Gemeente Amsterdam

Selectiebrochure huurder waterperceel Zijkanaal I nabij Kaneelappelstraat 128

Datum publicatie: n.t.b.

Dit is een conceptversie van de selectiebrochure. Er vindt nog afstemming plaats met Gemeentelijk Vastgoed. Daarnaast wordt deze versie nog voorgelegd aan de ambtelijk opdrachtgever.

Inleiding

De gemeente Amsterdam (''de gemeente'') is op zoek naar een huurder voor een waterperceel aan Zijkanaal I, in de woonwijk de Bongerd. Voor deze locatie zoekt de gemeente een ondernemer die een buurtgerichte, kindvriendelijke horecavoorziening wil opzetten om zo een belangrijke ontmoetingsplek te creëren voor de bewoners van de wijk. Er is momenteel nog geen horecagelegenheid in de wijk. Met deze selectieprocedure biedt de gemeente geïnteresseerde ondernemers de kans om deze belangrijke voorziening te realiseren. De inrichting, uitstraling en invulling van het horeca concept moeten passen bij het karakter van de wijk én zorgvuldig omgaan met de woonbootbewoners in de directe omgeving.

Het waterperceel

Adres: Nabij Kaneelappelstraat 128 in 'de gouden bocht' van het Zijkanaal I
Bestemming en gebruik: Horeca I
Oppervlakte: max. 200 m² bruto vloeroppervlak/verhuurbaar vloeroppervlak
Afmetingen drijvende voorziening: maximale breedte: 7 meter, maximale lengte: 20 meter, maximale hoogte: 4 meter.
Huurprijs: [Afhankelijk van taxatie Gemeentelijk Vastgoed] per m2 per jaar exclusief BTW.
Ingang huurcontract: n.t.b.
Duur contract: 5 jaar + 5 jaar
Eisen drijvende voorziening: De huurder dient zelf zorg te dragen voor een drijvende voorziening, bijvoorbeeld een boot, die geschikt is voor horeca van maximaal 200m² bvo en minimaal 100m² bvo.
Eisen terras: Op het dek is een terras toegestaan indien dit terras binnen die 200m2 bvo valt en slechts 30% van de BVO beslaan.

De wijk de Bongerd

De Bongerd is een wijk in Amsterdam-Noord waarvan de laatste fase de komende jaren in ontwikkeling gaat. De woonwijk is ontstaan op een voormalig industrieterrein en volkstuinencomplex langs het Zijkanaal I. Het heeft een ruime opzet, maar dankzij de kleinschalige woonstraten ook een intieme sfeer, die doet denken aan een modern tuindorp. In totaal telt de wijk 1.250 woningen, waarvan 30 procent huur- en 70 procent koopwoningen. De laatste fase van de ontwikkeling van de wijk gaat de komende jaren plaatsvinden, wat zal zorgen voor een verdere toename van bewoners en een groeiende vraag naar lokale voorzieningen. Naast woningen zijn er al een aantal belangrijke voorzieningen aanwezig, zoals

basisscholen en een supermarkt. Een passende horecagelegenheid, een plek voor koffie, lunch, borrel of een maaltijd, ontbreekt is er nog niet. Voor die voorziening moeten bewoners van de Bongerd nu uitwijken naar horecagelegenheden buiten de wijk.

Het is daarom een mooie kans om op het waterperceel in de zogenoemde 'gouden bocht' van Zijkanaal I in de Bongerd een horecavoorziening toe te voegen aan de wijk. De locatie ligt op een opvallende plek naast de welbekende grijperkraan 'het Paard van Noord'. Ook ligt de locatie dichtbij natuur in het Twiske, Waterland, de Kadoelerbreek en de Wilmkebreekpolder, en tegelijkertijd op korte afstand van de levendigheid van de NDSM-werf. Langs het kanaal loopt een hoogwaardige fietsroute en het water is populair bij pleziervaart.

