



Selectiebrochure Blok 1, IJburg, Centrumeiland

Ruimte voor:

23.000 – 28.000 m² bvo niet-woonprogramma, middeldure en vrije sector huurwoningen (excl. eventuele ondergrondse bouwlagen)



Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1. Project en opgave.....	4
1.1 De locatie	4
1.2 Beschrijving van de opgave.....	5
1.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen	10
1.4 Erfpachtgrondwaarde.....	10
1.5 Duurzaamheid.....	11
1.6 Kwaliteit.....	13
1.7 Optieovereenkomst geboden optievergoeding.....	13
2. Beschrijving selectieprocedure	15
2.1 Communicatie	16
2.2 Selectiecommissie en deskundige jury.....	16
2.3 Planning selectieprocedure.....	17
3. Voorselectie	19
3.1 Inschrijving voorselectie	19
3.2 Minimale eisen voorselectie.....	20
3.3 Selectiecriteria voorselectie.....	21
3.4 Beoordeling.....	22
4. Definitieve Selectie	24
4.1 Inschrijving definitieve selectie	24
4.2 Minimale eisen definitieve selectie.....	26
4.3 Gunningscriteria definitieve selectie	27
4.4 Beoordeling definitieve selectie	31
4.5 Gunning	31
4.6 Screening	31
4.7 Bezwaar	32
4.8 Planning ontwikkeltraject.....	33
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	35

Inleiding

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen Blok 1, IJburg, Centru-meiland (hierna "blok 1") met huurwoningen, niet-woonprogramma en parkeren kan ontwikkelen. De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van een meervoudige openbare selectie (tender). Hiervoor is een selectieprocedure opgezet.

De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden, eisen die gesteld worden aan partijen die zich hebben ingeschreven voor deze selectie en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. De gemeente nodigt geschikte partijen, die voor deze locatie een plan hebben dat past binnen de voorwaarden, uit zich in te schrijven voor deze selectie.

De gemeente tendert voor de voorliggende opgave een zogenaamde optieovereenkomst. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver tevens optienemer, gedurende de optieperiode waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (DO) uit te werken en binnen deze termijn daarop een omgevingsvergunning te verkrijgen. Indien dit DO naar het oordeel van de gemeente past binnen het gestelde kader, voldoet aan de eisen die bij deze tender worden gegeven en overeenkomt met de inschrijving, zal de winnende inschrijver/optienemer vervolgens in de gelegenheid worden gesteld het erfpachtrecht over de betreffende kavel te verkrijgen. Hij dient daartoe de gemeentelijke erfpachtaanbieding te accepteren, waardoor de erfpachtovereenkomst tussen hem en de gemeente tot stand komt. Pas dan heeft de optienemer met betrekking tot blok 1 een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. Het winnen van de tender verschaft hem slechts een voorwaardelijke aanspraak daarop. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding mag de optienemer zich als ontwikkelaar van dit project beschouwen en verkrijgt hij het erfpachtrecht over de betreffende bouw-kavel via notariële vestiging.

Het tenderen van een optieovereenkomst is een werkwijze waarbij de optienemer zijn investeringsbeslissing kan splitsen om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te werken binnen de optieperiode. Een gegadigde die zich inschrijft voor de selectie legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien aan hem gegund zal worden, de in de optieovereenkomst vastgelegde geboden optievergoeding aan de gemeente te betalen en verkrijgt hij daarmee het exclusieve recht om gedurende de optieperiode de bouwopgave uit te werken en de investering in de uiteindelijke grondafname en bouw verder rond te krijgen en een omgevingsvergunning te verkrijgen.

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat mocht de optienemer er niet in slagen om binnen de optietermijn een erfpachtovereenkomst tot stand te laten komen, hij alle aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest. De betaalde optievergoeding zal dan niet worden gerestitueerd terwijl de betalingsverplichting blijft bestaan.

In deze selectiebrochure zal nader op de hiervoor beschreven aspecten van de tender worden ingegaan.

1. Project en opgave

1.1 De locatie

IJburg is een stedelijke wijk die verrijst aan de oostkant van Amsterdam, uiteindelijk bestaand uit zes aan elkaar geschakelde eilanden. Terwijl de eerste fase van IJburg in Amsterdam haar voltooiing nadert, zijn de plannen voor de tweede fase van IJburg nog volop in ontwikkeling. Centrumeiland is het eerste eiland van de tweede fase van IJburg. Op het eiland gelegen in het IJmeer wordt een nieuwe stadswijk ontwikkeld. Met deze selectiebrochure is de gemeente voornemens een partij te selecteren voor de ontwikkeling van blok 1 op Centrumeiland, dat gelegen is op de hoek van de Muiderlaan en de Pampuslaan.



De ontwikkeling van Centrumeiland is gestart in 2016, toen de gemeenteraad van Amsterdam het Stedenbouwkundig Plan (zie Document 2) vaststelde. Centrumeiland heeft een programma waarin zelfbouw de boventoon voert: 70% van het woonprogramma bestaat uit zelfbouwoningen. Ongeveer de helft van de zelfbouwkavels is inmiddels in erfpacht uitgegeven. Naast zelfbouw is 20% van het woonprogramma bestemd voor sociale huur en 10% voor vrije sector projectontwikkeling. Een eerdere tender heeft reeds plaatsgevonden op het meest zuidelijke puntje van het eiland, op kavel 14-01. In dit gedeelte van blok 14 komt een

appartementencomplex met middeldure en vrije sectorwoningen, parkeerplaatsen en niet-woonprogramma in de plint. De tender voor blok 1 is de tweede en laatste tender die op Centrumeiland gehouden wordt.

Centrumeiland wordt gekenmerkt door een 'kleine korrel' van gesloten bouwblokken. Bijna elk blok van Centrumeiland bestaat uit een gemêleerd programma van diverse soorten zelfbouw: Individuele Zelfbouw, Samen in het Klein voor 2, 3 of 4 woningen en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) voor bouwgroepen vanaf 4 woningen. Voor bouwgroepen bestaan er ook nog de zelfbouwvarianten Medeopdrachtgeverschap (MO) en Wooncoöperatief. Het eiland heeft daarmee een ander stedenbouwkundig karakter dan het naastgelegen Haveneiland, dat contrasteert door haar lange zichtlijnen. Een stedelijk milieu betekent een dichte bebouwing, compacte openbare ruimte en voorzieningen. Centrumeiland heeft een gemiddelde dichtheid van 100 woningen per hectare. Compacte bebouwing is voorzien in 15-16 blokken variërend van 40 tot 140 woningen met bouwhoogtes van overwegend 4 tot 5 lagen. In het stedenbouwkundig plan van Centrumeiland zijn de hoofdthema's: zelfbouw, tijdelijkheid, bewegende stad en duurzaamheid (*rainproof* en energieneutraal eiland). De verschillende blokken worden in een periode van een aantal jaar gefaseerd uitgegeven. Blok 1 bestaat als enige blok op dit eiland niet uit zelfbouw, maar wordt in zijn geheel ontwikkeld door een projectontwikkelaar of ontwikkelcombinatie.

1.2 Beschrijving van de opgave

Inleiding

Voor blok 1 heeft de gemeente een appartementencomplex van minimaal 23.000 tot maximaal 28.000 bruto vloeroppervlak (bvo) met vrije sector en middeldure huurwoningen, niet-woonprogramma en parkeerplaatsen voor ogen op een kavel van circa 7120 m² groot. Het kan gaan om één of meerdere gebouwen. Blok 1 is gelegen op een belangrijke zichtlocatie aan de entree van Centrumeiland. Om die reden is 'kwaliteit' een belangrijk onderdeel van de selectie- en gunningscriteria. Het is aan de inschrijvende partijen om het architectonische beeld verder vorm te geven binnen de kaders die door de gemeente meegegeven worden in onderhavige selectiebrochure, de bijbehorende bijlagen (o.a. de bouwvelop) en het publiekrechtelijk kader. Naast 'kwaliteit', zal er in deze tender geselecteerd/gegrond worden op basis van de criteria 'programma', 'duurzaamheid' en 'optiebijdrage' in een meervoudige openbare selectieprocedure die bestaat uit twee rondes.

Als onderdeel van de tender vraagt de gemeente inschrijvers om een visie (voor- en definitieve selectie) en een schetsontwerp (definitieve selectie) te maken op de openbare ruimte dat binnen in het blok komt te liggen.

Op de kavel dient een programma te worden gerealiseerd die voldoet aan de volgende kaders:

	Minimaal	Maximaal
Totaal programma (excl. programma ondergronds)	23.000 m ² bvo*	28.000 m ² bvo
1. Wonen totaal	circa 14.000 m ² bvo	circa 23.000 m ² bvo
Aantal woningen	145	165
Middeldure huurwoningen	50% van de woningen	-
Vrije sector huurwoningen	-	50% van de woningen
2. Niet-wonen totaal	5.000 m ² bvo	8.850 m ² bvo
Broedplaats (bestaande uit broedplaats en aanvullend programma)	750 m ² bvo	1.000 m ² bvo
Broedplaats (=ateliers voor CAWA-kunstenaars)	60% van broedplaats	
Aanvullend programma**		40% van broedplaats
Maatschappelijk	200 m ² bvo	1.000 m ² bvo
Overige bestemmingen	3.000 m ² bvo	6.900 m ² bvo

3. Parkeren***		
Eventueel programma ondergronds t.b.v. bergingen en parkeren	0 lagen	2 lagen

*BVO conform NEN2580

** Aanvullend programma dient te worden ingevuld met de in de tabel beschikbare meters voor 'maatschappelijk' en 'overige bestemmingen'.

*** Parkeren valt niet onder niet-wonen/wonen, maar wordt als aparte categorie gerekend binnen het totaal programma. Als parkeren bovengronds wordt gerealiseerd, valt het wel onder het maximaal toegestane BVO (zie onder "Parkeren").

Hieronder worden de verschillende onderdelen van het programma nader uitgewerkt:

Woonprogramma

Het woonprogramma bestaat voor tenminste 50% uit middeldure huurwoningen en maximaal 50% uit vrije sector huurwoningen.

