



**Gemeente
Amsterdam
Grond en Ontwikkeling
Gebiedsontwikkeling**

**Selectiebrochure optierecht bouwdelen A+B,
Stadsblok Kop Weespertrekvaart (Amstelskwartier)**

Ruimte voor circa 300 woningen,
waarvan 1/3 goedkope huurwoningen met een maximale huur van € 710,68
(prijspeil 2015)



maart 2015

INHOUDSOPGAVE SELECTIEBROCHURE OPTIERECHT BOUWDELEN A+B, STADSBLOK

Inleiding	3
1.1 Beschrijving van de opgave.....	5
1.2 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen	5
1.3 Bestemmingsplan.....	6
1.4 Grondwaarde	6
1.5 Duurzaamheid – EPC.....	8
1.6 Optieovereenkomst	8
2. Beschrijving selectieprocedure: selectie in één keer	9
2.1 Inschrijving	9
2.2 Vraag- en antwoord vóór inschrijving.....	9
2.3 Selectie en gunning	9
2.3 Communicatie.....	10
2.4 Planning selectieprocedure	10
3. Inschrijving: in te leveren bescheiden, minimale eisen en criteria	11
3.1 In te leveren bescheiden	11
3.2 Minimale eisen	11
3.3 Selectiecriteria: optiebod en EPC-score	11
4. Beoordeling en Gunning	12
4.1 Optiebod	12
4.2 EPC-score	12
4.3 Gunning	12
5. Overige bepalingen	13
5.1 Integriteit	13
5.2 Voorwaarden en uitgangspunten	13

Inleiding

Amsterdam is onder velen een populaire stad om in te wonen. Er is nog altijd krapte op de woningmarkt: er is meer vraag dan dat er aanbod is binnen de ring van Amsterdam. De gemeente streeft er naar dat iedereen een betaalbare woning kan vinden en wil de bouwproductie daarom in 2018 op een niveau hebben van jaarlijks 5.000 woningen. Er zal fors gebouwd moeten worden. De verhuurmarkt is van belang om verschillende doelgroepen aan geschikte woonruimte te helpen. In deze tender wordt deels ingezet op betaalbare huurwoningen, met een maximale huurprijs gelijk aan de huidige liberalisatiegrens (€ 710,68). Partijen hebben daarnaast zelf de keuze om het overige programma voor woningen vrij in te vullen.

De gemeente tendert voor de voorliggende opgave een zogenaamd optiecontract. Het is een werkwijze waarbij de optienemer zijn/haar investeringsbeslissing kan splitsen om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te werken binnen de vastgelegde periode in het optiecontract. Een partij die zich inschrijft voor de selectie legt zich vast om, indien aan hem of haar gegund zal worden, de door die partij geboden optievergoeding aan de gemeente te betalen en verkrijgt daarmee het exclusieve recht om de bouwopgave uit te werken en de investering in de uiteindelijke grondafname en bouw verder rond te krijgen. De verschuldigde optievergoeding staat gelijk aan het optiebod van de partij die deze tender wint. Meer informatie over het werken met een optie is in bijlage 1 te vinden.

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij – of een combinatie van partijen – die het geplande programma binnen het Stadsblok met wonen, parkeren en voorzieningen kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren en/of verkopen.

De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van een openbare selectie waarvoor één ieder die voldoet aan de vereisten zich kan inschrijven. Hiervoor is een selectieprocedure opgezet. De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden, eisen die gesteld worden aan de inschrijvende partij en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. De gemeente nodigt geschikte partijen, die voor deze locatie een plan hebben dat past binnen de voorwaarden, uit om deel te nemen aan de selectieprocedure.

In maart 2015 start de gemeente de tender. De gunning is voorzien in juli 2015 en dan kan de geselecteerde partij zijn/haar plan uitwerken.

1. Project en opgave

Het plangebied Kop Weespertrekvaart is een deelgebied van het woonwerkgebied Overamstel, waar ook het Amstelkwartier onderdeel van uitmaakt. Het gebied Overamstel is door de gunstige ligging nabij ontsluitingswegen, openbaar vervoer, groen en water één van de gebieden in Amsterdam die is aangewezen voor het bouwen van nieuwe woningen.

