



DE LICHTENBERG

AMERSFOORT

VERKOOP PROCEDURE KAVEL 6

FASE 1: SELECTIEDOCUMENT

VERSIE 21 JULI 2021





Inhoudsopgave

Begrippenlijst

1.	CONTEXT EN DOELSTELLINGEN VERKOOPPROCEDURE	5
2.	KAVEL 6 EN VERKOOP	7
3.	UITGANGSPUNTEN KAVEL	10
4.	COMMUNICATIE EN PLANNING.....	15
5.	AANMELDING EN SELECTIECRITERIUM.....	17
6.	PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES.....	25

Alle bijlagen zijn te vinden op de website www.amersfoort.nl/delichtenberg



Begrippenlijst

Aanbieding	De door de Gegadigden in te dienen documenten in de Verkoopfase van de Verkoopprocedure. Op basis van de Aanbieding wordt een Winnaar geselecteerd.
Aanmelding	De door de Geïnteresseerde in te dienen documenten voor deelname aan de Selectiefase. Met het indienen van een Aanmelding doet een Geïnteresseerde het verzoek toe te worden gelaten tot de Verkoopfase.
Geïnteresseerde(n)	Een persoon die in de Selectiefase, middels een Aanmelding zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Verkoopprocedure.
Gegadigde(n)	De maximaal 3 geselecteerde Geïnteresseerden, die op basis van de in dit Selectiedocument genoemde criteria deel mogen nemen aan de Verkoopfase.
Inlichtingen	Een document (inclusief bijlagen), waarin de Gemeente door Geïnteresseerden/Gegadigden gestelde vragen in het kader van de Verkoopprocedure beantwoordt.
Overeenkomst	De door de Gemeente ter afronding van de Verkoopprocedure met de Winnaar te sluiten reserveringsovereenkomst.
Selectiedocument	Het voorliggende door de Gemeente opgestelde document, waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden in de eerste fase van de Verkoopprocedure is beschreven.
Selectiefase	De eerste fase van de Verkoopprocedure, waarin Geïnteresseerden worden uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding en waarin maximaal 3 Geïnteresseerden worden geselecteerd voor deelname aan de Dialoofase/Verkoopfase
Verkoopdocument	Het document waarin ten behoeve van de Verkoopfase de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek zijn omschreven.
Verkoopfase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Aanbieding in te dienen.
Verkoopprocedure	De totale procedure (Selectie- en Verkoopfase) om te komen tot de Verkoop van Kavel 6 aan de Winnaar.
Verkoop	De verkoop van Kavel 6 aan de Winnaar.
Winnaar	De Gegadigde aan wie de Verkoop op basis van zijn Aanbieding in de Verkoopfase gegund wordt.

1. CONTEXT & DOELSTELLINGEN VERKOOPPROCEDURE

1.1 Context

Bent u de toekomstige bewoner van een circulair woonhuis op een exclusieve kavel in één van Amersfoorts mooiste wijken? Lees dan snel verder, want voor u ligt het Selectiedocument voor de verkoop van De Lichtenberg Kavel 6 (hierna: 'Kavel 6'). De gemeente Amersfoort (hierna: 'de Gemeente') zoekt een particulier, die de ontwikkeling van deze unieke kavel met de realisatie van een circulaire villa op zich neemt, om hier vervolgens zelf in te gaan wonen.

De Gemeente heeft hoge duurzaamheidsambities. Zo moet Amersfoort bijvoorbeeld een afvalloze en CO₂-neutrale stad worden. Deze duurzaamheidsambities gelden ook voor woningbouw. De Lichtenberg is een nieuwe woonwijk waar duurzaamheid en circulariteit belangrijk is. Kavel 6 is de laatst beschikbare kavel van De Lichtenberg. Deze kavel is gereserveerd voor de realisatie van een circulaire villa, die hét duurzaamheidsboegbeeld van De Lichtenberg moet worden.

De Gemeente daagt Geïnteresseerden uit op haar (duurzaamheids)ambities voor Kavel 6, waarbij binnen een aantal vastgestelde kaders relatief veel flexibiliteit wordt geboden voor de invulling hiervan. In dit Selectiedocument wordt de eerste fase van de Verkoopprocedure omschreven en vindt u alle informatie voor het doen van een Aanmelding om in aanmerking te komen voor de aankoop van Kavel 6. De documenten zijn te vinden op www.amersfoort.nl/delichtenberg.





1.2 Leeswijzer

Dit Selectiedocument bestaat uit 6 hoofdstukken. De bijbehorende bijlagen zijn te vinden op website www.amersfoort.nl. Zowel het Selectiedocument als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld.

Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving van Kavel 6 en de aanstaande Verkoop;
Hoofdstuk 3 betreft de uitgangspunten rondom de verkoop van Kavel 6;
Hoofdstuk 4 geeft de planning weer en de wijze van communiceren;
Hoofdstuk 5 geeft aan wat een Aanmelding dient te bevatten en welke voorwaarden, eisen en wensen eraan worden gesteld;
Hoofdstuk 6 beschrijft het proces gedurende de Selectiefase.

1.3 Doel Selectiedocument

Dit Selectiedocument bevat alle relevante en beschikbare informatie, die de Geïnteresseerden nodig hebben om inzicht te verkrijgen in de inhoud van de Verkoop, om zodoende te kunnen besluiten al dan niet een Aanmelding in te dienen. Dit Selectiedocument beschrijft tevens de wijze waarop maximaal drie Geïnteresseerden worden geselecteerd om deel te nemen aan de Verkoopfase.