Middeldure huur

Met het Actieplan Meer Middeldure Huur (vastgesteld door de gemeente in juni 2017, zie Document 9) zet de gemeente in op uitbreiding van het aanbod middeldure huurwoningen in de stad.

Voor onderhavige tender gelden de volgende voorwaarden met betrekking tot de middeldure huurwoningen:

- Een middeldure huurwoning is een zelfstandige woonruimte van minimaal 40m² GBO en voor alle middeldure huurwoningen tezamen geldt dat deze minimaal een gemiddelde grootte hebben van 55m² GBO (conform NEN 2580);
- Deze zelfstandige middeldure huurwoningen moeten gedurende 25 jaar vanaf de eerste verhuring (28 jaar vanaf ingang erfpachtrecht) worden verhuurd voor een kale aanvangshuur tussen de liberalisatiegrens (thans € 720.42) en € 1.001,33 (prijsspeil: 2019, eerste indexering vindt plaats op 01-01-2020 volgens de consumentenprijsindex alle huishoudens). De huur mag gemiddeld bij oplevering over het totaal aan middeldure huurwoningen in het bouwblok niet meer dan € 876,55 bedragen (prijsspeil: 2019, eerste indexering vindt plaats op 01-01-2020 volgens de consumentenprijsindex alle huishoudens);
- Uitponden is gedurende 25 jaar na eerste verhuring (28 jaar na ingang recht) niet toegestaan;
- Bij uitpounding van de woningen na 25 jaar na datum eerste verhuring is geen aanvullende canon verschuldigd.
- De huren mogen tijdens de verhuurperiode jaarlijks alleen stijgen met de Consumenten Prijsindex (CPI alle huishoudens reeks voor de maand juni);
- Parkeerplaatsen die gerealiseerd worden ten behoeve van de middeldure huurwoningen, al dan niet op basis van een parkeernorm, mogen niet verplicht gekoppeld worden aan de middeldure huurwoningen gedurende de periode van verhuurverplichting.
- Deze middeldure huurwoningen vallen onder de Huisvestingsverordening.
- Alle middeldure huurwoningen worden in één erfpachtrecht uitgegeven.

De voorwaarden voor middeldure huur zijn vastgelegd in de bijzondere bepalingen van de model-erfpachtovereenkomst, die onlosmakelijk onderdeel is van deze selectiebrochure en de optieovereenkomst.

Vrije sector huur

Het andere deel van het woonprogramma bestaat uit vrije sector huurwoningen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De vrijesector huurwoningen moeten gedurende 15 jaar vanaf de eerste verhuring (18 jaar vanaf ingang erfpachtrecht) als huurwoning worden gebruikt.

- Bij uitponding van de woningen na 15 jaar na datum eerste verhuring is geen aanvullende canon verschuldigd.
- De extra voorwaarden die gelden voor huurwoningen in het middeldure segment zijn op de vrije sector huurwoningen niet van toepassing. De ontwikkelende partij mag zelf een optimale verdeling wat betreft omvang en prijsstelling maken.
- Alle vrije sectorhuurwoningen worden in één erfpachtrecht uitgegeven.

Niet-woonprogramma

Het niet-woonprogramma bestaat uit verschillende bestemmingen en omvat in totaal van minimaal 5.000 tot maximaal 8.850 m² bvo. Inschrijvers zijn (grotendeels) vrij een invulling te geven aan het voorgeschreven programma. De invulling van het niet-woonprogramma is meegenomen in de selectiecriteria in de voorselectie (onderdeel "Visie op programma").

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op het niet-woonprogramma:

1. Als onderdeel van het niet-woonprogramma dient een broedplaats van minimaal 750 m² bvo tot maximaal 1.000 m² bvo gerealiseerd te worden. Een broedplaats bestaat voor minimaal 60% uit ateliers voor CAWA-gecertificeerde kunstenaars (zie Document 6 voor het broedplaatsbeleid). Dit gedeelte van de broedplaats is in het Uitwerkingsplan tranche 2 opgenomen als bestemming broedplaats. Het overige deel (maximaal 40%) van de broedplaats mag de broedplaatsbeheerder inzetten voor alles wat volgens het bestemmingsplan is toegestaan (maatschappelijk, detailhandel, horeca I en IV, kantoren, bedrijven, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening), mits passend binnen het totaalconcept van de broedplaats waarmee wordt ingeschreven. Voor de gehele broedplaats geldt een gemaximeerde huur (die de erfpachter in rekening mag brengen aan de broedplaatsbeheerder) en een sociaal-maatschappelijke grondprijs. Zie hieronder een toelichting op 'broedplaats'. Het programma dat binnen het overige deel van de broedplaats wordt gerealiseerd gaat ten koste van de toegestane vierkante meters programma 'maatschappelijk' en 'overige bestemmingen' (zie tabel hierboven).
2. Het maatschappelijke programma dient te bestaan uit minimaal 200 m² bvo en maximaal 1.000 m² bvo. Wat betreft de invulling ziet de gemeente kansen voor een dagbesteding. Zie verderop een toelichting op 'dagbesteding'.
3. Het resterende deel van het niet-woonprogramma dient te worden ingevuld met bestemmingen die het bestemmingsplan toestaat: detailhandel, horeca I en IV, kantoren, bedrijven, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening.

Broedplaats

Als onderdeel van het niet-woonprogramma dient minimaal 750 m² bvo en maximaal 1.000 m² bvo te worden ontwikkeld als broedplaats. Broedplaatsen zijn gebouw(onderdel)en die worden verhuurd aan kunstenaars, ambachtslieden, culturele en creatieve bedrijven voor het gebruik als ateliers, expositie- en projectruimten of ongewone horeca onder de voorwaarden zoals opgenomen in het ten tijde van de publicatie van de tender vigerende atelier- en broedplaatsenbeleid (Document 6). Een broedplaatsbeheerder zal als hoofdhuurder optreden en de ruimten onderverhuren aan de gebruikers.

Na oplevering van het gebouw dient het gebruik van de voor de broedplaats gereserveerde ruimte te voldoen aan het atelier- en broedplaatsenbeleid dat ten tijde van de publicatie van de tender vigerend is. Daarnaast geldt er nog een aantal voor deze kavel specifieke voorwaarden waaraan de inschrijver zich verplicht jegens de gemeente door deel te nemen aan de selectie, die hieronder staan beschreven:

1. De huur die de erfpachter aan de broedplaatsbeheerder in rekening kan brengen betreft maximaal € 60 per m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) per jaar. Deze huur is inclusief de servicekosten, en mag vanaf datum eerste verhuring op basis van prijspeil 1 januari 2015 met een jaarlijkse indexering met het consumenten prijsindexcijfer (alle huishoudens, 2015 = 100) worden verhoogd. Deze huurprijs is exclusief water, elektra, verwarming en internet (WEVI) en eventueel te betalen BTW over de huur;

2. De winnende inschrijver dient ervoor zorg te dragen dat de broedplaatsbeheerder een visiedocument opstelt en deze tenminste drie maanden voor de oplevering van de ruimte aan bij Bureau Broedplaatsen inlevert. De actuele format voor een visiedocument is te vinden op de website van Bureau Broedplaatsen: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisaties/organisaties/bureau-broedplaatsen/>. Bureau Broedplaatsen legt dit visiedocument, na een eerste beoordeling op volledigheid, voor aan de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA) die over het visiedocument een inhoudelijk advies stuurt aan het College van B&W, Bureau Broedplaatsen en de broedplaatsbeheerder. Dit document dient van dien aard te zijn dat deze goedkeuring krijgt van CAWA. Op basis van dit CAWA-advies informeert Bureau Broedplaatsen de broedplaatsbeheerder (de hoofdhuurder) per brief of het broedplaatsvoorstel akkoord is. De (toekomstige) erfpachter kan vervolgens met verwijzing naar de brief (waarin opgenomen de hier beschreven voorwaarden), het visiedocument en een positief CAWA-advies, een huurcontract afsluiten met de broedplaatsbeheerder (hoofdhuurder);
3. De erfpachter is verplicht de ruimte die bestemd is als broedplaats voor een periode van tenminste 15 jaar na datum eerste ingebruikname als broedplaats te verhuren. Dit betekent dat in de erfpachtaanbieding is vastgelegd dat de bestemming voor het eerst na 18 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht mag wijzigen;
4. De erfpachter levert het broedplaatsdeel op aan de broedplaatsbeheerder conform bijgeleverd universeel Programma van Eisen Broedplaatsen (zie de Bijlage 3);
5. De erfpachter dient uiterlijk twee maanden voor het aflopen van de optieperiode een rechtsgeldig ondertekende intentieovereenkomst met de beoogd broedplaatsbeheerder (hoofdhuurder) aan de gemeente te overleggen;
6. De ontwikkelaar mag voor bovengenoemde werkzaamheden geen subsidie uit het Broedplaatsenfonds aanvragen.

Dagbesteding (als onderdeel van het maatschappelijke niet-woonprogramma)

Voor het maatschappelijke programma acht de gemeente het wenselijk om op deze locatie een dagbestedingslocatie te realiseren, omdat zij van mening is dat een dagbesteding voorziet in de lokale behoefte op IJburg. Inschrijvingen met een dagbesteding zullen daarom positiever beoordeeld worden op het onderdeel 'meerwaarde van het programma voor Centrumeiland' als onderdeel van het criterium programma in de voorselectie (zie Hoofdstuk 3.).

In Amsterdam zijn verschillende partijen gecontracteerd die dagbesteding aanbieden, die een bijdrage kunnen leveren aan de exploitatie van deze ruimte. Deze zijn te vinden op de site <https://www.amsterdam.nl/zorg-ondersteuning/wmo/wmo-aanbieders/aanbieders/>.

