



Gemeente  
Amsterdam  
West

# Brochure Voorselectie

---



---

Openbare voorselectie van een ontwikkelaar voor de

**SPAARNDAMMERSCHOOLLOCATIE**

Februari 2016

## Inhoudsopgave

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Inhoudsopgave .....                                   | 1  |
| 1. Algemeen .....                                     | 3  |
| 1.1 Inleiding .....                                   | 3  |
| 2. Beschrijving ontwikkeling .....                    | 4  |
| 2.1 Locatie Spaarndammerschoollocatie .....           | 4  |
| 2.2 Stedenbouwkundig kader .....                      | 5  |
| 2.3 Staat van de grond .....                          | 6  |
| 2.4 Programma .....                                   | 6  |
| 2.4.1 Wonen, werken en groen .....                    | 6  |
| 2.4.2 Parkeergarage .....                             | 7  |
| 2.4.3 Bergingen .....                                 | 7  |
| 2.4.4 Duurzaamheid .....                              | 8  |
| 2.4.5 Sociale betrokkenheid van de inschrijver .....  | 8  |
| 2.4.6 Grondexploitatie .....                          | 9  |
| 3. Voorselectie .....                                 | 10 |
| 3.1 Selectiecommissie .....                           | 10 |
| 3.2 Minimumeisen .....                                | 10 |
| 3.2.1 (Voor)Selectiecriteria (A1) .....               | 11 |
| 3.2.2 Selectietraject (A2) .....                      | 11 |
| 3.2.3 Minimale grondwaarde (A3) .....                 | 11 |
| 3.2.4 Optievergoeding (A4) .....                      | 11 |
| 3.2.5 Investeringsbesluit (A5) .....                  | 11 |
| 3.2.6 Betrekken van bewoners (A6) .....               | 11 |
| 3.2.7 Financiële draagkracht (A7) .....               | 12 |
| 3.2.8 Wet Bibob (A8) .....                            | 12 |
| 3.2.9 Samenwerking met Eigen Haard (A9) .....         | 12 |
| 3.2.10 Uitvoering conform ingediende plan (A10) ..... | 12 |
| 3.3 Voorselectiecriteria .....                        | 12 |
| 3.3.1 Selectie criterium “Ontwikkelvisie” .....       | 13 |
| 3.3.2 Selectie criterium “Referentieprojecten” .....  | 14 |
| 3.4 Informatie voorselectie .....                     | 14 |

|       |                                                               |    |
|-------|---------------------------------------------------------------|----|
| 3.4.1 | Aan te leveren informatie.....                                | 14 |
| 3.4.2 | Aanlevering.....                                              | 15 |
| 3.4.3 | Inlichtingen.....                                             | 16 |
| 3.4.4 | Informatie-inwinning.....                                     | 16 |
| 3.4.5 | Beoordeling en uitslag .....                                  | 16 |
| 4.    | Definitieve selectie .....                                    | 17 |
| 4.1   | Selectieprocedure.....                                        | 17 |
| 4.2   | Definitieve selectiecriteria.....                             | 17 |
| 4.3   | Rol van omwonenden.....                                       | 18 |
| 4.4   | Aandachtspunten voor de omwonenden.....                       | 19 |
| 4.5   | Na de definitieve selectie.....                               | 19 |
| 4.5.1 | Totstandkoming optieovereenkomst.....                         | 20 |
| 4.5.2 | Totstandkoming erfpachtovereenkomst .....                     | 20 |
| 4.5.3 | Doorlooptijd.....                                             | 21 |
| 4.6   | Integriteit en Screening.....                                 | 21 |
| 4.7   | Planning selectieprocedure .....                              | 21 |
| 5.    | Voorschriften selectieprocedure.....                          | 23 |
| 5.1   | Nadere informatie .....                                       | 23 |
| 5.2   | Publiciteit .....                                             | 23 |
| 5.3   | Voortijdig beëindigen selectieprocedure .....                 | 23 |
| 5.4   | Voorwaarden bij combinatie van inschrijvende kandidaten ..... | 23 |
| 5.5   | Inschrijving.....                                             | 24 |
| 5.6   | Akkoordverklaring .....                                       | 24 |
| 5.7   | Onherroepelijk bod .....                                      | 24 |
| 5.8   | Vergoeding .....                                              | 24 |
| 5.9   | Stellen nadere voorwaarden.....                               | 25 |
| 5.10  | Geen afspraken onderling .....                                | 25 |
| 5.11  | Geschillen .....                                              | 25 |
| 5.12  | Nadere informatie inwinnen.....                               | 25 |
| 6.    | Overzicht van de bijlagen .....                               | 26 |
| 6.1   | Integraal onderdeel van de selectiebrochure .....             | 26 |
| 6.2   | Aanvullende informatie .....                                  | 26 |

## 1. Algemeen

### 1.1 Inleiding

De Gemeente Amsterdam heeft het voornemen een initiatiefnemer te selecteren die op de Spaarndammerschoollocatie voor eigen rekening en risico een woningbouwprogramma ontwikkelt en realiseert, dat past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn vastgelegd in het Investeringsbesluit (**bijlage 3**).

De uitschrijver van deze selectie is de gemeente Amsterdam, hierna te noemen "gemeente". Met "kandidaat" of "inschrijver" wordt in deze brochure een marktpartij of combinatie van marktpartijen bedoeld die deelneemt aan de selectieprocedure.

De doelstelling van deze selectieprocedure, die bestaat uit een openbare voorselectie en een definitieve selectie, is om naar het oordeel van de gemeente een geschikte kandidaat te selecteren met kwalitatief het beste plan. Met de voorselectie wenst de gemeente maximaal vier geschikte partijen te selecteren die voor de definitieve selectieprocedure worden uitgenodigd een inschrijving te doen.

Met de partij die definitief geselecteerd wordt, komt op moment van het besluit tot definitieve selectie een optieovereenkomst tot stand. Gedurende een optietermijn van maximaal één jaar krijgt de geselecteerde partij tegen betaling van een optievergoeding het exclusieve recht de plannen uit te werken tot een definitief ontwerp en de erfpachtaanbieding te accepteren. Als de erfpachtaanbieding binnen de optietermijn niet wordt geaccepteerd, vervallen alle rechten.

De gemeente streeft bij het selectieproces naar een maximale keuze uit ontwikkelplannen om het beste uit de markt te halen. Minimaal 30% van het programma moet bestaan uit sociale huurwoningen. Woningstichting Eigen Haard neemt deze woningen in erfpacht af.

In deze brochure is opgenomen:

- een beschrijving van de ontwikkeling;
- de voorselectie procedure;
- eisen en selectiecriteria;
- een vooruitblik op de definitieve selectieprocedure;
- voorschriften voor deelname aan de voorselectie procedure.

In hoofdstuk 6 is een overzicht te vinden van alle bijlagen. Een aantal bijlagen maakt integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure. Daarnaast dient een aantal bijlagen als achtergrondinformatie. Deze documenten zijn terug te vinden op de projectwebsite [www.west.amsterdam.nl/Spaarndammerschoollocatie](http://www.west.amsterdam.nl/Spaarndammerschoollocatie).

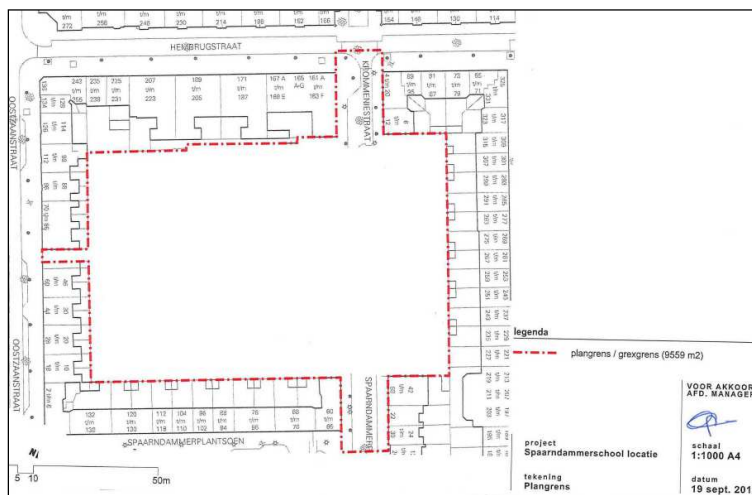
## 2. Beschrijving ontwikkeling

### 2.1 Locatie Spaarndammerschoollocatie

De Spaarndammerschoollocatie bevindt zich aan de Krommeniestraat, centraal in de Spaarndammerbuurt. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkellocatie tussen spoor en Spaarndammerdijk nabij het Westerpark. De locatie is omgeven door rijksmonumenten uit het begin van de volkshuisvesting op een overgang van 19<sup>e</sup> eeuwse smalle bouwblokken naar 20<sup>e</sup> eeuwse superblokken in hovenstructuur. De Spaarndammerschoollocatie omvat 9559 m<sup>2</sup> terrein, waarvan circa 7.500 m<sup>2</sup> uitgeefbaar is. Het terrein was deels bebouwd met een schoolgebouw dat sinds september 2014 niet meer in gebruik is. De aanwezigheid van asbest en de beperkte architectonische kwaliteit van het gebouw maakten dat hergebruik geen optie was. De school is gesloopt in het voorjaar van 2015.