2. KAVEL 6 EN VERKOOP

Dit hoofdstuk geeft een omschrijving van Kavel 6 en de bijbehorende voorwaarden en uitgangspunten, de levering van de grond en de met de Winnaar te sluiten overeenkomsten.

2.1 De Lichtenberg

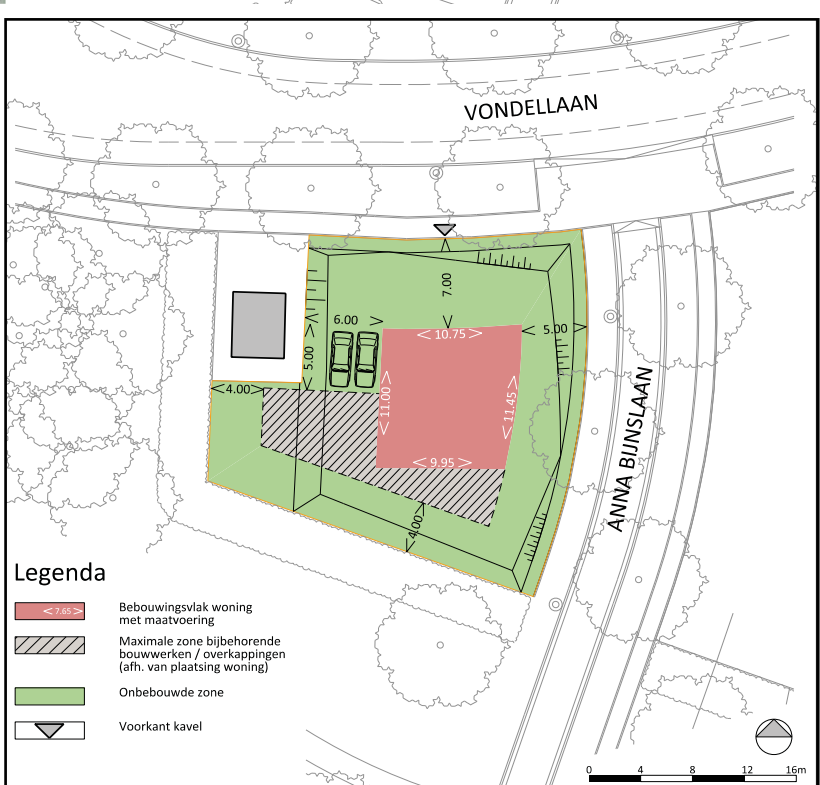
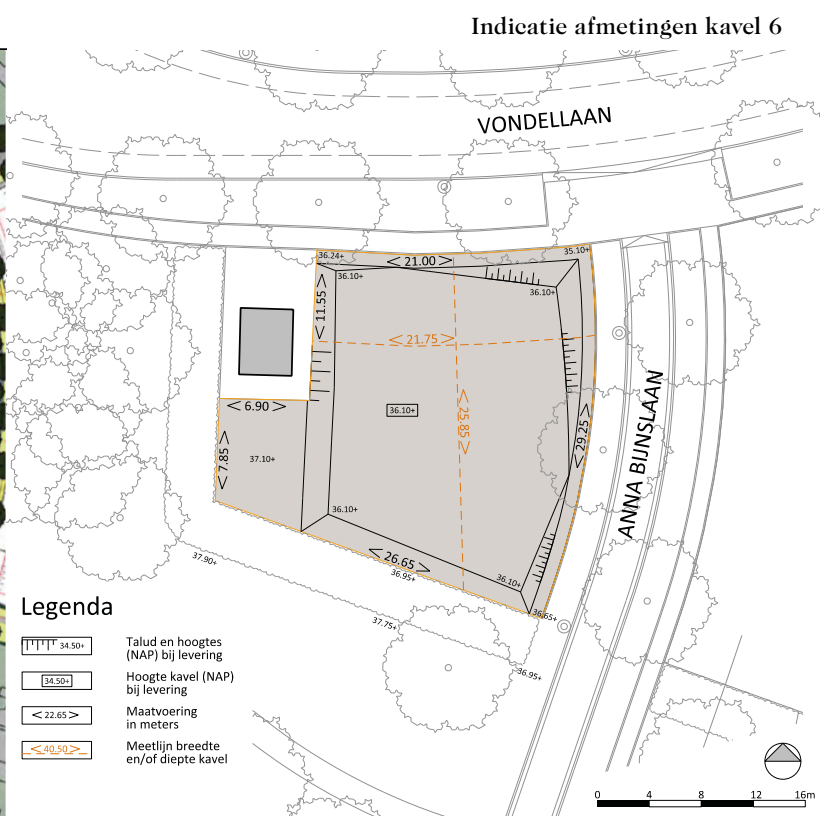
De Lichtenberg is een voormalige ziekenhuislocatie, die wordt ontwikkeld tot woonwijk. Het ziekenhuis is eind 2013 verhuisd. De Lichtenberg wordt één van de groenste nieuwbouwwijk van Amersfoort. De ontwikkeling is een uniek project, doordat het merendeel van de woningen door particulieren wordt gerealiseerd. Zij bouwen er 61 huizen en 1 appartementengebouw. In de toekomst volgt nog een door een ontwikkelaar te realiseren appartementencomplex.

Er zijn momenteel veel bouwactiviteiten op het terrein. De eerste woningen zijn inmiddels bewoond. De verwachting is dat de meeste woningen eind 2023 gereed zijn voor bewoning.

