



Selectiebrochure N Kavel blok 1 en 3

Sloterdijk-Centrum



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding/samenvatting	3
2 Stedenbouwkundig kader	6
2.1 <i>De plannen voor Sloterdijk Centrum</i>	6
2.2 <i>De N Kavel</i>	9
2.2.1 Kwaliteit	10
2.2.2 Duurzaamheid	11
3 Juridisch planologisch kader, supervisie en welstand	13
4 Financieel en contractueel kader	16
5 Beschrijving Tender	21
5.1 <i>Inleiding</i>	21
5.2 <i>Voorselectie</i>	22
5.3 <i>Definitieve Selectie</i>	26
6 Optieovereenkomst en optievergoeding	36
7 Eisen en uitsluitingsgronden	38
8 Planning selectieprocedure	41

1 Inleiding/samenvatting

Sloterdijk-Centrum is aan het veranderen. Het gebied verandert in hoog tempo van kantorenlocatie naar een gemengd woon-en werkgebied. Sloterdijk ligt op een aantrekkelijke locatie. Het ligt op 15 minuten fietsafstand van de Amsterdamse binnenstad en ook voor auto en openbaar vervoer zijn de verbindingen met het centrum van Amsterdam en Schiphol uitstekend. Westerpark en de groene Brettenzone liggen om de hoek. Om van Sloterdijk een levendiger gebied te kunnen maken met een hogere verblijfskwaliteit is in 2013 een flexibel bestemmingsplan opgesteld, dat niet alleen ruimte biedt voor kantoren en bedrijven maar ook aan woningen, hotels en voorzieningen.

Inmiddels wordt de verandering naar een gemengd werk- en woongebied al goed zichtbaar. Het gebied huisvest naast werkfuncties ook verblijfs- en recreatieve functies. Met de uitgifte van percelen voor woningbouw en voorzieningen zal het gebied de komende jaren verder transformeren.

N kavel

Deze selectiebrochure heeft betrekking op het noordelijke deel van de N kavel, blok 1 en blok 3. Het te realiseren programma bedraagt max. 5.400 m² voor blok 1 en max. 14.700 m² bvo voor blok 3 exclusief parkeren. Het programma biedt ruimte aan woningen, voorzieningen en parkeren.

De N kavel is de eerste kavel op Sloterdijk die voor permanente woningbouw beschikbaar is. De kavel bestaat totaal uit 4 blokken. Het optierecht voor blok 1 en 3 wordt in de onderhavige selectieprocedure aan professionele ontwikkelaars aangeboden (via Tendered). De twee andere blokken zullen in een andere selectieprocedure aan zelfbouwgroepen op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden aangeboden (via de website zelfbouw).

Kwaliteit en duurzaamheid

De gemeente selecteert voor de onderhavige bouwkaal blok 1 en 3 op kwaliteit, duurzaamheid en optiebod:

- De gemeente wil op deze locatie een hoge kwaliteit in ontwerp en programma realiseren. Het kwaliteitsniveau weegt daarom voor 70% mee bij de voorselectie en voor 60% bij de definitieve selectie;

- De gemeente heeft haar ambities op gebied van duurzaamheid vastgelegd in de Agenda Duurzaamheid (<https://www.amsterdam.nl/gemeente/volg-beleid/agenda-duurzaamheid>)
Het criterium duurzaamheid telt voor 30% mee bij de selectie, bij zowel de voor- als de definitieve selectie. Belangrijkste uitgangspunten bij duurzaamheid zijn energieneutraal bouwen (EPC gelijk aan 0,15 of lager) en groene daken en gevels (inclusief waterberging).
- Het criterium optiebod telt voor 10% mee bij de definitieve selectie.

Tender

De gemeente wil met deze openbare selectieprocedure (hierna: tender) een inschrijver (of combinatie van inschrijvers) selecteren die het beoogde programma voor de N kavel blok 1 en 3 kan ontwikkelen, financieren, realiseren, exploiteren en/of verkopen. In de opgave ligt de focus op de realisatie van een gemengd programma met woningbouw, voorzieningen en parkeren. Iedere inschrijver die voldoet aan de inschrijvingseisen (zie hoofdstuk 5) kan deelnemen. De tender bestaat uit twee fases: een openbare voorselectie en een gesloten definitieve selectie. Met deze tender wordt het optierecht geboden voor de ontwikkeling van de N kavel blok 1 en 3.

Via dit optierecht wordt de winnende inschrijver in de gelegenheid gesteld om gedurende een periode van maximaal 18 maanden te besluiten of hij de volgende stap gaat zetten, namelijk de erfpachtuitgifte waarvan de inhoud is vastgelegd in de model-erfpachtaanbieding die als bijlage 7 aan deze brochure is toegevoegd. De optieovereenkomst die voor bepaalde tijd wordt aangegaan heeft een looptijd van 18 maanden en eindigt door ommekomst van de termijn van rechtswege.

De tender voor de N kavel blok 1 en 3 start 14 september 2016. De procedure verloopt via Tender-
ned onder de naam 'Tender N kavel, blok 1 en 3 – Sloterdijk-Centrum, Amsterdam'. Deze brochure geeft uitleg hoe u kunt inschrijven voor deze tender, aan welke voorwaarden u moet voldoen en hoe de selectieprocedure verloopt. Daarnaast is een aantal bijlagen toegevoegd.

Wij nodigen u van harte uit om uw visie en ideeën voor deze locatie kenbaar te maken. We zien uw inschrijving met belangstelling tegemoet!

Leeswijzer

In de komende hoofdstukken staan de ambities en de ontwikkelopgave beschreven voor de N kavel blok 1 en 3 in Sloterdijk-Centrum. Achtereenvolgens komen aan bod: het stedenbouwkundig kader (H2), juridisch-planologisch kader (H3), financieel en contractueel kader (H4) en de tender zelf (H5). In de hoofdstukken daarna (H6 t/m 8) wordt toegelicht hoe de procedure van de selectie verder verloopt: waaraan u als inschrijver moet voldoen en hoe en wanneer de beoordeling plaatsvindt.

De volledige stedenbouwkundige informatie is terug te vinden in de bijlage Bouwenvelop.

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat informatie onjuist of onvolledig is. Mocht er sprake zijn van tegenstrijdigheden in de documenten dan prevaleert de selectiebrochure, dan de kavelpaspoorten, vervolgens respectievelijk de bouwenvelop, de concept optieovereenkomst, de model erfpachtaanbieding en de overige documenten.

2 Stedenbouwkundig kader

2.1 De plannen voor Sloterdijk Centrum

Sloterdijk-Centrum maakt deel uit van de transformatieopgave Haven-Stad. Het gebied moet een volwaardig onderdeel van de stad worden en aansluiten bij de bestaande wijken en voorzieningen ten zuiden van de Haarlemmerweg en bij de nieuwe gemengde woon-werkgebieden die ten noorden van Sloterdijk-Centrum komen.



Transformatie

De woningbouw maakt deel uit van de transformatie van Sloterdijk naar een gemengd werk- en woonmilieu. De afgelopen jaren hebben op Sloterdijk en omgeving al succesvolle transformaties van kantoor naar andere functies plaatsgevonden. In de nabijheid van Sloterdijk zijn aan de Haarlemmerweg recent kantoorgebouwen getransformeerd naar woningen. Inmiddels is er op Sloterdijk zelf zo'n 80.000 m² hotel gerealiseerd¹. Daarnaast hebben recentelijk voorzieningen als cul-

¹ Hiermee is het maximum aantal m² hotel volgens het bestemmingsplan bereikt.

tuur- en horecapaviljoen Bret, de uitbreiding van het Hout- en Meubileringscollege en een Spar-to-go een plekje gevonden in het gebied. De komende jaren zal het gebied verder transformeren naar een gebied met zo'n 60% kantoren, 20% wonen, 15% hotel en 'extended stay' en 5% voorzieningen (op basis van het huidige bestemmingsplan en gemeentelijke prognoses).

Openbare ruimte

Mede in het kader van deze transformatie is gestart met een ontwikkeling om Sloterdijk groener te maken. De herinrichting van het Orlyplein is hier een belangrijke eerste stap in: sinds kort overheerst hier groen. Ook op andere plekken zal de kwaliteit van de openbare ruimte in Sloterdijk verder worden verbeterd. Er worden en dit moment plannen gemaakt om de openbare ruimte in heel Sloterdijk te verbeteren en om die beter aan te laten sluiten bij de nieuwe functies. De menselijke maat wordt in het gebied teruggebracht. Om hiervoor de benodigde middelen te reserveren zal hiervoor op korte termijn een nieuw investeringsbesluit aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Voor meer informatie over de uitgangspunten van de openbare ruimte: zie bouw-velop.