De volgende voorwaarden zijn onder andere van toepassing:

1. De ruimte voor een dagbesteding dient na oplevering verhuurd te worden tegen een huurprijs van maximaal €160,- per m² (vvo) (prijsspeil 1 januari 2019, met een jaarlijkse indexering met het consumenten prijsindexcijfer (alle huishoudens, 2015 = 100) voor het eerste per 1 januari 2020). Deze huur is inclusief servicekosten.
2. De dagbesteding dient verhuurd te worden aan één van de door de gemeente gecontracteerde aanbieders (zie <https://www.amsterdam.nl/zorg-ondersteuning/wmo/wmo-aanbieders/aanbieders/>). Indien die inschrijver kiest voor een invulling met een dagbesteding dan dient dit te worden aangetoond door middel van een (intentie)overeenkomst. Het aanleveren van voornoemde intentieovereenkomst is een minimum eis voor de inschrijving in de voorselectie, voor dit onderdeel is de intentieovereenkomst dus niet optioneel.
3. De huurperiode is tenminste vijf jaar en mag door de huurder ten minste één maal met vijf jaar worden verlengd.
4. De ruimte dient turn key te worden opgeleverd aan de huurder. Turn key wil zeggen dat de ruimte gebruiksklaar is voor de toekomstige huurder.
5. Voor de dagbesteding geldt, net zoals voor andere sociaal-maatschappelijke voorzieningen, een lage grondprijs geldt van €189,- per m² bvo (prijsspeil 1 januari 2019).

Voor een nadere toelichting op dagbesteding wordt verwezen naar Document 7, te vinden bij de bijlagen bij deze selectiebrochure.

Parkeren

De parkeerplaatsen kunnen zowel ondergronds als bovengronds worden ontwikkeld, en zijn bedoeld voor de bewoners, huurders en bezoekers van het blok.

De normen die van toepassing zijn voor het aantal minimaal te realiseren parkeerplekken voor het eigen gebruik (bezoekers/huurders/bewoners) zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Auto (2017) van de gemeente Amsterdam. Belangrijk uitgangspunt van de Nota Parkeernormen Auto is dat bij nieuwbouw, bewoners en werknemers geen parkeervergunning krijgen. Voor stalling van fietsen en scooters is de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) van toepassing. De normen dienen te worden opgenomen in een programmatabel dat wordt bijgevoegd bij het schetsontwerp in de definitieve selectie.

Zowel parkeerplaatsen als bergingen kunnen ondergronds in een kelder van 1 of 2 lagen of bovengronds worden gerealiseerd. Indien ervoor wordt gekozen parkeerplaatsen bovengronds te realiseren, dan tellen deze mee in het totaal toegestane bovengrondse bouwvolume. Het is niet mogelijk parkeerplaatsen op maaiveld (niet gebouwd) te realiseren.

Openbare ruimte binnen in blok 1

De inschrijver dient een visie (voorselectie en definitieve selectie) met schetsontwerp (alleen definitieve selectie) te maken voor de inrichting en het functioneren van de openbare ruimte binnen het bouwblok. Het ingediende schetsontwerp/visie vormt de basis voor het definitieve ontwerp van de openbare ruimte binnen in het bouwblok, welk ontwerp door de gemeente wordt gemaakt. Het staat de gemeente vrij om af te wijken van het schetsontwerp dat door de winnende inschrijver is opgesteld. De gemeente Amsterdam de openbare ruimte binnen het bouwblok aanleggen.

De openbare ruimte binnen het bouwblok loopt van het centrale plein van Centrumeiland naar de hoek van de Muiderlaan en de Pampuslaan.

Onderdeel van het schetsontwerp is ook het vaststellen van de definitieve kavelgrenzen van het uit te geven terrein. Het bouwvlak (=grondvlak) mag maximaal 65% van de kaveloppervlakte beslaan. Aanvullend kan eventueel maximaal 10% als onbebouwd terrein in erfpacht worden uitgegeven. De openbare ruimte dient minimaal 25% en maximaal 35% van het gehele bouwvlak te beslaan. In Bijlage 2 staan de ontwerprichtlijnen met betrekking tot de openbare ruimte. Hiermee dient rekening te worden gehouden in het schetsontwerp.

Indien een parkeergarage (ondergronds) wordt gerealiseerd, dan bestaat deze uit één of twee (ondergrondse) lagen. Indien de parkeergarage (deels) onder de openbare ruimte komt te liggen, dan zal de gemeente dit gedeelte gelegen boven het dak van de ondergrondse parkeergarage (zijnde de constructie van de garage inclusief de waterdichte laag) openbaar maken. De aanleg alsmede het beheer van dit openbaar terrein boven het dak van de parkeergarage (zijnde de constructie van de garage inclusief de waterdichte laag), komen voor rekening en risico van de gemeente. Omdat de gemeente in dit geval openbaar gebied aan zal leggen bovenop de parkeergarage, gelden er minimale eisen met betrekking tot de dakconstructie. Deze zijn beschreven in Bijlage 2 van de selectiebrochure en in de model-erfpachtaanbieding in Bijlage 12.

Juridisch-planologische kaders

Op Centrumeiland geldt een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Het uitwerkingsplan voor de tweede tranche van Centrumeiland is onherroepelijk geworden op 30 augustus 2019. U kunt het bestemmingsplan raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met woningen, niet-woonprogramma en parkeren in blok 1 duurzaam kan ontwikkelen. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingegaan op 'kwaliteit', 'programma', 'duurzaamheid' en 'optiebijdrage'. Zoals te zien is in de opzet van het Inschrijfformulier Voorselectie (zie Bijlage 7) en Definitieve Selectie (zie Bijlage 8) is het mogelijk dat meerdere partijen gezamenlijk als combinatie inschrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het Inschrijfformulier Voorselectie (zie Bijlage 7) en Definitieve Selectie (zie Bijlage 8) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen.

1.4 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwkael wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid erfpachtgrondwaarden voor koopwoningen met verhuurverplichting, niet-woonprogramma (commercieel en sociaal-maatschappelijk) en parkeerplaatsen. De geboden optievergoeding die de winnende inschrijver c.q. optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*		Eenheid
Woonfuncties	t/m 7 lagen	Gehele toren, bij <7 lagen	
Vrije sector huur	€ 1.241	€ 1.099	m ² GO
Middeldure huur	€ 1.061	€ 920	m ² GO
Niet-woonprogramma			
Commerciële voorzieningen - begane grond	€652		m ² bvo
Commerciële voorzieningen - op de verdieping	€558		m ² bvo
Sociaal-maatschappelijke voorzieningen / broedplaats	€ 189		m ² bvo
Parkeren inpandig -1 en -2	€ 1.867		Per parkeerplaats
Parkeren gebouwd maaiveldniveau	€1.867		Per parkeerplaats
Fietsparkeren (bezoekers)	€ 1.867		Per 25 m ² bvo

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De grondwaarden zijn op basis van eeuwigdurend erfpacht, prijspeil is datum van publicatie van deze tender exclusief BTW en worden geïndexeerd op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) een en ander, met dien verstande dat er geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie;
- Over de periode vanaf publicatie van deze tender tot de met toepassing van de overeenkomstig te bepalen ingangsdatum van de uitgifte van het/de erfpachtrecht(en) wordt de grondwaarde geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De Grondwaarde wordt

daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin erfpachtuitgifte plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor prijspeildatum.

$$\text{Grw IR} = \text{Grw} \times (\text{CPI IR-6} / \text{CPI})$$

Hierin is:

Grw IR: de grondwaarde ten tijde van de ingangsdatum van de erfpacht;

Grw: de grondwaarde ten tijde prijspeildatum

CPI IR-6: het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens voor de maand, gelegen 6 maanden voor de ingangsdatum van de erfpacht, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het CBS of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

CPI: het overeenkomstige cijfer voor de maand zijnde de maand gelegen 6 maanden voor de prijspeildatum;

- Indien door enige oorzaak één of meer prijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, worden deze door Burgemeester en Wethouders bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.
- m²: op basis van NEN 2580 per bestemming te bepalen;

1.5 Duurzaamheid

Met de Agenda Duurzaamheid, vastgesteld op 11 maart 2015, heeft de gemeenteraad van Amsterdam opnieuw bevestigd hoge ambities te hebben op het gebied van duurzaamheid. Ook het huidige coalitieakkoord "Een nieuwe lente en een nieuw geluid" (2018) onderschrijft de stevige ambitie voor een duurzaam Amsterdam. Ontwikkelende partijen worden gestimuleerd verder te gaan dan de geldende normen doordat de gemeente in de voor- en definitieve selectie 'duurzaamheid' mee laat wegen als criterium bij de selectie van ontwikkelplannen. Hiermee daagt de gemeente de markt uit om zelf de exacte invulling te bedenken.

Duurzaamheid wordt in deze tender gedefinieerd aan de hand van twee hoofdthema's: 1) energie en 2) materialen. Beide onderwerpen worden in de voorselectie uitgevraagd aan de hand van een visie en in de definitieve selectie aan de hand van deels kwantitatieve en deels kwalitatieve indicatoren. Energie wordt gekwantificeerd aan de hand van BENG₁₂₃-scores (Bijna Energie Neutraal Gebouwen) en materialen aan de hand van een MPG-score (Milieuprestatie Gebouwen).

Energie (BENG₁₂₃)

Energie wordt uitgevraagd aan de hand van BENG₁₂₃-normen, welke naar verwachting in de loop van 2020 ook wettelijk zullen gaan gelden volgens de NTA 8800-06-normering. De BENG₁₂₃-normen zullen de EPC-normen gaan vervangen bij de omgevingsvergunning. In deze tender worden inschrijvers gevraagd voor te sorteren op de BENG₁₂₃-normen en uitgedaagd nul op de meter (NOM) of beter te realiseren op basis van deze BENG₁₂₃-normen, voor zowel wonen als niet-woonprogramma.

BENG₁₂₃ bestaat uit de volgende drie onderdelen:

1. Maximale energiebehoefte

In zowel de woningbouw als in de utiliteitsbouw wordt bij het bepalen van de energiebehoefte van een gebouw rekening gehouden met de energiebehoefte voor verwarmen en voor koelen (of zomercomfort als er geen sprake is van actieve koeling). Energieverlies (of winst) ten gevolge van ventilatie wordt tot de energiebehoefte voor verwarmen en koelen gerekend. De energiebehoefte kan worden ingevuld met hernieuwbare en/of

fossiele energie. Voor het bepalen van de energiebehoefte is het type opwekker niet relevant. De opwekker is wel relevant voor het berekenen van het primair fossiel energiegebruik.