Ligging van het plangebied in de Spaarndammerbuurt



De plangrenzen. Voor de exacte maatvoering: zie de uitgiftetekening, als onderdeel van de Model-Erfpachtaanbieding (Bijlage 6).

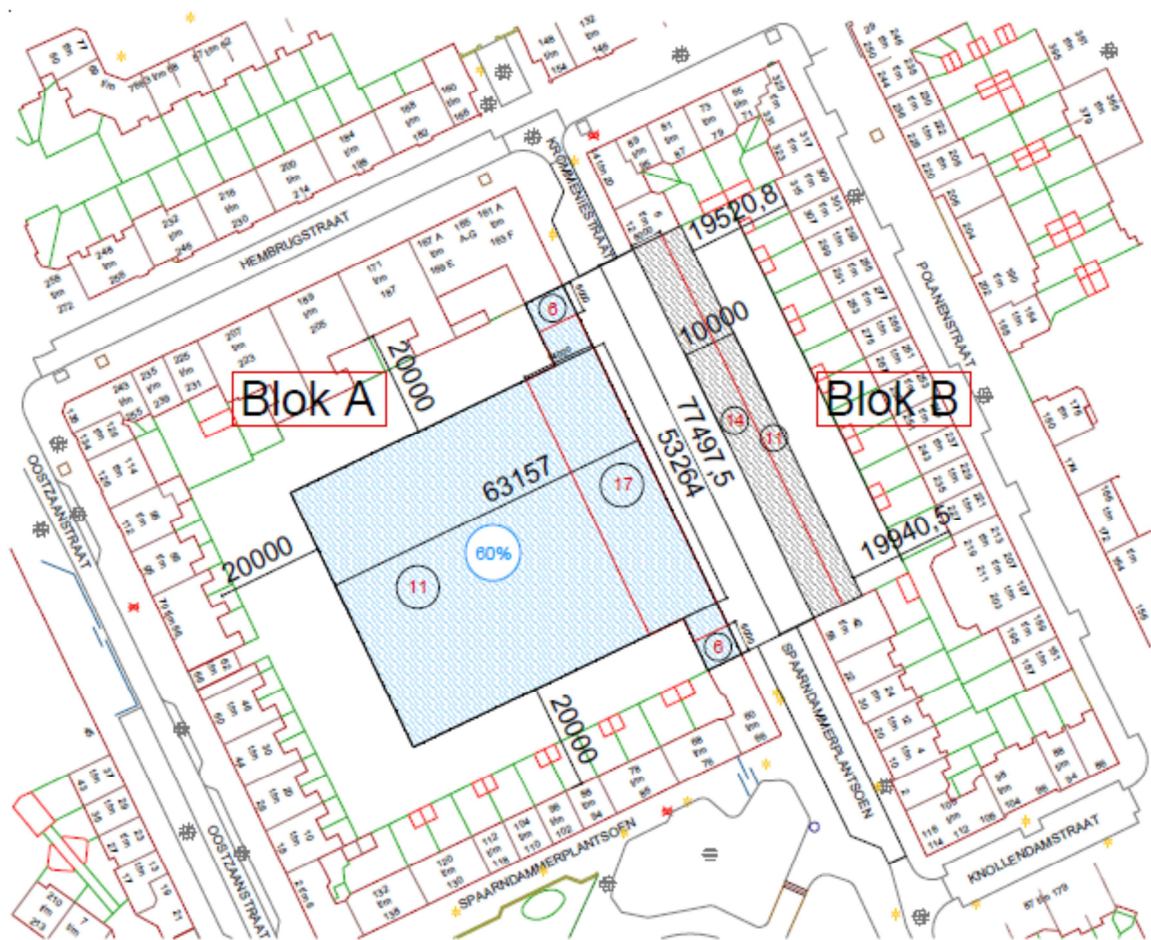


## 2.2 Stedenbouwkundig kader

Op 23 april 2013 is het bestemmingsplan 'Spaarndammers en Zeehelden' vastgesteld. Het plan is vanaf 19 juli 2013 in werking getreden. Op 17 mei 2014 is het plan onherroepelijk geworden na een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de aanvullende informatie bij de bijlagen vindt u een juiste verwijzing naar het bestemmingsplan.

Voor de ontwikkeling van de Spaarndammerschoollocatie is op 11 december 2013 door de deelraad van stadsdeel West het Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie vastgesteld. Het Investeringsbesluit bevat het stedenbouwkundig kader (uiterste rooilijnen en hoogtematen) en 10 kavelregels ten aanzien van onder meer de verschijning, het programma, ambities en eisen. In de volgende paragrafen zijn deze op hoofdlijnen weergegeven. Het gehele Investeringsbesluit is als bijlage (**bijlage 3**) toegevoegd.

Het Investeringsbesluit is middels een intensief maatschappelijk overleg tot stand gekomen. De kaders van het Investeringsbesluit zijn op een aantal punten stringenter dan wat het bestemmingsplan mogelijk maakt. De geselecteerde kandidaat dient voor eigen rekening en risico binnen de kaders van het Investeringsbesluit een voorlopig ontwerp (VO) uit te werken tot een definitief ontwerp (DO). Inschrijvingen die niet aan deze kaders voldoen worden uitgesloten van de selectieprocedure.



Stedenbouwkundig Programma van Eisen: bebouwingsvlekken

## **2.3 Staat van de grond**

In 2005 heeft het voormalig stadsdeel Westerpark een verkennend bodemonderzoek op de Spaarndammerschoollocatie laten uitvoeren. Het bodemonderzoek ging niet dieper dan 2.00 meter. Er zijn destijds matige tot sterke verontreinigingen aangetroffen, veroorzaakt door het ophoogmateriaal. Bij de toetsing is uitgegaan van de gestandaardiseerde gebruiksvorm "wonen met tuin". Geconcludeerd is dat er geen sprake is van humane risico's waardoor de bodemverontreiniging mogelijk ernstig, maar niet urgent is. De validiteit van dit rapport is verstreken. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied wil dat er een nader bodemonderzoek uitgevoerd wordt zodra de exacte locatie en de diepte van de parkeergarage bekend is. Het bodemonderzoek wordt doorgezet tot 0,50 meter onder de ontgraving voor de parkeergarage en zal circa drie weken in beslag nemen. De kosten voor het onderzoek en het verwijderen van de verontreinigde grond zijn voor rekening van de gemeente.

Er moet voorts rekening gehouden worden met de kans van obstakels in de grond. De overdompregeling is hier van toepassing. Voor meer informatie: zie de sub-bijlage Terreinspecificaties van de Model-Erfpachtaanbieding (**bijlage 6**).

## **2.4 Programma**

### **2.4.1 Wonen, werken en groen**

De Spaarndammerbuurt kent een vrij eenzijdige woningvoorraad van kleine appartementen (40 tot 60 m<sup>2</sup>) in voornamelijk de sociale huursector (72%). De gemeente streeft ernaar de woningdifferentiatie in de buurt te vergroten, zodat gezinnen en middeninkomens de kans hebben om door te stromen binnen de wijk. Dat geldt niet alleen voor de vrije sector. De woningen in de sociale voorraad dienen regelmatig vernieuwd te worden. In deze sector is de woningvoorraad in de Spaarndammerbuurt voor gezinnen schaars. Onder senioren is in deze sector een woning van 60 m<sup>2</sup> of groter veel gevraagd.

De gemeente streeft naar een plan waarvan het programma een wezenlijke bijdrage levert aan de differentiatie van de woningvoorraad in de Spaarndammerbuurt als geheel. Van het totaal aantal woningen in het plan moet minstens 30% worden gerealiseerd in de sociale huursector. Tenminste een vijfde van de sociale huurwoningen die worden gerealiseerd moet een minimaal gebruiksoppervlak (GBO) hebben van 100m<sup>2</sup> en over ten minste 5 kamers beschikken voor de huisvesting van grote gezinnen. Van de overige vier/vijfde van de sociale huurwoningen moet tenminste 80% groter zijn dan 60m<sup>2</sup> GBO, gelijkvloers, tevens geschikt voor senioren en bij voorkeur over drie of meer kamers beschikken. Minimaal een kwart van de sociale huurwoningen die worden gerealiseerd is grondgebonden.