2.2 Kavel 6

Kavel 6 bevindt zich op de hoek van de Vondellaan en de Anna Bijnslaan. De kavel grenst aan de parkzone met wandelpad en een bomengroep. Op enige afstand aan de westzijde van de kavel komt in de toekomst een appartementencomplex van maximaal vijf bouwlagen. Dit wordt afgeschermd door een nog aan te planten groep bomen. Aan de noordwestzijde van het kavel bevindt zich een transformatorhuisje. Aan de zuidzijde is een appartementencomplex gepland waarvan een deel uit 12 bouwlagen kan bestaan. Zie voor de ligging de Overzichtskaart op bladzijde 8.

De kavel is kadastraal aangeduid als gemeente Amersfoort, sectie F, nummer 3033. Het heeft een oppervlakte van circa 592 vierkante meter. Onderstaande afbeelding geeft de afmetingen van de kavel en het hoogteverschil op de kavel indicatief weer.



Indicatie bouwvlak kavel 6

Kavel 6 mag niet ongelimiteerd bebouwd worden. Afbeelding 'indicatie bouwvlak' geeft het bebouwingsvlak weer, waarbinnen gebouwd mag worden. Het bebouwingsvlak is groter dan de woning die gerealiseerd mag worden. Dit biedt mogelijkheden voor de positionering van de woning om te komen tot een optimale invulling.

De woning dient aan de volgende maximale afmetingen te voldoen:

- Maximaal 8,90 meter breed.
- Maximaal 11,00 meter diep.
- Maximaal 11,00 meter hoog.

Een nadere omschrijving van de toegestane bebouwing is te vinden in de kavelpaspoorten en het Uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg in de bijlagen. Er zijn twee kavelpaspoorten gemaakt. Omdat de kavel op een hoek ligt, kan de voordeur namelijk op twee verschillende manieren gesitueerd worden.

2.3 Verkoop

De Gemeente is eigenaar van Kavel 6. Zij zoekt een particulier die Kavel 6 van haar koopt en (eventueel in samenwerking met een professionele partij) voor eigen rekening en risico een circulaire villa realiseert voor zelfbewoning.

De uiteindelijke Verkoop omvat voor de Winnaar in elk geval de navolgende elementen:

1. Het aangaan van een reserveringsovereenkomst en het betalen van een reserveringsvergoeding door de Winnaar aan de Gemeente van € 25.000,- ten behoeve van het exclusief beschikbaar houden van de kavel voor de Winnaar. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst krijgt de Winnaar de gelegenheid om zijn plannen verder uit te werken en de

benodigde financiering te onderzoeken. Nadat deze zaken succesvol zijn afgerond, wordt met de Winnaar een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van Kavel 6. Indien het uiteindelijk tot een verkoop van Kavel 6 komt, dan wordt de reserveringsvergoeding bij juridische levering van Kavel 6 verrekend met de koopsom.

2. Koop en afname van Kavel 6 van de Gemeente in de huidige (bouwrijpe) staat en toestand,
3. Het maken van een integraal ontwerp en de daadwerkelijke realisatie van de circulaire villa op Kavel 6.

Deze Verkoopprocedure heeft niet tot doel een zo hoog mogelijke Verkoop prijs voor Kavel 6 te behalen. De Gemeente heeft daarom besloten een vaste verkoopprijs te hanteren voor Kavel 6 van € 414.400,- (incl. BTW), kosten koper. De kavel wordt in bouwrijpe staat geleverd. Dat betekent dat onder andere de kosten (bijvoorbeeld het doen van onderzoeken, leges, het opheffen van milieubelemmeringen, etc.) die voortvloeien uit het bouwplan van de Winnaar voor diens rekening en risico komen.

Daarmee neemt de Winnaar alle lusten en lasten (onder andere de risico's) over van de Gemeente. Een concept van de reserveringsovereenkomst en concept koopovereenkomst zijn beschikbaar. Een zelfbewoningsplicht van minimaal twee jaar na het gereedkomen van de woning door de Winnaar van de Verkoopprocedure is een nadrukkelijke voorwaarde bij de grondverkoop.

De Gemeente streeft ernaar de reserveringsovereenkomst uiterlijk binnen één (1) maand na toewijzing te sluiten met de Winnaar.

3. UITGANGSPUNTEN KAVEL 6

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de uitgangspunten die van toepassing zijn op Kavel 6

3.1 Planologie

Kavel 6 kent een woonbestemming, conform het Uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg. De bijzondere bebouwingsvoorwaarden voor Kavel 6 zijn te vinden in de bijgevoegde kavelpaspoorten en het uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg.



3.2 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit maakt geen onderdeel uit van de beoordeling in de Selectiefase of Verkoopfase. Wel dienen de in te dienen stukken te voldoen aan het algemeen geldende beleid op De Lichtenberg over beeldkwaliteit. Dit beleid volgt uit de Welstandsnota, het Toetsingskader beschermd stadsgezicht en de Toelichting beeldkwaliteitseisen de Lichtenberg (zie bijlagen).

De belangrijkste eisen voor De Lichtenberg worden hierna kort toegelicht. Daarbij staan enkele afbeeldingen uit het Inspiratieboek De Lichtenberg (zie bijlagen), die een impressie geven van de beoogde beeldkwaliteit.



GROEN

De Lichtenberg krijgt een groen karakter. Daarom is op de kavel maximale ruimte voor groen en beplanting voorzien. Verharding op de kavel is gemaximeerd (zoals paden, terrassen, parkeerplaatsen). Er is voldoende samenhang tussen de groenstructuur van het openbaar gebied en het particuliere groen.