2. Primair fossiel energieverbruik

Het primair fossiel energiegebruik is een optelsom van het energiegebruik voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatie. Voor utiliteitsgebouwen telt ook het energiegebruik voor verlichting en voor bevochtiging of ontvochtiging (indien aanwezig) mee. Als er PV-panelen (zonnepanelen) of andere hernieuwbare energie bronnen aanwezig zijn, wordt de daardoor opgewekte energie van het energiegebruik afgetrokken. Let op: voor Centrumeiland geldt op basis van het vigerende warmteplan een aansluitplicht op het collectieve warmte/koude-systeem (WKO) van Eteck. Meer informatie hierover vindt u hieronder.

3. Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie wordt bepaald door de hoeveelheid hernieuwbare energie te delen door het totaal van hernieuwbare energie en primair fossiel energiegebruik. Het aandeel hernieuwbare energie wordt uitgedrukt in procenten. Naast de bijdrage van PV-panelen bestaat de hoeveelheid hernieuwbare energie ook uit de bijdragen van de warmtepomp, zonneboiler etc. Ook als er op kavelniveau wordt aangesloten op een gebiedsmaatregel (NEN 7125) dan wordt het hernieuwbare deel van die gebiedsmaatregel aangemerkt als hernieuwbare energie.

Inschrijvers dienen in de definitieve selectie voor het onderdeel woningbouw op de drie onderdelen van BENG₁₂₃-scores in. Ter onderbouwing moeten de inschrijvers ook de onderliggende berekeningen aanleveren. Deze berekeningen worden niet gescoord. Voor het onderdeel Utiliteitsbouw (niet-woonprogramma) een kwalitatieve toelichting gevraagd. De ambitie in deze tender is om minimaal de normen van BENG₁₂₃-2015 RVO te realiseren (BENG 1: 25kWh/m².jr ;BENG2: 25 kWh/m².jr ; BENG 3: 50%).

Materialen (MPG)

Partijen worden uitgedaagd de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook de impact van onderhoud, vervangingen en bij einde levensduur van elementen/materialen de sloop en verdere verwerking van het materiaal. Deze milieu-impact kan uitgedrukt worden in de vorm van milieukosten. Het uitvoeren van een milieukostenberekening - ook wel een MPG-berekening genoemd - is bij de nieuwbouw van Woningen (en enkele andere functies) een verplichting (artikel 5.9 van het bouwbesluit) bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. In de definitieve selectieronde worden inschrijvers gevraagd een MPG-score met betrekking tot de Woningbouw aan te leveren. Wederom wordt ter onderbouwing een berekening gevraagd, die niet wordt gescoord. Voor het utiliteitsgedeelte wordt, zoals bij het onderdeel energie, een kwalitatieve toelichting gevraagd.

Energieneutraal: Collectieve WKO en Rainproof

Naast de duurzaamheidsambities die onderdeel zijn van de selectie, is er ook een aantal minimale (rand)voorwaarden op het gebied van duurzaamheid waar in de ontwikkeling aan voldaan moet worden. De randvoorwaarden zijn nader uitgewerkt in de Bouwenvelop (zie Bijlage 1).

1. Collectieve Warmte-/Koudeopslag (WKO)

De gemeente Amsterdam heeft een concessie voor een periode van 30 jaar gesloten met Eteck Energiebedrijven B.V. voor de levering van warmte en koude voor het hele Centrumeiland via een grootschalige WKO. De gemeente heeft een warmteplan opgesteld (zie Document 3, bij de bijlagen), waardoor inschrijver/ontwikkelaar verplicht is om aan te sluiten op de WKO van voornoemde exploitant.

Het Bouwbesluit biedt op basis van het in het warmteplan opgenomen gelijkwaardigheids criterium de mogelijkheid voor de inschrijver/ontwikkelaar om met een gelijkwaardig alternatief te komen voor de energievoorziening. Het alternatief dient ten opzichte van de WKO, minimaal dezelfde prestaties te leveren op het gebied van energiezuinigheid en bescherming van het milieu. Er komt op het Centrumeiland geen aardgasnet en geen stadswarmte van Nuon. De gemeente heeft Centrumeiland aangewezen als interferentiegebied (zie Document 4), om te voorkomen dat er interferentie plaatsvindt met het collectieve WKO-systeem.

Voor alle informatie met betrekking tot de WKO kunt u contact opnemen met:

Eteck Energiebedrijven B.V.
e-mail: klantzaken@eteck.nl
telefoonnummer: 085-0218000
website: www.mijneteck.nl/centrumeiland

2. Rainproof eiland

Tevens wordt het eiland *rainproof* ingericht. Dit houdt in dat het regenwater zoveel mogelijk moet worden vastgehouden op eigen kavel en vertraagd afgevoerd dient te worden in de zogenaamde wadi's (regenwaterbuffer) die op het eiland worden aangebracht. De eisen die gelden voor deze kavel zijn in de bouwvelop (zie Bijlage 1) nader toegelicht en tevens vastgelegd in het bestemmingsplan. In de Inspiratieboek Groen en Blauw (zie Document 5) worden voorbeelden van maatregelen genoemd om aan de rainproof-eisen te kunnen voldoen.

1.6 Kwaliteit

Onder kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. De gemeente Amsterdam werkt met een vastgesteld welstandsbeleid (De Schoonheid van Amsterdam), waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus). Daarnaast zijn afhankelijk van de locatie bestaande kwaliteiten c.q. cultuurhistorie en erfgoed vastgelegd, voortkomend uit de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening. Binnen dit kader kunnen in uitzonderlijke gevallen uitzonderingen worden gemaakt in het geval dat er de wens is om tot kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan in De Schoonheid van Amsterdam is bepaald.

Op Centrumeiland geldt het genoemde welstandsbeleid 'De Schoonheid van Amsterdam' (zie Document 1), onderdeel 'IJburg en de Oostelijke eilanden'. Omdat blok 1 op een belangrijke zichtlocatie gelegen is, is om deze reden het criterium kwaliteit van groot belang in deze tender.

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden waar het ingediende ontwerp aan dient te voldoen en die in deze selectiebrochure worden benoemd, passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid.

1.7 Optieovereenkomst geboden optievergoeding

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Directeur Grond & Ontwikkeling het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contractstuk uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de optienemer niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4. onder Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze selectiebrochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de geboden optievergoeding (van minimaal €100.000,-) verkrijgt de optienemer voor een optieperiode van 23 maanden (lopende vanaf het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde) de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een VO en DO van zijn inschrijving uit te werken dat door de gemeente zal worden getoetst. Het schetsontwerp voor de openbare ruimte in blok 1 vormt geen onderdeel van het VO en DO.

De toetsing van het VO en DO betreft een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO en DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de tender(stukken) is gebleven. Dit is een andere toets dan de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich verhoudt tot het VO.

Na accordering van het DO zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer/inschrijver(s). De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer/inschrijver(s) de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. De erfpachtaanbieding kan pas worden geaccepteerd indien aan alle voorwaarden van de optieovereenkomst is voldaan. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst. De optieovereenkomst komt onder meer te vervallen als binnen de optieperiode de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

2. Beschrijving selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze selectie voor om met een voorselectie (zie Hoofdstuk 3.) en een definitieve selectie (zie Hoofdstuk 4.) te werken. Met deze selectiemethode beoogt de gemeente het aantal inschrijvers dat tijd en geld investeert in het maken van een ontwerp te beperken tot maximaal vier. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling.

De selectieprocedure, althans het voorselectie deel, betreft een meervoudige, openbare inschrijving. Bij de definitieve selectie zal uit de groep van voorgeselecteerde inschrijvers een winnaar worden aangewezen.

Elke partij die zich voor deze selectie inschrijft, conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in deze selectiebrochure inclusief bijlagen.

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

1. Bouwenvelop Blok 1 Centrumeiland d.d. 10 januari 2020
2. Ontwerprichtlijnen Openbare Ruimte binnengebied, inclusief technische eisen;
3. Programma van Eisen Broedplaatsen;
4. Digitale onderlegger Centrumeiland tranche 1 en 2;
5. Aansluitvoorbeeld riolering, 2018;
6. Memo bouwkundige voorzieningen Centrumeiland Openbare Verlichting, 2019;
7. Inschrijfformulier Voorselectie;
8. Inschrijfformulier Definitieve Selectie;
9. Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties inclusief bijlage;
10. Brochure Integriteit bij vastgoedtransacties;
11. Model-optieovereenkomst Blok 1 Centrumeiland, inclusief bijlagen;
12. Model-erfpachtaanbieding Blok 1 Centrumeiland, inclusief bijlagen;
13. Terreinspecificatie en nadere informatie Centrumeiland;
14. Voorlopige Uitgiftetekening Blok 1, d.d. 7 augustus 2019;
15. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, 2016;
16. Nulmeting Bodemonderzoek Centrumeiland;
17. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht;
18. Productenlijst voor toetsing VO en DO Centrumeiland Blok 1;
19. Bouwplaatsprotocol Centrumeiland;
20. Zandprotocol Centrumeiland;
21. Indien van toepassing: Nota van Inlichtingen in voorselectie- en definitieve selectieronde.

NB. In deze selectiebrochure wordt naar deze bijlagen verwezen als 'Bijlage x'.

Verdere relevante documenten (lijst niet uitputtend):

1. De schoonheid van Amsterdam, 2016
2. Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland, 2016
3. Warmteplan Centrumeiland, 2018
4. Beleidsregel Bodemenergie Centrumeiland, 2016 (incl. Kaart interferentiegebieden)
5. Inspiratieboek Groen en Blauw
6. Amsterdams atelier- en broedplaatsenbeleid 2019-2022, 2019
7. Factsheet Dagbesteding, 2017
8. Definitief Ontwerp Openbare Ruimte Centrumeiland, 2019
9. Actieplan Meer Middeldure Huur, 2017

10. Nota Parkeernormen Auto, 2017
11. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, 2018
12. Inspiratieboek Beweeglogica in gebouwen
13. Kantorenplan 2019-2026 (concept), 2019
14. Detailhandelsbeleid 2018 – 2022, 2017
15. Amsterdams geluidbeleid, 2016
16. Brochure Natuurinclusief bouwen, 2018

NB. In deze selectiebrochure wordt naar deze documenten verwezen als 'Document x'.