De sociale huurwoningen in het plan worden in erfpacht uitgegeven aan woningstichting Eigen Haard. Uitgangspunt is dat Eigen Haard de woningen van de ontwikkelaar afneemt tegen een passende kostprijs. Eigen Haard rekent daaronder de bouw- en ontwikkelkosten, verhoogd met een vaste opslag van € 5000,- per woning voor Algemene Kosten (AK). Eigen Haard betaalt niet voor Winst en Risico op de sociale huurwoningen in het plan. De ontwikkelaar moet met Eigen Haard tot overeenstemming komen over de ontwikkeling van de sociale huurwoningen en daartoe een turnkeyovereenkomst met Eigen Haard sluiten. De

Ontwerprichtlijnen van Eigen Haard en een model-turnkeyovereenkomst zijn als aanvullende informatie bij deze selectiebrochure opgenomen. Via <http://www.eigenhaard.nl/eigen-haard/contact/leveranciers> vindt u een standaard materialenlijst van Eigen Haard.

Minimaal 80% van de woningen dient aanpasbaar te worden ontwikkeld. Voor meer informatie over aanpasbaar bouwen wordt verwezen naar de richtlijnen die zijn opgesteld in de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2011. Deze bouwbrief is als aanvullende informatie bij deze brochure gevoegd.

Hoewel de Spaarndammerstraat als kernwinkelgebied voor de buurt is bestempeld, kent het gebied een gemengde bestemming waarin commerciële functies zijn toegestaan. Er valt te denken aan woon-werkwoningen.

Qua groen is behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen in het plangebied gewenst, vooral op of nabij de erfgras, eventueel door verplanting, vervanging, of compensatie.

#### 2.4.2 Parkeergarage

Parkeren wordt conform het parkeerbeleid van stadsdeel West op eigen terrein opgelost. De Parkeernota West (2012) is als aanvullende informatie bij deze brochure gevoegd. In de parkeernota worden de volgende parkeernormen gehanteerd:

*Vrije sector koop/huur:*  $0,6 - 0,9$

*Sociale sector:*  $0,4 - 0,6$

*Bezoeker parkeren:*  $0,2$

Het parkeren ten behoeve van de gebruikers van de nieuwbouw wordt op eigen terrein opgelost en bij voorkeur geheel verdiept. Het parkeren mag eventueel maximaal 1,20 meter boven het maaiveld uitsteken, maar geen geluid- en stankoverlast veroorzaken naar aanliggende binnenterreinen. Bewoners/gebruikers van het gebouw krijgen geen parkeervergunning op straat. Het parkeren voor bezoekers mag op straat worden opgelost, evenals 14 extra plekken die nodig zijn voor de parkeerbalans van de buurt. Het parkeren dient binnen het bouwblok aan het zicht te worden onttrokken. Daken van parkeervoorzieningen worden bij voorkeur met groen (bijvoorbeeld met sedum) bedekt om toename van verharding te compenseren, de ecologische waarde te vergroten en te zorgen voor een buffer voor de hemelwateropvang. De ingang voor de parkeervoorziening aan de straatzijde, inclusief alle toebehoren en eventuele niveauverschillen, moet zich volledig binnen de rooilijnen bevinden.

Fietsparkeren voor de bewoners is inpandig of op eigen terrein, bij voorkeur op de begane grond, direct toegankelijk vanaf de openbare weg.

#### 2.4.3 Bergingen

De gemeente en Eigen Haard hechten aan individuele bergingen per woning die dicht bij de desbetreffende woning zijn gelegen en goed toegankelijk zijn vanaf de openbare weg.



#### 2.4.4 Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid wordt bij het project Spaarndammerschoollocatie ingezet op een hoog ambitieniveau. In de agenda Duurzaam Amsterdam(2015) is het beleid 'energieneutraal bouwen' herbevestigd. Energieneutraal bouwen behelst volgens de definitie van Amsterdam dat er een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) per bouwbesluitfunctie wordt gerealiseerd  $\leq 0,15$ . De realisatie van deze EPC dient plaats te vinden door het doorlopen van de volgende stappen op het schaalniveau van de kavel, met uitzondering van stadswarmte:

1. Realisatie van energiebesparende maatregelen zoals isolatie van gevels, dak en vloer, douchewaterwarmteterugwinning, etc.
2. Toepassen van duurzame warmte (en indien nodig koude)
3. Realisatie van de opwekking van duurzame elektriciteit.

Het energiegebruik door de consument (o.a. audio/video/computers, keukenapparatuur en persoonlijke verzorging) valt hierbuiten. De gemeente juicht uiteraard plannen toe waarin ook in deze energievraag op duurzame wijze wordt voorzien. De agenda Duurzaam Amsterdam (2015) is als aanvullende informatie bij deze brochure gevoegd. Pagina 17 en 18 zijn relevant.

Voor de beoordeling is de EPC-score voor de woningen relevant. De EPC-score wordt alleen beoordeeld als deze tenminste  $\leq 0,15$  en als de inschrijver in zijn visie de ambitie die hij opgeeft goed onderbouwt.

De gemeente heeft de ambitie om zoveel mogelijk waterberging op de kavel te organiseren. Qua materiaalgebruik hoopt de gemeente op vernieuwende initiatieven op het gebied van cradle-to-cradle. Er wordt bij voorkeur alleen fsc-gekeurd hout toegepast. Als zware metalen als lood, koper en zink worden toegepast, mogen die niet uitlogen naar het grondwater.

In deze selectiefase wordt de inschrijver gevraagd om een onderbouwde visie te geven op de wijze waarop de ambitie ten aanzien van energieneutraal bouwen, materiaalgebruik en groen ten behoeve van isolatie, ecologie, luchtreiniging en waterberging, wordt vormgegeven. Verderop in deze voorselectiebrochure wordt de inschrijver gevraagd om twee referentieprojecten aan te leveren. Het thema duurzaamheid is ook bij deze referentieprojecten een selectie criterium.

#### 2.4.5 Sociale betrokkenheid van de inschrijver

Stadsdeel West vindt het van groot belang dat de nieuwbouwplannen op draagvlak in de buurt kunnen rekenen. Daarom zal bij de beoordeling gekeken worden naar de wijze waarop de inschrijver de omwonenden gaat betrekken bij de uitwerking van het plan van voorlopig naar definitief ontwerp. Ook vraagt de gemeente om een visie op de samenwerking met Eigen Haard om de sociale huurwoningen in het plan uit te werken. De gemeente kijkt verder hoe de inschrijver de overlast van de bouw voor de omwonenden tot een minimum beperkt.

#### 2.4.6 Grondexploitatie

De gemeente heeft de minimale grondwaarde vastgesteld op €8.100.000,- te vermeerderen met de BTW (prijspeil 2016). De inschrijver garandeert deze minimale grondwaarde en het eventuele hogere grondbod dat de ontwikkelaar heeft gedaan. De uiteindelijke reële en definitieve grondwaarde zal worden bepaald op basis van het te realiseren programma, tenzij de Ontwikkelaar een grondwaardebieding heeft gedaan dat hoger is dan de grondwaarde die wordt vastgesteld op basis van het te realiseren programma. De gemeente heeft per bestemming een grondprijs per vierkante meter GBO (woningen)/ BVO (overige bestemmingen) vastgesteld, die zal worden gehanteerd bij het bepalen van de grondwaarde. Bij de berekening van de vloeroppervlakten wordt NEN-2580 gehanteerd. De bijgevoegde Tabel Grondprijzen (**bijlage 4**) is gebaseerd op prijspeil 2016 en wordt aangepast op prijspeil datum erfpachtaanbieding.

Het te bebouwen terrein zal in voortdurende erfpacht worden uitgeven. Door het nemen van het besluit tot definitieve selectie komt de optieovereenkomst tot stand. De Model-Optieovereenkomst is als bijlage (**bijlage 5**) aan deze brochure toegevoegd. Binnen de termijn van het optierecht dient een erfpachtaanbieding te worden geaccepteerd. De Model-Erfpachtaanbieding is in **bijlage 6** terug te vinden.

De grond zal conform de gebruikelijke gemeentelijke kwalificaties bouwrijp worden opgeleverd. De openbare ruimte buiten de in erfpacht uit te geven percelen zal door de gemeente worden aangelegd. Hierbij worden de Puccini-richtlijnen gehanteerd: het Handboek Puccini Methodiek is als aanvullende informatie bij deze brochure gevoegd. De kosten van de inrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied worden gedragen door de gemeente.

