/voor dat jaar vaststelt. Indien u inschrijft op deze selectieprocedure gaat u er op voorhand mee akkoord dat u alle werkelijke kosten betaalt, die verband houden met het transportverzoek. Wanneer onverhoopt de optieovereenkomst komt te vervallen zonder dat de erfpachtaanbieding wordt geaccepteerd, worden de kosten die gemoeid gaan met bovengenoemd transportverzoek niet in rekening gebracht. In de optieovereenkomst zullen afspraken worden vastgelegd over deze kosten.

Het is de verantwoordelijkheid van de betreffende ontwikkelaar om stroom te krijgen en/of om – in overleg met de gemeente – indien benodigd voor alternatieve stroomoplossingen te zorgen. De gemeente Amsterdam denkt hier graag in mee.

Warmteplan

Ten behoeve van het collectieve warmte- en koudesysteem is het Warmteplan Sluisbuurt Noord door de gemeenteraad op 29 mei 2024 vastgesteld. Het warmteplan treedt op een nader te bepalen moment in werking. De inwerkingtreding zal plaatsvinden voorafgaand aan de toets van de bouwvergunning van het gebouw. Hierdoor geldt dat alle gebouwen in de clusters 7, 8, 9 en 10 in principe moeten worden aangesloten op het warmte- en koudesysteem van de concessiehouder. De vereisten waaraan moet worden voldaan als niet wordt aangesloten op het warmte- en koudesysteem van de concessiehouder zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving. De concessiehouder in dit gebied is Eteck Warmte Holding B.V.

Bodemenergieplan

Om de bodemenergie doelmatig te benutten in het gebied is de Sluisbuurt aangewezen als Interferentiegebied. Door de gemeente zijn beleidsregels voor de plaatsing van warmte- en koudebronnen vastgelegd in een Bodemenergieplan voor een zo effectief mogelijke benutting van de energie in de bodem. Het bevoegd gezag gebruikt het vastgestelde Bodemenergieplan als toetsingskader voor het beoordelen van vergunningsaanvragen voor bronnen. De regels van het

bodemenergieplan worden door de gemeente aangepast zodat ze aansluiten op de huidige situatie waarin er een collectief systeem wordt aangelegd door Eteck.

Gelet op het warmteplan en bodemenergieplan zijn alternatieve warmte- en koudesystemen die gebruikmaken van doubletten binnen de Sluisbuurt slechts zeer beperkt mogelijk.

Inschrijvingen voor kavel 10C op basis van aansluiting op het warmte- en koudesysteem van Eteck

In het noordelijk deel van de Sluisbuurt wordt door Eteck een warmte- en koudesysteem gerealiseerd. Dit duurzame systeem maakt gebruik van bodemenergie en energie uit oppervlaktewater voor de verwarming en koeling van toekomstige gebouwen in deze buurt. De minimale energieprestatie van dit collectieve warmte- en koudesysteem is weergegeven in het Warmteplan Sluisbuurt Noord.

Inschrijvende partijen dienen hun voorstel voor het energieconcept voor kavel 10C in te dienen op basis van aansluiting op het collectieve warmte- en koudesysteem van Eteck. Bij de inschrijving dient gebruik te worden gemaakt van de waarden voor energiezuinigheid als genoemd in het Warmteplan Sluisbuurt Noord voor cluster 7 tot en met 10.

Indien vóór gunning van kavel 10C voor het collectieve warmte- en koudesysteem van Eteck door Bureau Controle en Registratie Gelijkwaardigheid een kwaliteitsverklaring (EMG-verklaring) wordt afgegeven waarin waarden zijn opgenomen die afwijken van de waarden die zijn opgenomen in de het Warmteplan Sluisbuurt Noord, dan dienen de inschrijvers de ingediende BENG-waarden binnen twee weken nadat de gemeente de inschrijvers hierover heeft geïnformeerd te corrigeren. Indien de gemeente binnen voornoemde periode de aangepaste BENG-waarden niet ontvangt wordt de desbetreffende inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Indien ná gunning van kavel 10C voor het collectieve warmte- en koudesysteem van Eteck door Bureau Controle en Registratie Gelijkwaardigheid een kwaliteitsverklaring (EMG-verklaring) wordt afgegeven waarin waarden zijn opgenomen die afwijken van de waarden die zijn opgenomen in de het Warmteplan Sluisbuurt Noord, dan houdt de gemeente bij de toetsing van het voorlopig- en definitief ontwerp vast aan de BENG-waarden waarmee is ingeschreven. Dit laat onverlet de toetsing van bevoegd gezag in het kader van aanvraag omgevingsvergunning.

De gemeente zal de winnende inschrijver toestaan om na gunning een alternatief energiesysteem te realiseren, mits de door de winnende inschrijver ingediende BENG-waarden daardoor niet zullen verslechteren, de kwaliteit van het alternatieve systeem minimaal gelijk is aan de kwaliteit van het systeem waarmee is ingeschreven en mits naar het oordeel van de gemeente geen sprake is van een wezenlijke wijziging. Ook moet de energieprestatie van het alternatieve systeem gelijk zijn aan of beter zijn dan de energieprestatie die volgens het Warmteplan Sluisbuurt Noord op het moment van vergunningstoets geldt. Het is de verwachting dat de energieprestatie volgens de nog te verkrijgen EMG verklaring voor het collectieve koude- warmtesysteem voor de Sluisbuurt substantieel beter is dan de waarden als opgenomen in het Warmteplan. Daarnaast dient het alternatieve systeem in zijn geheel binnen de kavelgrenzen te liggen en mag het de energiesystemen buiten de kavelgrenzen niet negatief thermisch beïnvloeden. Het bepaalde in de vorige

zinnen laat onverlet dat de winnaar voor een alternatief systeem zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van alle benodigde publiekrechtelijke vergunningen.

Bodemdaling Zeeburgereiland

Uit onderzoek blijkt dat de bodem van de Sluisbuurt op Zeeburgereiland meer daalt dan verwacht. De gemeente neemt maatregelen om de extra bodemdaling tegen te gaan. De gemeente wijst er op dat kavel 10C bouwrijp zal worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt (zie ook de terreinspecificatie als bijlage bij de model erfpachtaanbieding (bijlage 6)).

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 indexeren) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor woningen, voorzieningen en parkeerplaatsen. De vastgestelde optie­vergoeding ad €250.000,- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) die de winnende inschrijver/ optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpacht­overeenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste (nog te indexeren) erfpacht­grondwaarden.