De Kop Weespertrekvaart vormt de overgang van het grootstedelijk gebied Overamstel, gekenmerkt door een compact stedelijk blok en de groene zone langs de Weespertrekvaart en de daarachter gelegen polder Watergraafsmeer. Daarom is voor twee verschillende bouwstenen gekozen: Het Stadsblok en De Buitenplaats.



Afbeelding boven: Plangebied Kop Weespertrekvaart met daarin de afbakening van bouwdeel A+B.

De 23 zelfbouwkavels van De Buitenplaats voor riante (half)vrijstaande woningen met de naastgelegen haven zijn in 2013 succesvol aangeboden aan particuliere zelfbouwers.

Aan de zuidzijde van het blok ligt de Penitentiare Inrichting Overamstel (Bijlmerbajes). Volgens de huidige verwachting sluit de gevangenis in 2017, maar dit staat nog niet vast. Het Rijk en Gemeente kijken samen naar de mogelijkheden van hergebruik en herontwikkeling van het gevangeniscomplex.

De informatie in deze selectiebrochure over het plangebied is beknopt.

Informatie over de locatie en de (voorzieningen) in de omgeving zijn opgenomen in de Bouwenvelop (bijlage 4). Daarnaast is het mogelijk om gebruik te maken van de door de gemeente georganiseerde toelichting op locatie op 7 april a.s. van 16.00h. tot 17.00h. Antwoorden op vragen die tijdens deze middag verstrekt worden zijn niet bindend. Slechts antwoorden die door de gemeente gegeven worden in het Vraag- en antwoorddocument zijn bindend.

Het Stadsblok (SB) bestaat uit drie bouwdelen: SB A, SB B en SB C. Via deze tender worden de bouwdelen SB A+B aangeboden. Bouwdeel SB C wordt nog niet op de markt gezet. Bouwdeel SB C zal voornamelijk bestaan uit woningbouw, conform hetgeen vastgelegd is in het bestemmingsplan.

1.1 Beschrijving van de opgave

Bouwdeel SB A+B

Deze bouwdelen vormen één ontwikkeling, maar het is ook mogelijk om een fysieke knip te maken tussen bouwdeel A en bouwdeel B. Het bestemmingsplan biedt die mogelijkheid.

Bouwdeel SB A is een driehoekig kavel waar, volgens het vigerende bestemmingsplan, een woontoren van maximaal 73 meter hoog gerealiseerd kan worden¹. In het kavelpaspoort is voor de woontoren een programma opgenomen van maximaal 14.000 m² bvo wonen (inclusief bergingen, exclusief parkeren).

Met bouwdeel B erbij (15.000m² BVO) ontstaat er een opgave van maximaal 29.000m² BVO wonen.

Bouwdeel B is een voornamelijk langgerekt wooncomplex, parallel langs het spoor, waar in 6 tot 8 bouwlagen gebouwd kan worden. De opgave kan geoptimaliseerd worden met bouwdeel B, door aan te sluiten op bouwdeel SB A. Daarmee kan er één wooncomplex van een toren met de laagbouw gerealiseerd worden. Een fysieke knip tussen de twee delen is ook mogelijk. Als voorwaarde bij het aangaan van een optieovereenkomst zal gelden dat er sprake is van één partij (of combinatie van partijen) die bouwdeel SB A alsmede bouwdeel SB B realiseert in één bouwstroom binnen 33 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht.

Bij bouwdeel A+B geldt dat parkeergelegenheid voor auto's, fietsen, scooters en motoren in pandig dient te worden opgelost. Randvoorwaarde is dat tenminste 1/3 van het aantal woningen in het bouwprogramma huurwoningen zijn met, gedurende minimaal 15 jaar, een maximale netto huurprijs van € 710,68 met een jaarlijkse indexering met het consumenten prijsindexcijfer (alle huishoudens, 2006=100). Dit bedrag is gelijk aan de huidige liberalisatiegrens². Het staat partijen vrij, om gegeven deze huurprijs, huurwoningen te realiseren. Dit kunnen bijvoorbeeld sociale huurwoningen zijn (gerealiseerd en aangeboden door een toegelaten instelling), studentenwoningen, huurwoningen geschikt voor ouderen of een (kleine) huurwoning met een maximale netto huurprijs van € 710,68 .. Voor het overige woonprogramma is het segment vrijgelaten en wordt alleen per segment de grondwaarde benoemd zoals opgenomen in deze brochure onder 1.4.