2.1 Communicatie

Nadat de definitieve selectie heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Bij voorselectie zal enkel het eigen aantal behaalde punten per onderdeel en de totaalscore gecommuniceerd worden en of een plaats bij de vier best scorende inschrijvingen is behaald. Na de definitieve selectie ontvangen inschrijvers van de definitieve selectie de eigen scores en de scores van de winnende inschrijving. Inschrijvers van de definitieve selectie ontvangen ook het eigen juryrapport. Over de uitslag van de tender zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver(s).

2.2 Selectiecommissie en deskundige jury

De beoordeling van de verschillende criteria geschiedt in de voorselectie en definitieve selectie door (deels externe) deskundige jury's.

Voor het selectiecriteria (voorselectie) 'programma' bestaat de deskundige jury uit:

- Planoloog, gemeente Amsterdam
- Adviseur, stadsdeel Oost

Voor het selectie-/gunningscriterium (voor- en definitieve selectie) 'kwaliteit' bestaat de deskundige jury uit:

- Stedenbouwkundig hoofdontwerper, gemeente Amsterdam
- Architect, extern
- Landschapsarchitect, extern

Voor het selectie-/gunningscriterium (voor- en definitieve selectie) 'duurzaamheid' bestaat de deskundige jury uit:

- Adviseur Duurzaamheid, extern
- Adviseur Duurzaamheid, extern

De beoordeling in de definitieve selectie van het gunningscriterium 'optiebieding' geschiedt door de selectiecommissie die bestaat uit:

- Projectmanager Centrumeiland, gemeente Amsterdam
- Projectleider Grondzaken Centrumeiland, gemeente Amsterdam

Voornoemde selectiecommissie is verantwoordelijk voor de eindrapportage in beide selectieronden, zij neemt de beoordeling van de externe deskundigen jury op de selectie-/gunningscriteria 'programma', 'kwaliteit' en 'duurzaamheid' over in haar (eind) rapportage.

De door de gemeente ingestelde selectiecommissie en deskundige jury beoordelen de inschrijvingen op de aan hun toegewezen selectie-/gunningscriteria en hebben het recht op dit onderdeel nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten.

2.3 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
10 januari 2020	Start voorselectie (publicatie Tendered)
31 januari 2020, 17.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
21 februari 2020	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (NvI), inschrijven mogelijk
13 maart 2020, 17.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
19 maart 2020	Uiterlijke datum reactie selectiecommissie na check aangeleverde inhoudelijke documenten op geldigheid, volledigheid en gebreken
26 maart 2020	Uiterlijke gelegenheid tot herstel fouten van gebrek (binnen 5 werkdagen)
1 mei 2020	Berichtgeving aan alle inschrijvers over uitslag voorselectie
1 mei 2020	Start definitieve selectie (publicatie Tendered)
22 mei 2020, 17.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
12 juni 2020	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (NvI)
28 augustus 2020, 17.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
11 september 2020	Uiterlijke datum reactie selectiecommissie na check aangeleverde inhoudelijke documenten op geldigheid, volledigheid en gebreken
18 september 2020, 17.00 uur	Uiterlijke gelegenheid tot herstel fouten van gebrek (binnen 5 werkdagen)
Periode 23 september 2020 t/m 30 september 2020	Presentatie inschrijvers
23 september 2020	Start screening integriteit Bibob met inachtneming van paragraaf 4.6
26 oktober 2020	(voorlopige) Gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval

	van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
15 november 2020	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en onmiddellijk werkende optieovereenkomst door vervulling van de opschortende voorwaarde

3. Voorselectie

3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: visie op kwaliteit, duurzaamheid en het programma. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, uitwerkingsplan en bouwenvelop zijn verplichte voorwaarden. De maximaal vier inschrijvers die het hoogste scoren op de visies voor deze ontwikkellocatie worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Vragenronde

De gemeente stelt de inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot 31 januari 2020, 17.00 uur door contact op te nemen met het Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, uitsluitend via TenderNed. Alle, via TenderNed binnen gekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 21 februari 2020 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 21 februari 2020 en tot uiterlijk 13 maart 2020, 17.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver voor de voorselectie de volgende afzonderlijke documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier Voorselectie (Bijlage 7):

Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend, inclusief een uittreksel uit de Kamer van Koophandel van maximaal drie maanden oud én, indien van toepassing, een (ander) document waaruit de tekenbevoegdheid blijkt.

2. Visie op kwaliteit:

Maximaal drie pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt) en *optioneel* ondersteund door maximaal twee pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt) foto's en inspiratiebeelden*.

3. Visie op duurzaamheid:

Maximaal drie pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt) en *optioneel* ondersteund door maximaal twee pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt) foto's en inspiratiebeelden*.

4. Visie op het programma:

Maximaal drie pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt) en *optioneel* ondersteund door maximaal twee pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt) foto's en inspiratiebeelden*.

5. (Optioneel): intentieovereenkomsten

Maximaal vijf overeenkomsten van elk maximaal drie pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt). Indien er voor wordt gekozen om een dagbesteding te realiseren dan is het verplicht om (een) intentieovereenkomst(en) met toekomstige huurder(s)/eindgebruiker(s) van deze dagbesteding aan te leveren.

* Foto's en inspiratiebeelden zijn optioneel en kunnen ook projecten van elders/andere partijen betreffen die niet behoren tot de inschrijver. De beelden dienen ter illustratie/voorbeeld van de visie en worden niet apart beoordeeld.

Visuele impressies van het te ontwikkelen gebouw zijn in de voorselectie niet toegestaan. Ook andere producten zoals presentaties zijn niet toegestaan. Deze worden dan ook niet beoordeeld/bekeken.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via Tendered. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door de ingeleverde documenten te controleren op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het Inschrijfformulier Voorselectie volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde documenten/ informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen, waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan de inschrijving inhoudelijk te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 19 maart 2020 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Inschrijvingen die om andere redenen niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend – ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het Inschrijfformulier Voorselectie en/of één van de bijlagen zoals genoemd onder 2 tot en met 4 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld.

De maximaal vier inschrijvers die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving hebben, worden uitgenodigd deel te nemen aan de definitieve selectie.

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.2 Minimale eisen voorselectie

De voorselectie heeft als doel de meest beschikte kandidaten te selecteren voor de definitieve selectieronden. Voor de hele selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan. Inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen worden toegelaten tot de voorselectie.

Voor een geldige inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier Voorselectie (zie Bijlage 7) alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 3.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Met het invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier Voorselectie verklaart inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen conformeren:

- * Ontwikkeling van een programma passend binnen de opgave zoals beschreven in Hoofdstuk 1 van onderhavige Selectiebrochure en de Bouwvelop voor blok 1.
- * Een minimale bieding op de optie van € 100.000,00.

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

3.3 Selectiecriteria voorselectie

In de voorselectie wordt op drie criteria een visie gevraagd. Dit zijn de onderdelen 'kwaliteit', 'programma' en 'duurzaamheid', welke hierna worden toegelicht.

A. Visie op kwaliteit (maximaal 40 punten)

Inschrijvers worden gevraagd een visie op kwaliteit (zie paragraaf 1.6) te geven. Bij deze visie dienen de inschrijvers de volgende ambities toe te lichten:

- (1) Blok 1 vormt een baken aan de IJburgarchipel.
- (2) Blok 1 is een belangrijke programmatische schakel in doorzetting van het voorzieningenlint aan de IJburglaan en Pampuslaan richting Strandeiland.
- (3) Centrumeiland is kleinschalig van opzet, intiem van karakter en kent een labyrintische configuratie. Blok 1 – met zijn ranke toren gelegen aan het plein - is hier nadrukkelijk onderdeel van.
- (4) Het openbare binnengebied heeft een eigen identiteit en voorziet in een soepele verbinding en overgang van het centrale plein naar de Pampuslaan.
- (5) Blok 1 voorziet in een hoge kwaliteit van de plattegrond(en), die bovendien met het oog op de toekomst flexibel zijn in gebruik.
- (6) Blok 1 integreert de vereiste duurzaamheidsvoorzieningen en overige technische installaties goed en kwalitatief in de architectuur.

Voornoemde ambities worden nader toegelicht in de bouwvelop. Visies scoren beter naarmate de ambities concreter worden uitgewerkt en naarmate aannemelijker wordt dat de genoemde ambities worden behaald. De inschrijver dient in zijn visie 5 kernkwaliteiten van het plan/de ontwikkeling te benoemen die aansluiten op de 6 voornoemde ambities, waarmee de inschrijver aangeeft welke onderdelen hij als meest relevant voor zijn plan acht. De kernkwaliteiten dienen vervolgens terug te komen in het schetsontwerp van het gebouw dat gevraagd wordt in de definitieve selectieronde.

B. Visie op duurzaamheid (maximaal 30 punten)

De inschrijver wordt gevraagd om anticiperend op de definitieve selectie waarin duurzaamheid terugkomt als gunningscriterium, zijn visie/ambitie op het gebied van duurzaamheid (zie ook paragraaf 1.5) te beschrijven. In de bouwvelop zijn de uitgangspunten geformuleerd waaraan de inschrijving in ieder geval moet voldoen.

De inschrijver dient in te gaan op de volgende deelonderwerpen:

- (1) Energie: inschrijvers lichten in hun visie op duurzaamheid toe hoe het gebouw nu en in de toekomst zo energiezuinig mogelijk gemaakt wordt en met welke concrete maatregelen.
Hierbij moet een visie gegeven worden op de drie verschillende BENG-indicatoren, inschrijvers dienen in hun visie op duurzaamheid te beschrijven:
 1. op welke wijze zij omgaan met het beperken van de energiebehoefte,
 2. hoe zij primair fossiel energiegebruik beperken en
 3. op welke wijze ze zo veel mogelijk hernieuwbare energie op eigen kavel zullen opwekken.