Wonen

Voor de grondwaarde ten aanzien van wonen wordt onderscheid gemaakt tussen (1) bouw­blok tot en met negen bouwlagen en (2) toren vanaf tien bouwlagen. Tevens zijn de grond­waarden uitgesplitst naar de gemiddelde woninggrootte van (1) vrije sector koop, (2) vrije sector huur en (3) mid­deldure huur. De grond­waarden wonen zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1. Grondwaarden wonen

Wonen: bouw­blok tot en met negen bouwlagen*, **, ***, ****

Grondwaarde per woonsmaak	Grondwaarde per m² GO (excl. btw)							(Peildatum Q1 2026)
Bestemming	<30 m²	30 tot 40 m²	40 tot 50 m²	50 tot 60 m²	60 tot 70 m²	70 tot 80 m²	80 tot 90 m²	≥ 90 m²
Vrije sector koop				€ 4.339			€ 3.661	
Reg. huurwoning				€ 4.099			€ 3.405	
Grondwaarde per woonsmaak	Grondwaarde (excl. btw)							2e halfjaar 2026
Bestemming	40 tot 45 m²	45 tot 50 m²	50 tot 55 m²	55 tot 60 m²	60 tot 65 m²	65 tot 70 m²	≥ 70 m²	Per
Middenhuurwoning	€ 1.880	€ 1.360	€ 1.080	€ 820	€ 590	€ 410	min.	m² go

Wonen: toren vanaf tien bouwlagen*, **, ***, ****

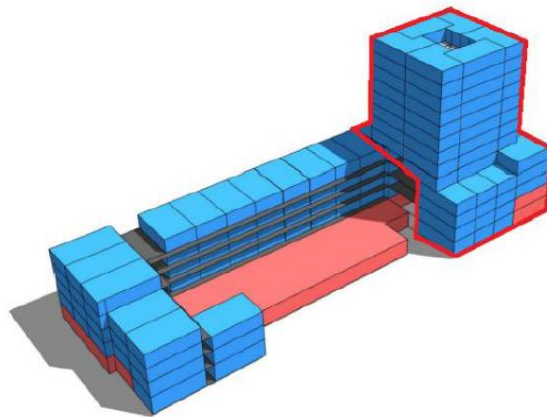
Grondwaarde per woonsmaak	Grondwaarde per m² GO (excl. btw)							(Peildatum Q1 2026)
Bestemming	<30 m²	30 tot 40 m²	40 tot 50 m²	50 tot 60 m²	60 tot 70 m²	70 tot 80 m²	80 tot 90 m²	≥ 90 m²
Vrije sector koop				€ 4.066			€ 3.413	
Reg. huurwoning				€ 3.752			€ 3.083	
Grondwaarde per woonsmaak	Grondwaarde (excl. btw)							2e halfjaar 2026
Bestemming	40 tot 45 m²	45 tot 50 m²	50 tot 55 m²	55 tot 60 m²	60 tot 65 m²	65 tot 70 m²	≥ 70 m²	Per
Middenhuurwoning	€ 1.800	€ 1.280	€ 1.000	€ 740	€ 510	€ 330	min.	m² go

* De gemiddelde woninggrootte van de woonbestemming bepaalt welke grondwaarde van toepassing is.

** De minimale grondwaarde wonen (nieuw) bedraagt € 268 per m² go voor het kalenderjaar 2026.

*** Voor middenhuurwoningen geldt conform de notitie "Vaste grondwaarden voor 25-jaars meergezins middenhuurwoningen en particulier sociale huurwoningen" een vaste grondwaarde voor gebouwen tot 10 bouwlagen. Er is sprake van een afslag op de grondwaarde voor hoogteaccenten. Deze afslag is niet van toepassing op minimale grondwaarden. Bij de grondwaarden in hoogbouw van tien of meer lagen is het uitgangspunt twaalf bouwlagen. Hier is een afslag toegepast van € 80 per m² go ((12-10)*40). Als het uiteindelijke aantal bouwlagen afwijkt van deze uitgangspunten, dienen de grondwaarden als volgt gecorrigeerd te worden: bij meer bouwlagen geldt een afslag van € 40 per m² go per bouwlaag en bij minder bouwlagen geldt een opslag van € 40 per m² go per bouwlaag. Voor gebouwen van tien lagen of minder geldt geen correctie.

**** De grondwaarde voor de toren vanaf tien bouwlagen is ook van toepassing op de woningen in het bouwblok tot en met negen bouwlagen dat onder de toren is gesitueerd. Incidentele verspringingen in het gebouw, zoals stukken die in het verlengde van het blok onder de toren liggen, vallen hier eveneens onder. In onderstaande afbeelding is middels een rode lijn aangegeven welk bouwdeel tot de toren wordt gerekend.



Niet-wonen

De niet-woonbestemmingen op kavel 10C zullen gelegen zijn in de onderbouw en ondergronds. In de plint en op de verdieping is ruimte voor commerciële en of maatschappelijke voorzieningen. De privaatrechtelijke bestemming 'supermarkt' is uitgesloten. Ondergronds is ruimte voor een warmtecentrale en een TEO-installatie. In tabel 2 zijn de grondwaarden niet-wonen weergegeven.

Tabel 2. Grondwaarden niet-wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
Niet-woonbestemming in de plint*****	€1.328	m ² BVO
Niet-woonbestemming op de verdieping	€1.192	m ² BVO
Warmtecentrale *****	€236	m ² BVO
TEO-installatie *****	€236	m ² BVO

***** Niet-woonbestemming in de plint en niet-woonbestemming op verdieping zijn geen formele bestemmingen. In het erfpachtcontract worden de publiekrechtelijk toegestane bestemmingen opgenomen.

***** *De minimale grondwaarde voor nutsvoorzieningen bedraagt € 236 per m² BVO voor het kalenderjaar 2026.*

Parkeren

In tabel 3 staan de grondwaarden voor parkeren. Hieronder volgt een toelichting per type parkeren.

Autoparkeren

Een drietal mogelijke parkeeroplossingen kunnen op kavel 10C gerealiseerd worden, te weten ondergronds-, half verdiept en bovengronds parkeren. De grondwaarde voor autoparkeren is afhankelijk van de parkeeroplossing.

Fietsparkeren

De grondwaarde voor het woningdeel van de fietsenstalling is reeds verdisconteerd in de grondwaarde per m² GO wonen. De waarde voor het niet-woningdeel wordt verkregen op basis van de verhouding m² wonen en niet-wonen op kavel. De waarde per m² BVO van het niet-woningdeel wordt berekend door de minimale grondwaarde van een autoparkeerplaats te delen door 25 m² BVO (dit is de genormeerde oppervlakte van een autoparkeerplaats).