Overig programma

Voor beide bouwdelen tezamen geldt dat er maximaal 2.500m² BVO voorzieningen gerealiseerd kunnen worden naast het woonprogramma. Het gaat daarbij om bedrijfsruimte, dienstverlening, detailhandel en kinderopvang (zie hiervoor het bestemmingsplan).

1.2 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

De gemeente zoekt een marktpartij (of combinatie van partijen) die het geplande programma met wonen, parkeren en voorzieningen in de bouwdelen SB A+B van het Stadsblok kan ontwikkelen, financieren, realiseren, exploiteren en/of verkopen. In de opgave ligt een focus op de realisatie van huurwoningen met een huurprijs onder de (huidige) liberalisatiegrens in combinatie met duurzaamheid. Hiervoor is een selectieprocedure opgezet waarbij bij de gunning wordt ingegaan op de EPC-score en op het bod op het optierecht.

Zoals te zien is in de opzet van het inschrijfformulier (bijlage 2) is het mogelijk dat meerdere partijen gezamenlijk/ als combinatie inschrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van marktpartijen dienen alle partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van de partijen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen om alle overige partijen rechtsgeldig te vertegenwoordigen. Indien een Inschrijving wordt ingediend door een combinatie van marktpartijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de

¹ Zie echter paragraaf 1.3 voor nadere beperkingen van deze bouwhoogte in verband met de wijziging van het Luchthaven Indelingsbesluit (LIB)

² De liberalisatiegrens wordt jaarlijks vastgesteld door de Minister van Wonen op basis van de Wet op de huurtoeslag, art. 13, lid 1. Per 1 januari 2015 is deze vastgesteld op een huurprijs van maximaal € 710,68 per maand excl. servicekosten.

gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen zolang niet aan alle voorwaarden uit onderhavige brochure inclusief alle bijlagen is voldaan.

1.3 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart en de Eerste partiële herziening Kop Weespertrekvaart zijn onherroepelijk en te downloaden via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Daarnaast heeft de gemeente ter verruiming van de ontwikkelmogelijkheden van de Bouwenvelop een ontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht; de zogenaamde Tweede partiële herziening Kop Weespertrekvaart. Deze Tweede partiële herziening is op 26 november jl. vrijgegeven voor zienswijzen door het College van Burgemeester en Wethouders. In bijlage 8 is het ontwerp-bestemmingsplan (plankaart, regels, nota van beantwoording en toelichting) integraal terug te vinden. Dit ontwerp voorziet onder andere in de mogelijkheid om bovengronds inpandig te parkeren met een parkeernorm van minimaal 0,2 tot maximaal 1,1 parkeerplaats per woning. Een ander onderdeel van de Tweede partiële herziening betreft een gewijzigd maximum aantal woningen. Voor een totaaloverzicht van alle wijzigingen wordt verwezen naar Bijlage 8. Het vaststellen van het ontwerp-bestemmingsplan is voorbehouden aan de Raad, voorzien uiterlijk 2 juli 2015. De gunning van de optie zal niet geschieden indien de Raad het de Tweede partiële herziening niet vaststelt, onverminderd het bepaalde onder 5.2.

Verder geldt dat op basis van de wijziging van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB), die in voorbereiding is, de maximale bouwhoogte is beperkt tot 60 meter. Dit is een lagere bouwhoogte dan is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. De opgave zoals hiervoor beschreven onder 1.1 is uitvoerbaar met inachtneming van de maximale bouwhoogte van 60 meter welke het LIB na wijziging toestaat. De gemeente spant zich echter in om met het Rijk te komen tot een oplossing waarbij de hogere maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan (73 meter) ook na wijziging van het LIB toch vergund kan worden.

Slechts indien de Tweede partiële herziening Kop Weespertrekvaart geen rechtskracht verkrijgt en/of het gewijzigde LIB in de weg blijft staan aan realisering van de maximale bouwhoogte welke is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, is de optienemer gerechtigd de optie terug te geven, waarna de gemeente de betaalde optievergoeding zal retourneren. Voor een nadere uitwerking van één en ander verwijst ik u naar de Optieovereenkomst en de daarbij behorende Erfpachtaanbieding.