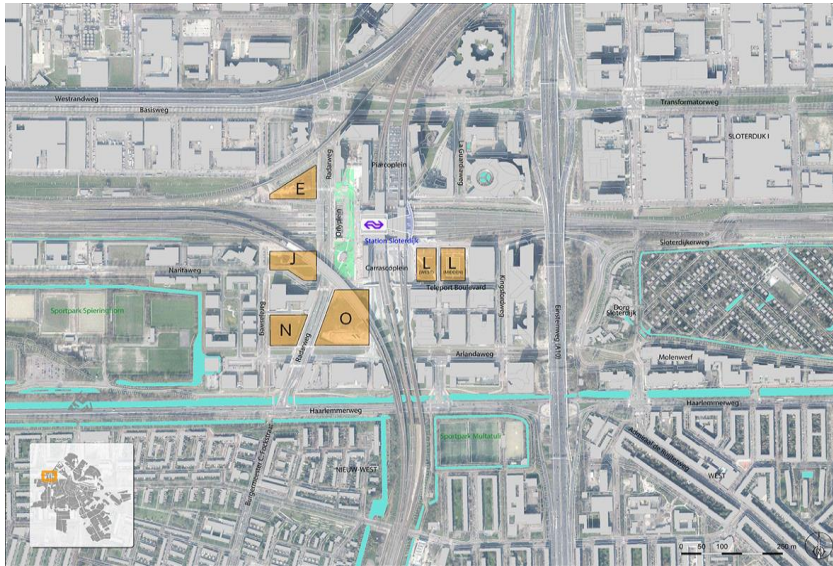
Uit te geven kavels

Er worden in Sloterdijk-Centrum meerdere nieuwbouwkavels ontwikkeld. Een groot deel van het programma op deze kavels bestaat uit woningbouw, maar met name een deel van de plinten van gebouwen aan de doorgaande wegen zal worden gevuld met niet-woonfuncties, waaronder commerciële en maatschappelijke voorzieningen, die bijdragen aan de levendigheid van het gebied. Op een aantal locaties is het daarom verplicht om in de plinten voorzieningen te realiseren en zijn op die plekken woningen niet toegestaan.

De kavels N, O en J krijgen een verkavelingsstructuur die bestaat uit een afwisseling van laagbouw, hoogbouw en middenbouwblokken, en worden doorkruist door tussenstraatjes en 'pocket parks' met groen.

De laagbouwblokken en de onderbouw van de hogere blokken worden gekenmerkt door een zogenaamde loodsen- en lofts structuur: diepe woonblokken die variabel in te richten zijn en levendigheid bieden aan de straten, afgewisseld met hoogbouw waar ruimte is voor meer compactere woningen met uitzicht.

Selectiebrochure N Kavel, blok 1 en 3



Uit te geven kavels Sloterdijk-Centrum

De gemeente is van plan om een deel van de O-kavel circa 6 tot 12 maanden na de start van de 1^e tender voor de N kavel gefaseerd op de markt te brengen. Ook deze kavel zal deels aan professionele ontwikkelaars worden aangeboden en deels aan zelfbouwgroepen (CPO).

Kavel J en E worden vanaf 2017 tijdelijk - voor 10 jaar - verhuurd, daarna zal ook hier een definitieve invulling aan worden gegeven. De plannen hiervoor worden op dit moment nader uitgewerkt. De L-Kavels worden op een nader te bepalen moment op de markt gebracht.



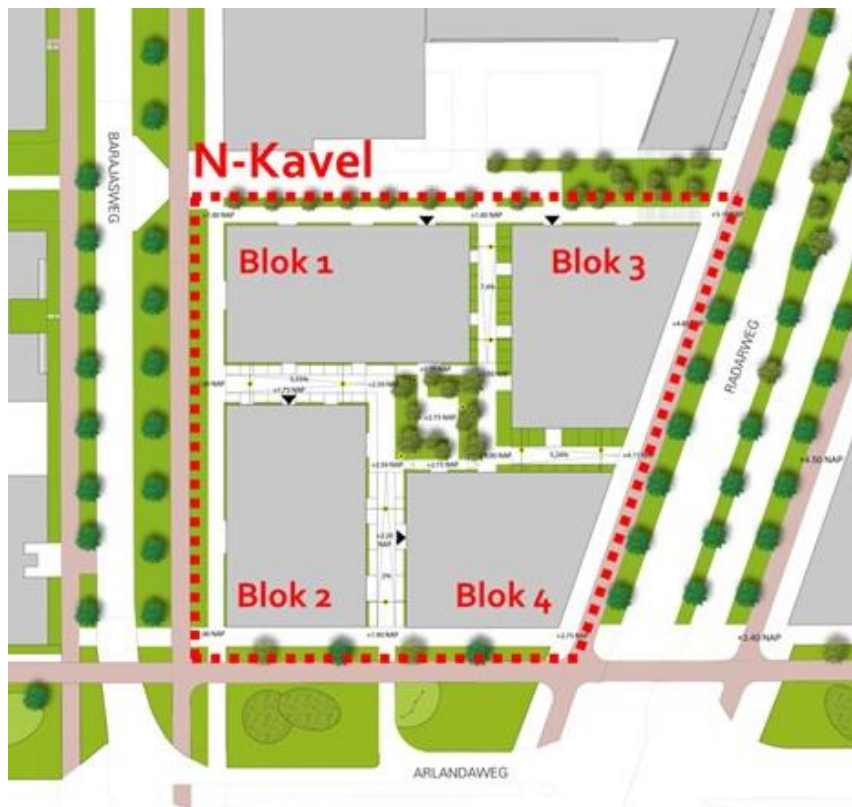
Impressie verkavelingsstructuur woonkavels (N, O, J en L)

2.2 De N kavel

De N kavel wordt begrensd door de Arlandaweg, de Radarweg en de Barajasweg. Ten noorden van de kavel staat het (voormalige) kantoorpand waarin het Kadaster, Mercure Hotel, grand-café Wis-senkerke en City Identity Apartments (extended stay) zijn gevestigd. De N kavel bestaat uit vier blokken met daartussen openbare ruimte; daarbij gaat het om enkele straatjes en een parkje (het betreft hier een zgn. 'pocket park', zie bouwenvelop).

Op de noordelijke helft van de N kavel (Blok 1 en 3), waar deze tender betrekking op heeft, komen twee torens, waarvan op blok 1 één van maximaal 35 meter hoog en op blok 2 één van maximaal 75 meter hoogte, met daarin en aangrenzend woningbouw, voorzieningen en parkeren.

Op de zuidelijke helft van de N kavel komen twee lagere bouwblokken (Blok 2 en 4). Deze worden gefaseerd en via een andere selectieprocedure aan CPO-bouwgroepen aangeboden (via de website www.amsterdam.nl/wonen-sloterdijk).



De parkeerbehoefte voor eigen gebruik (woningen en voorzieningen) moeten op het uit te geven perceel worden gerealiseerd, zowel voor fietsen, als voor auto's (en andere voertuigen). Voor bezoekers zal er (beperkt) parkeergelegenheid in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bouwvelop die als bijlage 4 aan deze brochure is toegevoegd.

2.2.1 Kwaliteit

De ambities van de gemeente ten aanzien van ontwerp en programma zijn hoog. De gebouwen moeten compacte en afwisselende blokken worden met een afwisseling van woonlofts en lofts, en ruimte bieden aan een mix van verschillende soorten woningen en voorzieningen.

Voor de uitstraling van de blokken zijn randvoorwaarden opgesteld (in de bouwvelop *bouwstenen* genoemd) die uitgaan van het versterken van de contrasten in het gebied: grijs versus groen, robuust versus fijn, bestaand versus nieuw, en reuring versus rust.

De afwisseling van hoog- en laagbouw moeten een gevarieerd beeld creëren, met een afwisseling in hoogtes, groen en mogelijke accenten in het gevelbeeld. De invulling van de plinten, met voorzieningen aan de hoofdstraten, moet bijdragen aan de realisatie van het gewenste levendige werk- en woonmilieu (bijvoorbeeld door een voorziening voor cultuur, horeca of ontspanning en ontmoeting voor bewoners en werknemers in de buurt).

Belangrijke selectiecriteria in deze tender zijn onder meer de wijze waarop het voorstel van de ontwikkelaar bijdraagt aan een levendig en aantrekkelijk werk- en woonmilieu, door middel van architectonische uitstraling en inpassing in omgeving, bouwtypologie en programma, zie hiervoor hoofdstuk 5, selectiecriteria. Om vorm te geven aan de contrasten en het onderscheidende karakter van de woonblokken met verschillende woontypologieën is het een randvoorwaarde om met minimaal twee verschillende architecten te werken (in elk geval per woonblok één architect). Voor meer informatie zie de bouwvelop.

2.2.2 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk gunningscriterium. De gemeente heeft haar ambities bevestigd in de Agenda Duurzaamheid (zie www.amsterdam.nl/gemeente/volg-beleid/agenda-duurzaamheid/).

Energie

De ambitie voor de N kavel is dat de EPC per woning gemiddeld lager of gelijk is aan 0,15. Een lagere energievraag, op basis van niet-fossiele brandstoffen leidt direct tot een lagere EPC-normering en daarmee hogere score bij de selectie.

Sloterdijk Centrum valt niet onder de concessiegebieden voor verplichte aansluiting op stads-warmte. De keuze voor warmte- en energievoorzieningssysteem staat daarmee vrij voor de ontwikkelende inschrijvers, met uitzondering van aansluitingen op het gasnet, deze zullen niet worden toegestaan.

Ook kan worden gekozen voor een warmte-koudeopslag (WKO) systeem of andere duurzame systemen. Indien meerdere inschrijvers op de uit te geven kavels in Sloterdijk Centrum een WKO-systeem zouden willen realiseren is onderlinge afstemming en mogelijk strategische plaatsing nodig. Dit in verband met mogelijke interferentie van de afzonderlijke systemen. Om alle partijen op kavel N in staat te stellen gebruik te maken van een WKO-systeem rust de verplichting bij ontwikkelende partijen om andere partijen die op de kavel ontwikkelen in staat te stellen te participeren in het WKO-systeem, indien er gebruik wordt gemaakt van een open bron systeem. Bij een gesloten bron-systeem kan er wel per blok een WKO-systeem worden aangelegd, mits er voldoende afstand wordt gehouden tussen de bronnen (minimaal 8 meter).