Voor fietsparkeren in een gebouwde fietsenstalling geldt in specifieke situaties een minimale grondwaarde per m² bvo. Deze bedraagt de minimale grondwaarde voor autoparkeren/25 m². Hieronder staat aangegeven in welke situaties de minimale grondwaarde voor een fietsenstalling geldt:

- Als de fietsenstalling geen zelfstandig recht is of als zodanig omschreven in de erfpachtakte en uitsluitend woningen bedient, dan is de grondwaarde van de fietsenstalling verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen. Er wordt geen afzonderlijke grondwaarde voor de fietsenstalling bepaald.
- Als de fietsenstalling onderdeel is van een gemengd complex met woningen en niet-woonbestemmingen, dan is (1) de grondwaarde voor het woningdeel van de fietsenstalling verdisconteerd in de grondwaarde per m² go wonen en (2) hoeft slechts de grondwaarde voor het niet-woningdeel bepaald te worden. E.e.a. op basis van de verhouding m² wonen en niet-wonen.
- Als de fietsenstalling gesplitst wordt van het hoofdrecht (apart verhandelbaar) of er wordt een opstalrecht gevestigd, dan vertegenwoordigt het recht een waarde. Voor de hele fietsenstalling (zowel woning als niet-woningdeel) is de minimale grondwaarde voor autoparkeren/25 m² van toepassing.
- De minimale grondwaarde voor een fietsenstalling is niet van toepassing als er naast de fietsenstalling ook nog andere activiteiten gelieerd aan de erfpachtbestemming in de stalingsruimte worden ontplooid. Er wordt dan een residuele grondwaarde bepaald.
- Voor onbebouwde fietsenstallingen op maaiveld wordt geen afzonderlijke grondwaarde bepaald. Dit betreft doorgaans slechts een verharde ondergrond met (mobiele) fietsenrekken. Wordt een bestaande fietsenstalling afgesplitst van een erfpachtrecht met alleen woningen, dan wordt aan de fietsenstalling een grondwaarde toegekend. De hoogte wordt door TAG bepaald en is afhankelijk van de verschijningsvorm van de stalling.

Scooterparkeren

Voor de te realiseren scooterparkeerplaatsen op kavel 10C voor zowel wonen als niet-wonen geldt een grondwaarde per m² BVO. Deze grondwaarde wordt op dezelfde manier bepaald als voor fietsparkeren. Verschil is dat scooterparkeerplaatsen altijd worden afgerekend en niet

verdisconteerd zijn in de grondwaarde van woningen. De waarde per m² BVO scooterparkeren wordt bepaald door de minimale grondwaarde van een autoparkeerplaats te delen door 25 m² BVO.

Tabel 3. Grondwaarden parkeren wonen & niet-wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
Parkeren ondergronds (wonen en niet-wonen)	Minimale grondwaarde *****	Per plek
Parkeren half verdiept (wonen en niet-wonen)	Minimale grondwaarde *****	Per plek
Parkeren bovengronds (wonen en niet-wonen)	Minimale grondwaarde *****	Per plek
Fiets parkeren (wonen)	Verdisconteerd in grondwaarde wonen (zie toelichting)	m ² BVO
Scooterparkeren (wonen)	Minimale grondwaarde / 25 m ² BVO (zie toelichting) *****	m ² BVO
Fiets- en scooter parkeren (niet-wonen)	Minimale grondwaarde / 25 m ² BVO (zie toelichting) *****	m ² BVO

***** De minimale grondwaarde parkeerplaats bedraagt € 2.326 per parkeerplaats voor het kalenderjaar 2026.

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 (2025=100), vanaf 1 oktober 2026 tot de ingangsdatum van het recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 6 is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GBO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

1.4 Combinatie van partijen

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

1.5 Optieovereenkomst vastgestelde optievergoeding

Met het winnen van de selectieprocedure komen de optieovereenkomst en de Turnkey-realisatieovereenkomst 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 alsmede de Turnkey-realisatieovereenkomst al van rechtswege tot stand zijn gekomen, is de feitelijke ondertekening van deze contractstukken uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de optienemer niettemin gehouden de optieovereenkomst en de Turnkey-realisatieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4.9 onder Bezwaar) komen de optieovereenkomst en de Turnkey-realisatieovereenkomst 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 respectievelijk Turnkey-realisatieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst en Turnkey-realisatieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding ad €250.000,- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro); verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 20 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een DO uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, 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.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst.

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest, mocht hij er niet in slagen om binnen de optietermijn de erfpachtaanbieding te accepteren. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd. Indien de optieovereenkomst eindigt, zonder dat de ontwikkelaar tijdig de erfpachtaanbieding heeft aanvaard, zal de Turnkey-realisatieovereenkomst van rechtswege ook vervallen/zijn ontbonden.

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 drie 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 en jury

De beoordeling in de voorselectie en definitieve selectie geschiedt door de selectiecommissie en een deskundige jury.

De selectiecommissie bestaat uit:

- Projectmanager
- Projectleider Grondzaken
- Stedenbouwkundig ontwerper
- Adviseur duurzaamheid
- Adviseur gemeentelijk vastgoed

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

De deskundige jury bestaat uit:

- Supervisor Sluisbuurt
- Stedenbouwkundig ontwerper

- Adviseur duurzaamheid
- Projectleider grondzaken

De jury beoordeelt de inzendingen aan de hand van selectie- (voorselectie) en gunningscriteria (definitieve selectie) en geeft advies aan de selectiecommissie over de uitkomst.

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

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure is hieronder weergegeven. De gemeente behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen op het moment dat er meer dan 5 inschrijvers zich inschrijven in de voorselectie ten behoeve van een gedegen beoordeling.