- (2) **Materialen:** inschrijvers benoemen welke gerecyclede en hernieuwbare materialen zij willen toepassen in het ontwerp en waarom deze duurzaam zijn. Ze benoemen ook welk percentage van de gebruikte materialen hernieuwbaar is en welk percentage gerecycled.

Punten voor de visie op duurzaamheid kunnen worden verdiend naarmate aannemelijker wordt gemaakt dat goede scores op duurzaamheid worden gehaald aan de hand van concrete maatregelen. Meer punten kunnen worden verdiend naarmate aannemelijk kan worden gemaakt wat de herkomst is van materialen en of deze daadwerkelijk duurzaam zijn. Hoe hoger de percentages hernieuwbare en recyclede materialen, hoe beter dit gewaardeerd wordt.

Bij de definitieve selectie zal de inschrijver gevraagd worden zijn visie op duurzaamheid te vertalen naar concrete berekeningen en maatregelen.

C. Visie op programma (maximaal 30 punten)

Inschrijvers worden gevraagd om hun visie te verwoorden op de invulling van het programma zoals omschreven in paragraaf 1.2. Inschrijvers onderbouwen in de visie op welke wijze zij de onderstaande ambities zullen behalen:

- (1) het niet-woon- en woonprogramma: aan bod dient te komen wat voor mix van voorzieningen en woningen wordt gerealiseerd, hoe dit past bij de (maatschappelijke) behoefte op Centrumeiland (en wat die behoefte is) en de bijdrage aan de beleving/functioneren van de Pampuslaan als stadsstraat/Centrumeiland. Ter ondersteuning kunnen (eventueel) intentieovereenkomsten met eindgebruikers worden geleverd. Indien gekozen wordt voor dagbesteding, dan is het verplicht om een intentieovereenkomst aan te leveren. Indien dagbesteding wordt gerealiseerd, dan scoren partijen beter op dit onderdeel.
- (2) de toekomstbestendigheid/haalbaarheid van het voorzieningenniveau (o.a. beheer) op de korte termijn en lange termijn. Onderbouwd dient te worden op welke wijze leegstand wordt voorkomen. Tevens dient te worden toegelicht hoe de toekomstbestendigheid vorm zal krijgen in het schetsontwerp dat dient te worden aangeleverd bij de definitieve selectie en in een later stadium bij VO en DO, bijvoorbeeld door te voorzien in flexibele plattegronden.

Visies op programma scoren beter naarmate de ambities concreter worden uitgewerkt en naarmate aannemelijker wordt dat de genoemde ambities worden behaald.

3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal vier inschrijvers voorselecteren, die doorgaan naar de definitieve selectieronde. De overige niet voorgeselecteerde inschrijvingen komen te vervallen.

Indien meer dan vier inschrijvers zich geldig hebben ingeschreven voor de voorselectie, zal er worden geselecteerd op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Selectiecriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Visie op kwaliteit	40 punten
Visie op duurzaamheid	30 punten
Visie op programma	30 punten
Totaal te behalen maximale score (per inschrijver)	100 punten

Voor de visie op kwaliteit is maximaal 40 punten te verdienen. De beste visie krijgt 40 punten, de daaropvolgend beste visies krijgen 30, 20 en 10 punten. De rest krijgt 0 punten.

Voor de visies op duurzaamheid en programma is maximaal 30 punten per criterium te verdienen. De beste visie krijgt 30 punten, de daaropvolgend beste krijgen 23, 16 en 9 punten. De rest krijgt 0 punten.

De scores voor de drie visies worden bij elkaar opgeteld. Ingeval meerdere partijen eindigen met dezelfde eindscore geeft het onderdeel kwaliteit de doorslag.

Voor alle onderdelen in de voorselectie geldt dat zij in de definitieve selectie nader uitgewerkt dienen te worden. Het is dan ook nadrukkelijk niet toegestaan het plan op hoofdlijnen te wijzigen in de definitieve selectieronde.

4. Definitieve Selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver met de hoogste totaalscore. De gunningscriteria zijn 'kwaliteit', 'duurzaamheid' en de 'geboden optievergoeding'.

Vragenronde

De gemeente stelt de voorgeselecteerde inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot 22 mei 2020, 17.00 uur door contact op te nemen met het Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, uitsluitend via TenderNed. Alle, via TenderNed binnen gekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 12 juni 2020 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 12 juni 2020 en tot uiterlijk 28 augustus 2020, 17.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de voorgeselecteerde inschrijver de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier Definitieve Selectie (Bijlage 8)
Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend, inclusief een uittreksel uit de Kamer van maximaal drie maanden oud én, indien van toepassing, een (ander) document waaruit de tekenbevoegdheid blijkt.
Op het inschrijfformulier dienen de scores ten aanzien van MPG (woningbouw), BENG 123 (woningbouw) en de optiebidning ingevuld te worden.
2. Schetsontwerp en toelichting
Het schetsontwerp en de toelichtingen dienen ingediend te worden op A3-formaat, bestaande uit maximaal 20 pagina's bij enkelzijdig of 10 pagina's bij dubbelzijdig (lettertype Arial pt 10). Het schetsontwerp en de toelichting hierop dient een uitwerking te zijn van de visies op kwaliteit, duurzaamheid en programma zoals deze is aangeleverd in de voorselectie. Tevens wordt duidelijk aangegeven hoe wordt voldaan aan de voorwaarden in de bouwenvelop. In de toelichting dient voorts aan bod te komen hoe kwaliteit, duurzaamheid en programma zijn verwerkt in het ontwerp. Denk ook daarbij aan de zorgvuldige integratie van duurzame technieken in het ontwerp.

Dit schetsontwerp bevat de volgende onderdelen:

- a. Plattegronden, dwarsdoorsneden en gevelaanzichten van het gebouw;
- b. Impressies van het gebouw vanuit 3 standpunten (Pampuslaan, Muiderlaan en vanuit het binnenterrein van blok 1) vanaf straatniveau en 1 aereal (aanzicht van bovenaf), die een goede indruk geven van het beoogde kwaliteitsniveau van het gebouw.
- c. Visie op/schetsontwerp van het openbare binnengebied;

De toelichting op het schetsontwerp bestaat ten minste uit de volgende informatie:

- i. Toelichting op het architectonisch beeld aan de hand van de ambities die beschreven worden Hoofdstuk 2 van de bouwenvelop;

- ii. Beschrijf het architectonisch beeld en visie met materialenlijst, kleurgebruik, beeldkwaliteit en veroudering;
- iii. Programmatabel met m² bvo/go en aantallen; geeft onderbouwing voor het woon- en niet-woonprogramma en het parkeren en is een uitwerking van hetgeen is omschreven in de voorselectie bij het onderdeel "Visie op programma";
- iv. Benoem maximaal 6 kernkwaliteiten van het ontwerp, welke een uitwerking dienen te zijn van de 5 kernkwaliteiten die zijn benoemd in de voorselectie bij het onderdeel "Visie op kwaliteit".

Andere producten zoals maquettes en PowerPoint-presentaties zijn niet toegestaan en worden niet beoordeeld/bekeken.

3. Schets verdeling ruimtes Woningbouw/Utiliteitsbouw

Maximaal 2 pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt). Doel van de schets is om aan te geven of ruimtes aan het deel Woningbouw of het deel Utiliteitsbouw worden toegerekend. Gemeenschappelijke ruimten (o.a. verkeersruimten) dienen te worden verdeeld naar rato van de totale oppervlakte woningbouw en utiliteitsbouw. Het ondergrondse programma valt onder het gedeelte Utiliteitsbouw (inclusief parkeren voor woningen). Echter, indien bergingen voor woningen of individuele fietsen/scooterstallingen die aan een individuele woning toegerekend worden, ondergronds worden gerealiseerd, dan vallen deze onder het woningbouwprogramma.

4. BENG123-berekeningen- Woningbouw

In de BENG123-berekeningen dient het gehele bovengrondse woonprogramma (inclusief woningbergingen ondergronds/of ondergrondse individuele fietsen/scooterstallingen die aan een individuele woning toegerekend worden) te worden ingevoerd (conform schets onder punt 3), waarbij gebruik wordt gemaakt van NTA 8800-juni 2019.

5. Toelichting BENG123 - Utiliteitsbouw

Maximaal 2 pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt). In de BENG123-toelichting dienen de maatregelen te worden beschreven om te voldoen aan de BENG123-normen (referentie BENG123, 2015) of beter. De toelichting heeft betrekking op het gehele niet-woonprogramma, inclusief ondergronds programma (m.u.v. eventuele ondergrondse woningbergingen/of ondergrondse individuele fietsen/scooterstallingen die aan een individuele woning toegerekend worden, conform schets onder punt 3).

6. MPG-berekening - Woningbouw

In de MPG-berekening dient het gehele bovengrondse woonprogramma (inclusief woningbergingen ondergronds/of ondergrondse individuele fietsen/scooterstallingen die aan een individuele woning toegerekend worden) te worden ingevoerd (conform schets onder punt 3), waarbij gebruik wordt gemaakt van het GPR Gebouw - pakket Woningbouw.

7. Toelichting MPG - Utiliteitsbouw

Maximaal 2 pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt). In de MPG-toelichting dienen de maatregelen te worden beschreven om te voldoen aan de BENG123-normen (referentie BENG123, 2015) of beter. De toelichting heeft betrekking op het gehele niet-woonprogramma, inclusief ondergronds programma (m.u.v. eventuele ondergrondse woningbergingen en/of ondergrondse individuele fietsen/scooterstallingen die aan een individuele woning toegerekend worden, conform schets onder punt 3).

8. Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties inclusief gevraagde bijlagen (Bijlage 9):

Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.

In vraag 8 en 9 van het formulier "Wet Bibob en vastgoedtransacties" (zie Bijlage 9) wordt gevraagd naar de financiering van de vastgoedtransactie en het gebruik van het vastgoed.