1.4 Grondwaarde

De grondwaarde wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste grondprijzen per segment zoals in de tabel op pagina 7 aangegeven. De optievergoeding maakt géén onderdeel uit van deze grondwaarde en wordt niet verrekend hiermee dan wel met de verschuldigde canon na het sluiten van de erfpachtovereenkomst.

Voor de verschillende functies en segmenten is een grondprijs per m² gebruiksoppervlak (gbo) voor wonen, per m² bruto vloeroppervlak (bvo) voor niet woonfuncties en per gerealiseerde parkeerplek vastgelegd. Eventueel door een zogenaamde Toegelaten Instelling te realiseren sociale huurwoningen kennen een vaste grondprijs per woning. De inschrijver conformeert zich aan deze vaste grondprijzen.

In het door de gemeente akkoord te bevinden definitief ontwerp, dient een programma te zijn opgenomen dat moet leiden tot een minimale grondwaarde van €8.000.000,- (zegge acht miljoen euro) exclusief BTW voor de bouwdelen SB A+B.

Functie en bouwdeel	Grondprijs	Per eenheid
<u>Bouwdeel SB A (toren)</u>		
Huurwoningen <30 m2 gbo	€ 771,--	m² gbo
Huurwoningen >30 m2 gbo	€ 640,--	m² gbo
Sociale huurwoningen	€ 23.224,- (2015)	per woning
Koopwoningen <30 m2 gbo	€ 1.126,--	m² gbo
Koopwoningen >30 m2 gbo	€ 942,--	m² gbo
<u>Bouwdeel SB B</u>		
Huurwoningen <30 m2 gbo	€ 771,--	m² gbo
Huurwoningen >30 m2 gbo	€ 388,--	m² gbo
Sociale huurwoningen	€ 23.224,- (2015)	per woning
Koopwoningen <30 m2 gbo	€ 1.109,--	m² gbo
Koopwoningen >30 m2 gbo	€ 861,--	m² gbo
Voorzieningen	€ 621,--	m² bvo
<u>Parkeren koopwoningen</u>		
Volledig verdiept	€ 1.708,--	per plek
Halfverdiept	€ 4.473,--	per plek
Volledig bovengronds gebouwd	€ 14.073,--	per plek
<u>Parkeren huurwoningen</u>		
Volledig verdiept	€ 1.708,--	per plek
Halfverdiept	€ 1.708,--	per plek
Volledig bovengronds gebouwd	€ 9.200,--	per plek

De grondprijzen zijn op basis van voortdurende erfpacht, prijspeil maart 2015, exclusief BTW.

Voorwaarde in deze tender is dat minimaal 1/3 van het totaal aantal woningen van de bouwdelen A+B gedurende minimaal de eerste 15 jaar een maximale netto huurprijs heeft van € 710,68 met een jaarlijkse indexering met het consumenten prijsindexcijfer (alle huishoudens, 2006=100). Deze huurprijs wordt jaarlijks door de verhuurder aangepast op basis van het consumentenprijsindexcijfer (alle huishoudens, 2006=100). Voorwaarde voor deze woningen is een exploitatieperiode van tenminste 15 jaar na ingebruikname van de woningen. Deze woningen mogen dus niet eerder dan na 15 jaar worden verkocht. Voor de overige huurwoningen geldt dat, indien de bestemming van de woning binnen 15 jaar wordt omgezet naar koopwoning, een aanvullende canon/afkoopsom wordt berekend, gelijk aan het op het

moment van omzetting geldende verschil in grondwaarde tussen koop- en huurwoningen. Deze berekeningswijze geldt gedurende de hele periode van 15 jaar. Na 15 jaar geldt bij omzetting van huur naar koop geen aanvullende canon.

1.5 Duurzaamheid – EPC

Met de Agenda Duurzaamheid, vastgesteld op 11 maart 2015, heeft de Raad opnieuw bevestigd ambities te hebben op het gebied van duurzaamheid. Voor de nieuwbouw is de ambitie dat in 2020 alle woningbouw en utiliteitsbouw energieneutraal gebouwd wordt. Het is de ambitie dat 75 procent van het programma in de overeenkomsten die vanaf 1 januari 2015 afgesloten worden, energieneutraal wordt ontwikkeld.