Doorlooptijden	Activiteit
Donderdag 9 juli 2026	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
Vrijdag 31 juli 2026	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Vrijdag 14 augustus 2026	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
Vrijdag 2 oktober 2026	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
Vrijdag 9 oktober 2026	Berichtgeving aan deelnemers in het kader van herstel
Vrijdag 16 oktober 2026	Uiterlijke datum inzendtermijn in het kader van herstel
Vrijdag 30 oktober 2026	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
Maandag 2 november 2026	Start definitieve selectie
Vrijdag 20 november 2026	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Vrijdag 4 december 2026	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
Vrijdag 29 januari 2027	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
Vrijdag 12 februari 2027	Berichtgeving aan deelnemers in het kader van herstel
Vrijdag 19 februari 2027	Uiterlijke datum inzendtermijn in het kader van herstel
Maandag 1 maart – vrijdag 5 maart 2027	Presentatie inschrijvers
	Screening integriteit (Bibob)
Vrijdag 26 maart 2027	(Voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
Zaterdag 17 april 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: op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, woonkwaliteit en aanpak ontwikkel- en bouwproces. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan en de Bouwenvelop 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 vrijdag 31 juli 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 vrijdag 14 augustus 2026 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf donderdag 9 juli 2026 en tot en met uiterlijk vrijdag 2 oktober 23:59 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. 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 ruimtelijke kwaliteit ondersteund door minimaal twee illustraties, zoals schema's, foto's en/ of referentiebeelden. De foto's en/ of referentiebeelden dienen voorzien te worden van een toelichting, waarin de beeldbepalende elementen worden omschreven welke essentieel zijn om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Uitwerkingen van het ontwerp voor deze selectieprocedure, bijvoorbeeld in de vorm van renders en artistimpressies, worden niet gevraagd en worden daarom niet beoordeeld. Totaal maximaal 6 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.;
4. Visie op duurzaamheid van maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt., en optioneel ondersteund door illustraties, foto's en/of referentiebeelden, bestaande uit:
 - a. Visie op circulair bouwen;
 - b. Visie op energie.

5. Visie op woonkwaliteit van maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt., bestaande uit;
 - a. Visie op woonkwaliteit op gebouwniveau met een toelichting over het functioneren van het gebouw met de nadruk op gezinnen;
 - b. Visie op woonkwaliteit van een typische woning met een toelichting over de gebruiksmogelijkheden en functioneren van de woning met de nadruk op gezinnen.
6. Visie op aanpak ontwikkel- en bouwproces van maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt..
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
Uit de KvK uittreksel(s) moet de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft/hebben ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KvK uittreksel, blijken of, indien een (deelnemende) rechtspersoon of een natuurlijke persoon bij ondertekening van het inschrijfformulier krachtens een (al dan niet) niet in de KvK geregistreerde volmacht wordt vertegenwoordigd door een gevolmachtigde, dient deze volmacht te worden overgelegd.
Als een rechtspersoon vertegenwoordigd dient te worden door (een) andere rechtsperso(n)en(en), dient van al deze rechtspersonen een KvK uittreksel te worden overgelegd totdat al de natuurlijke personen – die het inschrijfformulier hebben ondertekend - als vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder wordt/ worden genoemd in het(/de) KvK uittreksel(s).
Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekenbevoegde personen gezamenlijk bevoegd zijn, dan dienen ook de meest recente statuten te worden overgelegd van de betreffende rechtspersoon of rechtspersonen.

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

Indien de gemeente constateert dat:

- de inschrijving is ontvangen ná de sluitingsdatum; en/of
 - het inschrijfformulier voorselectieprocedure ontbreekt; en/of
 - een niet ingevuld inschrijfformulier is ingediend; en/of
 - wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgedrukte tekst van het inschrijfformulier; en/of
 - 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 genoemd onder 7, waarbij geldt dat de ondertekenaar van het inschrijfformulier ten tijde van de ondertekening bevoegd moest zijn; en/of
- een eenvoudige verduidelijking/precisering of het rechtzetten van een klaarblijkelijke materiële fout mits hierbij geen inhoudelijke wijziging plaatsvindt.

De inschrijver wordt over de mogelijkheid tot herstel uiterlijk vrijdag 16 oktober 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 2) alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 3.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

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

- Indienen van een visie op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en woonkwaliteit die binnen de opgave past zoals beschreven in Hoofdstuk 1 van deze brochure;
- Het in te dienen programma past binnen het programmaoverzicht onder paragraaf 1.2;
- Het in te dienen programma past binnen de Bouwenvelop;
- Al het overige genoemd in onderhavige selectiebrochure.

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

3.3 Selectiecriteria Voorselectie

De gemeente hanteert de volgende selectiecriteria in de voorselectie.

Visie op ruimtelijke kwaliteit

De inschrijver wordt gevraagd een visie op ruimtelijke kwaliteit te geven voor de ontwikkeling. De visie op ruimtelijke kwaliteit omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/doelstellingen zoals beschreven onder 'Beschrijving van de opgave' zal realiseren. De inschrijver wordt gevraagd een visie op ruimtelijke kwaliteit in woord en beeld uit te werken. De visie heeft betrekking op de volgende onderdelen en wordt kwalitatief beoordeeld met de volgende puntenverdeling:

Uitstraling van de toren (15 punten)

De toren is een belangrijk oriëntatiepunt in de Sluisbuurt. Dit is een toren in een langer perspectief, hij staat namelijk in het midden van de zichtlijn vanaf de entree van de Sluisbuurt naar het Pina Bauschplein. Hij lijkt door de 'knik' in de straat aan het 'einde' van de Rudi van Dantzigstraat te staan. Als oriëntatiepunt voor de Sluisbuurt verdienen het gebouw en de toren op de hoek extra aandacht, een verbijzondering. Het toekomstige gebouw is beeldbepalend voor de buurt. Daarbij wordt het hoger gewaardeerd als de toren zich met zijn vormgeving voegt bij de familie van torens in de Sluisbuurt.

Alzijdigheid en openheid van de toren (10 punten)

In de beoordeling van de inschrijvingen worden alzijdigheid en een open en lichte uitstraling van de toren het meest gewaardeerd. Openheid van de toren komt tot uiting in de oppervlakte van ramen en glazen balkondeuren en buitenruimten. Denk bijvoorbeeld aan een open-dicht verhouding van minimaal 40% open. Het wordt hoger gewaardeerd als de toren aan alle zijden een lichte uitstraling heeft en mooi verouderende gevels.

Aansluiting van de plint op de hoek (10 punten)

De uitdaging ligt in het vormgeven van de plint als visitekaartje en oriëntatiepunt van de Sluisbuurt. Het gebouw ligt én aan de Rudi van Dantzigstraat én aan het Pina Bauschplein. Het Pina Bauschplein heeft een buurtoverstijgende verblijfsfunctie met de nadruk op het waterbassin en is straks een levendige centrale plek in de buurt waar iedereen elkaar kan ontmoeten. Er wordt uitgedaagd op de mate waarin de uitstraling van de plint aansluit op de ligging aan het water en de stedelijke kwaliteit van het Pina Bauschplein. Er wordt extra aandacht gevraagd voor de vormgeving van de dubbele plint op de hoek.