LIGGING

De situering van de woning c.q. het bouwvolume dient te worden gerealiseerd conform de opgestelde kavelpaspoorten. Bebouwing staat hier in op enige afstand van de openbare ruimte, waarbij een groene strook de overgang vormt van het perceel naar de straat. Naast de woning geeft een groene strook zicht op de achtertuin. Dit zicht wordt niet weggenomen door hoge hekken of poorten.



OVERGANG PRIVÉ - OPENBAAR

Bebouwing is gericht naar de openbare weg. Voor Kavel 6 is een entree aan beide aangrenzende straten een optie. Gevels zijn niet (te zeer) gesloten. Voldoende ramen en/of ramen op strategische plekken dragen hieraan bij.



OVERIG

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Airco's, buitenunits van (lucht) warmtepompen, zonnepanelen en andere installaties worden mee ontworpen en geïntegreerd in de architectuur en niet los in de tuin geplaatst. Achter de voorgevelrooilijn dienen minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

DETAILLERING & MATERIAALGEBRUIK

Het materiaalgebruik dient zo circulair mogelijk te zijn. Detaillering en materiaalgebruik zijn voor het overige hoogwaardig door het toepassen van natuurlijke materialen of daaraan gelijkwaardig modern bouw materiaal. Het gevelmateriaal bestaat uit duurzame materialen passend bij het karakter van de omgeving.

KLEURGEBRUIK

Kleurgebruik is terughoudend en afgestemd op de omgeving: doorgaans in aardkleuren, (gebroken) wit of naturel voor de hoofdmassa.

ERFAFSCHEIDINGEN

Erfafschelingen naar de openbare weg zijn mogelijk in de vorm van (smeed)ijzeren hekken, bakstenen muurtjes en/of hagen en sluiten aan bij het circulaire uitgangspunt van de villa. Kavel 6 wordt aan de zuid- en westkant door de gemeente voorzien van een plantenstrook.



3.3 Bodemkwaliteit

De Gemeente heeft onderzoek laten verrichten naar de bodemkwaliteit van Kavel 6 zie Bijlagen. Hier vloeien geen bezwaren voor de voorgenomen ontwikkeling uit voort. Kavel 6 is geschikt voor de bestemming wonen.



Algemene beeldimpressies uit het Inspiratieboek De Lichtenberg. De afbeeldingen zijn geen voorbeeldinvulling van Kavel 6.



4. COMMUNICATIE & PLANNING

Communicatie verloopt uitsluitend digitaal via het mailadres lichtenbergh@amersfoort.nl en via de website van de Gemeente (www.amersfoort.nl). Aan informatie op een andere wijze verstrekt dan via deze kanalen, kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De Gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht voor om gedurende de Verkoopprocedure de tijdsplanning alsmede overige in dit Selectiedocument genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen.

FASE 1 (HUIDIGE FASE):

	Selectiefase	Datum/Tijdstip*
1.	Publicatie Selectiedocument	19 juli 2021
2.	Sluitingstermijn voor indienen van vragen 1	3 september 2021
3.	Publicatie Inlichtingen 1	17 september 2021
4.	Sluitingstermijn voor indienen van vragen 2	1 oktober 2021
5.	Publicatie Inlichtingen 2	15 oktober 2021
6.	Sluitingstermijn voor Aanmelding Geïnteresseerden	29 oktober 2021, 12.00 uur
7.	Beoordeling Aanmeldingen en motivatie afwijzingen	t/m 12 november 2021
8.	Bekendmaking selectie maximaal 3 Geïnteresseerden	17 november 2021
9.	Bezwaarperiode 7 dagen	t/m 24 november 2021

* uren in 24-uurs aanduiding

Stappenplan voor Fase 2: Data wordt bekend nadat eventuele bezwaren zijn afgehandeld.

	Verkoopfase (planning onder voorbehoud)	
1.	Publicatie Verkoopdocument (aan Gegadigden)	Na verstrijken bezwaarperiode fase 1
2.	Plenaire bijeenkomst	Nog niet bekend
3.	Sluitingstermijn voor indienen van vragen 3	Nog niet bekend
4.	Publicatie Inlichtingen 3	Nog niet bekend
5.	Sluitingstermijn voor indienen Aanbieding	Nog niet bekend
6.	Beoordeling Aanbiedingen	Nog niet bekend
7.	Bekendmaking voornemen tot toewijzing	Nog niet bekend
8.	Bezwaarperiode 20 dagen	Nog niet bekend
9.	Bekendmaking definitieve Toewijzing	Nog niet bekend

5. AANMELDING & SELECTIECRITERIA

In dit hoofdstuk zijn de aanmeldingsvereisten en het Selectie criterium omschreven. Indien niet voldaan wordt aan één van onderstaande aanmeldingsvereisten, dan leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

5.1 Aanmeldingsdatum

De aankondiging van deze Verkoop heeft op 19 juli 2021 plaatsgevonden, onder meer via www.amersfoort.nl. Voor deelname aan de Selectiefase dient de Geïnteresseerde de gevraagde stukken, zoals genoemd in paragraaf 5.2, uiterlijk op 29 oktober 2021, 12.00 uur ('s middags) in te dienen.

Let op! Begin op tijd met het voorbereiden en aanleveren van uw aanmelding. De genoemde deadline is definitief. Aanmeldingen die te laat zijn, ook al is dit maar 1 minuut, worden niet meer door de Gemeente meegenomen.