### 3. Voorselectie

De keuze van een kandidaat voor de ontwikkeling en realisatie van de Spaarndammerschoollocatie vindt plaats door middel van een openbare voorselectie gevolgd door een definitieve selectie. De voorselectie wordt in dit hoofdstuk uitvoerig beschreven. In het volgende hoofdstuk wordt in hoofdlijnen ingegaan op de definitieve selectie. Het doel van de openbare voorselectie is om de (maximaal) vier meest geschikte kandidaten te selecteren voor de definitieve selectieronde.

In dit hoofdstuk worden de voorselectiecriteria beschreven. Maar allereerst worden er minimale eisen aan een inschrijving gesteld. Indien een inschrijving niet voldoet aan deze minimale eisen, dan wordt deze inschrijving uitgesloten van deelname en terzijde gelegd. Een en ander wordt voorgelegd aan de selectiecommissie.

#### 3.1 Selectiecommissie

Een door de gemeente samengestelde selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen, zowel bij de voorselectie als bij de definitieve selectie. De selectiecommissie Spaarndammerschoollocatie is samengesteld uit deskundigen van de gemeente uit de vakdisciplines: Projectmanagement, Wonen en Wijken, Stedenbouw, Milieu en Duurzaamheid, Communicatie en Bouwmanagement. Ook Eigen Haard neemt met een deskundige zitting in de selectiecommissie. Door de bewoners wordt een onafhankelijk adviseur aan de selectiecommissie toegevoegd. De selectiecommissie vraagt tijdens de beoordeling advies aan de Integrale commissie van Welstand over de ingediende visies.

De projectmanager Spaarndammerschoollocatie is voorzitter van de selectiecommissie. De beoordeling zal in gezamenlijkheid van de selectiecommissieleden plaats vinden. Maximaal vier kandidaten worden door de commissie geselecteerd om door te gaan naar de definitieve selectieronde.

#### 3.2 Minimumeisen

Voor deelname aan de selectie dient een inschrijver onvoorwaardelijk akkoord te gaan met onderstaande minimumeisen. Indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden A1 tot en met A10 wordt de inschrijver uitgesloten van deelname aan de selectie.

| A  | MINIMUM-EISEN VOOR DEELNAME                   | Voldoet aan voorwaarde |
|----|-----------------------------------------------|------------------------|
| A1 | Akkoord (voor)selectiecriteria                | Ja/nee                 |
| A2 | Akkoord beschreven selectietraject            | Ja/nee                 |
| A3 | Akkoord minimale grondwaarde                  | Ja/nee                 |
| A4 | Akkoord betalen optievergoeding               | Ja/nee                 |
| A5 | Akkoord met het Investeringsbesluit als kader | Ja/nee                 |
| A6 | Akkoord betrekken bewoners                    | Ja/nee                 |

|            |                                                                     |               |
|------------|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>A7</b>  | Voldoende financiële draagkracht                                    | <b>Ja/nee</b> |
| <b>A8</b>  | Kennis genomen van de toets Wet Bibob                               | <b>Ja/nee</b> |
| <b>A9</b>  | Akkoord samenwerken met Eigen Haard                                 | <b>Ja/nee</b> |
| <b>A10</b> | Garant voor volledige uitvoering conform het door u ingediende plan | <b>Ja/nee</b> |

### 3.2.1. (Voor)Selectiecriteria (A1)

De inschrijvers die deelnemen aan de selectie dienen kennis te hebben genomen en akkoord te gaan met de in de voorselectiebrochure genoemde (voor)selectiecriteria.

### 3.2.2. Selectietraject (A2)

De inschrijvers die deelnemen aan de selectie dienen kennis te hebben genomen van de inschrijfbrochure, inclusief de bijlagen, en akkoord te gaan met het beschreven selectietraject en de geldende voorschriften.

### 3.2.3. Minimale grondwaarde (A3)

De gemeente heeft de minimale grondwaarde vastgesteld op € 8.100.000, - te vermeerderen met de BTW (prijspeil 2016). De ontwikkelaar dient deze minimale grondwaarde te garanderen. Als de ontwikkelaar een bod heeft gedaan dat hoger is dan de door de gemeente vastgestelde minimale grondwaarde, moet de ontwikkelaar dit bod als minimale grondwaarde garanderen.

### 3.2.4. Optievergoeding (A4)

De inschrijver dient bereid te zijn binnen 30 dagen een optievergoeding van € 350.000, - (driehonderd en vijftigduizend euro) te vermeerderen met de BTW te betalen als na definitieve selectie met inschrijver een optieovereenkomst tot stand komt.

### 3.2.5. Investeringsbesluit (A5)

Inschrijver dient akkoord te gaan met het stedenbouwkundig kader en de kavelregels zoals opgenomen in het Investeringsbesluit (**bijlage 3**).

### 3.2.6. Betrekken van bewoners (A6)

Inschrijver dient akkoord te gaan met het betrekken van de omwonenden bij de uitwerking van VO (voorlopig ontwerp naar DO (definitief ontwerp) als na definitieve selectie met inschrijver een optieovereenkomst tot stand komt.

#### 3.2.7. Financiële draagkracht (A7)

De inschrijvers die deelnemen aan de selectie dienen over voldoende financiële middelen te beschikken om alle eventuele verplichtingen betreffende de ontwikkeling en realisatie van de Spaarndammerschoollocatie na te komen.

Met de ondertekening van het inschrijvingsformulier (**bijlage 1**) verklaart de inschrijver over voldoende financiële middelen te beschikken of te kunnen beschikken om de ontwikkeling en realisatie van het project mogelijk te maken. Als de selectiecommissie dit nodig acht zal toetsing van financiële draagkracht plaatsvinden en dient de inschrijver hierover nadere informatie aan te leveren, als hierom wordt verzocht. Als de toets uitwijst dat de inschrijver financieel onvoldoende daadkrachtig is, dan wordt de inschrijver uitgesloten van deelname aan de selectie.

#### 3.2.8. Wet Bibob (A8)

Inschrijver dient op de hoogte te zijn van het feit dat er na de voorselectie een toets in het kader van de Wet Bibob plaatsvindt. Zie hoofdstuk 4.6 voor meer informatie.

#### 3.2.9. Samenwerking met Eigen Haard (A9)

De inschrijver moet, als hij het optierecht verkregen heeft, gedurende de optietermijn tot overeenstemming met Eigen Haard komen over de ontwikkeling van de sociale huurwoningen en daartoe een turnkeyovereenkomst met Eigen Haard sluiten. Uitgangspunt is dat Eigen Haard de woningen van de ontwikkelaar afneemt tegen een passende kostprijs. Eigen Haard rekent daaronder de bouw- en ontwikkelkosten, verhoogd met een vaste opslag van € 5000,- per woning voor Algemene Kosten (AK). Eigen Haard betaalt niet voor Winst en Risico op de sociale huurwoningen in het plan.

#### 3.2.10. Uitvoering conform ingediende plan (A10)

De inschrijver dient garant te staan voor een juiste en volledige uitvoering van de ontwikkeling, realisatie en financiering van het project Spaarndammerschoollocatie, conform het door hem ingediende plan tijdens de selectieprocedure. Indien een combinatie van partijen inschrijft, aanvaarden alle partijen hiervoor gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid. Op het inschrijfbiljet kan worden aangegeven welke rol elke partij heeft bij de ontwikkeling, realisatie, financiering van de ontwikkeling van het plangebied, waarbij deze rolverdeling niet afdoet aan de hoofdelijke aansprakelijkheid van iedere partij.