De plint aan de hoofdstraat (10 punten)

Het Pina Bauschplein en de Rudi van Dantzigstraat hebben een publieke plint. Deze publieke plint vraagt om een open en uitnodigende uitstraling met tal van individuele entrees. Er wordt uitgedaagd op een plint met een gedetailleerde, open en levendige uitstraling.

Visie op duurzaamheid

De inschrijver wordt gevraagd een duurzaamheidsvisie te geven voor de ontwikkeling. De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/doelstellingen zoals beschreven bij de selectiecriteria, zoals vermeld bij "definitieve selectie", zal realiseren. De inschrijver wordt gevraagd een visie op duurzaamheid in woord en beeld uit te werken. De visie heeft betrekking en wordt beoordeeld op de volgende onderdelen met de volgende puntenverdeling:

Visie op circulair bouwen (15 punten)

In de visie op circulair bouwen worden de belangrijkste maatregelen omschreven die bijdragen aan het verlagen van de milieu-impact van het gebouw (MPG) en de materiaalgebonden CO₂-uitstoot in de productie- en bouwfase. De maatregelen worden omschreven aan de hand van de indicatoren van Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw.

Visie op energie (15 punten)

In de visie op energie wordt een toelichting gegeven op het gekozen energieconcept. Daarbij worden onder meer de volgende aspecten bekeken: baten voor bewoners tijdens gebruiksfase, efficiëntie, beheer, onderhoud en levenscyclus. Specifiek is er aandacht voor de manier waarop het energiesysteem in combinatie met bouwkundige maatregelen de belasting van het elektriciteitsnetwerk zoveel mogelijk voorkomt (netbewust ontwerpen).

De inschrijver scoort beter in de voorselectie naarmate doeltreffende maatregelen worden genoemd die passend en haalbaar worden geacht en naarmate er een integrale duurzaamheidsvisie is die één geheel vormt met het ruimtelijk concept, het programma, de locatie en inpassing binnen de omgeving.

Woonkwaliteit

De inschrijver wordt in de voorselectie gevraagd een integrale visie op woonkwaliteit op te stellen waarbij antwoord wordt gegeven op de vraag: "Hoe ontwerp je in een gestapeld woongebouw een woonomgeving die daadwerkelijk werkt voor gezinnen, in dagelijks gebruik, in de woning én in het gebouw?" De visie heeft betrekking en wordt beoordeeld op de volgende onderdelen met de volgende puntenverdeling:

Visie op woonkwaliteit op gebouwniveau (10 punten)

Er wordt uitgedaagd op een voor de bewoners goed functionerend gebouw, met specifieke aandacht voor hoe het gebouw bijdraagt aan de behoefte van gezinnen. Daarbij kan gedacht worden aan een ruime dimensionering van ontsluitingsruimtes en andere collectieve ruimtes, aan logische en veilige routes naar/in collectieve ruimtes en naar de woning, aan een fijn binnenklimaat met goede zonwering, ventilatie, daglicht en verlichting.

Visie op woonkwaliteit op woningniveau (10 punten)

Er wordt uitgedaagd op goede en in de tijd aanpasbare woonplaattegronden. Plaattegronden met meerdere gebruiksmogelijkheden en goede routing, geschikt voor meerdere doelgroepen met een accent op gezinnen worden hoger gewaardeerd. Kwaliteiten waar ook op beoordeeld wordt

zijn: bruikbare afmetingen voor zowel de binnen- als de buitenruimte, optimale daglichttoetreding, een fijn binnenklimaat met goede zonwering, ventilatie en uitzicht.

De inschrijver scoort beter in de voorselectie naarmate er sprake is van een integrale visie op woonkwaliteit en naarmate deze wordt onderbouwd met concrete ontwerpkeuzes en maatregelen die één geheel vormt met het ruimtelijk concept, het programma en de locatie.

Visie op de aanpak ontwikkel- en bouwproces (5 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een visie op het ontwikkel- en bouwproces in te dienen. Met deze visie dient de inschrijver aannemelijk te maken dat hij beschikt over de kennis, ervaring en werkwijze om de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan succesvol en conform planning uit te voeren. De visie heeft als doel inzicht te geven in:

- de wijze waarop de inschrijver het ontwikkel- en bouwproces wil organiseren en aansturen;
- welke expertise een inschrijver wenst te betrekken in het ontwikkel- en bouwproces en wanneer. Denk hierbij aan adviseurs, deskundigen, aannemers en beleggers;
- de wijze waarop de inschrijver ervoor zorgt dat het ontwikkel- en bouwproces voortvarend verloopt en de benodigde WTR tijdig wordt opgeleverd;
- de wijze waarop de inschrijver kennis en ervaring inzet in het ontwikkel- en bouwproces van vergelijkbare uitgevoerde projecten.

De inschrijver scoort hoger naarmate zijn visie meer vertrouwen wekt dat hij het ontwikkel- en bouwproces integraal en beheerst kan organiseren, de projectambities gedurende het gehele traject weet te borgen en risico's op vertraging tijdig onderkent en beheerst, zodat de ontwikkeling en realisatie van het project zonder onnodige vertraging kan plaatsvinden.

3.4 Beoordeling

De inschrijvingen worden kwalitatief beoordeeld door de jury aan de hand van de selectiecriteria. Per selectie criterium staat vermeld hoeveel punten inschrijvers maximaal kunnen scoren. Het is mogelijk dat inschrijvers hetzelfde aantal punten behalen, indien inschrijvers gelijk scoren op een selectie criterium.

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

Selectiecriteria en de wijze van beoordeling	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Visie op ruimtelijke kwaliteit	45 punten
Toren • Uitstraling van de toren • Alzijdigheid en openheid	15 punten 10 punten
Aansluiting van de plint op de omgeving • Plint op de hoek	10 punten

• Plint in relatie tot de onderbouw	10 punten
Visie op duurzaamheid	30 punten
• Circulair bouwen	15 punten
• Energieprestatie	15 punten
Visie op woonkwaliteit	20 punten
• Woonkwaliteit op gebouwniveau	10 punten
• Woonkwaliteit op woningniveau	10 punten
Visie op de aanpak ontwikkel- en bouwproces	5 punten
• Aanpak ontwikkel- en bouwproces	5 punten
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

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

Indien twee of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op het selectie criterium ruimtelijke kwaliteit door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op het selectie criterium ruimtelijke kwaliteit dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijving van alle gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komt te vervallen.