Wensen vanuit de buurt

In 2019 en 2022 zijn enquêtes gehouden in de Bongerd. Uit die enquêtes blijkt dat een groot deel van de wijkbewoners erg enthousiast is over de komst van een horecavoorziening, en dat zij de voorkeur geven aan horeca met een buurtgericht en kindvriendelijk karakter. Ook is het belangrijk dat het concept rekening houdt met de omgeving, waarbij geluids- en andere vormen van overlast zoveel mogelijk worden beperkt. De naaste buren zijn namelijk woonbootbewoners, met ligplaatsen aan de overkant van Zijkanaal I. In deze selectieprocedure is nadrukkelijk geen ruimte voor de vestiging van een snackbar of ijssalon. De focus ligt op horeca die aansluit op de wensen van de omwonenden.
Opgesomd hebben de omwonenden de volgende wensen:

- Kindvriendelijke horeca;
- Horeca waar een plek is voor koffie en taart, maar ook om te borrelen;
- Horeca die ruimte biedt voor een maaltijd;
- (Extra) aandacht voor preventie van (geluids-)overlast;
- Geen nachthoreca of fastfoodgelegenheid;
- De mogelijkheid om iets voor of namens de buurt te kunnen organiseren; denk aan een evenement, een borrel, een barbecue;
- Beschikking over een terras;
- Een horecagelegenheid die geen deel uitmaakt van een grote keten.

Elektriciteitsaansluiting

De toekomstige huurder zal een aanvraag moeten doen voor een huisaansluiting op elektriciteit (en riool). Voor de locatie van het waterperceel kan alleen aanspraak worden gemaakt op een 'kleinverbruik voorziening' voor elektriciteit. Dit betekend dat het gebruik van elektriciteit beperkt is. Tussen de gemeente en netbeheerder Liander is afgesproken dat aanvragen voor een kleinverbruik voorziening voorrang krijgen. Dat wil zeggen, ze komen niet op een wachtlijst terecht en worden direct behandeld. Om te passen binnen het maximale gebruik dat mogelijk is binnen een kleinverbruik voorziening wordt geadviseerd rekening te houden met de volgende energiebesparende maatregelen, zoals:

- koeling in de zomer via wisselaar oppervlakte water / WW warmtepomp
- zonnepanelen inpassen op het dek, op een luifel of op een terrasoverkapping, ten behoeve van het verlagen van stroomverbruik (minder vermogen vanuit net).
- Aansluiting op stadswarmte (ingepast in kade), met flex slang naar boot.
- Frituren moet gebeuren met een airfryer of met energiezuinige combi ovens
- energiezuinige verlichting
- CO2 gestuurde ventilatie met laag energieverbruik
- energiezuinige koeling / vaatwasser / overige apparatuur
- geen terrasverwarmer indien stroom het niet toelaat

Fotomateriaal / plattegrond

Zie bijlagen voor de locatie op een kaart uit het stedenbouwkundig plan en op een luchtfoto.

CONCEPT

Plan indienen

Wilt u zich kandidaat stellen als toekomstig huurder voor het waterperceel in Zijkanaal I, dan moet u een plan indienen, uiterlijk op [datum nader te bepalen] voor [tijdstip nader te bepalen]. Indienen doet u door het plan te versturen per mail aan [e-mailadres], onder vermelding van 'inschrijving huur waterperceel in de gouden bocht van zijkanaal I'.
Houd de totale lengte van uw plan op maximaal 4 A4 pagina's tekst (lettertype Corbel, grootte 10,5 pt), exclusief eventuele bijlagen. Stuur uw plan in als pdf-bestand.

Als uw inschrijving na de termijn wordt ontvangen, wordt u niet meer meegenomen als geïnteresseerde in de selectieprocedure. De gemeente vergoedt geen kosten die voor het maken van de inschrijving worden gemaakt. Als uw inschrijving wel wordt ontvangen binnen de gestelde termijn, ontvangt u een ontvangsbevestiging.

Dit staat er in uw plan:

- Een beschrijving van uw horeca concept. Wie is uw doelgroep? Welk type horeca wil u gaan uitbaten. Hoe houdt u rekening met de wensen van de buurt?
- Een beschrijving van de drijvende voorziening. Wat voor voorziening zal u gaan gebruiken? Hoe groot is de voorziening, en past de voorziening binnen de maximale breedte, lengte en hoogte?
- Een beschrijving van de businesscase en een exploitatieberekening
- Een plan voor de bezetting en organisatie van de horecagelegenheid.