### 3.3 Voorselectiecriteria

De beoordeling vindt plaats op basis van de voorselectiecriteria Ontwikkelvisie (B1) en Twee Referentieprojecten (B2). Aan de voorselectiecriteria worden punten toegekend. De beoordeling wordt verricht door een selectiecommissie. De inschrijvingen worden voor wat betreft de voorselectiecriteria



integraal en ten opzichte van elkaar beoordeeld door de selectiecommissie. Er worden hele punten gegeven. In onderstaande tabel zijn de voorselectiecriteria en het maximaal te behalen puntental weergegeven:

| B  | VOORSELECTIECRITERIA     | MAXIMALE SCORE |
|----|--------------------------|----------------|
| B1 | Ontwikkelvisie           | 50 punten      |
| B2 | Twee Referentieprojecten | 50 punten      |

### 3.3.1 Selectie criterium "Ontwikkelvisie"

De selectiecommissie kan maximaal 50 punten toekennen aan het criterium "Ontwikkelvisie". In deze fase van de selectie wordt nadrukkelijk nog niet om een schetsontwerp gevraagd.

| B1 | ONTWIKKELVISIE                          | MAXIMALE SCORE   |
|----|-----------------------------------------|------------------|
|    | a. Woningbouwprogramma                  | 10 punten        |
|    | b. Stedenbouwkundig Plan & Architectuur | 20 punten        |
|    | c. Duurzaamheid                         | 10 punten        |
|    | d. Sociale betrokkenheid                | 10 punten        |
|    | <b>TOTAAL</b>                           | <b>50 punten</b> |

U dient als inschrijver uw visie ten aanzien van de ontwikkeling en exploitatie van de Spaarndammerschoollocatie te onderbouwen aan de hand van de onderstaande sub-criteria:

- a. Woningbouwprogramma
  - De wijze waarop en de mate waarin het programma bijdraagt aan een gedifferentieerde woningvoorraad in de Spaarndammerbuurt.
- b. Stedenbouwkundig plan en architectuur
  - De mate en wijze waarop het plan is ingepast in en past bij het stedelijk weefsel van de Spaarndammerbuurt met daarin, volgend uit de ambities uit het Investeringsbesluit, aandacht voor:
    - inpassing in het stedelijk weefsel;
    - relatie stedenbouwkundig plan en programma;
    - situering van de sociale huurwoningen in het plan;
    - de parkeeroplossing voor zowel de auto als de fiets;
    - inpassing van de openbare ruimte met openbaar groen en behoud van bestaand groen en bomen.
  - De wijze waarop inschrijver de architectonische vormgeving wenst te realiseren met het oog op de ambities uit het Investeringsbesluit.
- c. Duurzaamheid
  - De wijze waarop en de mate waarin de duurzaamheidsmaatregelen zoals beschreven in paragraaf 2.4.4, worden vormgegeven (energieneutraal bouwen, groen ten behoeve van de duurzaamheidsdoelstellingen en materiaalgebruik).
- d. Sociale Betrokkenheid
  - De wijze waarop en de mate waarin omwonenden worden betrokken bij de uitwerking van VO naar DO en de wijze waarop Eigen Haard wordt betrokken bij de ontwikkeling van de Sociale

Huurwoningen en bijbehorende parkeerplaatsen. Tevens geeft u een visie op hoe de overlast van de bouw tot een minimum wordt beperkt.

### 3.3.2 Selectie criterium "Referentieprojecten"

De inschrijver dient met de aanlevering van twee (bij voorkeur recente) referentieprojecten te laten zien dat de inschrijver ervaring heeft met projecten soortgelijk als die van de Spaarndammerschoollocatie. De referentieprojecten worden beoordeeld op basis van ervaring met de ontwikkeling en realisatie van woningbouw gecombineerd met een ondergrondse of half-verdiepte parkeergarage, bij voorkeur met een deel sociale woningbouw, waarbij voor ervaring in samenwerking met een woningbouwcorporatie punten kunnen worden behaald, in een stedelijk gebied met historische context. Ook wordt de mate beoordeeld waarin duurzaamheid een rol heeft gespeeld in de aangedragen referentieprojecten.

| B2 | TWEE REFERENTIEPROJECTEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | MAXIMALE SCORE   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|    | a. Ervaring <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ervaring in stedelijk gebied met historische omgeving/beschermde stadsgezichten (20 punten)</li> <li>• Ervaring in samenwerken met een corporatie (5 punten)</li> <li>• Ervaring met bouw van ondergrondse parkeergarages zoals in project Spaarndammerschoollocatie (10 punten)</li> <li>• Ervaring met een bebouwde omgeving met matige funderingen (5 punten)</li> </ul> | 40 punten        |
|    | b. Duurzaamheid<br>Hoe sluiten de referentieprojecten aan bij de in deze brochure uitgesproken bovengemiddelde ambities op het gebied van: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieneutraal bouwen (4 punten)</li> <li>• Groen (3 punten)</li> <li>• Materiaalgebruik (3 punten)</li> </ul>                                                                                                                              | 10 punten        |
|    | <b>TOTAAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>50 punten</b> |

## 3.4 Informatie voorselectie

### 3.4.1 Aan te leveren informatie

In het kader van de voorselectie dient de inschrijver het Inschrijfformulier Voorselectie Spaarndammerschoollocatie (**bijlage 1**) volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen en de volgende informatie aan te leveren:

Informatie gericht op de toetsing van de minimumeisen:

1. Een verklaring over c.q. akkoord te gaan met de volgende minimum eisen:

A1: (Voor)Selectiecriteria;  
A2: Selectietraject;  
A3: Minimale grondwaarde;  
A4: Optievergoeding;  
A5: Investeringsbesluit;  
A6: Betrekken van bewoners;  
A7: Financiële draagkracht;  
A8: Wet Bibob;  
A9: Turnkeyovereenkomst;  
A10: Uitvoering conform ingediend plan.

Informatie gericht op toetsing van de voorselectiecriteria:

2. Een ontwikkelvisie voor de Spaarndammerschoollocatie (B1): Geef in maximaal vier pagina's op A4 (formaat lettertype Arial 10 pt) en ondersteund door maximaal vier pagina's op A4 formaat illustraties (foto's en referentiebeelden) beknopt weer welke ontwikkeling u voor ogen heeft voor de Spaarndammerschoollocatie. De te verwachten EPC-score voor de woningen conform NEN 7120 en NVN 7125 moet worden ingediend bij inschrijving in de voorselectie. Er wordt om een visie gevraagd op hoe de ambities gerealiseerd worden. Er hoeven in deze fase nog geen - correcte- berekeningen te worden overlegd die de ambities onderbouwen.
3. Twee referentieprojecten (B2). De gegevens over referentieprojecten worden gebruikt voor de beoordeling van de ervaring van de inschrijver met projecten soortgelijk als de Spaarndammerschoollocatie (zie paragraaf 3.2.2). Voor de opgave van de gevraagde referentieprojecten dient het Format Projectinformatie Referentieprojecten (**bijlage 2**) te worden gehanteerd.

NB: *Inschrijvingen op andere wijze ingediend, worden geweigerd.*

### 3.4.2 Aanlevering

Van de in paragraaf 3.4.1 genoemde stukken dient zowel een digitale als een schriftelijk versie te worden aangeleverd.

#### Digitale versie inschrijving

De digitale versie dient te worden aangeleverd per e-mail: [J.gerrits@amsterdam.nl](mailto:J.gerrits@amsterdam.nl), onder vermelding van "Inschrijving selectie ontwikkelaar Spaarndammerschoollocatie".

De digitale versie dient uiterlijk op **maandag 18 april om 12:00 uur** aangeleverd te zijn.

#### **Schriftelijke versie inschrijving**

De schriftelijke versie dient in enkelvoud per aangetekende post met ontvangstbevestiging uiterlijk op **woensdag 20 april** in het bezit te zijn van de gemeente Amsterdam (stadsdeel West).

De schriftelijke versie dient te worden aangeleverd in een gesloten envelop met daarop vermeld:

***VERTROUWELIJK***  
***Inschrijving selectie ontwikkelaar Spaarndammerschoollocatie***

U dient uw inschrijving te richten aan:

|                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gemeente Amsterdam, stadsdeel West</b><br>T.a.v. Selectiecommissie Spaarndammerschoollocatie<br>T.a.v. dhr J. Gerrits<br>Postbus 57239<br>1040 BC Amsterdam |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

NB: *Inschrijvingen die na de aangegeven sluitingsdatum en –tijdstip ontvangen worden, worden geweigerd.*

#### **3.4.3 Inlichtingen**

Voor nadere informatie of vragen over de selectieprocedure kunt u uiterlijk tot **maandag 14 maart 2016, 12.00 uur 's middags** per e-mail uw vragen indienen. U dient uw mailbericht te richten aan dhr. J. Gerrits, bereikbaar via het emailadres [j.gerrits@amsterdam.nl](mailto:j.gerrits@amsterdam.nl), onder vermelding van 'Vragen Selectie Spaarndammerschoollocatie'. De selectiecommissie zal naar aanleiding van de binnengekomen vragen een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument **uiterlijk vrijdag 25 maart 2016** per e-mail beschikbaar stellen aan alle inschrijvers.