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 10C Sluisbuurt aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, woonkwaliteit en aanpak ontwikkel- en bouwproces.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot vrijdag 20 november 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 vrijdag 4 december 2026 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf maandag 2 november 2026 en tot en met uiterlijk vrijdag 29 januari 2027 23:59 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. 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;
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
3. De nadere uitwerking van de visie van ruimtelijke kwaliteit zoals ingediend in de voorselectie in de vorm van een schetsontwerp (SO), maximaal 20 pagina's, enkelzijdig, op A3 formaat, lettertype Arial 10 pt. omvattende het volgende:
 - a. Plattegronden 1:200 of 1:500, voorzien van maatvoering, van:
 - Begane grond met aanduiding functies, logistiek, entrees en aansluiting op de omgeving;
 - Typische verdiepingen van de onderbouw;
 - Typische verdiepingen van de toren;
 - Kelder;
 - Ontwerp van het daklandschap.
 - b. Impressies:

- Een perspectief dat het hele volume van het gebouw aantoonst in de context van de buurt, zowel vanuit de Rudi van Dantzigstraat als vanuit het Waterplein;
 - Op ooghoogte vanaf het Waterplein en Rudi van Dantzigstraat.
- c. Aanzichten van alle zijden (1:500), met maatvoering;
- d. Twee doorsneden (1:500) met aansluiting op de openbare ruimte met maatvoering.
- e. Een programmatabel met de woningen uitgesplitst naar woningtype in aantallen en GBO's en het niet-woonprogramma uitgesplitst naar functies in BVO;
- 4. Een uitwerking/verduidelijking van de visie op duurzaamheid in woord, beeld en cijfers:
 - a. Ingevulde bandbreedte Materiaalgebonden CO₂-uitstoot-waarde op inschrijfformulier;
 - b. Toelichting op Duurzame en Circulaire Materialen (Materiaalgebonden CO₂-uitstoot), maximaal 2 pagina's (enkelzijdig, A4 formaat, lettertype Arial 10);
 - c. Ingevulde bandbreedte BENG-waarde energieprestatie op inschrijfformulier;
 - d. Toelichting op Energie (BENG), maximaal 2 pagina's (enkelzijdig, A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.);
 - e. Ingevulde puntensysteem natuurinclusief bouwen (als bijlage 9).
- 5. Een uitwerking/verduidelijking van de visie op woonkwaliteit in woord en beeld zoals ingediend in de voorselectie op maximaal 6 pagina's, enkelzijdig, op A3 formaat, lettertype Arial 10 pt.:
 - a. Gebouwniveau in de vorm van een schematische weergaven van de relevante onderdelen van het gebouw en/of de kavel.
 - b. Woningniveau. Een uitwerking/verduidelijking van de visie zoals ingediend in de voorselectie in de vorm van voorbeeldplattegronden van een woning: Ten minste 3 voorbeeldplattegronden met maatvoering, schaal 1:100 met aanduiding functies, logistiek, technische ruimten- en installaties en klimaatvoorzieningen die specifiek bijdragen aan de beoogde woonkwaliteit. Tenminste 1 van de woonplattegronden is geschikt voor gezinnen.
- 6. Een plan van aanpak ten behoeve van het ontwikkel- en bouwproces van maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt..
- 7. Formulier Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen 2024.
- 8. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier 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 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 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; 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 vrijdag 12 februari 2027 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 2 t/m 6 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 10C Sluisbuurt. 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 2) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen; Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende partijen die het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibob-formulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel 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 ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en woonkwaliteit die binnen de opgave zoals beschreven in de Bouwvelop past;

Mocht een voorgeselecteerde inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken 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 in de week van maandag 1 – vrijdag 5 maart 2027. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

4.4 Gunningscriteria definitieve selectie

De selectiecriteria in de definitieve selectieronde bouwen voort op de voorselectie waarin een visie wordt gevraagd. Inschrijvers wordt gevraagd een verdere uitwerking/verduidelijking van de visie te geven aan de hand van schematische weergaves, woord en berekeningen.

Ruimtelijke kwaliteit

De inschrijver wordt gevraagd de visie op ruimtelijke kwaliteit in woord en beeld nader uit te werken. De volgende onderdelen worden kwalitatief beoordeeld met de volgende puntenverdeling:

Uitstraling van de toren (15 punten)

De toren is een belangrijk oriëntatiepunt in de Sluisbuurt. Dit is een toren in een langer perspectief, hij staat namelijk in het midden van de zichtlijn vanaf de entree van de Sluisbuurt naar het Pina Bauschplein. Hij lijkt door de 'knik' in de straat aan het 'einde' van de Rudi van Dantzigstraat te staan. Als oriëntatiepunt voor de Sluisbuurt verdienen het gebouw en de toren op de hoek extra aandacht, een verbijzondering. Het toekomstige gebouw is beeldbepalend voor de buurt. Daarbij wordt het hoger gewaardeerd als de toren zich met zijn vormgeving voegt bij de familie van torens in de Sluisbuurt.

Alzijdigheid en openheid van de toren (10 punten)

In de beoordeling van de inschrijvingen worden alzijdigheid en een open en lichte uitstraling van de toren het meest gewaardeerd. Openheid van de toren komt tot uiting in de oppervlakte van ramen en glazen balkondeuren en buitenruimten. Denk bijvoorbeeld aan een open-dicht verhouding van minimaal 40% open. Het wordt hoger gewaardeerd als de toren aan alle zijden een lichte uitstraling heeft en mooi verouderende gevels.

Aansluiting van de plint op de hoek (10 punten)

De uitdaging ligt in het vormgeven van de plint als visitekaartje en oriëntatiepunt van de Sluisbuurt. Het gebouw ligt én aan de Rudi van Dantzigstraat én aan het Pina Bauschplein. Het Pina Bauschplein heeft een buurtoverstijgende verblijfsfunctie met de nadruk op het waterbassin en is straks een levendige centrale plek in de buurt waar iedereen elkaar kan ontmoeten. Er wordt uitgedaagd op de mate waarin de uitstraling van de plint aansluit op de ligging aan het water en de stedelijke kwaliteit van het Pina Bauschplein. Er wordt extra aandacht gevraagd voor de vormgeving van de dubbele plint op de hoek.