Indiening dient in beginsel digitaal plaats te vinden via lichtenberg@amersfoort.nl. Voor het aanleveren van grotere bestandformaten is het toegestaan om de bestanden via de website van WeTransfer aan te leveren. Als indiening langs digitale weg niet mogelijk is, kan de aanmelding persoonlijk worden afgegeven aan de balie van het gemeentehuis van Amersfoort, Stadhuisplein 1, 3811 LM Amersfoort. Afgifte via deze weg kan enkel vóór de genoemde uiterlijke termijn, door het inleveren van een USB-stick. Dit met een bevestiging aan lichtenberg@amersfoort.nl met naam en datum waarop de USB-stick is afgegeven. Papieren Aanmeldingen worden niet in behandeling genomen.





5.2 Aanmeldingsvereisten

5.2.1 Vormvereisten gehele Aanmelding

Een Aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Indiening geschiedt uitsluitend digitaal;
- De Aanmelding dient als onderwerp 'Aanmelding Kavel 6 - [afkorting naam Geïnteresseerde]' te hebben;
- De twee delen (Aanmelding en Visie) dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 5.2.2 (let op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat. Levert u meer dan 10 pagina's aan, dan worden deze pagina's in de beoordeling ter zijde gelegd);
- Alle stukken dienen te zijn voorzien van de naam van de Geïnteresseerde(n);
- De stukken dienen in PDF te worden aangeleverd;
- De stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's;
- De tekst dient te worden aangeleverd in: lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype;
- Indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dan dient het betreffende onderdeel te worden aangeleverd in een .ZIP bestand. Of de gehele Aanmelding dient als één bestand in .ZIP bestand te worden aangeleverd.

5.2.2 Stukken Aanmelding

Door de Geïnteresseerde(n) worden de volgende stukken ingediend volgens de onderstaande 'mappenstructuur':

- Deel 1 Aanmelding;
- Deel 2 Visie.



5.3 Deel 1 - Algemene onderdelen Aanmelding (eisen deelname)

Deel 1 betreft de meer algemene onderdelen van de Aanmelding. Dit deel wordt niet inhoudelijk beoordeeld, maar is een eis om deel te kunnen nemen. Deel 1 van de Aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

Bestandsnaam:

- 'Deel 1: Aanmelding Kavel 6 [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'

Deel 1 dient het volgende stuk te omvatten:

- Een ingevuld aanmeldingsformulier (zie bijlagen).

5.4 Deel 2 - Selectie criterium Visie

5.4.1 Toelichting

De Gemeente beoordeelt de Aanmeldingen in de Selectiefase op het criterium Visie. Deze paragraaf licht eerst de vormvereisten voor dit onderdeel toe. Daarna wordt aangegeven welke eisen en wensen hieraan gesteld worden. Tot slot volgt een omschrijving van de beoordeling en de puntentoekenning.

De eisen, die gesteld worden zijn 'knock-out criteria' c.q. uitsluitingsgronden.

Aanmeldingen die niet voldoen aan voornoemde inhoudelijke eisen of Aanmeldingen waaraan voorwaarden c.q. voorbehouden zijn gekoppeld, worden door de Gemeente terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

Op basis van de gemeentelijke ambities/wensen voor de verschillende onderdelen van de Visie (zie paragraaf 5.4.4) kunnen punten gescoord worden door de Geïnteresseerde. Een Aanmelding wordt beter beoordeeld naargelang:

- deze aan meer van de benoemde ambities/wensen invulling geeft;
- deze een betere invulling geeft aan de omschreven ambities/wensen.



Geïnteresseerden kunnen een maximale score van 100 punten behalen voor hun Visie. De Visie wordt integraal beoordeeld op de volgende onderdelen:

1. circulariteit;
2. natuurinclusief en klimaatadaptatie;
3. energie- en emissieloos;
4. wijze van financiering.

De Visie wordt op basis hiervan in zijn totaliteit beoordeeld.

5.4.2 Vormvereisten - Visie

De Gemeente verwacht van Geïnteresseerden géén dikke boekwerken. Integendeel, de Gemeente vraagt Geïnteresseerden om een kernachtige Visie op onderstaande vier onderdelen. Om onnodige tijd en energie van Geïnteresseerden te voorkomen, is de Gemeente streng op de omvang van de Visie. Het eventueel door Geïnteresseerden aangeleverde meerdere ten opzichte van hetgeen hieronder is omschreven, wordt uitgesloten van de beoordeling.

Bestandsnaam:

- ‘Deel 2: Selectie criterium Visie Kavel 6 – [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]’.

De Geïnteresseerde dient een Visie in. Deze Visie dient aan de volgende vormvereisten te voldoen:

- Eén document van maximaal 10 pagina's enkelzijdig A4 aan tekst en maximaal 4 pagina's enkelzijdig A4 aan beeldmateriaal;(exclusief voor- en achterblad).
- Een duidelijk onderscheid tussen de vier subonderdelen van de Visie, te weten:
 - a. circulaire ontwikkeling;
 - b. natuurinclusief en klimaatadaptief;
 - c. energie en emissies;
 - d. wijze van financiering.

5.4.3 Eisen – Visie

De Visie **moet** ten minste invulling geven aan de onderstaande aspecten.

Circulaire ontwikkeling:

De Geïnteresseerde licht toe op welke wijze hij beoogt tegemoet te komen aan de gemeentelijke ambities/wensen om op een circulaire wijze te ontwikkelen.

Natuurinclusief en klimaatadaptief:

De Geïnteresseerde licht toe op welke wijze hij beoogt tegemoet te komen aan de gemeentelijke ambities/wensen om natuurinclusief en klimaatadaptief te ontwikkelen.