#### **3.4.4 Informatie-inwinning**

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen bij de voorselectie aan de hand van de minimeisen en de voorselectiecriteria, ontwikkelvisie en twee referentieprojecten. De selectiecommissie kan nadere informatie bij een bepaalde inschrijver of inschrijvers inwinnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

#### **3.4.5 Beoordeling en uitslag**

De inschrijvingen worden voor wat betreft de selectiecriteria 'Ontwikkelvisie' en 'Referentieprojecten' ten opzichte van elkaar beoordeeld. Voor de definitieve selectie worden maximaal vier inschrijvers met de hoogste totaalscore gekozen. Bij een gelijke score tussen twee inschrijvers geeft het onderdeel 'Stedenbouwkundig Plan en Architectuur' van het selectie criterium 'Ontwikkelvisie' de doorslag. Alle inschrijvers worden **vrijdag 3 juni 2016** schriftelijk op de hoogte gesteld van de uitslag van de voorselectie. De maximaal vier geselecteerde inschrijvers ontvangen op die datum een uitnodiging tot deelname aan de definitieve selectieronde.

## **4. Definitieve selectie**

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen omschreven wat de voorgeselecteerde inschrijver kan verwachten bij de definitieve selectie. Bij de aanvang van de definitieve selectieprocedure zal de brochure Definitieve Selectie Spaarndammerschoollocatie inclusief de spelregels voor de definitieve selectie bekend gemaakt worden aan de maximaal vier geselecteerde inschrijvers.

### **4.1 Selectieprocedure**

De selectiecommissie brengt advies uit aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel. Het dagelijks bestuur beslist over de selectie. De selectiecommissie stelt namens het dagelijks bestuur alle inschrijvers en omwonenden uiterlijk twee weken na het besluit schriftelijk op de hoogte van de uitslag van de selectie.

### **4.2 Definitieve selectiecriteria**

De voorgeselecteerde inschrijvers worden verzocht hun ontwikkelingsvisie, zoals ingediend bij de voorselectie, verder uit te werken in een Voorlopig Ontwerp. In de uitwerking dient het project Spaarndammerschoollocatie omschreven te worden, moet duidelijk worden wat het programma is en hoe het ontwerp er uit komt te zien, door onder meer impressies en een toelichting op de architectenkeuze. De inschrijvingen worden ten opzichte van elkaar beoordeeld.

Bij de Definitieve Selectie worden het programma, het voorlopig ontwerp, de uitwerking van het thema duurzaamheid en de mate van betrokkenheid met de omgeving beoordeeld.

- **Programma**  
Bij het programma wordt beoordeeld hoe de woningen in het plan bijdragen aan de woningdifferentiatie in de buurt, waarbij uiteraard aan de minimaal gestelde eisen ten aanzien van de sociale woningbouw moet worden voldaan. Ook de wijze waarop de sociale huurwoningen in het plan zijn gelegen wordt meegewogen.
- **Stedenbouw & Architectuur**  
Bij het Voorlopig Ontwerp wordt gekeken hoe het plan is ingepast in het weefsel van de buurt, hoe het parkeren van de auto en de fiets is opgelost, hoe de bergingen zijn ondergebracht, hoe is omgegaan met het bestaande groen en bomen, hoe de openbare ruimte in het plan is ingepast en hoe de architectuur past bij de omgeving. Ook wordt een visie op de inrichting van de openbare ruimte gevraagd.
- **Duurzaamheid**  
Duurzaamheid betreft het energieneutraal bouwen, materiaalgebruik en groen ten behoeve van de duurzaamheidsdoelstellingen. Bij het onderdeel energieneutraal bouwen moet een correcte en transparante EPC- berekening worden aangeleverd. Deze berekening moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit (NEN 7120 en NVN 7125). Er wordt alleen gescoord als de EPC-score  $\leq 0,15$ .

- **Sociale betrokkenheid**  
Bij het beoordelen van de sociale betrokkenheid van de inschrijver wordt gelet op de manier waarop omwonenden betrokken worden bij de uitwerking van VO naar DO, op een visie op de samenwerking met Eigen Haard bij de ontwikkeling van de sociale huurwoningen in het plan en op de mate waarin de bouwoverlast tot een minimum wordt beperkt.

De gemeente wil partijen uitdagen om op de eerste plaats kwaliteit te genereren. De grondwaarde speelt zodoende geen rol als criterium in de selectieprocedure.

De gemeente heeft de minimale grondwaarde vastgesteld op € 8.100.000, - te vermeerderen met de BTW (prijspeil 2016). De ontwikkelaar garandeert deze minimale grondwaarde. Als de ontwikkelaar een bod op de grondwaarde heeft gedaan dat hoger is dan de door de gemeente vastgestelde minimale grondwaarde, garandeert de inschrijver bod als minimale grondwaarde.

De uiteindelijke definitieve grondwaarde wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, met inachtneming van de minimale grondwaarde. De gemeente heeft per bestemming een grondprijs per vierkante meter GBO (woningen)/ BVO (overige bestemmingen) vastgesteld, die wordt gehanteerd bij het bepalen van de grondwaarde. Een Tabel Grondprijzen (prijspeil 2016) voor de Spaarndammerschoollocatie is als integrale bijlage aan deze selectiebrochure gevoegd (**bijlage 4**). De grondprijzen zijn gebaseerd op het prijspeil 2016: deze worden aangepast aan het prijspeil op de datum van de erfpachtaanbieding. De gemeente verwacht van de inschrijver een grondprijsberekening bij de definitieve selectie.

### **4.3 Rol van omwonenden**

De omwonenden worden geraadpleegd bij de Definitieve Selectie. Als zelfstandige subgroep van de selectiecommissie zullen omwonenden in gezamenlijkheid een beoordeling geven van de inschrijvingen.

De inschrijvers wordt gevraagd aan de hand van informatiepanelen en een schetsmaquette een presentatie aan omwonenden te geven. Deze presentatie duurt maximaal 15 minuten. Voorafgaand aan de presentaties worden gemêleerde groepen omwonenden samengesteld met vertegenwoordigers uit iedere kant van het bouwblok dat de locatie omringt. Elke groep mag één puntenformulier invullen. De punten worden gemiddeld en opgenomen in de totaalscore.

De omwonenden mogen bij de definitieve selectie punten toekennen aan de volgende onderdelen:

- **Stedenbouw & Architectuur**  
Bij het Voorlopig Ontwerp wordt gekeken hoe het plan is ingepast in het weefsel van de buurt, hoe het parkeren van de auto en de fiets is opgelost, hoe is omgegaan met het bestaande groen en bomen, hoe de openbare ruimte in het plan is ingepast en hoe de architectuur past bij de omgeving. Ook wordt een visie op de inrichting van de openbare ruimte gevraagd.
- **Sociale betrokkenheid**  
Bij het beoordelen van de sociale betrokkenheid van de inschrijver wordt door de omwonenden gelet op de manier waarop zij betrokken worden bij de uitwerking van VO naar DO.

De puntentoekenning van de omwonenden wordt verwerkt in de totale puntenscore, bij een minimale opkomst van 20 omwonenden bij de beoordeling van de plannen. Bij een lagere opkomst wordt het puntenaantal naar rato verwerkt in de totale puntenscore. Bij een opkomst van bijvoorbeeld 10 omwonenden telt de stem van de omwonenden voor  $[10/20 \times \text{puntentoekenning omwonenden}/\text{maximale score omwonenden}]$  mee in de totale score.

In onderstaande tabel zijn de gunningscriteria en het maximaal te behalen punten bij de definitieve selectie weergegeven. De inschrijvingen worden integraal en ten opzichte van elkaar beoordeeld door de selectiecommissie. Er worden hele punten gegeven.

| C  | SELECTIECRITERIA          | MAXIMALE SCORE<br>Gemeente | MAXIMALE SCORE<br>omwonenden | TOTAAL MAXIMAAL |
|----|---------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------|
| C1 | Woningbouwprogramma       | 10                         |                              | 10              |
| C2 | Stedenbouw & Architectuur | 20                         | 20                           | 40              |
| C3 | Duurzaamheid              | 10                         |                              | 10              |
| C4 | Sociale betrokkenheid     | 10                         | 5                            | 15              |
|    | <b>TOTAAL MAXIMAAL</b>    | <b>50</b>                  | <b>25</b>                    | <b>75</b>       |

#### 4.4 Aandachtspunten voor de omwonenden

De omwonenden zijn niet onverdeeld enthousiast over de herontwikkeling van de locatie: zij zien dit als een beperking van de openheid en vrijheid die ze nu ervaren in de 'binnentuin'. Door de ontwikkeling van woningen komen er nieuwe achterburen en dat zien de omwonenden als een vermindering van hun privacy. Omwonenden geven aan zich zorgen te maken over de bezonning en het uitzicht.