Indien de financiering of eindgebruik(er)/belegger nu reeds bekend is kunt u dat hier aangeven.
 Indien de financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient u in hier ieder geval aan te geven op welke manier u zal gaan financieren en voor zover mogelijk dit met bewijsstukken te onderbouwen. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger. Wanneer bij de inschrijving de financier(ing) en/of de eindgebruik(er)/belegger nog niet bekend is, dient de definitieve Bibob-toets uiterlijk plaats te vinden met het indienen concept DO, zijnde 14 maanden na ingaan optieperiode, of zo veel eerder als mogelijk.
 Inschrijver/Optienemer dient derhalve in dat geval uiterlijk bij indienen DO de ontbrekende gegevens van het formulier "Wet Bibob en vastgoedtransacties" met betrekking tot de financier(ing) en/of eindgebruik(er)/belegger bij de gemeente aan te leveren.

Indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle gegadigden die daarin participeren zowel het Inschrijfformulier Definitieve Selectie als het Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties te hebben ingevuld en rechtsgeldig te hebben ondertekend;

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangsbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door de ingeleverde documenten te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen het Inschrijfformulier Definitieve Selectie en het formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen, waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan de inschrijving inhoudelijk te wijzigen. De voorgeselecteerde inschrijver wordt daarover uiterlijk 11 september 2020 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Inschrijvingen die om andere redenen niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend – ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het Inschrijfformulier Definitieve Selectie en/of één van de bijlagen zoals genoemd onder 2 tot en met 8 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's, worden beoordeeld.

Voor de stukken genoemd onder Paragraaf 4.1. "Aanleveren" geldt dat deze een nadere uitwerking zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat voorgaande niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Het hiervoor genoemde herstel is niet mogelijk.

4.2 Minimale eisen definitieve selectie

- a) Voor een geldige inschrijving dient het volgende tijdig te worden ingeleverd:
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier Definitieve Selectie (zie Bijlage 8) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder "Aanleveren";
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties inclusief gevraagde bijlagen (zie Bijlage 9), met in achtneming van hetgeen hiervoor in paragraaf 4.1 onder "Aanleveren" bij punt 8 is vermeld;

Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende gegadigden die het Inschrijfformulier Definitieve Selectie hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Zoals hiervoor vermeld geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie.

Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 4.1 onder "Aanleveren" beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure.

- b) Met het invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier Definitieve Selectie en formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties verklaart inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:
- Ontwikkeling van een programma passend binnen de opgave zoals beschreven in Hoofdstuk 1 van onderhavige Selectiebrochure en de bouwvelop voor blok 1, IJburg, Centrumeiland en de inschrijving zoals gedaan in de voorselectie;
 - Een optievergoeding van ten minste €100.000,-

Mocht een voorgeselecteerde inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze voorgeselecteerde inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 4.1 "Aanleveren" beschreven.

Presenteren van plannen

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in de periode tussen 23 september 2020 tot en met 30 september 2020. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

4.3 Gunningscriteria Definitieve Selectie

De gunning van de optie vindt plaats aan de hand van drie criteria: 'kwaliteit', 'duurzaamheid' en 'optiebijdrage'. De criteria worden hieronder toegelicht. Voorwaarde is dat de criteria 'kwaliteit' en 'duurzaamheid' een uitwerking zijn van de visies op 'kwaliteit', 'programma' en 'duurzaamheid' welke zijn ingediend in de voorselectie. Indien dit niet het geval is, zal de inschrijving worden uitgesloten van verdere deelname.

A. Kwaliteit (maximaal 60 punten)

Inschrijvers worden gevraagd een schetsontwerp met toelichting aan te leveren (paragraaf 4.1. onder "Aanleveren" bij punt 2). In de toelichting op het schetsontwerp dienen de volgende ambities, die nader worden toegelicht in Hoofdstuk 2 van de bouwvelop, te worden beschreven:

- 1) Blok 1 vormt een baken aan de IJburgarchipel.
- 2) Blok 1 is een belangrijke programmatische schakel in doorzetting van het voorzieningenlint aan de IJburglaan en Pampuslaan richting Strandeiland.
- 3) Centrumeiland is kleinschalig van opzet, intiem van karakter en kent een labyrintische configuratie. Blok 1 – met zijn ranke toren gelegen aan het plein - is hier nadrukkelijk onderdeel van.
- 4) Het openbare binnengebied heeft een eigen identiteit en voorziet in een soepele verbinding en overgang van het centrale plein naar de Pampuslaan.
- 5) Blok 1 voorziet in een hoge kwaliteit van de plattegrond(en), die bovendien met het oog op de toekomst flexibel zijn in gebruik.

- 6) Blok 1 integreert de vereiste duurzaamheidsvoorzieningen en overige technische installaties goed en kwalitatief in de architectuur.

Het schetsontwerp en de toelichting hierop dient een uitwerking te zijn van de visies op kwaliteit, duurzaamheid en programma zoals deze is aangeleverd in de voorselectie.

Per ambitie kent de jury maximaal 10 punten toe. De ontwerpen met toelichting worden onafhankelijk van elkaar gescoord. Inschrijvers scoren beter naarmate de inschrijving met zijn schetsontwerp en toelichting hierop beter aansluit op de doelstellingen die nader omschreven zijn in de bouwvelop. Punten worden toegekend volgens de onderstaande tabel.

Voldoet helemaal niet aan de doelstelling	Voldoet een beetje aan de doelstelling	Voldoet gemiddeld aan de doelstelling	Voldoet in ruime mate aan de doelstelling	Voldoet boven verwachting aan de doelstelling	Voldoet zeer boven verwachting aan de doelstelling
0 punten	2 punten	4 punten	6 punten	8 punten	10 punten

B. Duurzaamheid (maximaal 30 punten)

Voor het criterium duurzaamheid kent de jury op twee onderdelen punten toe: 1) Energie en 2) Materialen.

1) Energie: BENG₁₂₃ (maximaal 15 punten)

De te behalen score op het onderdeel Energie wordt aan de hand van twee subonderdelen uitgevraagd: woningbouw en utiliteitsbouw, waarop een verschillend aantal punten te verdienen valt.

De verdeling woningbouw en utiliteitsbouw dient overeen te komen met de visie die is aangeleverd en beoordeeld in de voorselectie en de verdeling van de Woningbouw en Utiliteitsbouw zoals aangeleverd onder pt 3 onder Aanleveren van paragraaf 4.1. NB. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning gelden de wettelijke minimumnormen.

Ondergrondse bergingen en individuele fiets/scooter parkeervoorzieningen die aan een woning toegerekend worden, dienen te worden meegerekend met het woningbouwgedeelte. Het overige gedeelte van het ondergrondse programma valt onder het gedeelte utiliteitsbouw.

Woningbouw BENG₁₂₃

Voor wat betreft het onderdeel woningbouw wordt inschrijvers gevraagd op het Inschrijfformulier Definitieve Selectie (zie Bijlage 7) aan te geven welke scores worden behaald op de verschillende BENG-indicatoren in kWh/m².jr of als percentage. Hiervoor dienen 3 scores te worden ingevuld (zie tabel hieronder).

Voorgeselecteerde inschrijvers dienen de BENG-scores die zij invullen op het Inschrijfformulier te ondersteunen met een uitdraai van de BENG-berekening voor het woningbouwgedeelte. Voor de beoordeling van de ontwerp-BENG-berekeningen dienen alle inschrijvers in de berekening te kiezen voor een aansluiting op de WKO van Eteck Energiebedrijven B.V (hierna "Eteck").

Hiervoor dient de inschrijver de volgende waarden op te nemen in de BENG-berekeningen:

Onderdeel Verwarming- en warmtapwatersysteem:

Laagtemperatuur vloerverwarming

Selecteer het toe te passen type warmtepomp (uitgangspunt is een combi warmtepomp van het fabricaat Itho Daalderop)

Bron warmtepomp: grondwater

Ontwerpaanvoertemperatuur cv-systeem 35 – 40°C

Type bijverwarming: elektrisch element

Regeneratie, type collectieve bron: doublettype

Koeling:

Type opwekker: koudeopslag/bodemkoeling (zonder inzet koelmachine)

Koeltransport: water

HT-koeling

Voor de inschrijving en beoordeling in het kader van onderhavige selectieprocedure moet de inschrijver uitgaan van aansluiting op de WKO van Eteck en hierboven genoemde gegevens gebruiken voor de aan te leveren BENG-berekeningen. Na gunning en totstandkoming van de optieovereenkomst, mag de optienemer/ontwikkelaar kiezen voor een alternatieve energievoorziening in plaats van aan te sluiten op de voornoemde WKO van Eteck. Dit kan echter alleen indien de optienemer/ontwikkelaar in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voldoet aan het gelijk-waardigheidsbeginsel zoals dit is opgenomen in het door de gemeente vastgestelde warmteplan (zie Document 3). Dit betekent kortweg dat de alternatieve energievoorziening minimaal gelijkwaardig moet zijn aan de WKO van Eteck op het gebied van energiezuinigheid en bescherming van het milieu.

Utiliteitsbouw BENG123

Voor wat betreft utiliteitsbouw dienen de inschrijvers een kwalitatieve toelichting aan te leveren waarin zij beschrijven op welke wijze zij een zo laag mogelijke BENG123-scores zullen behalen (conform NTA 8800:2019-06) en met welke concrete maatregelen. Hoe concreter de maatregelen en hoe aannemelijker dat goede BENG-scores worden behaald, hoe beter dit onderdeel beoordeeld zal worden.

De drie onderdelen van BENG123 dienen apart te worden beschreven:

- Maximale energiebehoefte
- Primair fossiel energieverbruik
- Aandeel hernieuwbare energie

Puntentoekenning BENG123

Punten voor het onderdeel duurzaamheid BENG123 worden als volgt per onderdeel toegekend:

Functie	BENG indicator	kWh/ m ² .jr.	Max Punten
Woningbouw	BENG 1 kWh/ m ² .jr.	4
	BENG 2 kWh/ m ² .jr.	2
	BENG 3 %	4
Utiliteitsbouw	BENG 1, 2, 3	Toelichting	5
Totaal			15 punten

Wanneer 4 punten te verdienen vallen, ontvangt de laagste (BENG 1)/hoogste inschrijving (BENG 3) het maximaal aantal punten van 4 punten. De daarop volgend beste inschrijvingen ontvangen respectievelijk 3, 2 en 0 punten. Wanneer 2 punten te verdienen vallen, ontvangt de laagste (BENG 2) inschrijving het maximaal aantal punten van 2 punten. De daarop volgend beste inschrijvingen ontvangen respectievelijk 1, 0 en 0 punten.