De plint aan de hoofdstraat (10 punten)

Het Pina Bauschplein en de Rudi van Dantzigstraat hebben een publieke plint. Deze publieke plint vraagt om een open en uitnodigende uitstraling met tal van individuele entrees. Er wordt uitgedaagd op een plint met een gedetailleerde, open en levendige uitstraling.

Duurzaamheid

Duurzame en circulaire materialen (15 punten)

Materiaalgebonden CO₂-uitstoot (5 punten)

Voor dit onderdeel worden de punten toegekend voor de gekozen bandbreedte van de materiaalgebonden CO₂-uitstoot (kg CO₂-eq / m² BVO). Er wordt voor de definitieve selectie geen berekening gevraagd. Het gaat hier om een bandbreedte die in het vervolgtraject (bij indienen VO en DO) moet worden aangetoond middels een MPG met materiaalgebonden CO₂-uitstoot-berekening. Zie hieronder voor meer informatie over randvoorwaarden.

Voor de totstandkoming van de gekozen bandbreedtes wordt verwezen naar 'Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw'.

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

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

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.

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

VO en DO fase

Na gunning wordt in het VO en DO wel gevraagd om een materiaalgebonden CO₂-uitstoot-berekening. De gevraagde berekening wordt gebruikt om te kunnen beoordelen of de inschrijver een concept heeft ontwikkeld dat op realistische wijze in de gekozen bandbreedte past. De uitkomst van de gevraagde berekening moet passen binnen de gekozen bandbreedte, anders kan de gemeente het VO en DO niet goedkeuren. De materiaalgebonden CO₂-uitstoot-berekening is op basis van de default levensduur van gebouw voor de specifieke functie (75 jaar voor woningen, 50 jaar voor kantoor). Ten behoeve van beoordeling wordt het gehele gebouw beoordeeld op basis van 75 jaar.

In de MPG met materiaalgebonden CO₂-uitstoot-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof het gehele gebouw woningen betreft, exclusief fundering, WTR en parkeerbak (dak van parkeerbak dient wel meegenomen te worden in de MPG berekening). In de berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die de inschrijver van plan is om te plaatsen. Dit is exclusief de zonnepanelen die door Eteck voor de Collectieve Opwek Installatie (COI) worden geplaatst. De eisen aan de MPG met materiaalgebonden CO₂-uitstoot berekening zijn vastgelegd in de SBK Bepalingsmethode, opgesteld door stichting Bouwkwiteit die de Europese normen EN15804 en 15978 hierbij volgt.

Toelichting op duurzame en circulaire materialen (Materiaalgebonden CO₂-uitstoot en MPG) (maximaal 10 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 bouwfase 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. Hoe overtuigender uit de toelichting blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar en uitvoerbaar zijn, hoe meer punten worden toegekend.

Dit onderdeel wordt door de jury kwalitatief beoordeeld.

Energie (15 punten)

Bandbreedte BENG-waardes (5 punten)

Voor dit onderdeel worden de punten toegekend voor de gekozen bandbreedte van de BENG (kWh / (m². jaar) & %). Er wordt voor de definitieve selectie geen berekening gevraagd. Het gaat hier om een bandbreedte die in het vervolgtraject (bij indienen VO en DO) moet worden aangetoond middels een MPG met materiaalgebonden CO₂-uitstoot-berekening. Zie hieronder voor meer informatie over randvoorwaarden.

Indien naar het oordeel van de jury uit de ingediende toelichting op energie blijkt dat de bovengrens van de gekozen bandbreedte niet op realistische wijze wordt gehaald, krijgt de inschrijver voor dit onderdeel geen punten.

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

Bandbreedte	Waarde		
	BENG ₁	BENG ₂	BENG ₃
1	< 55 kWh / (m ² . jaar)	< 35 kWh / (m ² . jaar)	> 60%
2	< 60 kWh / (m ² . jaar)	< 35 kWh / (m ² . jaar)	> 60%
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.

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

VO en DO fase

Bij de indiening van VO en DO moet een BENG- berekeningen worden aangeleverd. In de BENG-berekening dient het gehele woonprogramma (met uitzondering van het niet-woon programma) en alle zonnepanelen (exclusief de beoogde te plaatsen zonnepanelen van Eteck voor de COI) 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 $\leq 180 \text{ kJ/ m}^2.\text{K}$ berekend volgens NTA 8800).

Toelichting op Energie (BENG) (10 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 jury kwalitatief beoordeeld.

Woonkwaliteit

De inschrijver wordt gevraagd de visie op woonkwaliteit in woord en beeld nader uit te werken waarbij antwoord wordt gegeven op de vraag: "Hoe ontwerp je in een gestapeld woongebouw een woonomgeving die daadwerkelijk werkt voor gezinnen, in dagelijks gebruik, in de woning én in het gebouw?". De volgende onderdelen worden kwalitatief beoordeeld met de volgende puntenverdeling:

Woonkwaliteit op gebouwniveau (10 punten)

Er wordt uitgedaagd op een voor de bewoners goed functionerend gebouw, met specifieke aandacht voor hoe het gebouw bijdraagt aan de behoefte van gezinnen. Daarbij kan gedacht worden aan een ruime dimensionering van ontsluitingsruimtes en andere collectieve ruimtes, aan logische en veilige routes naar/in collectieve ruimtes en naar de woning, aan een fijn binnenklimaat met goede zonwering, ventilatie, daglicht en verlichting. Daarbij zijn al deze componenten integraal onderdeel van het ontwerp van het gebouw.

Woonkwaliteit op woningniveau (10 punten)

Er wordt uitgedaagd op goede en in de tijd aanpasbare woonplattegronden. Plattegronden met meerdere gebruiksmogelijkheden en goede routing, geschikt voor meerdere doelgroepen met een accent op gezinnen worden hoger gewaardeerd. Kwaliteiten waar ook op beoordeeld wordt zijn: bruikbare afmetingen voor zowel de binnen- als de buitenruimte, optimale daglichttoetreding, een fijn binnenklimaat met goede zonwering, ventilatie en uitzicht.

De inschrijver scoort beter naarmate de concrete ontwerpkeuzes en maatregelen ten aanzien van woonkwaliteit één geheel vormen met het ruimtelijk concept, het programma en de locatie.

Plan van aanpak ontwikkel- en bouwproces (5 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een plan van aanpak voor het ontwikkel- en bouwproces in te dienen. Het plan van aanpak dient inzicht te geven in de wijze waarop de inschrijver de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan organiseert, aanstuurt en beheerst, zodat de projectambities worden gerealiseerd binnen de gestelde kwaliteits-, tijd- en randvoorwaarden.