Veel omwonenden pleiten voor (behoud van) zo veel mogelijk groen en bomen, vooral op de erfscheiding. Wat de bewoners betreft komen er geen auto's op het binnenterrein, behalve ondergronds en met zo min mogelijk geluid- en stankoverlast naar het binnenterrein. Zij waarderen de stedenbouwkundige- en architectonische kwaliteit van de buurt en vinden dat die bewaakt moet worden. Ze hebben voorgesteld dat alle plannen die worden ingebracht aan hen worden gepresenteerd, zodat zij ook hun stem mogen uitbrengen. Op die manier willen zij een rol spelen in het selectieproces als het kavel op de markt wordt gebracht. In de voorselectie is dit vormgegeven door in de selectiecommissie van de voorselectie een onafhankelijke vertegenwoordiger namens de omwonenden zitting te laten nemen. Bij de definitieve selectie beoordelen zij mee.

In de bijlagen (**bijlage 7**) is een ingezonden brief namens de bewoners terug te vinden. In deze brief worden puntsgewijs de aandachtspunten van de bewoners bij de selectieprocedure besproken

#### 4.5 Na de definitieve selectie

De datum van het positief bestuurlijk besluit betreffende de te selecteren inschrijver (besluit definitieve selectie) is tevens de datum waarop de optieovereenkomst met de geselecteerde inschrijver tot stand komt. Deze overeenkomst biedt de geselecteerde partij tegen betaling van een optievergoeding het exclusieve recht de plannen uit te werken tot een definitief ontwerp en de erfpachtaanbieding te accepteren. Het optierecht vervalt als de erfpachtovereenkomst niet binnen de gestelde termijn tot stand komt.



#### 4.5.1 Totstandkoming optieovereenkomst

De optieovereenkomst komt tot stand op de datum van het besluit tot definitieve selectie. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie is ontstaan, vloeit naast de eerder genoemde overeenkomst(en) voort uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en overige door de geselecteerde ontwikkelaar ingediende stukken.

De inschrijver die de selectie wint, dient binnen 30 dagen na het besluit tot definitieve selectie de optievergoeding te betalen en krijgt het recht om binnen maximaal 12 maanden een definitief ontwerp te overleggen voor de ontwikkeling van de Spaarndammerschoollocatie, dat conform de WABO-toets goedgekeurd kan worden door de gemeente. Binnen deze 12 maanden mag de winnende inschrijver (ontwikkelaar) aangeven of hij de ontwikkeling op zich neemt of stopt. Tijdens de optieperiode moet de ontwikkelaar in overleg gaan met Eigen Haard om de sociale huurwoningen in het plan verder uit te werken. Als de ontwikkelaar besluit zijn optierecht niet uit te oefenen zijn er verder geen wederzijdse verplichtingen meer. De betaalde optievergoeding wordt niet gerestitueerd.

Indien de ontwikkelaar de ontwikkeling en realisatie op zich wenst te nemen dan is in de optieovereenkomst aangegeven onder welke voorwaarden en op welke wijze de ontwikkelaar zijn optierecht kan uitoefenen en hoe een erfpachtovereenkomst tot stand komt.

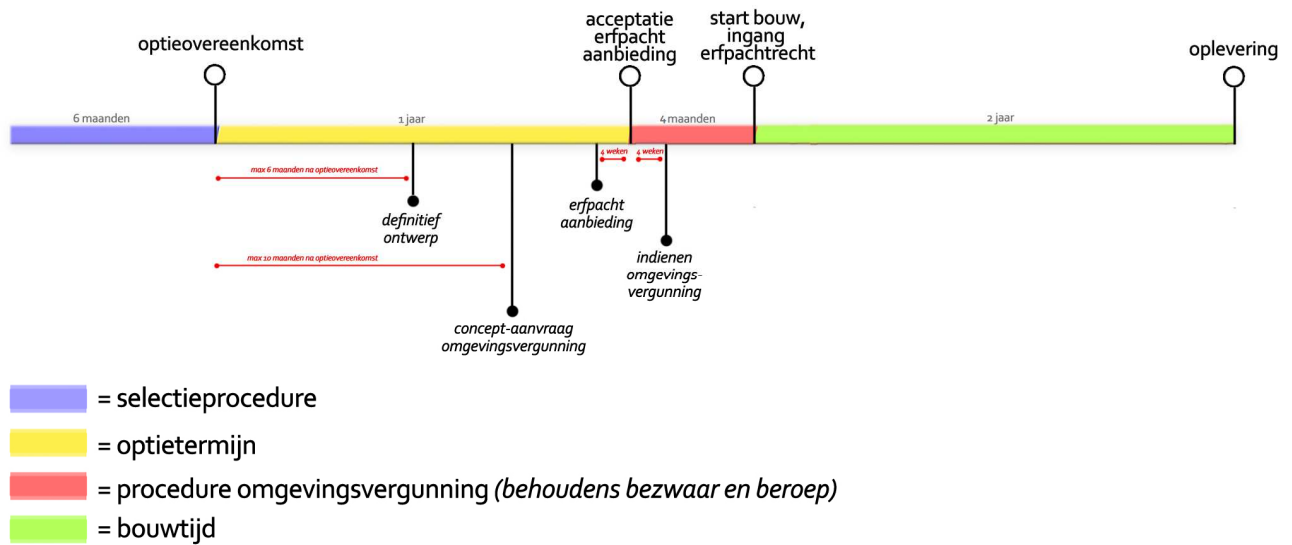
De inschrijvingen die niet zijn geselecteerd vervallen van rechtswege.

#### 4.5.2 Totstandkoming erfpachtovereenkomst

De geselecteerde inschrijver accepteert binnen maximaal 12 maanden na gunning de erfpachtovereenkomst, waarvan de inhoud mede wordt bepaald door de bijgevoegde Model-Erfpachtaanbieding. Als de erfpachtovereenkomst niet binnen de gestelde termijn tot stand komt, vervallen alle rechten van de geselecteerde inschrijver ten aanzien van de ontwikkeling van de Spaarndammerschoollocatie. De optievergoeding is niet terug te vorderen en de gemeente is niet aansprakelijk voor enige schade voor de inschrijver die voorkomt uit het beëindigen van het optierecht.

Bij de totstandkoming van de erfpachtovereenkomst is de inschrijver een waarborgsom verschuldigd die verrekend wordt met de canon.

#### 4.5.3 Doorlooptijd



Tijdens de optieperiode dient de geselecteerde inschrijver binnen 6 maanden een definitief ontwerp in dat wordt getoetst aan alle selectiecriteria. Binnen 10 maanden dient de geselecteerde inschrijver een concept-aanvraag omgevingsvergunning in. De aanvraag wordt getoetst op vergunbaarheid.

#### 4.6 Integriteit en Screening

De gemeente wil voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten, door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten, vooral ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. Tevens is de Wet Bibob per 1 juli 2013 aangepast, waardoor het mogelijk is in geval van een vastgoedtransactie een integriteitscreening aan de hand van deze wet uit te voeren. Bij de toepassing van de Wet Bibob wordt de integriteit van de contractpartij en bij de transactie betrokken (rechts)personen beoordeeld. Een dergelijke screening maakt onderdeel uit van de definitieve selectie.

#### 4.7 Planning selectieprocedure

Voor de selectieprocedure is onderstaande planning opgesteld. Alleen de uiterste termijn voor het stellen van vragen en de datum van het indienen van de inzendingen voor de voorselectie zijn bindend.

| DATUM                                              | VOORSELECTIE                                                                           | WEEK |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Maandag 29 februari 2016                           | Start voorselectie                                                                     | 0    |
| Maandag 14 maart 2016,<br>tot 12:00 uur 's middags | Sluitingsdatum en tijdstip gelegenheid tot het stellen van vragen (vragen per mail)    | 2    |
| Uiterlijk vrijdag 25 maart 2016                    | Verzenden van geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument naar alle inschrijvers         | 4    |
| Maandag 18 april 2016,<br>12.00 uur 's middags     | Sluitingsdatum en tijdstip inzendtermijn digitale inschrijving voorselectie (per mail) | 8    |
| Woensdag 20 april 2016                             | Uiterste ontvangstdatum inschrijving voorselectie (per post)                           | 8,5  |
| Uiterlijk vrijdag 3 juni 2016                      | Berichtgeving uitslag voorselectie aan inschrijvers                                    | 14   |

Voor de definitieve selectiefase is een indicatieve wekenplanning gemaakt. De gemeente is voornemens om zo snel als mogelijk na afloop van de voorselectie door te gaan met de definitieve selectie. Als de bouwvak in de periode valt van de definitieve selectieprocedure, wordt de proceduredtijd met vier weken opgerekt.

| DATUM            | DEFINITIEVE SELECTIE                                                                   | WEEK |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Nader te bepalen | Start definitieve selectie                                                             | 0    |
| Nader te bepalen | Sluitingsdatum en tijdstip gelegenheid tot het stellen van vragen (vragen per mail)    | 2    |
| Nader te bepalen | Verzenden van geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument naar alle inschrijvers         | 4    |
| Nader te bepalen | Sluitingsdatum en tijdstip inzendtermijn digitale inschrijving voorselectie (per mail) | 14   |
| Nader te bepalen | Uiterste ontvangstdatum inschrijving voorselectie (per post)                           | 14,5 |
| Nader te bepalen | Presentatie aan de buurt                                                               | 16   |
| Nader te bepalen | Berichtgeving uitslag definitieve selectie aan overgebleven inschrijvers               | 19   |

## **5. Voorschriften selectieprocedure**

Ten aanzien van de selectieprocedure gelden de volgende nadere bepalingen:

### **5.1 Nadere informatie**

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 de definitieve selectie.