Groen

Naast energieneutraal bouwen zal ook worden geselecteerd op de plannen van de indieners voor groen en waterberging. Omdat Sloterdijk een hoge bebouwingsdichtheid kent, is de aanwezigheid van veel groen van groot belang voor de leefkwaliteit van het gebied. Hierbij valt vooral te denken aan:

- daktuinen,
- verticaal groen, gevelbeplanting,
- gedeelde/ semipublieke (groene) buitenruimtes.

Water

Duurzaamheid uit zich ook in maatregelen om op eigen kavel tijdelijke wateropslag en -afdracht te realiseren. Groen op gevels en daken en in tuinen kan een belangrijke stap zijn in het water-

bestendig maken van (woon-) gebouwen, maar er kan meer. Zo kan er ook worden gedacht aan (parkeer-)kelders die voor tijdelijke waterberging kunnen worden gebruikt en regenwater-gebruiksystemen. Programma's als 'Rainproof' (samenwerkingsprogramma Waternet & Amsterdam, zie voor meer informatie www.rainproof.nl) kunnen handvatten en richtlijnen bieden voor het maken van een waterbestendig ontwerp. Om te komen tot een optimaal waterbestendig ontwerp voor de kavel en directe omgeving kan worden uitgegaan van de richtlijnen van de "water-neutrale bouwenvelop".



2.2.3 Optiebod

De voorlopige selectie vindt plaats op basis van de criteria kwaliteit en duurzaamheid. De geselecteerde partijen die meedoen aan de definitieve selectie worden daarnaast gevraagd om een optiebod te doen, zie hiervoor hoofdstuk 6.

3 Juridisch planologisch kader, supervisie en welstand

Bestemmingsplan Sloterdijk

De gemeenteraad heeft op 3 juli 2013 het bestemmingsplan Sloterdijk-Centrum vastgesteld. Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader voor de N kavel. Het bestemmingsplan kunt u inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl. De bouwvelop past binnen het bestemmingsplan.

Luchthavenindelingbesluit

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Voor Sloterdijk is een aantal uitzonderingen opgenomen, zoals ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor de N kavel is de maximale bouwhoogte hiervoor vastgesteld op 90 meter. Dat betekent dat het LIB voor de N kavel geen aanvullende maatregelen of beperkingen oplegt. Voor meer informatie zie <http://www.lib-schiphol.nl/login> (aanmelden om te kunnen inloggen)

Supervisie en Welstand

De Commissie voor Welstand en Monumenten (CWM) voert regie over de ruimtelijke kwaliteit van de stad en adviseert hierover het gemeentebestuur in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. De Welstandscommissie beoordeelt alle bouwplannen voor Sloterdijk mede op basis van de Welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam, 2013'. In de bouwvelop zijn deze criteria aangegeven, toegespitst op Sloterdijk.

Naast de CWM, heeft de gemeente voor Sloterdijk een onafhankelijke supervisor aangesteld die de architecten op bepaalde momenten begeleidt en stimuleert om de ontwerp kwaliteit te bevorderen. Deze supervisor stuurt op de ontwerp kwaliteit van het afzonderlijke bouwproject, de afstemming met de openbare ruimte en op de afstemming met omliggende bouwprojecten in Sloterdijk. De supervisor adviseert en ondersteunt de architect ook in het overleg met de Commissie voor Welstand en Monumenten.

De werkwijze voor supervisie is vastgelegd in de supervisieprocedure (zie bijlage bouwvelop).

Milieueffectrapportage

Het bestemmingsplan voor Sloterdijk-Centrum biedt op dit moment ruimte voor 100.000 m² bvo aan woningen. De verwachting is dat dit plafond over enkele jaren wordt bereikt. In het kader van de ontwikkeling van Haven-Stad wordt een milieueffectrapportage opgesteld. Daarmee kan het aantal woningen worden uitgebreid. De MER-procedure wordt binnenkort gestart. Dit heeft geen consequenties voor de voorliggende tender.

Geluidsbelasting

Sloterdijk-Centrum kent geluidsbelasting van verschillende bronnen: bedrijven, de haven en trein-tram- en wegverkeer. In de huidige situatie zouden bij een aantal bouwblokken op de N kavel op de hoger gelegen verdiepingen aan alle zijden dove gevels nodig zijn.

De komende jaren zal de Haarlemmerweg worden heringericht als stadsstraat en krijgt de weg formeel de status van een stedelijke weg. In dit kader zal onder andere de maximumsnelheid worden teruggebracht van 70 km/u naar 50 km/u en wordt een geluidsreducerende deklaag aangebracht. Door deze herinrichting zal de geluidsbelasting in de omgeving –en daarmee ook op woningbouwkvelds in Sloterdijk-Centrum reduceren.

Gemeente en Rijkswaterstaat zijn overeengekomen om – vooruitlopend op deze nieuwe situatie – de verandering in de status van de weg (van nationale weg naar stedelijke weg) door te voeren.

Hiermee kan bij het aanvragen van een omgevingsvergunning al rekening worden gehouden en hoeft er hierdoor op minder plekken rekening te worden gehouden met dove gevels.

In bijlage 2 van de bouwvelop is de nieuwe situatie geschetst.

Vanwege de hogere waarden en dove gevels zijn overigens ook dan nog extra maatregelen nodig aan de gevel om te kunnen voldoen aan de eisen voor de geluidswering van de gevel. Er dient rekening worden gehouden met de samenloop van verschillende geluidsbronnen. Dit resulteert in (gecumuleerde) geluidsbelastingen die oplopen tot 68 dB, wat leidt tot een benodigde karakteristieke geluidswering van 35 dB.

Een groot deel van de woningen zal niet alleen van mechanische ventilatie moeten worden voorzien maar ook van een geluidswerende gevelconstructie met geluidsisolerende beglazing en van afsluitbare loggia's of vergelijkbare constructies.

Op basis van overleg met Rijkswaterstaat is de verwachting dat de vereiste besluitvorming rond zal zijn vóór het beoogde moment van gunning c.q. tekenen van de Optieovereenkomst (zie

hoofdstuk 6, stappenplan). De gemeente vraagt inschrijvers die deelnemen aan de selectieprocedure bij het opstellen van hun plannen uit te gaan van deze toekomstige situatie.

Omdat de gemeente hierin afhankelijk is van Rijkswaterstaat blijft echter het risico bestaan dat op moment van gunning nog onvoldoende zekerheid bestaat over het besluit tot statuswijziging. Daarom behoudt de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voor om het besluit tot gunning tot nader order uit te stellen of om de selectie te staken, mocht deze situatie zich voordoen.

4 Financieel en contractueel kader

Grondprijs

Voor de blokken 1 en 3 op de N Kavel moet een programma worden gerealiseerd dat past binnen de programmatische voorwaarden, zoals beschreven in de selectiebrochure, de bouwenvelop en de kavelpaspoorten voor blok 1 en blok 3.

In de tabel hieronder zijn de vaste grondwaarden per bestemming opgenomen. De ontwikkelaar is vrij ten aanzien van de invulling van het woningbouwprogramma, in zoverre dat het 100% om marktwoningen gaat (koop en huur). Voor wonen is de grondwaarde vermeld per vierkante meter gebruiksoppervlak (gbo). Voor niet-woonbestemmingen is de grondwaarde per vierkante meter bruto vloeroppervlak (bvo) opgenomen. Voor parkeren wordt de grondwaarde per te realiseren parkeerplaats genoemd.

De minimale grondwaarde van blok 1 en blok 3 bedraagt € 5.800.000,- (zegge: vijf miljoen achthonderdduizend euro) exclusief btw, prijspeil 2016.

Grondwaarden N Kavel blok 1 en blok 3, exclusief afroomregeling

WONEN blok 1		
Woningen onderbouw	€ 1.002,-	m ² gbo
Woningen toren (voor aanduiding zie kavelpaspoort)	€ 385,-*)	m ² gbo
WONEN blok 3		
Woningen	€ 330,-	m ² gbo
NIET WONEN beide blokken		
Niet-woonbestemming (w.o. horeca) in plint	€ 704,-	m ² bvo
Horeca op verdieping	€ 675,-	m ² bvo
Parkeren	€ 1.825,-	parkeerplaats

*) de hier aangegeven grondprijs voor de toren heeft ook betrekking op de erondergelegen woningen tot een maximum van 1,5 meter buiten de in het kavelpaspoort aangegeven onderbroken lijn waarmee de maximale contouren van de toren zijn aangegeven.