Waar het bouwbesluit conform de Europese richtlijn de ondergrens vormt (ten tijde van de selectieprocedure is de EPC 0,4), wordt de markt tegelijkertijd uitgedaagd om beter te presteren. Ontwikkende partijen worden gestimuleerd doordat de gemeente voor minimaal 30 procent duurzaamheid mee laat wegen als criterium bij de selectie van ontwikkelplannen en ontwikkelende partijen. Dat geldt dus ook in deze selectie waarbij duurzaamheid geoperationaliseerd wordt door middel van de EPC-score die partijen bij de inschrijving neerleggen. Het meewegen van dit criterium in het selectieproces past binnen de kaders van het Europese aanbestedingsrecht. Daarnaast wordt met de Agenda Duurzaamheid ingezet op de controle van de afgesproken energieprestaties bij oplevering d.m.v. het beoordelen van EPC rapporten en steekproefsgewijze controle op de bouwplaats.

1.6 Optieovereenkomst

Met het winnen van de selectieprocedure en het aangaan van de optieovereenkomst verkrijgt de winnende Inschrijver voor een periode van 16 maanden het exclusieve recht om zijn of haar plan verder uit te werken en om de erfpachtovereenkomst te aanvaarden. De optieovereenkomst komt te vervallen als binnen de periode de erfpachtovereenkomst niet is aanvaard. Een aantal bijlagen maakt onderdeel uit van de optieovereenkomst te weten:

1. het inschrijfformulier, door partij(en) aangeleverd;
2. de model-erfpachtaanbieding met bijlagen;
3. de model-erfpachtaanbieding sociale huurwoningen met bijlage;
4. het stedenbouwkundig plan Kop Weespertrekvaart (www.amsterdam.nl/gebiedsontwikkeling);
5. het bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart, de Eerste en de Tweede Partiële herziening (zie www.ruimtelijkeplannen.nl);
6. Bouwenvelop Stadsblok Kop Weespertrekvaart;
7. Een indicatieve planning tender Stadsblok bouwdeel A+B;
8. De voorliggende selectiebrochure optierecht bouwdeel A+B.

2. Beschrijving selectieprocedure: selectie in één keer

De gemeente Amsterdam vraagt van alle partijen die zich inschrijven, en die zich daarmee conformeren aan een aantal randvoorwaarden, om een optiebod neer te leggen tezamen met een EPC-score. De gemeente kiest er daarom in deze tender voor om niet met een voorselectie te werken. Met deze directe selectiemethode beoogt de gemeente snel uitsluitel te geven aan serieuze marktpartijen.

De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling. Voor het deelnemen aan de tender krijgen partijen **geen** onkostenvergoeding.

Op 13 maart 2015 start de tender en staan alle documenten op www.tenderned.nl.

2.1 Inschrijving

De selectie betreft een enkelvoudige, openbare inschrijving. Inschrijvingen worden slechts in behandeling genomen indien het inschrijfformulier, zonder aanpassingen is ingevuld en rechtsgeldig ondertekend is. Alleen dan is de inschrijving geldig en wordt deze in behandeling genomen. De volgende documenten maken integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

- A. Toelichting werkwijze optiecontracten (bijlage 1)
- B. Inschrijfformulier Tender Stadsblok in .doc en .pdf (bijlage 2)
- C. Kavelpaspoort SB A+B, inclusief digitale onderlegger (bijlage 3)
- D. Bouwenvelop Stadsblok (bijlage 4)
- E. Indicatieve planning (bijlage 5)
- F. Optiecontract met bijlagen (bijlage 6)
- G. Toelichting op werkwijze supervisor (bijlage 7)
- H. Ontwerp-bestemmingsplan Tweede partiële herziening Kop Weespertrekvaart (bijlage 8)
- I. Model-erfpachtovereenkomst met bijlagen (bijlage 9)
- J. Rapporten en andere relevante informatie (bijlage 10)
- K. Model-erfpachtovereenkomst sociale huurwoningen (bijlage 11)

De documenten zijn te raadplegen via www.tenderned.nl.