Huurvoorwaarden

Huuringangsdatum:	
Huurtermijn:	5 jaar, behoudens opzegging voort te zetten voor 5 jaar
Opzegtermijn:	tenminste X maanden
Huurprijs:	€ n.t.b. per m2 per jaar exclusief BTW.
BTW:	indien niet geopteerd kan worden voor een met BTW belaste huurprijs wordt de huurprijs ter compensatie van het financiële nadeel dat verhuurder hierdoor lijdt met een nader te bepalen percentage verhoogd
Servicekosten	Niet van toepassing, de huurder sluit zelf voor eigen rekening en risico leveringsovereenkomsten en servicecontracten af.
Indexering:	De huurprijs wordt jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum verhoogd op basis van het CPI-prijsindexcijfer zoals wordt gepubliceerd door het CBS.
Betalingen:	per maand vooruit te voldoen.
Zekerheidsstelling:	waarborgsom of bankgarantie ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

CONCEPT

Opleveringsniveau:	in de staat waarin de ruimte zich op de huuringangsdatum bevindt.
Bijzondere huurvoorwaarden:	Bestemming: De gehuurde ligplaats mag uitsluitend worden gebruikt voor de specifieke functie horeca I, zijnde een restaurant, café of lunchroom. Openingstijden: Zo/do 07:00-01:00 Vr/za 07:00-02:00 Zoals aangegeven in het horecabeleid (2025) van de gemeente Amsterdam voor reguliere horeca. Geluid: Om geluidsoverlast te minimaliseren mag de muziek overdag niet luider zijn dan 76 dB, omdat het hierna als 'meer dan achtergrondmuziek' wordt geclassificeerd. Aanvraag vergunningen en huisaansluitingen: Huurder is verantwoordelijk voor de aanvraag van aansluiting op Riool, elektriciteit, benodigde vergunningen. Nader aan te vullen aan de hand van de winnende inschrijving.
Huurovereenkomst:	conform standaard model Gemeente Amsterdam, gebaseerd op de model huurovereenkomst grond/water van de gemeente Amsterdam, met de daarbij behorende Algemene Bepalingen.
Voorbehoud:	Bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst, waarvan een integriteitsscreening op grond van de BIO/Bibob onderdeel uitmaakt.

De criteria

De gemeente toetst de inschrijvingen aan randvoorwaardelijke criteria. De randvoorwaardelijke criteria, of Knock Out (K.O.) criteria zijn voorwaarden waaraan u moet voldoen om aanspraak te maken op een aanbieding vanuit de gemeente Amsterdam.
Daarnaast stelt de gemeente kwalitatieve selectiecriteria waaraan uw ingediende plan kwalitatief wordt beoordeeld. De winnende inschrijving voldoet aan alle randvoorwaardelijke criteria en scoort het beste op de randvoorwaardelijke criteria.

Randvoorwaardelijke criteria	Bij niet voldoen:
Niet accepteren van de huurvoorwaarden zoals hierboven weergegeven conform het standaard model van de gemeente Amsterdam	K.O.
Niet accepteren van het voorbehoud bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst	K.O
Het stellen van nadere voorwaarden aan de inschrijving, in welke vorm van ook	K.O.

CONCEPT

Niet voldoen aan het omgevingsplan	K.O
Geen positief advies voortvloeiend uit de integriteitsscreening *Alleen de kandidaat met de hoogste score zal worden getoetst aan de hand van de Beleidsregel Integriteit Overeenkomsten (BIO) en voor zover nodig op grond van de Wet Bibob* Zie voor meer informatie over de BIO en de integriteitsscreening: www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/	K.O
De inschrijver is niet schuldenvrij *Voor bestaande rechtspersonen: Bij inschrijving dient een verklaring van de Belastingdienst te worden bijgevoegd nakoming fiscale verplichtingen niet ouder dan 6 maanden*	K.O.
Inschrijver moet beschikken over een boot met de vereiste grootte, of moet kunnen aantonen dat hij bij aanvang van de huurperiode kan beschikken over die boot.	K.O.