Nb: rekening dient te worden gehouden met het volgende:

- Bovengenoemde grondprijzen zijn op basis van eeuwigdurende erfpacht, prijspeil 2016, exclusief btw.
- De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de index CPI inkomen huishoudens laag, 2016=100, met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie.
- M²: op basis van NEN 2580
- De ontwikkelaar is vrij in zijn keuze ten aanzien van huur- of koopwoningen, er wordt geen onderscheid gemaakt naar grondprijzen voor huur- en koopwoningen.
- Indien bij gehele realisatie van het programma in de blokken 1 en 3 de totale som o.b.v. dit programma vermenigvuldigd met de hierboven genoemde eenheidsprijzen lager is dan de minimale grondwaarde van € 5,8 mln exclusief btw, dan blijft de minimale grondwaarde van € 5,8 mln exclusief btw ongewijzigd gelden. Indien de aldus berekende totale afkoopsom hoger is dan de minimale grondwaarde van € 5,8 mln exclusief btw, dan geldt deze hogere afkoopsom zijnde de werkelijke totale grondwaarde, welke in de plaats komt van de minimale grondwaarde van € 5,8 mln exclusief btw.
- Afroomregeling
 - o Voor het woningdeel is een afroomregeling van toepassing op basis van de werkelijk gerealiseerde (Vrij Op Naam) VON-prijzen. Indien de gemiddelde VON-prijs van de woningen hoger ligt dan € 2.750,- per m² VON inclusief btw) per m² gbo valt het surplus voor 50% (inclusief btw) toe aan de gemeente. Indien de gemiddelde VON-prijs van de woningen onder het bedrag van € 2.750,- per m² VON-prijs (inclusief btw) wordt verkocht dan is de afroomregeling niet van toepassing.
 - o (VON)-prijs: de verkoopprijs van de woningen inclusief alle kosten die standaard deel uitmaken van de VON-prijs, inclusief de grondprijs/grondwaarde bij afkoop eeuwigdurende erfpacht en inclusief btw.
 - o Bij het berekenen van de gemiddelde VON-prijs per m² gbo worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 - In het geval er sprake is van een mix van koopwoningen en huurwoningen in blok 1 en blok 3 wordt bij de berekening de gemiddelde prijs per m² gbo van de koopwoningen aangehouden. Deze prijs wordt vervolgens toegepast op **alle** woningen en dus ook voor de huurwoningen.
 - In het geval **uitsluitend** sprake is van huurwoningen in blok 1 en blok 3 wordt de VON-prijs per m² gbo als volgt berekend: totale huurwaarde per jaar gedeeld door Bruto Aanvangs Rendement van 5,5%

- De in tabel opgenomen grondwaarden vormen de basis voor de berekening van de canon en afkoopsom. Voornoemde surplus heeft geen invloed op de canon en op afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht
- De ontwikkelaar bericht de gemeente binnen 2 weken na oplevering van de laatste markt woning over de VON-prijzen van alle koopwoningen alsmede de daarbij horende m² gbo's, waarna de gemeente berekent welk bedrag eventueel extra aan de gemeente dient te worden voldaan.
- Er is in de tabel geen grondwaarde opgenomen voor de bron voor Warmte/Koude Opslag (hierna: WKO-bron), omdat in geval van een WKO-bron de daarvoor benodigde ruimte binnen de uitgiftegrenzen dient te worden gevonden. WKO-bronnen in de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Procedure na definitieve selectie

In het kader van de definitieve selectie zal bij gunningsbesluit van de Directeur Grond en Ontwikkeling bekend worden gemaakt welke inschrijver de tender heeft gewonnen. Met het nemen van het gunningsbesluit komt de optieovereenkomst tussen de gemeente en de winnende inschrijver van rechtswege tot stand. Op de winnende inschrijver rust de verplichting om binnen één week na datum van gunningsbesluit de optieovereenkomst te ondertekenen. Aangezien de optieovereenkomst reeds bij het nemen van het gunningsbesluit van rechtswege tot stand is gekomen is de ondertekening ervan een formaliteit en derhalve ceremonieel van karakter. De optieovereenkomst is als bijlage 6 aan de onderhavige brochure toegevoegd.

Van een (start van) erfpachtuitgifte - die uiteindelijk zal uitmonden in de notariële vestiging van het erfpachtrecht en het in dat kader leveren van de grond door de gemeente - is pas sprake indien de winnende inschrijver de definitieve erfpachtaanbieding binnen de optieperiode van 18 maanden accepteert. Deze definitieve erfpachtaanbieding is inhoudelijk gelijk aan de model-erfpachtaanbieding, aangevuld met de ten tijde van inschrijving nog ontbrekende gegevens met betrekking tot onder meer programma, bestemmingen, metrages en financiën. Deze ontbrekende gegevens dienen door de winnende inschrijver te worden aangeleverd bij het ter toetsing voorleggen aan de gemeente van het Definitief Ontwerp (DO). Wanneer de gemeente zich akkoord heeft verklaard met het DO zal zij de relevante informatie uit het DO verwerken in de model-erfpachtaanbieding waardoor deze definitief wordt. Door het accepteren van de definitieve erfpachtaanbieding door de winnende inschrijver komt de erfpachtovereenkomst tot stand. Acceptatie van de definitieve erfpachtaanbieding onder voorwaarden, onder meer van inhoudelijke aan-

passing van de model-erfpachtaanbieding, is niet toegestaan. In dat geval komt de erfpachtaanbieding te vervallen en komt er geen erfpachtovereenkomst tot stand.

De winnende inschrijver betaalt op grond van de optieovereenkomst een optievergoeding aan de gemeente. De optievergoeding is verschuldigd vanwege de exclusieve reservering van de grond ten behoeve van de winnende inschrijver, gedurende de optieperiode, ongeacht of hij de definitieve erfpachtaanbieding uiteindelijk accepteert of niet. De hoogte van de optievergoeding is gelijk aan het door de winnaar uitgebrachte financiële bod op het optierecht (optiebijdrage). Over de optievergoeding is btw verschuldigd. Zie ook bijlage 7, model erfpachtaanbieding.

Voor wat betreft de woningen kan de winnende inschrijver kiezen tussen canonbetaling of betaling van een afkoopsom; in het laatste geval wordt de canonverplichting via vooruitbetaling eeuwigdurend afgekocht. Voor wat betreft de overige voorzieningen is afkoop verplicht inclusief parkeren. De canon dan wel de afkoopsom wordt pas na acceptatie van de definitieve erfpachtaanbieding in rekening gebracht.

Indien u niet binnen de genoemde optieperiode van maximaal 18 maanden de erfpachtaanbieding heeft aanvaard of de erfpachtovereenkomst komt in deze periode niet tot stand, dan komt de optieovereenkomst te vervallen en heeft de winnende inschrijver jegens de gemeente - mits de optievergoeding volledig is betaald - geen verplichtingen meer. Evenzo heeft de gemeente geen verplichtingen meer jegens de winnende inschrijver.

Indien u binnen de genoemde periode van 18 maanden de erfpachtaanbieding aanvaardt en de erfpachtovereenkomst komt tot stand, dan zal de rechtsverhouding tussen de winnende inschrijver en de gemeente (mede) worden bepaald door de inhoud van de geaccepteerde definitieve erfpachtaanbieding.

De berekening van het hiervoor genoemde 'surplus' in het kader van de afroomregeling vindt plaats door de gemeente na dat de woningen zijn verhuurd en/of verkocht. De ontwikkelaar dient de gemeente binnen 2 weken nadat 90% van de woningen is verkocht en/of verhuurd te informeren over de gerealiseerde VON-prijzen en m² gbo per woning. De gemeente bepaalt vervolgens of zij de berekening van het hiervoor genoemde surplus baseert op genoemde 90% of daarmee wacht totdat alle woningen verhuurd en/of verkocht zijn.

De gemeente zal vervolgens op basis van de verstrekte informatie de eind-afrekennota opstellen en versturen. De eventueel extra verschuldigde vergoeding dient door de ontwikkelaar binnen 4 weken na de factuurdatum te worden voldaan.

5 Beschrijving Tender

5.1 Inleiding

De uitschrijver van deze tender is de gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling. De selectie wordt uitgevoerd door de projectorganisatie Sloterdijk-Centrum, onder leiding van de senior projectmanager. De tender bestaat uit een meervoudige openbare selectie in twee stappen: een voorselectie en een definitieve selectie. De gunning aan de inschrijver met de hoogste score vindt plaats op basis van een door de Directeur van Grond en Ontwikkeling te nemen besluit, nadat hij kennis heeft genomen van het advies van de selectiecommissie.

De gemeente vraagt de inschrijvers om alle vereiste stukken volledig en compleet in te sturen via TenderNed. Met uw inschrijving conformeert u zich aan alle regels en voorwaarden ter zake de tender zoals beschreven in de onderhavige selectiebrochure en bijlagen. De inschrijving moet passen binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan, de bouwvelop, de ambities en vereisten, zoals beschreven in de onderhavige selectiebrochure en bijlagen.

U bevestigt met uw inschrijving dat u objectief en verifieerbaar kunt aantonen dat u voldoende kennis en technische ervaring heeft om het project, zoals beschreven in de bouwvelop, te ontwerpen, ontwikkelen en realiseren. Dit geldt ook voor het zorgdragen voor de financiering en exploitatie van het bouwprogramma. Inschrijvingen worden alleen in behandeling genomen als de stukken compleet en volledig zijn aangeleverd en alle formulieren rechtsgeldig zijn ondertekend.

Op woensdag 14 september 2016 start de tender en alle in dat kader relevante documenten staan op www.TenderNed.nl onder naam 'Tender N kavel, blokken 1 en 3 – Sloterdijk-Centrum, Amsterdam'

Voorwaarden

De gemeente behoudt zich zonder meer - en zonder tot enigerlei schadevergoeding te zijn gehouden - het recht voor:

- de tender op enig moment tot nader order op te schorten of definitief te beëindigen;
- de tijdplanning van de tender naar eigen inzicht te wijzigen;
- geen van de inschrijvers te selecteren c.q. geen gunningsbesluit te nemen;

- de optieovereenkomst te ontbinden als de winnende inschrijver de optievergoeding niet betaalt binnen de in de optieovereenkomst gestelde termijn.