2.2 Vraag- en antwoord vóór inschrijving

De gemeente stelt partijen in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot 16 april 2015 door contact op te nemen met het Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, uitsluitend via TenderNed. Alle, via TenderNed binnen gekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 30 april 2015 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

2.3 Selectie en gunning

Na de periode waarin partijen vragen hebben kunnen stellen, dient uiterlijk 4 juni 2015 vóór 17.00 uur de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend aangeleverd te worden via www.tenderned.nl.

De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier (zie 3.1) te beoordelen op volledigheid. Zo dienen het inschrijfformulier volledig en zonder dat er wijzigingen zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij het ontbreken en/of niet volledig zijn van het formulier op ondergeschikte onderdelen zal de inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om ontbrekende of onvolledige gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 10 juni 2015 schriftelijk op de hoogte gebracht en

dient binnen 2 werkdagen de ontbrekende gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren. Dit geldt nadrukkelijk niet voor het optiebod en de EPC-score. Deze worden geacht bij indiening op 4 juni 2015 definitief en onherroepelijk te zijn.

Is daarna nog steeds sprake van onvolledigheid dan wordt de inschrijving uitgesloten van behandeling. De partij die in combinatie van het optiebod met de EPC-score de beste inschrijving heeft, is winnaar van de tender en wordt de optie gegund.

2.3 Communicatie

Communicatie over de tender Stadblok Kop Weespertrekvaart dient te allen tijden plaats te vinden in overleg met de gemeente Amsterdam. In wederzijds overleg worden communicatiemomenten gedurende de selectie en na gunning bepaald en de woordvoering gecoördineerd. Nadat de selectie heeft plaatsgevonden, zal de Gemeente de winnaar bekend maken. Aan de overige inschrijvers zal de lijst met deelnemers en bijbehorende eindscores in punten bekend worden gemaakt. De inhoud van de inschrijvingen zal niet door de Gemeente bekend worden gemaakt, ook niet aan de overige inschrijvers. Verder zal over de uitslag niet worden gecorrespondeerd.

2.4 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Aankondiging via dag- en vakbladen	
Start selectieprocedure en publicatie stukken op www.TenderNed.nl	13 maart 2015
Bezichtiging en toelichting op locatie	7 april, 16.00h.
Uiterste datum tot het stellen van vragen	16 april 2015
Vraag- en antwoorddocument gereed en online	30 april 2015
Uiterste datum inschrijving	4 juni 2015, 17.00 uur
Berichtgeving aan inschrijvers over uitslag en publicatie hiervan op www.TenderNed.nl	2 juli 2015
Ondertekening optiecontract	3 juli 2015, 15.00 uur

3. Inschrijving: in te leveren bescheiden, minimale eisen en criteria

3.1 In te leveren bescheiden

A. Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier (Bijlage 2).

3.2 Minimale eisen

Met het invullen van het inschrijfformulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) committeren partijen zich aan de volgende minimale eisen:

- realisatie van tenminste 1/3 van het aantal woningen in het huursegment, met een huurprijs onder de huidige liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 2015);
- de minimale grondwaarde van € 8.000.000,- (zegge achtmiljoen euro) voor de bouwdelen A+B;
- een minimale bieding op de optie van € 400.000,- (zegge vierhonderdduizend euro);
- de integriteitsclausule.

3.3 Selectiecriteria: optiebod en EPC-score

Optiebod

Voor een bieding op de optie voor SB A+B wordt een drempelbedrag gehanteerd van 400.000,- (zegge vierhonderdduizend euro). Over het optiebod dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de tender is dat 21%. Biedingen lager dan dit drempelbedrag komen niet voor gunning in aanmerking.

Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel 'Optiebod' is afhankelijk van de hoeveelheid inschrijvers. Het maximaal te behalen aantal punten is het product van het aantal inschrijvers vermenigvuldigd met 7. De inschrijver die het hoogste financiële bod uitbrengt krijgt dit maximale aantal punten. Degene die het één na hoogste bod uitbrengt, krijgt 7 punten minder. Degene die als derde beste scoort, krijgt weer 7 punten minder enzovoort, enzovoort. Bij bijvoorbeeld 6 inschrijvers zal het maximaal aantal te behalen punten voor dit onderdeel dus 42 zijn en zal degene die op plek 2 eindigt 35 punten krijgen, enzovoort tot de zesde plek die nog 7 punten krijgt.