### **5.2 Publiciteit**

Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen of de ontwikkelopdracht als zodanig, voordat de uitslag van de definitieve selectie door de gemeente bekend is gemaakt.

### **5.3 Voortijdig beëindigen selectieprocedure**

- De gemeente is niet verplicht kandidaten te selecteren.
- Indien hiertoe aanleiding bestaat kan de selectieprocedure te allen tijde door de gemeente worden beëindigd. Inschrijvingen van de kandidaten komen dan van rechtswege te vervallen.
- Indien de selectieprocedure, wanneer er naar oordeel van de gemeente aanleiding toe bestaat, wordt beëindigd, is de gemeente vrij om een andere ontwikkelaar/erfpachter voor de locatie te werven.

### **5.4 Voorwaarden bij combinatie van inschrijvende kandidaten**

- a. Indien tijdens de voorselectie wordt ingeschreven door een combinatie van marktpartijen dienen alle leden van de combinatie, voordat de definitieve selectie plaatsvindt, zich in een schriftelijke verklaring gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk te stellen voor een juiste en volledige uitvoering van de ontwikkeling en realisatie van de locatie Spaarndammerschoollocatie. Door de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt. Deze contactpersoon dient gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.
- b. Inschrijving op de definitieve selectie kan uitsluitend plaatsvinden door dezelfde kandidaten en/of (exact) dezelfde combinaties als die bij de voorselectie zijn geselecteerd.
- c. Indien bij de voorselectie en/of definitieve selectie een combinatie van marktpartijen wordt geselecteerd, kan de gemeente verlangen dat die combinatie een bepaalde rechtsvorm aanneemt / een rechtspersoon opricht.

- d. Indien een der partijen van de geselecteerde combinatie zich gedurende de selectieprocedure terugtrekt, dan kan de gemeente de combinatie / combinanten van deelname aan de selectieprocedure uitsluiten. De combinatie (cq. combinanten) heeft in dat geval geen recht op schadevergoeding.

*NB: Let u erop dat u alle formulieren rechtsgeldig laat ondertekenen door de daarvoor bevoegde persoon binnen uw organisatie. Als formulieren niet juist zijn ondertekend of onvolledig zijn ingevuld dan wordt de Inschrijving uitgesloten van deelname.*

## **5.5 Inschrijving**

Elke marktpartij mag zich onbeperkt inschrijven voor de voorselectie, hetzij als individuele partij, hetzij als deelnemer aan een combinatie. Ook verschillende ondernemingen, die tot hetzelfde concern behoren, mogen zich inschrijven. Eenzelfde partij kan echter slechts eenmaal geselecteerd worden voor deelname aan de definitieve selectie, hetzij als individuele partij, hetzij als deelnemer aan een combinatie. Er wordt ook slechts één partij van eenzelfde concern toegelaten. Alleen de partij (individueel of onderdeel uitmakend van een combinatie) met de hoogste score wordt geselecteerd voor deelname aan de definitieve selectie.

## **5.6 Akkoordverklaring**

De inschrijvende kandidaat verklaart zich door inzending van het inschrijfformulier akkoord met de in de onderhavige Selectiebrochure opgenomen voorwaarden en uitgangspunten.

## **5.7 Onherroepelijk bod**

Alle in het kader van de selectieprocedures gedane voorstellen gelden als onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente.

## **5.8 Vergoeding**

Aan de inschrijvers die deelnemen aan de voorselectie wordt geen vergoeding betaald. In de definitieve selectie krijgt elke inschrijver die aan de inschrijvingsvoorwaarden voor de definitieve selectie heeft voldaan een vergoeding van € 10.000,- exclusief BTW, met uitzondering van degene die uiteindelijk definitief wordt geselecteerd.

## **5.9 Stellen nadere voorwaarden**

Aan de inschrijving kunnen door de kandidaten geen nadere voorwaarden worden verbonden. Het stellen van nadere voorwaarden aan inschrijving, ontwikkeling en realisatie leidt onherroepelijk tot een ongeldige inschrijving en tot diskwalificatie van de kandidaat.

## **5.10 Geen afspraken onderling**

Onderling (voor)overleg tussen kandidaten met betrekking tot de inschrijving is niet toegestaan.

## **5.11 Geschillen**

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 in Amsterdam. Nederlands recht is van toepassing.

## **5.12 Nadere informatie inwinnen**

De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij bepaalde inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

## 6. Overzicht van de bijlagen

Bijlagen 1 tot en met 7 maken een integraal onderdeel uit van de selectiebrochure.

### 6.1 Integraal onderdeel van de selectiebrochure

- Bijlage 1      Inschrijfformulier Voorselectie Spaarndammerschoollocatie
- Bijlage 2      Format Projectinformatie Referentieprojecten
- Bijlage 3      Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie, d.d.11 december 2013
- Bijlage 4      Tabel Grondprijzen Spaarndammerschoollocatie (prijspeil: 2016)
- Bijlage 5      Model-Optieovereenkomst, met sub-bijlagen
- Bijlage 6      Model-Erfpachtaanbieding, met sub-bijlagen
- Bijlage 7      'Aandachtspunten van omwonenden bij de selectieprocedure van de Spaarndammerschoollocatie'. Ingezonden brief namens bewoners, d.d.29 mei 2015

### 6.2 Aanvullende informatie

De hieronder genoemde documenten zijn als aanvullende informatie digitaal terug te vinden op de projectwebsite [www.west.amsterdam.nl/spaarndammerschoollocatie/](http://www.west.amsterdam.nl/spaarndammerschoollocatie/)

- **Aanpasbaar bouwen**

De richtlijnen voor aanpasbaar bouwen zijn opgesteld in de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2011. Deze is terug te vinden in Bouwbrief 2011-216. Deze Bouwbrief is terug te vinden op de projectwebsite:

- Bouwbrief 2011-216.

- **Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan 'Spaarndammers en Zeehelden', d.d.23 april 2013, is digitaal terug te vinden via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De toelichting op het bestemmingsplan en alle bijlagen zijn ook via de projectwebsite terug te vinden:

- Archeologisch onderzoek;
- Onderzoek luchtkwaliteit;
- Natuurtoets;
- Onderzoek vleermuizen;
- Onderzoek externe veiligheid;
- Bodemonderzoek Spaarndammerschool;

- Bodemonderzoek Domela Nieuwenhuisplantsoen;
- Hogere waarden besluit Wet geluidhinder;
- Akoestisch onderzoek;
- Geohydrologisch onderzoek Spaarndammerschool;
- Notitie Verdichten in bp Spaarndammers en Zeehelden;
- Regels van het bestemmingsplan als PDF;
- Overzicht gewijzigd vaststellen bestemmingsplan;
- Ingediende zienswijzen;
- Aangenomen amendement A13.06;
- Aangenomen amendement A13.07;
- Aangenomen amendement A13.08.

- **Eigen Haard**

De volgende documenten zijn terug te vinden op de projectwebsite:

- Ontwerprichtlijnen Eigen Haard;
- Model Turnkey overeenkomst.

- **Energieneutraal bouwen**

Het beleid voor energieneutraal bouwen (p. 17 en 18) is herbevestigd in de agenda Duurzaam Amsterdam (2015), die is terug te vinden op de projectwebsite:

- Duurzaam Amsterdam (2015).

- **Parkeernota**

Het volgende document is terug te vinden op de projectwebsite:

- Parkeernota Stadsdeel West 2012 – 2020.

- **Puccini**

Het Handboek Puccini Methode (concept) is terug te vinden op de projectwebsite. Het Puccini-beleid is inmiddels vastgesteld, het handboek is alleen in conceptvorm verkrijgbaar.

- Handboek Puccini Methode (2013).

- **Welstandsnota**

De volgende documenten zijn terug te vinden op de projectwebsite:

- De Schoonheid Van Amsterdam (2013);
- De Schoonheid Van Amsterdam, bijlagen (2013);
- Kaart Welstandsniveaus (2013);
- Kaart Welstandsgebieden (2013).