Taal

De voertaal in deze selectieprocedure is Nederlands. Deze selectiebrochure en de bijbehorende documenten zijn uitsluitend in de Nederlandse taal beschikbaar. Alle inschrijfformulieren, stukken en ingediende vragen moeten in het Nederlands zijn opgesteld.

5.2 Voorselectie

De beoordeling van de voorselectie verloopt in vier stappen:

1. Volledigheid

De selectiecommissie toetst de inschrijvingen binnen drie werkdagen, na de sluitingsdatum van inschrijving, eerst op volledigheid. Fouten van ondergeschikte aard mogen binnen 48 uur worden hersteld. Hieronder wordt verstaan het ontbreken van de juiste handtekeningen of een kennelijke verschrijving. Het ontbreken van bijlagen geldt niet als een fout van ondergeschikte aard. Te laat ingediende stukken worden geweigerd c.q. niet in behandeling genomen.

2. Voldoen aan randvoorwaarden

Vervolgens checkt de commissie of de inschrijvingen voldoen aan alle randvoorwaarden, zoals gesteld in deze selectiebrochure, de bouwenvelop en de kavelpaspoorten. Daarnaast dienen alle inschrijvingen te voldoen aan de kaders van het bestemmingsplan. Plannen die niet voldoen aan de genoemde randvoorwaarden worden uitgesloten van verdere deelname.

3. Beoordeling op selectiecriteria

Daarna vindt een beoordeling op basis van de selectiecriteria plaats. De inschrijver die qua visie en ambities het beste voldoet aan de in deze leidraad beschreven selectiecriteria krijgt het hoogste aantal te behalen punten. De maximaal vijf inschrijvers met de hoogste scores worden uitgenodigd deel te nemen aan de definitieve selectie waarin wordt gevraagd de visies uit de voorselectie uit te werken in een plan. Wanneer inschrijvers bij de voorselectie dezelfde hoogste score hebben, dan krijgt de inschrijver die het scoort op kwaliteit de voorkeur. Hierin weegt de ambitie conform de bouwenvelop het zwaarst, daarna de bijdrage aan levendig woon-werkmilieu en tot slot de voorzieningen.

Selectiecriteria

Uw visie op de ambities bepaalt het aantal punten dat u kunt behalen.

Visie op kwaliteit in programma en ontwerp (maximaal 70 van de in totaal 100 punten)

In de beschrijving van uw visie moet u in ieder geval ingaan op:

- de wijze waarop de gestelde ambitie wordt vormgegeven in architectonische uitstraling en inpassing in de omgeving; hier kan worden gedacht aan de wijze waarop de contrasten in het gebied worden versterkt (robuust - fijn, grijs - groen, reuring - rust, bestaand - nieuw), de materialisatie en de inpassing van de bouwvolumes in de openbare ruimte (*maximaal 25 punten*);
- de wijze waarop wordt omgegaan met de bouwtypologie van het loft-loodsen-concept en de aansluitingen tussen onderbouw en bovenbouw (zie hiervoor de bouwenvelop, bijlage 4; hierbij moet tenminste worden aangegeven hoe een en ander resulteert in een aantrekkelijk woonklimaat voor alle in de bouwblokken te realiseren woningen, (*maximaal 20 punten*);
- de wijze waarop wordt omgegaan met het gevraagde programma (het type voorzieningen) en de wijze waarop dit programma bijdraagt aan meer levendigheid in het gebied (*maximaal 25 punten*).

Visie op duurzaamheid (maximaal 30 punten van de in totaal 100 punten)

In de beschrijving van uw visie moet u in ieder geval ingaan op:

- hoe wordt omgegaan met EPC-norm, waarbij het Amsterdamse beleid uitgaat van een EPC-normering van 0,15 of lager; (*maximaal 15 punten*)
- de wijze waarop groen en waterberging in het gebouw/de gebouwen wordt verwerkt. (*maximaal 15 punten*)

Hierbij anticipeert de inschrijver op de definitieve selectie, waarin de visie op duurzaamheid nader wordt uitgewerkt in een ontwerp- EPC- berekening en op een integrale aanpak van energiebesparing en inpassingen van groene gevels en waterberging.

Belangrijk is dat wordt aangegeven met welke maatregelen op kavelniveau deze ambities worden gerealiseerd (energiebesparende maatregelen, toepassen duurzame warmte en duurzame elektriciteitsopwekking, invulling groenstrook en groene gevels).

Benodigde installaties voor duurzame energie moeten op het in erfpacht uitgeefbaar terrein worden gerealiseerd en mogen niet in de openbare ruimte worden geplaatst.

Punten worden toegekend op basis van de hoogte van de ambities van de inschrijver ten aanzien van duurzaamheid in combinatie met de mate waarin de inschrijver aannemelijk maakt dat deze ambities haalbaar en realiseerbaar zijn.

Totaal aantal punten

	Maximale punten per onderdeel	Eindscore per criterium
Visie op kwaliteit		Maximaal 70 punten
- Ambitieniveau ontwerp conform bouwen-velop (architectuur, contrasten, inpassing openbare ruimte)	25	
- Bouwtypologie: loft en loodsenconcept, combinatie onderbouw en bovenbouw	20	
- Programma en voorzieningen	25	
Visie op duurzaamheid		Maximaal 30 punten
-Energiebesparende maatregelen	15	
-Inbedding groen in gevels en daken (incl. waterberging)	15	
Totaal		Maximaal 100 punten

Beoordeling per onderdeel: alleen de 5 hoogste scorende inschrijvers bij elk onderdeel krijgen punten en wel in de volgende vaste verhouding:

- *Bij maximaal 15 punten: nr 1: 15 punten; 2: 12 punten; 3: 9 punten; 4: 6 punten; 5: 3 punten*
- *Bij maximaal 20 punten: nr 1: 20 punten; 2: 16 punten; 3: 12 punten; 4: 8 punten; 5: 4 punten*
- *Bij maximaal 25 punten: nr 1: 25 punten; 2: 20 punten; 3: 15 punten; 4: 10 punten; 5: 5 punten*

Per onderdeel kan er maar één inschrijver het maximale aantal punten ontvangen.

Indien de totaalscore van 2 of meer partijen gelijk is dan wint de partij met het hoogste aantal punten op ambitieniveau.

Vragenronde vóór inschrijving

Na de opening van de inschrijving kan de inschrijver tot en met 28 september 2016, 18.00 uur schriftelijk vragen stellen via TenderNed. Hieruit volgt een geanonimiseerd vraag- en antwoord-document. Dit document is vanaf 12 oktober 2016 door iedereen te raadplegen via www.TenderNed.nl. Deze vragenronde is het enige moment in de voorselectie waarop vragen kunnen worden gesteld.

Stukken voorselectie en data.

In de voorselectie levert de inschrijver uiterlijk op 26 oktober 2016, 18.00 uur de volgende stukken (digitaal) aan via TenderNed:

- inschrijfformulier voorselectie (bijlage 1);
- visie op programma en ontwerp (inclusief indicatief programmatabel m² bvo en aantallen) – max. 5 enkelzijdige A4 pagina's;
- referentiebeelden ter onderbouwing op de visie – max. 2 enkelzijdige A4 pagina's;
- visie op duurzaamheid energieneutraal bouwen – max. 3 enkelzijdige A4 pagina's;
- referentiebeelden ter onderbouwing op de visie – max. 2 enkelzijdige A4 pagina's;
- bewijs inschrijving van het bedrijf(s-onderdeel) waarmee wordt ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (niet meer dan 3 maanden oud).

De referentiebeelden mogen van de inschrijver zelf zijn of van derden.
Het verplichte lettertype is arial 10 of groter.

Inschrijvers met inzendingen die niet voldoen aan bovengenoemde vormvereisten worden uitgesloten van deelname aan deze tender.

Gebruik beeldmateriaal (referentiebeelden)

Het beeldmateriaal toont op hoofdlijnen hoe het gebouw in de omgeving staat en hoe functies in het gebouw zijn georganiseerd. Dit kan door indicatieve of schematische situatietekeningen, plattegronden, doorsneden en driedimensionale tekeningen.

U kunt geen maquettes en afbeeldingen van renderingen of gevelarchitectuur aanleveren.

Meerdere inschrijvers gezamenlijk

Het is mogelijk dat meerdere inschrijvers zich gezamenlijk als combinatie inschrijven. Als een inschrijving wordt ingediend door de combinatie, moeten alle deelnemers aan de combinatie het inschrijfformulier invullen en rechtsgeldig ondertekenen. Daarbij moet één van hen door de

overigen als contactpersoon worden aangewezen die gevolmachtigd is om de overigen rechtsgeldig te vertegenwoordigen. Als een inschrijving wordt ingediend door de combinatie is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie tijdens het selectieproces of tijdens de uitvoering van het werk te wijzigen.

Selectiecommissie voorselectie

De inschrijvingen in de voorselectie (en later ook definitieve selectie) worden beoordeeld door een door de gemeente samengestelde selectiecommissie, die bestaat uit de projectleider van Grond & Ontwikkeling, de stedenbouwkundige van Ruimte & Duurzaamheid, de voorzitter van de deskundigenjury (senior projectmanager) en de secretaris (projectmanager).

Communicatie

De maximaal vijf voorgeselecteerde inschrijvers ontvangen een schriftelijke reactie op hun ingediende visie, met een toelichting op hun score. Zo weten zij waar ze goed op scoren en waar eventueel verbetering of bijsturing nodig is. Alle overige inschrijvers ontvangen een korte schriftelijke toelichting. Zij worden geïnformeerd over de uitslag en hun score in relatie tot de hoogst behaalde scores. Er worden geen inschrijvers bij naam genoemd. Over de uitslag wordt niet gecorrespondeerd.