Het plan van aanpak heeft als doel te onderbouwen:

- dat de inschrijver in staat is de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan planmatig en beheerst uit te voeren;
- welke expertise wordt betrokken bij het ontwikkel- en bouwproces en wanneer. Denk hierbij aan adviseurs, deskundigen, aannemers en beleggers;
- op welke wijze de planning en het ontwikkel- en bouwproces zodanig worden ingericht dat het bouwplan, en in het bijzonder de WTR, tijdig wordt opgeleverd.

De inschrijver dient in ieder geval inzicht te geven in de volgende onderdelen:

- een projectspecifieke beschrijving van de organisatie van het ontwikkel- en bouwproces, inclusief de samenwerking, verantwoordelijkheden en rolverdeling van alle betrokken partijen, waaronder de specifieke kennis en ervaring die worden ingezet om de ontwikkel- en bouwopgave succesvol te realiseren;
- de wijze waarop kritieke mijlpalen, waaronder de tijdige oplevering, worden beheerst en welke maatregelen de inschrijver neemt om vertraging in het ontwikkel- en bouwproces te voorkomen;
- een risicoanalyse van het ontwikkel- en bouwproces, inclusief de belangrijkste projectrisico's, de impact daarvan op planning, kwaliteit en voortgang en de voorgestelde beheersmaatregelen.

De inschrijver scoort hoger naarmate zijn plan van aanpak meer vertrouwen wekt dat hij het ontwikkel- en bouwproces integraal en beheerst kan organiseren, de projectambities gedurende het gehele traject weet te borgen en risico's tijdig onderkent en beheerst, zodat de ontwikkeling en realisatie van het project zonder onnodige vertraging kan plaatsvinden.

Natuurinclusief bouwen (geen punten)

De inschrijver dient het formulier Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen 2024 (Bijlage 9) in te vullen. Voor de toelichting zie de link in hoofdstuk 6 Bijlagen. Met dit formulier geeft de inschrijver aan op welke manier 30 of meer punten behaald gaan worden. Indien het formulier niet is ingevuld of geen 30 punten zijn behaald wordt de inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie.

4.5 Beoordeling definitieve selectie

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

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en woonkwaliteit op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Selectiecriteria en de wijze van beoordeling definitieve selectie-ronde	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Ruimtelijke kwaliteit	45 punten
Toren • Uitstraling van de toren • Alzijdigheid en openheid	15 punten 10 punten
Aansluiting van de plint op de omgeving • Plint op de hoek • Plint in relatie tot de onderbouw	10 punten 10 punten
Duurzaamheid	30 punten
Circulair bouwen • Bandbreedte • Toelichting	5 punten 10 punten
Energieprestatie • Bandbreedte • Toelichting	5 punten 10 punten
Woonkwaliteit	20 punten
• Woonkwaliteit op gebouwniveau • Woonkwaliteit op woningniveau	10 punten 10 punten
Aanpak ontwikkel- en bouwproces	5 punten
• Plan van aanpak	5 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

4.6 Gunning/Onkostenvergoeding

De punten die een voorgeselecteerde inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen zijn totaal-score 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. 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 vrijdag 26 maart 2027 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de

gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.9 onder Be-
zwaar) 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 €40.000,- (zegge: veertigduizend euro) 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 geëindigd automatisch de hoogste rangorde heeft, de nummer drie automatisch de één na hoogste rangorde. Het werken met een reservelijst houdt het volgende in.

Indien de winnaar van de definitieve selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optie-recht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgorde van de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rang-orde, 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 voor-stel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspra-ken, waarna de gemeente het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rangorde op de reser-velijst te benaderen. Een kandidaat die als reserve het gemeentelijke voorstel accepteert, en aan wie de optieovereenkomst uiteindelijk wordt gegund, verliest van rechtswege en met terugwer-kende kracht zijn aanspraak op de onkostenvergoeding als bedoeld in paragraaf 4.6. Mocht de on-kostenvergoeding al aan hem zijn uitgekeerd, dient deze wegens onverschuldigde betaling te wor-den 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 ne-men. 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 gemeente-lijke 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 bie-den 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 mee brengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

4.10 Planning ontwikkel- en bouwtraject

De planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in onderstaande tabel opgenomen. Deze planning geeft een invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 20 maanden later.

De optieovereenkomst en de Turnkey-realisatieovereenkomst worden uiterlijk vrijdag 26 maart 2027 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de vastgestelde optievergoeding met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende winnende plan uit tot 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.

Planning ontwikkel- en bouwtraject

Doorlooptijden	Activiteit
Maandag 19 april 2027	Start optietermijn
Vrijdag 17 september 2027	VO uiterlijk aanleveren voor toets
Vrijdag 14 april 2028	DO uiterlijk aanleveren voor toets
Vrijdag 17 november 2028	Uiterlijke datum verkrijgen onherroepelijke omgevingsvergunning (4 weken voor einde optietermijn)
Vrijdag 15 december 2028	Einde optietermijn (20 maanden) (uiterlijke datum acceptatie erfpachtaanbieding)
Donderdag 1 februari 2029	Uiterlijke ingangsdatum erfpachtrecht (binnen 2 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding per 1 ^e of 16 ^e van de maand)
Woensdag 1 augustus 2029	Uiterlijke startbouw (6 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht)
Dinsdag 1 oktober 2030	Uiterlijke oplevering wijkgebonden technische ruimte (10 maanden voor oplevering bouwplan)
Vrijdag 2 mei 2031	Steigervrij (13 weken voor oplevering)
Vrijdag 1 augustus 2031	Uiterlijke oplevering bouwplan (30 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht)

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de Bouwenvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- c. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- d. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- e. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- f. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- g. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot vrijdag 31 juli 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.
- h. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- i. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- j. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.

- k. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in 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.
- l. 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.
- m. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- n. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en m) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- o. Bij overtreding van bepaling sub c), d) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- p. 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.
- q. De gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
- r. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de definitief geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstige positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

6. Bijlagen

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

1. Bouwenvelop kavel 10C Sluisbuurt (bijlage 1)
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2);
3. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 3);
4. Bibob-formulier voor vastgoedtransacties (bijlage 4);
5. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters (bijlage 5);
6. Optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie (bijlage 6);
7. Standaard grondhuurovereenkomst (werkterrein)(bijlage 7);
8. Turnkey- realisatieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen (bijlage 8);
9. Puntensysteem natuurinclusief bouwen (bijlage 9).