Aanvullende criteria	Weging tot maximaal
Een onderbouwing van de haalbaarheid van het plan; beschrijving van de businesscase en een exploitatieberekening	15 punten
Een gedetailleerd overzicht waarin wordt opgenomen hoe de geschetste horecagelegenheid wordt ontwikkeld, gerealiseerd en beheerd qua organisatie, deskundigheid en bezetting.	10 punten
Hoe houdt de initiatiefnemer rekening met de wensen van de buurt zoals die zijn gebleken uit de gehouden enquêtes (en in de selectiebrochure zijn opgesomd onder 'wensen vanuit de buurt')?	15 punten
Hoe probeert de initiatiefnemer bij te dragen aan de samenhang tussen de buurt, de omgeving en het beoogde concept?	5 punten
In hoeverre draagt het concept bij aan de duurzaamheidsambitie van de stad. Er wordt gescoord op duurzaamheid van de productie en duurzaamheidsaspecten in het horecaconcept. Denk aan food-waste, herkomst producten, nabijheid leveranciers, etc.	5 punten

Vragen

Vragen over deze selectieprocedure kunnen tot uiterlijk [datum n.t.b.] uitsluitend worden gesteld aan de gemeente via het emailadres [e-mailadres].

Beoordeling van uw inschrijving

De gemeente Amsterdam stelt een selectiecommissie samen van 3 of 5 gemandateerde ambtenaren uit het projectteam en van gemeentelijk vastgoed. Als de commissie heeft vastgesteld dat uw plan aan alle Knock Out-criteria voldoet, verdelen alle leden punten over de kwalitatieve selectiecriteria die hierboven zijn genoemd. De eindscore per kandidaat is de optelsom van toegekende punten gedeeld door het aantal commissieleden. Alle kandidaten krijgen bericht over hun score met daarbij een gezamenlijke motivatie. Kandidaten krijgen alleen hun eigen score te zien.

Het beoordelingsteam is opgebouwd uit:

- Asset manager Gemeentelijk vastgoed (voorzitter)
- Projectmanager Gebiedsontwikkeling De Bongerd

CONCEPT

- Projectleider Grond en Ontwikkeling
- Gebiedsmakelaar Stadsdeel Noord Kadoelen en de Bongerd

Er kunnen zich dan drie situaties voordoen:

1. U voldoet aan de gestelde criteria en u heeft de hoogste score. De gemeente Amsterdam beoordeelt u als meest geschikte potentiële huurder. De gemeente kan dan de stukken opvragen waaruit u kan aantonen dat u voldoet aan de gestelde criteria. Deze stukken dient u binnen 5 werkdagen op verzoek van de gemeente toe te sturen. De gemeente zal u uitnodigen voor een verificatiegesprek. Indien het verificatiegesprek positief is zal de gemeente u een huurvoorstel doen toekomen. Indien de als eerste geëindigde geïnteresseerde afvalt kan de gemeente besluiten de als tweede geëindigde geïnteresseerde uit te nodigen voor een verificatiegesprek, of de hele procedure opnieuw op te starten.

2. U voldoet aan de gestelde criteria en heeft naast (een) andere inschrijver(s) een gelijke hoogste score behaald. In dat geval zal de kandidaat huurder worden bepaald door middel van een loting.

3. U voldoet niet aan de gestelde criteria of heeft niet de hoogste score. U maakt dan geen aanspraak op huur van het waterperceel en de gemeente zal u hierover informeren.

Er meldt zich geen gegadigde binnen de gestelde termijn

Indien zich gedurende de hierboven gestelde reactietermijn van 2 maanden geen gegadigden melden blijft deze openbare selectie open en is de gemeente Amsterdam gerechtigd een huurovereenkomst aan te gaan met de eerste gegadigde die zich meldt en die voldoet aan de gestelde criteria.

Planning

Datum	Actie
n.t.b.	n.t.b.

CONCEPT

CONCEPT