Duurzaamheid – EPC-score

Er is gekozen om 'Energie neutraal bouwen' te operationaliseren met behulp van de EPC conform NEN 7120 (zie 1.5). Een EPC-score van 0,15 of lager levert punten op.

Duurzame energieopwekking dient op de bouwdelen A+B plaats te vinden, uitzondering daarop is aansluiting op het warmtenet.

Een opgegeven EPC-score kleiner of gelijk aan 0,15 levert 3/7 keer het aantal punten op dat de inschrijver heeft behaald voor het optiebod. Een EPC score hoger dan 0,15 levert 0 punten op. Bij voorbeeld bij 6 inschrijvers levert een EPC kleiner of gelijk aan 0,15 voor de inschrijver met het hoogste optie bod $3/7 \times 42 = 18$ punten op. Voor degene met het op één na hoogste optiebod is dit $3/7 \times 35 = 15$ punten, enzovoort.

Bij de beoordeling van het definitief ontwerp dient de EPC berekening (conform NEN 7120 en met het uitgangspunt dat alleen op het perceel opgewekte duurzame energie meetelt in de EPC, uitgezonderd aansluiting op het warmtenet) te worden meegeleverd, zodat de gemeente kan toetsen of het plan voldoet aan de opgegeven waarde.

4. Beoordeling en Gunning

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen. De selectiecommissie bestaat uit de projectmanager Amstelskwartier (Grond en Ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling), de projectleider voor het gebied (Grond en Ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling) en een deskundige op het gebied van duurzaamheid en EPC. De projectmanager is voorzitter van deze commissie.

De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij de partij(en) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen en beoordeelt op basis van de selectiecriteria.

Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de twee selectiecriteria: de hoogte van het optiebod en de EPC-score. De twee criteria worden verschillend gewogen in de berekening van de totaalscore.

	Wegingsfactor
EPC-score	30%
Optiebod	70%

Zoals in 3.3 is toegelicht krijgen inschrijvers punten op basis van het aantal deelnemers.

4.1 Optiebod

Het optiebod telt voor 70% mee in de selectie. Zie uitleg onder 3.3.

4.2 EPC-score

De EPC-score telt voor 30% mee in de selectie. Zie uitleg onder 3.3.

4.3 Gunning

De punten die partijen scoren op hun optiebod en op de EPC-score worden bij elkaar opgeteld. De optelde twee totalen vormen de totaalscore.

Indien de hoogste totaalscore voor twee of meerdere partijen gelijk is, wordt uiterlijk 15 juni 2015 gevraagd of de betreffende partijen het optiebod willen verhogen. Partijen hebben tot uiterlijk 19 juni 2015, 17.00 uur, om al dan niet het optiebod te verhogen. Vervolgens wordt opnieuw de totaalscore berekend op basis van het oorspronkelijk aantal inschrijvers. Als de hoogste totaalscore op dat moment opnieuw voor twee of meerdere partijen gelijk is, dan wordt een notaris gevraagd om de winnaar uit de overgebleven partijen met de hoogste totaalscore blind aan te wijzen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan de Algemeen Manager Grond en Ontwikkeling en doet daarbij een advies voor gunning. Door het gemeentelijk besluit tot gunning, komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand.

Het moment van ceremoniële ondertekening van het optiecontract is al bekend: op 3 juli 2015 om 15.00 uur. Tevens wordt een nota voor de optievergoeding (ter hoogte van het optiebod + BTW) toegezonden welke binnen 30 dagen na dagtekening van de optieovereenkomst aan de gemeente voldaan moet worden.

Vervolgens zal in de loop van het ontwikkeltraject conform de bepalingen van de Optieovereenkomst de model erfpachtovereenkomst (bijlage 9 en evt. bijlage 11) nader ingevuld worden op basis van het door de gemeente goedgekeurde DO.

De selectiecommissie zal alle inschrijvers schriftelijk op de hoogte stellen van de uitslag van de selectie voor de optieovereenkomst, waarbij aan de inschrijvers de uiteindelijke rangorde en puntentotaal bekend wordt gemaakt. Over de uitslag wordt verder niet gecorrespondeerd.