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie krijgt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

5.3 Definitieve selectie

De definitieve selectie heeft tot doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver met de beste inschrijving: een plan dat voldoet aan de eisen en dat de hoogste totaal score heeft behaald op de selectiecriteria.

Bij de definitieve selectie worden de inschrijvingen aan de hand van gunningscriteria beoordeeld.

Deze gunningscriteria hebben betrekking de kwaliteit in programma, ontwerp, toekomstwaarde (maximaal 60 punten), duurzaamheid (maximaal 30 punten) en optiebod (maximaal 10 punten).

De definitieve selectie start naar verwachting op 25 november 2016.

Beoordeling definitieve selectie

De beoordeling van de inschrijvingen in de definitieve selectie verloopt in vier stappen:

1. Beoordeling op volledigheid

De selectiecommissie toetst de inschrijvingen binnen drie werkdagen na de sluitingsdatum van inschrijving, eerst op volledigheid. Fouten van ondergeschikte aard mogen binnen 48 uur worden hersteld. Hieronder verstaan we het ontbreken van de juiste handtekeningen of een kennelijke verschrijving. Het ontbreken van bijlagen geldt niet als een fout van ondergeschikte aard.

2. Beoordeling of wordt voldaan aan de randvoorwaarden

Vervolgens controleert de selectiecommissie of de inschrijvingen voldoen aan alle eisen, die zijn aangegeven in deze selectiebrochure, het bestemmingsplan en de bouwenvelop. Plannen die niet voldoen aan de genoemde randvoorwaarden worden uitgesloten van verdere deelname.

3. Toetsing Bibob

Een toetsing op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) maakt deel uit van de selectieprocedure. In de definitieve selectie levert een voorgeselecteerde inschrijver hiervoor een ingevuld Bibob-formulier aan. Zie bijlage 'Brochure voor huurders en erfpachters van de gemeente Amsterdam' voor meer informatie. Het ingevulde formulier en/of de bijlagen kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De Bibob-screening wordt voorafgaand aan de definitieve gunning uitgevoerd. Alleen de maximaal vijf voorgeselecteerden worden gescreend. Mocht de screening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan deze inschrijver te gunnen. Er wordt dan gegund aan nummer twee, mits deze voorgeselecteerde inschrijver positief wordt beoordeeld, enzovoort.

4. Beoordeling op de gunningscriteria

De inzendingen die positief zijn beoordeeld in de vorige 3 stappen worden vervolgens beoordeeld door een jury op basis van de gunningscriteria. De voorgeselecteerde inschrijver die een plan indient dat het beste voldoet aan de ambities op kwaliteit (maximaal 60 punten), duurzaamheid (maximaal 30 punten) en optiebod (maximaal 10 punten) krijgt het hoogst totale aantal punten.

De uitkomsten van de deskundigenjury worden vastgelegd in een selectierapport. Wanneer inschrijvers dezelfde totaalscore hebben, dan krijgt de inschrijver die het hoogste scoort op kwaliteit de voorkeur, daarna de hoogste score op duurzaamheid en vervolgens op optiebod. In het geval de inschrijvers voor zowel kwaliteit als duurzaamheid als optiebod gelijk scoren krijgt de partij die het hoogst scoort op het ambitieniveau van het ontwerp de voorkeur, dan op bouwtypologie en dan op programma en voorzieningen.

Selectiecommissie en deskundigenjury

De selectiecommissie bij de definitieve selectie zal bestaan uit:

- de projectleider van G&O
- de stedenbouwkundige van R&D
- de voorzitter van de deskundigenjury (senior projectmanager)
- de secretaris

De deskundigenjury zal bestaan uit:

- senior projectmanager Sloterdijk-Centrum (voorzitter jury)
- supervisor
- hoofdontwerper R&D
- adviseur Duurzaamheid
- adviseur Programma

De deskundigenjury zal vervolgens bepalen hoeveel punten worden gegeven op de gunningscriteria kwaliteit en duurzaamheid. Alle inschrijvers ontvangen een selectierapport. Over de beoordeling van de jury/selectiecommissie kan niet worden gecorrespondeerd.

Gunningscriteria

Kwaliteit in programma, ontwerp, toekomstwaarde (maximaal 60 punten)

- De wijze waarop de gestelde ambitie om een levendig en aantrekkelijk woon-en werkmilieu wordt vormgegeven in hoogwaardige architectuur en inpassing in de omgeving, waarbij wordt ingegaan op het versterken van de contrasten in het gebied (robuust - verfijnd, grijs - groen, reuring - rust, bestaand - nieuw), de inpassing in de openbare ruimte en de omgang met hoogteverschillen (maximaal 20 punten).
- De wijze waarop wordt omgegaan met het loft-loodsen-concept, de aansluiting van de onderbouw op de bovenbouw en hoe dit resulteert in een aantrekkelijk verblijfsklimaat op

gebied van woningtypologie, materialisering, oriëntatie, uitzicht en bezonning (*maximaal 20 punten*).

- De wijze waarop wordt omgegaan met het gevraagde programma met een mix van functies en programma en hoe voorzieningen bijdragen aan een levendig werk- en woonmilieu (bijvoorbeeld een voorziening voor cultuur, horeca of ontspanning en ontmoeting voor bewoners en werknemers in de buurt) (*maximaal 20 punten*).

Beoordeling per onderdeel bij gunningscriterium 'kwaliteit': per onderdeel krijgen inschrijvers per onderdeel punten en wel in de volgende vaste verhouding: 20 punten: nr 1: 20 punten; 2: 16 punten; 3: 12 punten; 4: 8 punten; 5: 4 punten

Per onderdeel kan er maar één inschrijver het maximale aantal punten ontvangen. Indien de totaalscore gelijk is dan wint de partij met het hoogste aantal punten op ambitieniveau.

Duurzaamheid (maximaal 30 punten)

Beoordeling per onderdeel bij gunningscriterium 'duurzaamheid':

- *Energie (maximaal 15 punten)*
Gevraagd wordt om als bijlage bij de inschrijving een gemiddelde EPC-score van de bouwbesluitfunctie wonen van het bouwplan te voegen, onderbouwd door de EPC-berekeningen volgens NEN 7120 en NEN 7125. De inschrijver is verantwoordelijk de gemiddelde berekening op transparante wijze uit te voeren en te voldoen aan de eisen van de NEN 7120 en NEN 7125. Duurzame energie opwekking dient op het perceel te worden opgewekt. Voor de puntentoekenning zie onderstaand rekenvoorbeeld.

Rekenvoorbeeld

De puntentoekenning voor de EPC-berekening vindt als volgt plaats:

- *de indiener met de beste score krijgt het maximale aantal punten*
- *de opvolgende inschrijvers krijgen hiervan een percentage van de punten afhankelijk van de prestatie.*

Toekenning van punten vindt plaats vanaf EPC 0,15 of lager.

Voorbeeldberekening:

Inschrijver 1: EPC -0,05

Inschrijver 2: EPC 0,10

Inschrijver 3: EPC 0,05

Winnaar is inschrijver 1: 15 punten

*Punten inschrijver nr. 2: (0,05/0,20) * 15 punten = 3,75 -> afgerond 4 punten*

*Punten inschrijver nr. 3: (0,10/0,20) * 15 punten = 7,5 -> afgerond 8 punten*

- *Groen en water (maximaal 15 punten)*

Gevraagd worden

a) Een notitie met:

- o Een beschrijving van de wijze waarop groene gevels en/of daken in het ontwerp zullen worden geïntegreerd en hoe waterberging hierin zal worden verwerkt.
- o de mate waarin het groen zal bijdragen aan de biodiversiteit (welke planten, opbouw pakket)
- o de toekomstbestendigheid van het voorstel: op welke manier wordt geborgd dat het groen en de waterberging ook op lange termijn aanwezig zullen zijn? U wordt verzocht hiervoor een voorstel te doen voor een onderhoud- en beheerplan.

Maximaal 5 punten, de hoogst scorende partij krijgt er 5, de volgende respectievelijk 4,3,2,1 punten.

b) Een opgave van het aantal m² groen dak op de kavel (van tenminste 10 cm opbouw-pakket sedum of vergelijkbaar)

Maximaal 5 punten, de hoogst scorende partij krijgt er 5, de volgende respectievelijk 4,3,2,1 punten.

c) Een opgave van de ingeschatte hoeveelheid wateropslagcapaciteit voor het totaal oppervlak van de kavel.

De ontwikkelaar dient hier een berekening aan toe te voegen, van de hoeveelheid waterberging (in liters) per seconde per m² en voor de totale kavel. De ontwikkelaar mag zelf bepalen met welke technische maatregelen hij zorgt voor het vasthouden van het hemelwater. Dit kan op allerlei manieren: een groen dak, een blauw dak met waterberging, berging in een extra grote regenpijp, berging in een aparte waterbuffer in de kel-

der; vasthouden in eigen maaiveld of tuin, in een vijver of hergebruik in het gebouw als toiletwater, enzovoort.

Maximaal 5 punten, de hoogst scorende partij krijgt er 5, de volgende respectievelijk 4,3,2,1 punten.