De scores worden afgerond op gehele getallen. Indien inschrijvers een gelijke score indienen, dan ontvangen zij een gelijk aantal punten.

Wanneer 5 punten te verdienen vallen, ontvangt de beste inschrijving het maximaal aantal punten van 5 punten. De daarop volgend beste inschrijvingen ontvangen respectievelijk 3, 1 en 0 punten.

2) Materialen: MPG-score (maximaal 15 punten):

De te behalen score op het onderdeel Materialen wordt aan de hand van twee onderdelen uitgevraagd: woningbouw en utiliteitsbouw, waarop een verschillend aantal punten te verdienen valt.

De verdeling woningbouw en utiliteitsbouw dient overeen te komen met de visie die is aangeleverd en beoordeeld in de voorselectie en de verdeling zoals aangeleverd onder pt 3 onder "Aanleveren" van paragraaf 4.1.

Ondergrondse bergingen en individuele fiets/scooter parkeervoorzieningen die aan een woning toegerekend

worden, dienen te worden meegerekend met het woningbouwgedeelte. Het overige gedeelte van het ondergrondse programma valt onder het gedeelte utiliteitsbouw.

Woningbouw MPG (10 punten)

1. Voor wat betreft het onderdeel woningbouw wordt inschrijvers gevraagd op het Inschrijfformulier Definitieve Selectie (zie Bijlage 7) aan te geven welke MPG-score wordt behaald. De voorgeselecteerde inschrijver dient een MPG-berekening bij het schetsontwerp aan te leveren, waarin op basis van het ontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, uitgedrukt in euro's per m² bvo per jaar, van de ontwikkeling zijn. De eisen aan de berekening van de MPG zijn vastgelegd in de SBK Bepalingsmethode, opgesteld door Stichting Bouwkwiteit, die de Europese normen EN15804 en 15978 volgt. Punten worden gegeven vanaf een score van € 0,70 m² bvo/jaar. De inschrijving met de laagste MPG-score krijgt het maximaal aantal punten. De rest van de inschrijvers krijgt punten naar verhouding volgens de onderstaande voorbeeldberekening. Ingediende getallen dienen te worden afgerond op twee getallen achter de komma. Scores worden afgerond op gehele getallen. Negatieve scores worden niet toegekend.

$(0,7 - \text{te beoordelen MPG} / 0,7 - \text{laagste ingediende MPG}) * \text{max aantal punten} = \text{score}$ (afgerond op hele getallen)

Voorbeeldberekening:

Inschrijver A dient een MPG van 0,4 en is daarmee de laagste inschrijver. Inschrijver B dient een MPG in van 0,6.

Score inschrijver A = 0,4 = laagste MPG, krijgt maximaal aantal 10 punten

Score Inschrijver B = $(0,7 - 0,6) / (0,7 - 0,4) * 10 = 3$ punten

*PV-panelen dienen niet te worden ingevuld in de MPG-berekening. PV-panelen zijn in deze ontwikkeling wel gewenst, maar hebben een negatieve invloed op de MPG-score. Daarom dienen ze bij de MPG-berekening buiten beschouwing te worden gelaten.

Utiliteitsbouw MPG (5 punten)

2. Voor wat betreft Utiliteitsbouw dienen de inschrijvers een kwalitatieve toelichting aan te leveren waarin beschrijven op welke wijze zij een zo laag mogelijke MPG-score zullen behalen en met welke concrete maatregelen. De beste inschrijving ontvangt het maximaal aantal punten van 5 punten. De daarop volgend beste inschrijvingen ontvangen respectievelijk 3 en 0 punten.

C. Geboden optievergoeding (maximaal 10 punten)

Voor een bieding op de optie voor blok 1 wordt een drempelbedrag gehanteerd van 100.000 euro. Inschrijvingen met een bod lager dan 100.000 euro worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

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

$(\text{te beoordelen bod} / \text{hoogste uitgebrachte bod}) * 10 = \text{score}$ (afgerond op hele getallen).

Over de geboden optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de tender is dat 21 procent.

4.4 Beoordeling definitieve selectie

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

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

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Kwaliteit	60 punten
Duurzaamheid	30 punten
Geboden optievergoeding	10 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

4.5 Gunning

De punten die een voorgeselecteerde inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen zijn totaalscore. Degene met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de definitieve selectie.

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk 'kwaliteit'. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt dan geeft het criterium 'duurzaamheid' de doorslag.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 26 oktober 2020 worden de inschrijvers geïnformeerd over de gunning. Hierbij wordt ook de rapportage van de selectiecommissie meegestuurd. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.7 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

Onkostenvergoeding definitieve selectie

De voorgeselecteerde inschrijvers die in de definitieve selectie een geldige inschrijving hebben ingediend en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van € 15.000,-. Voorwaarde is dat zij tijdig en, zo nodig na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben ingediend

4.6 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeentebblad 2017 nr. 56261) en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving voor de definitieve selectie dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft

alle daarin participerende partijen - naast het Inschrijfformulier Definitieve Selectie tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld onder kop "Aanleveren" punt 8 van paragraaf 4.1. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

In principe heeft de gemeente vóór de datum van (voorlopige) gunning al de resultaten van de integriteitsscreening binnen, waaronder dus ook die van de winnende inschrijving, zie 4.1 onder 8. Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en zal er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend zijn dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een negatieve integriteitsscreening (naast de eerder gemelde opschortende voorwaarde als bedoeld in Hoofdstuk 1 onder Optieovereenkomst (optioneel) en geboden optievergoeding, in verband met de bezwaartermijn). Indien de ontbindende voorwaarde in vervulling gaat, staat het de gemeente vrij (maar zij is hier niet toe verplicht) alsnog te gunnen aan de volgende inschrijver met de hoogste score en een positieve integriteitsscreening.

Indien de gemeente voor de gunning de integriteitsscreening niet heeft kunnen uitvoeren vanwege het feit dat bij de inschrijving de financier(ing) en/of de eindgebruik(er)/belegger nog niet bekend is, dient de inschrijver/ optienemer, uiterlijk bij indienen DO de ontbrekende gegevens van het formulier "Wet Bibob en vastgoedtransacties" met betrekking tot de financier(ing) en/of eindgebruik(er)/belegger bij de gemeente aan te leveren zodat de gemeente ruim voor het aflopen van de optietermijn haar screening kan uitvoeren. Indien de inschrijver/ optienemer deze stukken niet tijdig aanlevert vervalt het optierecht.

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

Financieel en economische stabiliteit

Een screening op financieel economische stabiliteit kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure. Na de uiterste inleverdatum van de inschrijvingen voor de definitieve selectie kan de gemeente de voorgeselecteerde inschrijvers verzoeken aanvullende informatie te verstrekken binnen een daartoe door de gemeente te bepalen termijn, ten behoeve van deze screening. Indien de screening daartoe aanleiding geeft, is de gemeente te allen tijde bevoegd een voorgeselecteerde inschrijver (alsnog) uit te sluiten van gunning of aanvullende voorwaarden te stellen.

4.7 Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen het (voorlopige) gunningsbesluit van de Directeur Grond en Ontwikkeling; de wijze waarop de gemeente in het kader van de selectieprocedure heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de selectie aan hem bekend wordt gemaakt via Tenderned, een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de civiele rechtbank te Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam.

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

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

Mocht het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich mee brengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

Planning ontwikkeltraject

De planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is op de volgende pagina opgenomen. Deze planning geeft het traject na gunning weer met vermelding van een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 23 maanden na gunning.

De optieovereenkomst wordt na definitieve gunning digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt een nota voor de ter hoogte van de geboden optievergoeding + BTW toegezonden die betaald moet zijn aan de gemeente uiterlijk vóór de op de factuur aangegeven termijn. Indien de optievergoeding niet tijdig is voldaan, komt het optierecht van rechtswege te vervallen en eindigt de optieovereenkomst van rechtswege.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende plan uit tot VO en DO met inachtneming van de bouwvelop, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter toetsing aangeboden op de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst.

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbieding nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO. De erfpachtaanbieding zal pas worden verstuurd indien aan alle voorwaarden uit de optieovereenkomst is voldaan.

Planning en contractdata (dikgedrukt):

	Na definitieve totstandkoming optieovereenkomst
Indienen VO	8 maanden
Reactie gemeente	9,5 maanden
Aanpassen VO	10,5 maanden
Akkoord gemeente	11 maanden
Indienen DO	14 maanden
Reactie gemeente	15,5 maanden
Aanpassen DO	16,5 maanden
Akkoord gemeente	17 maanden
Indienen ontvankelijke aanvraag vergunning	17 maanden
Aanleveren documenten voor splitsing (zie 4.6 in de Optieovereenkomst)	19 maanden
Erfpachtaanbieding door gemeente	22 maanden
Vergunning verkregen (voor einde optietermijn)	23 maanden
Acceptatie erfpachtaanbieding	23 maanden

Kavel bouwrijp
Deadline start bouw
Deadline oplevering

Verwacht: 1 april 2021
6 maanden na ingang erfpachtrecht
36 maanden na ingang erfpachtrecht

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingplichtige overheidsopdracht
- b. De selectiecommissie en/of deskundige jury heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van de bouwvelop.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via het e-mailadres selectiesijburg.oga@amsterdam.nl, tot 31 januari 2020. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeentegeen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele Inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit.
- j. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadelijk.
- k. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in 2.3 aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de tender nodig acht. Indien voorgaande aan de orde is zal de gemeente daarover berichten op Tendered.
- l. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende Inschrijfformulieren en formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties.
- m. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- n. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en m) wordt de inschrijver direct van deelname aan de tender uitgesloten.
- o. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de

- overtreder van deelname aan de tender uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- p. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze tender, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 3.1 of 4,1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender.
 - q. De gemeente is gedurende de selectieprocedure ten alle tijden gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname.
 - r. De definitief geselecteerde inschrijver dient in de uitvoering van de optieovereenkomst en eventueel daaropvolgende erfpachtovereenkomst uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende Inschrijfformulieren.