Energie en emissies:

De Geïnteresseerde licht toe op welke wijze hij beoogt tegemoet te komen aan de gemeentelijke ambities/wensen om met een energiepositief resultaat en emissieloos te ontwikkelen.

Wijze van financiering:

De Geïnteresseerde licht toe op welke wijze hij denkt te voorzien in de financiering van de reserveringsvergoeding, de koopsom en de ontwikkeling (realisatiekosten).

Wijze van realisatie:

De Geïnteresseerde omschrijft welke samenwerkingswijze hij voor fase 2 van de Verkoopprocedure en de realisatiefase beoogt. Hoe komt de Geïnteresseerde tot zijn ontwerp en de realisatie? Welke eventuele samenwerkingspartners (denk aan: architect, duurzaamheidsdeskundige en/of aannemer) worden hierbij betrokken en wanneer in het proces?

5.4.4 Gemeentelijke ambities/wensen – Visie

Door met zijn Visie invulling te geven aan de in deze paragraaf genoemde ambities/wensen, kan de Geïnteresseerde punten scoren. Beoordeling van de ambities/wensen vindt, zoals hierboven al geschreven integraal plaats. Een Visie wordt beter beoordeeld naarmate deze meer tegemoet komt aan het hoge ambitieniveau van de gemeente, waaronder de hoge mate van circulariteit. Hierbij wordt gekeken naar de **concreetheid**, het **realiteitsgehalte** en de **overtuigingskracht** van de Visie.

De Gemeente vraagt Geïnteresseerden om de Visie zo veel mogelijk SMART op te stellen, dat wil zeggen **specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch** en **tijdgebonden** (start- en einddatum).

Let op: de Visie hoeft voor nu nog niet toegesneden te zijn op Kavel 6 c.q. er hoeft nog geen (bouw)plan voor Kavel 6 tot in detail uitgewerkt te worden. De Visie mag in meer algemene bewoordingen/ denkbeelden voor een dergelijke opgave weergeven hoe de Geïnteresseerde invulling



geeft aan Kavel 6 en hoe hij aankijkt tegen bijvoorbeeld de techniek en/of het principe voor het bouwen volgens de door de gemeente geformuleerde ambities/wensen. Welke doelstellingen heeft de Geïnteresseerde en waar komt zijn interesse voor Kavel 6 vandaan? En hoe denkt de Geïnteresseerde de doelstellingen (onderstaande ambities/wensen) te bereiken?

CIRCULAIRE ONTWIKKELING

De gemeentelijke ambities/wensen op dit onderdeel zijn:

1. dat er zoveel mogelijk circulair materiaalgebruik toegepast wordt:
 - a. de beoogde (typen) materialen en het gebruik hiervan;
 - b. de wijze waarop nieuw materiaalgebruik wordt beperkt en materiaal uit hernieuwbare bron wordt gebruikt.
2. dat er gebouwd wordt met een zo laag mogelijke milieubelasting en materiaalgebruik;
3. dat er gebouwd wordt met zoveel mogelijk biobased materialen;
4. dat de productie van nieuw materiaal zoveel mogelijk beperkt wordt door gebruik te maken van gebruikte materialen (zo hoog mogelijk op de R-ladder) en materiaal uit hernieuwbare bron;
5. dat er zoveel mogelijk flexibel gebouwd wordt, waardoor de bouwwerken eenvoudig aanpasbaar en demontabel zijn;
6. dat het bouwwerk een grondstoffendepot voor de toekomst wordt; inzicht in de toegepaste materialen en de losmaakbaarheid hiervan.



NATUURINCLUSIEF & KLIMAATADAPTIEF

De gemeentelijke ambities/wensen op dit onderdeel zijn:

1. dat Kavel 6 zoveel mogelijk een groenblauwe invulling krijgt; een invulling met natuur (natuur inclusief), water en beplanting;
2. dat er veel aandacht is voor de toepassing van klimaatadaptatie, ten minste omvattende:
 - a. waterproof bouwen (verwerken van regenwater en hergebruiken van grijs en zwart water en de terugwinning van nutriënten);
 - b. hittebestendigheid (in het bijzonder passieve adaptatie; het gebouw maximaliseert zijn omgeving om zo min mogelijk externe energie te gebruiken);
3. dat de bebouwing zoveel mogelijk natuurinclusief is en de biodiversiteit zoveel mogelijk verhoogt.

ENERGIE EN EMISSIES

De gemeentelijke ambities/wensen op dit onderdeel zijn:

- dat er gebouwd wordt met een zoveel mogelijk energiepositief resultaat of in elk geval een zo laag mogelijke energiebehoefte;
- dat er zoveel mogelijk emissieloos gebouwd



wordt en de woning zoveel mogelijk emissiearm gebruikt wordt; het zowel in de bouwfase zorgen voor geen emissies, als het zoveel mogelijk voorkomen van emissies tijdens het gebruik van de woning. Onder emissies wordt verstaan uitstoot van schadelijke stoffen, zoals in het bijzonder CO₂, methaan en andere broeikasgassen, fijnstof, stikstof en roetdeeltjes.

WIJZE VAN FINANCIERING

Voor de gemeente is van belang dat de Visie zekerheid en vertrouwen geeft in de (verkrijging van) financiering voor de reserveringsvergoeding, de koopsom en de ontwikkeling (realisatiekosten).



5.4.5 Beoordeling en puntentoekenning - Visie

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken voor de Visie in gezamenlijkheid integraal met een onvoldoende, voldoende, goed of zeer goed. Dit wordt door de beoordelingscommissie als volgt uitgedrukt in punten.