Er dient wel aan de volgende randvoorwaarden te worden voldaan, zo niet, dan worden voor onderdeel c) 0 punten verstrekt:

- o het water wordt vertraagd, via een geknepen afvoer, afgevoerd naar de hemelwaterriolering met een maximaal debiet van 0,9 mm/uur (2,5 l/s/ha).
- o de kwaliteit van het hemelwater mag niet afnemen tussen het moment van de neerslag en de waterafdracht.
- o de kavels bieden het hemelwater aan richting de binnenstraten (dus niet naar de buitenranden van kavel N).

Optiebod (maximaal 10 punten)

Elke partij dient een bod uit te brengen op het optierecht om een erfpachtovereenkomst aan te gaan. Het financiële bod dient te worden ingevuld op het inschrijfformulier Definitieve Selectie onder optiebod. Deze optievergoeding is exclusief BTW.

De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het criterium optiebod. Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel optiebod is 10 punten. De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule:

(te beoordelen bod : hoogste uitgebrachte bod)*10 = score (afgerond op hele getallen).

Toekenning van punten vindt enkel plaats bij een optiebod van € 200.000,- of hoger.

Totaal aantal punten

	Maximale punten per onderdeel	Eindscore per criterium
Visie op kwaliteit		Maximaal 60 punten
-Ambitieniveau ontwerp conform bouwenvelop (architectuur, contrasten, inpassing openbare ruimte)	20	

-Loft- en loodsenconcept, relatie bovenbouw en onderbouw	20	
-Programma en bijdrage voorzieningen	20	
Visie op duurzaamheid		Maximaal 30 punten
-Energieberekening (EPC)	15	
-Inbedding groen in gevels en daken (incl. waterberging)	15	
Optiebod	10	Maximaal 10 punten
Totaal		Maximaal 100 punten

Vragenronde vóór indiening van de documenten

In de definitieve selectie kunnen de maximaal vijf voorgeselecteerde inschrijvers vóór de inschrijving schriftelijk vragen stellen via Tendersnet. Hieruit volgt wederom een geanonimiseerd vragen- en antwoorddocument. Dit document is op nader te bepalen moment door de voorgeselecteerde inschrijvers te raadplegen via Tendersnet.

Stukken definitieve selectie en data

De volgende stukken moeten digitaal worden ingediend:

Algemeen:

1. Een ingevuld inschrijfformulier definitieve selectie, inclusief optiebod.

Voor het gunningscriterium kwaliteit het schetsontwerp, bestaande uit:

1. architectonische visie driedimensionaal verbeeld, bijv. in renderingen, (max. 4 pagina's op A3 formaat).
2. beschrijving van het architectonisch beeld en visie (toelichting schetsontwerp), eventueel voorzien van referentieprojecten met inzicht in materialen, kleurgebruik, beeldkwaliteit, veroudering (max. 4 pagina's op A3 formaat;

In deze toelichting benoemt inschrijver de vijf cruciale hoofdpunten of karakteristieken van het ontwerp. In het geval dat dit ontwerp verder wordt uitgewerkt dan zullen deze

vijf hoofdpunten bindend zijn bij de verdere uitwerking. Afwijken hiervan kan alleen plaats vinden na goedkeuring van de uitschrijver van deze tender.

3. programmatabel (in m² en aantallen), inclusief een beschrijving van de programmatische kwaliteit van het woonprogramma en niet-woonprogramma (max. 3 pagina's op A4 formaat)
4. een plankaart van de begane grond met indicatie functies, publieksentrees en aansluiting op maaiveld; (max. 2 pagina's **per bouwblok** op A3 formaat)
5. plattegronden van enkele typische verdiepingen (max. 3 pagina's **per bouwblok** op A3 formaat)
6. gevels; (max. 4 pagina's **per bouwblok** op A3 formaat)
7. doorsnedes van de beide gebouwen in Oost/West en Noord/Zuid (max. 2 pagina's **per bouwblok**, op A3 formaat)

Voor het gunningscriterium duurzaamheid:

8. energie: EPC berekening (1 A4 enkelzijdig)
9. groen
 - a. Uitwerking visie t.a.v. de ambities m.b.t. groen (max. 2 enkelzijdige pagina's A4)
 - b. berekening groen in oppervlak in gevel en dak en berekening capaciteit waterberging (max. 2 enkelzijdige pagina's A4)
10. water
 - a. Uitwerking visie ten aanzien van de ambities met betrekking tot water (max. 2 enkelzijdige pagina's A4)
 - b. berekening capaciteit waterberging (max. 1 enkelzijdige pagina A4)

Overig bescheiden

11. Bibob formulier, inclusief bijlagen (bijlage 3)

Alle stukken moeten uiterlijk op 27 januari 2017 om 18.00 uur zijn geplaatst op Tendered.

Het verplichte lettertype is arial 10 of groter.

Schetsontwerp

Om in het kader van Kwaliteit in programma, ontwerp, toekomstwaarde (maximaal 70 punten) de kwaliteit van uw voorstel te kunnen beoordelen wordt gevraagd een schetsontwerp aan te leveren dat in woord en beeld inzicht geeft in uw architectonische beeld en visie. Hierbij wordt gevraagd inzicht te geven in de openbaarheid van het gebouw, de overgangen tussen onderbouw en bovenbouw en de aansluiting op de openbare ruimte. Niet-cruciale elementen en details mogen worden weggelaten. De tekeningen zijn voorzien van maatvoering van de belangrijkste maten/peilen en een schaalbalk. *U kunt geen maquettes aanleveren.*

Presenteren van de plannen

Elke voorgeselecteerde inschrijver heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten aan de jury. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De data van de presentaties vinden plaats in een nog aan te kondigen week bij aanvang van de definitieve selectie. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

Gunning

Op basis van het selectierapport, dat door de selectiecommissie wordt opgesteld in samenwerking met de deskundigenjury, adviseert de selectiecommissie de directeur Grond en Ontwikkeling ter zake het te nemen gunningsbesluit. Op basis van dit advies neemt de Directeur Grond en Ontwikkeling het gunningsbesluit. Het gaat hier vooralsnog om een voorlopig gunningsbesluit. Het tijdstip waarop het gunningsbesluit definitief wordt, hangt af van de uitkomsten van onderstaande bezwaarprocedure.

Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen enig onderdeel van de selectieprocedure of het (voorlopige) gunningsbesluit van de gemeente, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de selectieprocedure bekend wordt gemaakt, een kort geding aanhangig te maken bij de daartoe bevoegde rechtbank te Amsterdam.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien een inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, verliest hij al zijn aanspraken jegens de gemeente ter zake de tender en/ of het (voorlopige) gunningsbesluit. In dat geval is het gunningsbesluit definitief zodra de termijn van 20 dagen verstrijkt.

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

Mocht het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich mee brengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van het (voorlopige) gunningsbesluit. E.e.a. kan ertoe leiden dat een andere inschrijver de selectieprocedure wint dan degene die in het voorlopige gunningsbesluit wordt genoemd, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard en aan geen van de inschrijvers wordt gegund of dat de van rechtswege tot stand gekomen optieovereenkomst wordt ontbonden.

Communicatie

Nadat de directeur Grond en Ontwikkeling tot voorlopige gunning heeft besloten, worden de vijf voorgeselecteerde inschrijvers schriftelijk op de hoogte gebracht over de uitslag. De naam van de winnende inschrijver wordt bekend gemaakt. Iedere inschrijver wordt geïnformeerd over de score van zijn eigen inschrijving (per onderdeel en totaal) en de scores van de winnende inschrijving. Zij ontvangen het rapport van de selectiecommissie met betrekking tot de eigen inschrijving. Nadere informatie over de uitkomst wordt niet gegeven.

Onkostenvergoeding definitieve selectie

De voorgeselecteerde inschrijvers die in de definitieve selectie afvallen en het optierecht niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige bijdrage in de kosten van de door hen in het kader van de selectieprocedure gemaakte en te maken kosten, ten bedrage van € 10.000,-. Voorwaarde is dat zij tijdig een volledige inschrijving hebben ingediend.

6 Optieovereenkomst en optievergoeding

Met het nemen van het (voorlopige) gunningsbesluit door de directeur Grond en Ontwikkeling komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand en is de winnende inschrijver op grond van de optieovereenkomst verplicht tot betaling van de optievergoeding die gelijk is aan het door de winnende inschrijver uitgebrachte optiebod. Met het winnen van de tender en de totstandkoming van de optieovereenkomst heeft de winnende inschrijver gedurende maximaal 18 maanden het recht om de bouwopgave uit te werken en te komen tot een geaccepteerde definitieve erfpacht-aanbieding.

Met het aangaan van de optieovereenkomst kan de winnende inschrijver zijn investeringsbeslissing splitsen. Eerst investeert hij in het verkrijgen van het exclusieve recht om de grond in erfpacht te kunnen afnemen. Daarna maakt hij de investeringsbeslissing om de grond daadwerkelijk in erfpacht af te nemen door de definitieve erfpachtaanbieding te accepteren. Gedurende de looptijd van de optieperiode van maximaal 18 maanden kan het plan worden ontwikkeld en kan er worden gestart met de voorverkoop van het te ontwikkelen vastgoed. Hiermee kunnen eventuele risico's ter zake de ontwikkeling worden ingeperkt, alvorens daadwerkelijk wordt overgegaan tot acceptatie van de definitieve erfpachtaanbieding. De bedoeling van de gemeente is om de investeringsbeslissing de grond in erfpacht af te nemen te vergemakkelijken, omdat eventuele risico's daardoor wellicht minder (groot) zullen zijn.