5. Overige bepalingen

5.1 Integriteit

De gemeente heeft de wens om zoveel mogelijk te voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de gemeente, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. De gemeente ontwikkelt met het oog hierop beleid waarvan onder andere een zogenaamde integriteitclausule onderdeel uitmaakt. Deze clausule is opgenomen in het optiecontract. Op basis van deze clausule is de gemeente bevoegd tot het screenen van de partij op integriteit. Als uit de screening blijkt dat er sprake is van integriteitschendingen, kan de gemeente de inschrijving ongeldig verklaren dan wel de overeenkomst ontbinden.

5.2 Voorwaarden en uitgangspunten

- Onderhavige selectie behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht, derhalve is de ARW 2012 niet van toepassing.
- Het door de inschrijver op te stellen plan moet passen binnen de bouwvelop en de in het kader van deze selectie verstrekte selectiedocumenten.
- Als voorwaarde wordt gehanteerd dat minimaal 1/3 van het aantal te realiseren woningen een huurwoning betreft met een huurprijs van maximaal € 710,68 per maand excl. servicekosten. Deze huurprijs wordt jaarlijks door de verhuurder aangepast met het consumentenprijsindexcijfer zoals gepubliceerd door het CBS (alle huishoudens, 2006=100).
- Inschrijvingen waarin een optiebieding is opgenomen van minder dan € 400.000,- (zegge vierhonderdduizend euro) komen niet aanmerking voor gunning
- Indien een Inschrijving wordt ingediend door een combinatie van marktpartijen dienen alle combinanten het inschrijfbiljet in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van de combinanten door de overige combinanten als contactpersoon te worden aangewezen om alle overige combinanten rechtsgeldig te vertegenwoordigen.
- Indien een Inschrijving wordt ingediend door een combinatie van marktpartijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen zolang niet aan alle voorwaarden uit onderhavige brochure inclusief alle bijlagen is voldaan.
- Ten aanzien van de Inschrijver aan wie gegund is, geldt dat de gemeente bij het besluit tot gunning de inschrijving accepteert (gunningsbesluit) waardoor de erfpachtovereenkomst tot stand komt. De rechtsverhouding die als gevolg van de inschrijving en gunning is ontstaan vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de Model-erfpachtbevestiging, maar eveneens uit deze Selectiebrochure met bijlagen, en het ondertekende inschrijfformulier en de overige door de Inschrijver ingediende stukken.
- Een screening van de winnende Inschrijver op integriteit en financieel economische stabiliteit kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure. Na de uiterste inleverdatum van de inschrijvingen kan de gemeente Inschrijvers verzoeken aanvullende informatie te verstrekken binnen een daartoe door de Gemeente te bepalen termijn, ten behoeve van deze screening. Indien de screening daartoe aanleiding geeft, is de gemeente te allen tijde bevoegd een

Inschrijver (alsnog) uit te sluiten voor gunning of aanvullende voorwaarden te stellen.

- Om iedere partij 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 de bestuurlijke besluitvorming over de selectie.
- Alle geschillen die naar aanleiding van of in het verband met de selectie of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.
- Het is niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken marktpartijen te maken over de inschrijving.
- De gemeente behoudt zich het recht voor om zich in ieder stadium van de selectieprocedure van het maken van een selectie te onthouden. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om op een andere wijze een ontwikkelaar/ opdrachtgever/ erfpachter voor de opgave te werven. Een Inschrijver kan jegens de gemeente nimmer enige vergoeding claimen dan wel enige andere aanspraak doen gelden.
- Indien de inschrijver tijdens dit selectieproces surseance van betaling of zijn faillissement aanvraagt c.q. failliet wordt verklaard; beperkt wordt in zijn bevoegdheid zelfstandig handelingen te verrichten en/of bij beslaglegging op roerende, onroerende zaken en/of rechten van de inschrijver, kan de gemeente met onmiddellijke ingang en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, de inschrijving vervallen verklaren dan wel de samenwerking beëindigen.
- Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van de bouwvelop. Het stellen van nadere voorwaarden aan de ontwikkeling en realisatie van de bouwvelop leidt tot uitsluiting. De inschrijvingen van Inschrijvers aan wie niet is gegund, vervallen van rechtswege
- De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van het optiecontract is ontstaan vloeit niet alleen voort uit de inhoud van dit contract, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier.
- De jury heeft het recht nadere informatie bij bepaalde inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.
- 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.
- De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan het door hem ingediende plan of planonderdelen zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.