OMSCHRIJVING	PUNTEN
Onvoldoende De Geïnteresseerde overtuigt met de visie nauwelijks/niet; de visie geeft een matige invulling aan de gemeentelijke ambities/wensen.	4 pnt
Voldoende De Geïnteresseerde overtuigt met de visie voldoende, maar niet bijzonder, invulling te geven aan de gemeentelijke ambities/wensen	6 pnt
Goed De Geïnteresseerde overtuigt met de visie een goede invulling te kunnen geven aan de gemeentelijke ambities/wensen.	8 pnt
Zeer goed De Geïnteresseerde overtuigt met de visie een zeer goede invulling te kunnen geven aan de gemeentelijke ambities/wensen; de visie is boven verwachting goed.	10 pnt

Het behaalde aantal punten wordt gedeeld door het maximaal te behalen aantal punten voor de Visie en vermenigvuldigd met 100. Voor de Visie kunnen immers maximaal 100 punten gescoord worden.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Punten te beoordelen Geïnteresseerde}}{\text{Maximaal haalbare punt (10)}} \times 100 \text{ punten}$$



6. PROCEDURE & BEOORDELINGSPROCES

In dit hoofdstuk wordt de Verkoopprocedure nader omschreven, waarbij met name ingezoomd wordt op de verschillende onderdelen binnen de Selectiefase (huidige fase).

6.1 Overzicht procedure

De Gemeente nodigt Geïnteresseerden uit tot het doen van een Aanmelding om in aanmerking te komen voor de aankoop van Kavel 6. **Aanmelden kan tot uiterlijk 29 oktober 2021, 12.00 uur.** Een Aanmelding moet voldoen aan de in dit document omschreven eisen (*knock-out*) en wordt inhoudelijk beoordeeld op de mate waarin zij tegemoet komt aan de omschreven gemeentelijke ambities/wensen (zie paragraaf 5.4.4).



SELECTIEFASE (CA 4 MAANDEN)

Iedereen met interesse in de aankoop en ontwikkeling van Kavel 6 kan zich voor deze fase aanmelden.

De Gemeente selecteert op basis van door geïnteresseerde aangeleverde visies maximaal drie partijen die doorgaan naar de verkoopfase.



VERKOOPFASE (CIRCA 3 MAANDEN)

De maximaal drie geselecteerde partijen krijgen de gelegenheid hun visie verder uit te werken tot een concreter plan. De Gemeente selecteert de Winnaar op basis van het meest duurzame/circulaire plan.



OPTIEPERIODE (CA 6 MAANDEN)

De Winnaar werkt zijn plan verder uit en onderzoekt de benodigde financiering. De Gemeente toetst de uitgewerkte plannen aan de beleidsmatige kaders. Als dit voldoet en de financiering is onderzocht, verkoopt de Gemeente Kavel 6 aan de Winnaar.

De drie Geïnteresseerden met de hoogst scorende Aanmeldingen worden uitgenodigd voor de Verkoopfase. In de Verkoopfase worden Geïnteresseerden in de gelegenheid gesteld een verder uitgewerkt plan in te dienen voor de realisatie en invulling van Kavel 6 in. De Geïnteresseerde met het best scorende plan in de Verkoopfase wordt uiteindelijk aangewezen als Winnaar van de Verkoopprocedure.

De Gemeente sluit met de Winnaar eerst een reserveringsovereenkomst. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst krijgt de Winnaar de gelegenheid om zijn plannen verder uit te werken en de benodigde financiering te onderzoeken. Nadat deze zaken succesvol zijn afgerond wordt met de Winnaar een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van Kavel 6.



6.2 Inlichtingen

In de Selectiefase worden op twee momenten schriftelijk door de Gemeente vragen van Geïnteresseerden beantwoord.

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Selectiedocument kunnen via lichtenbergh@amersfoort.nl worden ingediend onder vermelding van 'Inlichtingen Kavel 6'.

Vragen die uiterlijk op 3 september 2021 gesteld zijn (vragenronde 1) worden uiterlijk op 17 september 2021 door de Gemeente in geanonimiseerde vorm beantwoord en gepubliceerd op www.amersfoort.nl/delichtenberg.

Vragen die uiterlijk op 1 oktober 2021 gesteld zijn (vragenronde 2) worden uiterlijk op 15 oktober 2021 door de Gemeente in geanonimiseerde vorm beantwoord en gepubliceerd op www.amersfoort.nl/delichtenberg.

Let op! Vragen die na 1 oktober 2021 worden ingediend worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de Gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Geïnteresseerden.

De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van de verkoopdocumentatie. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Selectiedocument, die voortkomen uit de vragen en antwoorden worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Selectiedocument.

BEANTWOORDING

In beginsel worden alle vragen openlijk voor alle Geïnteresseerden beantwoord en niet vertrouwelijk. Mocht een vraag vertrouwelijk gesteld worden, dan is het ter zelfstandige beoordeling van de Gemeente of deze vraag individueel of voor eenieder beantwoord wordt. Indien de Gemeente van mening is dat de vraag openlijk beantwoord dient te worden, dan heeft de vraagsteller de mogelijkheid zijn vraag in te trekken of alsnog te kiezen voor openlijke beantwoording van zijn vraag.



6.3 Beoordelings- en besluitvormingsproces

6.3.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling in de Selectiefase wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. Deze beoordelingscommissie bepaalt welke Geïnteresseerden worden uitgenodigd voor deelname aan de Verkoopfase.