Het optierecht vervalt van rechtswege als er binnen deze periode van 18 maanden geen erfpachtaanbieding wordt geaccepteerd waardoor er ook geen erfpachtovereenkomst tot stand is gekomen, of indien er niet aan de in de optieovereenkomst gestelde voorwaarden wordt voldaan. De gemeente is dan vrij om met derden een overeenkomst aan te gaan voor de ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende bouw kavels.

Optieovereenkomst

In de optieovereenkomst wordt onder andere het recht tot het verkrijgen van het erfpachtrecht op de bouw kavel vastgelegd. De ambities, zoals opgenomen in de inschrijving (voorlopig programma, energieberekening, schetsontwerp, etc.), maken integraal deel uit van de optieovereenkomst (bijlage 6). De optieovereenkomst dient na binnen 7 dagen na definitieve gunning door de winnende inschrijver formeel te worden ondertekend.

Optievergoeding

Voor het verlenen van het optierecht brengt de gemeente éénmalig de optievergoeding in rekening (zie artikel 1.3 en 1.4 van bijlage optieovereenkomst). De betaalde optievergoeding wordt niet verrekend met de canon, afkoopsom of andere financiële verplichtingen die uit de erfpacht-uitgifte voortvloeien, of met het tot stand komen van de erfpachtovereenkomst verband houdt. Ook wanneer de winnende inschrijver in verzuim is gebleven, de op hem rustende, uit de inschrijving van de onderhavige selectieprocedure voortvloeiende verplichting de optieovereenkomst te ondertekenen, blijft de optievergoeding niettemin verschuldigd en dient deze hoe dan ook aan de gemeente te worden betaald.

Erfpachtaanbieding

Eén van de bijlagen van de optieovereenkomst is de model-erfpachtaanbieding. De erfpacht-uitgifte vindt plaats conform de inhoud van de definitieve erfpachtaanbieding, bestaande uit de inhoud van de model-erfpachtaanbieding waarbij alle nog ontbrekende gegevens aan de hand van een door de gemeente geaccordeerd DO zijn ingevuld. Nadat de winnende inschrijver de definitieve erfpachtaanbieding heeft geaccepteerd komt de erfpachtovereenkomst tot stand.

Integriteitsclausule

Naast de screening voorafgaand aan het sluiten van de optieovereenkomst, is in de optieovereenkomst een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk om ook tijdens de looptijd van de optieovereenkomst, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren.

7 Eisen en uitsluitingsgronden

Toepasselijk recht

Op deze selectieprocedure en eventuele daaruit voortvloeiende geschillen is Nederlands recht van toepassing. De Rechtbank te Amsterdam is bij uitsluiting bevoegd van geschillen betreffende de selectieprocedure kennis te nemen.

Ontbindende voorwaarde optieovereenkomst

Ten aanzien van de van rechtswege tot stand gekomen optieovereenkomst gelden de volgende ontbindende voorwaarden:

- Ontbinding vindt plaats indien de Bibob-screening negatief uitvalt voor de winnende inschrijver, mocht de optieovereenkomst op dat moment reeds tot stand zijn gekomen
- Ontbinding vindt plaats indien binnen de daarvoor geldende termijn van 20 dagen een bezwaar is ingediend tegen het (voorlopige) gunningsbesluit; dit bezwaar in kort geding door de rechter bij onherroepelijke vonnis is gehonoreerd en de optieovereenkomst gezien de uitkomst van dit vonnis niet in stand kan blijven.

Eisen en uitsluitingsgronden

- Alle door de inschrijver gedane voorstellen in het kader van de selectieprocedure gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van het project. 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 het project.
- Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken te maken met andere, bij deze selectie betrokken, marktpartijen over de selectie.
- Het is de inschrijver 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 is bekend gemaakt.
- De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan het door hem/haar ingediende plan of planonderdelen, zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen. Dit geldt voor het winnende plan, maar ook voor de inschrijvingen die zijn afgevalen in de definitieve selectie.
- De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te laten stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toe-

stemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

- Indien een van de uitsluitingsgronden van toepassing is op een bepaalde inschrijving, kan de gemeente met onmiddellijke ingang en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, de betreffende inschrijving vervallen verklaren en de inschrijver ervan uitsluiten van derde deelneming aan de tender.
- Indien de uitkomst van de Bibob-toetsing negatief is, kan de gemeente met onmiddellijke ingang en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, de betreffende inschrijving vervallen verklaren.
- Indien een inschrijver van oordeel is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via Tendered. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. Eventuele, in de ogen van de inschrijver onduidelijkheden zijn dan voor risico van deze inschrijver.
- Bij de planvorming en bij de bouw dienen ontwikkelaars zich uiteraard te houden aan de relevante, vigerende overheidsbeleid- en regelgeving.
- Alle geschillen, die naar aanleiding van of in het verband met de selectie of daaruit voortvloeiende verbintenissen mochten ontstaan, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.
- Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, wordt door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers verstrekt in de periode tot en met de besluitvorming over de selectie.
- De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze tender op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de tender te vervallen en is de gemeente vrij om op een andere door de gemeente te bepalen wijze of met een andere tender een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter voor het project te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
- De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen,

aangevuld met het getekende inschrijfformulier definitieve selectie en de contractplanning.

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

8 Planning selectieprocedure

Onderstaande planning van de selectieprocedure is indicatief en - dit geheel ter beoordeling van de gemeente - aan verandering onderhevig. Aan deze planning kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Voorselectie (circa 10 weken)

- 1) Start tender: online op www.TenNered.nl op 14 september 2016
- 2) Vragenronde vóór inschrijving: vragen indienen via TenderNed, tot uiterlijk 28 september 2016, 18 uur
- 3) Geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument: volgt op TenderNed (vóór inschrijving) vanaf 12 oktober 2016
- 4) Inschrijving: alle benodigde informatie en formulieren aanleveren via TenderNed, uiterlijk 26 oktober 2016, om 18 uur
- 5) Selectiecommissie controleert volledigheid inschrijving (formulieren, bijlagen, handtekeningen etc.): uiterlijk 1 november 2016, 18.00 uur bericht (binnen 3 werkdagen na sluitingsdatum)
- 6) Gelegenheid tot herstel fouten van ondergeschikte aard: binnen 48 uur
- 7) Check op de eisen (o.a. bestemmingplan, kavelpaspoorten en bouwenvelop) en beoordeling op selectiecriteria: uiterlijk 18 november 2016 gereed
- 8) Communicatie: informeren van alle inschrijvers over uitslag op 22 november 2016

Definitieve selectie (circa 6 maanden)

- 1) Start definitieve selectie: 25 november 2016
- 2) Vragenronde vóór inschrijving: vragen indienen via TenderNed, uiterlijk 9 december om 18 uur.
- 3) Geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument, exclusief voor de maximaal vijf voorgeselecteerde inschrijvers (vóór inschrijving!): uiterlijk 23 december 2016
- 4) Inschrijving: alle benodigde informatie en formulieren aanleveren via TenderNed uiterlijk 27 januari 2017, om 18 uur
- 5) Selectiecommissie checkt volledigheid inschrijving (formulieren, bijlagen, handtekeningen, etc.): uiterlijk 2 februari 2017 bericht (3 werkdagen)
- 6) Gelegenheid tot herstel fouten van ondergeschikte aard: binnen 48 uur
- 7) Check op de eisen (o.a. bestemmingplan, kavelpaspoorten en bouwenvelop) en beoordeling op selectiecriteria: uiterlijk 8 maart 2017

- 8) Presentatie: iedere voorgeselecteerde inschrijver krijgt ruimte om het plan toe te lichten (geen nieuwe informatie!) in week van 13 maart 2017;
- 9) Afronden selectierapport, inclusief opstellen proces-verbaal en besluit voorlopige gunning: 3 april 2017
- 10) Communicatie: informeren van de vijf deelnemende voorgeselecteerde inschrijvers: 10 april 2017
- 11) Bezwaartermijn 20 dagen: 11 april t/m 1 mei 2017
- 12) Definitieve gunning: 3 mei 2017 ingeval er geen bezwaar is aangetekend
- 13) Totstandkoming optieovereenkomst: op datum van (voorlopige) gunningsbesluit, ondertekening uiterlijk 7 dagen na bekendmaking (voorlopige) gunningsbesluit; 10 mei 2017
- 14) Bibob wordt gedaan in de periode van ontvangst van de definitieve inschrijving tot het moment van voorlopige gunning (minimale termijn van vier weken); start vanaf moment inschrijving (punt 4)

11. Bijlagen selectiebrochure N kavel blok 1 en 3, Sloterdijk-Centrum

Bijlagen selectie blok 1 en 3

1. Inschrijfformulier voorselectie N kavel blok 1 en
 2. concept-Inschrijfformulier definitieve selectie N kavel blok 1 en 3
 3. a. Formulier Wet Bibob en vastgoedtransactie
b. Brochure voor huurders en erfpachters van de gemeente Amsterdam
 4. Bouwenvelop Kavel N
 5. a. Kavelpaspoort blok 1
b. Kavelpaspoort blok 3
 6. Concept optieovereenkomst
 7. a. Model-erfpachtaanbieding
b. Uitgiftetekening
c. Terreinspecificaties
d. Algemene Bepalingen erfpacht 2016
 8. Concept contractplanning
- Bestemmingsplan Sloterdijk-Centrum, zie www.ruimtelijkeplannen.nl
 - Agenda Duurzaamheid, zie www.amsterdam.nl/gemeente/volg-beleid/agenda-duurzaamheid/