De beoordelingscommissie bestaat uit de volgende:

- medewerker aanbestedingen gemeente Amersfoort
- duurzaam adviseur inkopen gemeente Amersfoort
- uitgiftejurist De Lichtenberg
- adviseur circulaire economie
- projectmanager De Lichtenberg

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door een onafhankelijke procesbegeleider van Akro Consult, die zelf niet mee beoordeelt.

6.3.2 Beoordelingsproces

De beoordeling vindt plaats volgens onderstaande stappen:

1. OPENING AANMELDING

Geïnteresseerden ontvangen na het indienen van een Aanmelding een ontvangstbevestiging. Pas na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanmeldingen worden de ontvangen Aanmeldingen geopend.

2. CONTROLE

Controle op vormvereisten, compleetheid, procedurele voorwaarden en eisen Selectiecriteria.

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanmeldingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De door de Geïnteresseerden ingediende Aanmeldingen worden eerst getoetst op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden. De



toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon/personen die geen beoordelende rol hebben in de beoordelingscommissie.
Na de controle op compleetheid wordt de Aanmelding gecontroleerd op de eisen.

3. BEOORDELING AMBITIES/WENSEN SELECTIECRITERIA

De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanmeldingen op basis van de gestelde ambities/wensen aan de Visie, conform de beoordelingssystematiek. Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De drie Geïnteresseerden met de best scorende Aanmeldingen worden uitgenodigd voor de Verkoopfase.

4. GELIJKE UITSLAG

Indien na afronding van stap 3 de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de drie Gegadigden voor de Verkoopfase, dan wordt de partij gekozen die het meest tegemoet komt aan de gemeentelijke ambities/wensen op het onderdeel circulariteit, daarna wordt gekeken naar natuurinclusief en klimaatadaptief, dan naar energie- en emissieloos en als laatste naar de wijze van financiering.

6.3.3 Selectie en bezwaartermijn

De selectie en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats.

1. VOORLOPIG SELECTIEBESLUIT

de Gemeente neemt een voorlopig selectiebesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Geïnteresseerden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het selectiebesluit;
- de afgewezen Geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
- de geselecteerde Geïnteresseerden ontvangen, nadat de bezwaartermijn is verstreken en eventuele bezwaren zijn afgehandeld, een uitnodiging voor de Verkoopfase.

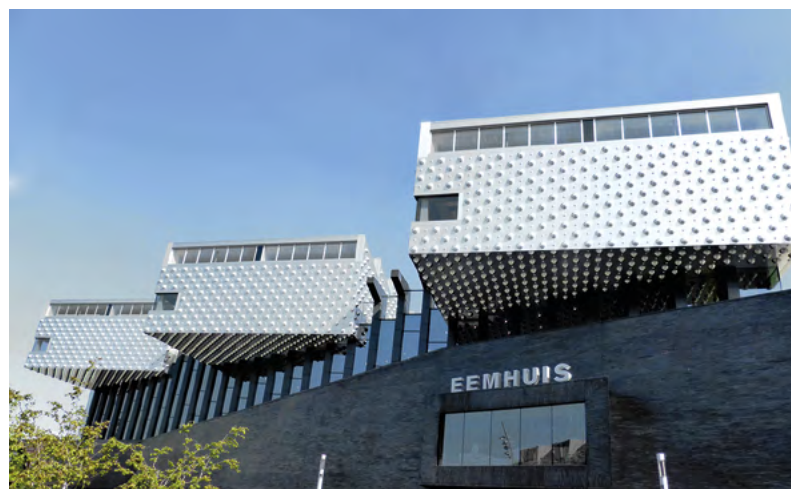
bezwaar in te dienen tegen dit besluit. Ondanks dat deze verkoop nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure betreft, wordt deze klacht conform de Procedure klachten bij aanbestedingen gemeente Amersfoort 2019 (zie bijlagen) afgehandeld. Het bezwaar dient in lijn met de procedureregels hiervoor per e-mail via aanbestedingen@amersfoort.nl te worden ingediend.

3. DEFINITIEF SELECTIEBESLUIT

Wanneer de termijn van 7 kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen wordt het voorlopig selectiebesluit definitief.

2. BEZWAARTERMIJN

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, hebben de Geïnteresseerden die niet worden uitgenodigd voor de Verkoopfase of die zijn uitgesloten, 7 kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om



6.3.4 Vervallen/terugtrekken Geïnteresseerde

Indien een Aanmelding van een Geïnteresseerde na selectie onverhoopt komt te vervallen, bijvoorbeeld doordat de Geïnteresseerde zich terugtrekt uit de procedure, staat het de Gemeente vrij om de eerstvolgende in de rangorde uit te nodigen voor deelname aan de Verkoopfase.



Colofon

Gemeente Amersfoort

Bezoekadres	Stadhuisplein 1 3811 LM Amersfoort
Postadres	Postbus 4000 3800 EA Amersfoort
Uw kaveladviseur	Jolanda van den Bunt
Email	lichtenberg@amersfoort.nl
Website	www.amersfoort.nl/delichtenberg

Juli 2021 © Gemeente Amersfoort

Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg opgesteld. Toch kan aan deze informatie op geen enkele manier rechten worden ontleend en is de gemeente Amersfoort niet aansprakelijk voor enige directe of indirecte schade die zou kunnen ontstaan door het gebruik van de hierin aangeboden informatie. Informatie waaraan wel rechten kunnen worden ontleend staan in de officiële en vastgestelde documenten door het college van burgemeester en wethouders, en de gemeenteraad van Gemeente Amersfoort. Deze officiële documenten zijn via de gemeente op te vragen. De gemeente Amersfoort is niet verantwoordelijk voor informatie van derden waarnaar in deze brochure wordt verwezen.