

Brochure voorselectie A10-strook Kop Zuidas (fase 1)



Brochure voorselectie A10-strook Kop Zuidas (fase 1)

Datum

28 maart 2017

Inhoud

1 Inleiding

- 1.1 Opdrachtschrijving
- 1.2 Selectiewijze en benamingen

2 Beschrijving van de tender

- 2.1 Voorselectie
- 2.2 Definitieve selectie en gunning
- 2.3 Vergoeding
- 2.4 Communicatie
- 2.5 Planning

3 Voorselectie

- 3.1 Minimale eisen voor geldige inschrijving
- 3.2 Inschrijfformulier
- 3.3 Het Visiedocument
- 3.4 De Selectiecommissie
- 3.5 Beoordeling

4 Definitieve selectie

- 4.1 Gunningscriteria
- 4.2 Beoordeling definitieve selectie

5 Grondwaarde en erfpacht

- 5.1 Eeuwigdurende erfpacht
- 5.2 Het bepalen van de prijs
- 5.3 Canon jaarlijks betalen of afkopen
- 5.4 Uitgangspunten gronduitgifte A10-strook
- 5.5 Duurzaamheidseisen
- 5.6 Grondwaarde per functie

6 Voorwaarden en uitgangspunten

- 6.1 Screening integriteit
- 6.2 Screening financieel en economische stabiliteit
- 6.3 Bezwaar
- 6.4 Voorwaarden en uitgangspunten aangaande de tender

7 Bijlagen

1 Inleiding

Zuidas ontwikkelt zich van een internationaal hoogwaardig zaken-en kennisdistrict tot een multifunctioneel stadscentrum voor wonen, werken en recreëren. Zuidas ligt niet alleen strategisch tussen Schiphol en de Amsterdamse binnenstad, door de concentratie van bedrijven, instellingen én woningbouw is er dynamiek en ontwikkeling. Tot 2030 wordt de realisatie van ruim 1 miljoen m² aan kantoren, woningen en voorzieningen voorzien. Bovendien start in 2017 de bouw van één van de belangrijkste infrastructurele projecten voor de Metropoolregio Amsterdam: Zuidasdok. Al deze ontwikkelingen in Zuidas geven een impuls aan het zuidelijke deel van Amsterdam. Kop Zuidas, het gebied in het noordoosten van Zuidas, is één van de plekken waar deze ontwikkeling plaatsvindt.

1.1 Projectomschrijving

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij voor de ontwikkeling van het eerste deel van de A10-strook in Kop Zuidas, met een beoogd gemengd programma van maximaal 24.000 m² bvo (hierna: het project). Het tweede, zuidoostelijke, deel van de strook langs de A10 maakt geen onderdeel uit van het project. De strook als geheel werkt als een filter tussen de grootschalige wereld van de A10 en de meer kleinschalige wereld van de woonbuurt die gaat ontstaan in Kop Zuidas. Naar beide werelden zal het project moeten reageren en een verrijking betekenen. De opgave is om deze context optimaal te benutten en zowel in vormgeving als functioneel een aansprekend gebouwconcept voor dit deel van Zuidas te creëren. De ruimtelijke randvoorwaarden hiervoor zijn opgenomen in de bouwvelop, die als bijlage bij deze brochure is gevoegd.

1.2 Selectiewijze en benamingen

De gemeente is voornemens een partij te selecteren door middel van een openbare selectie (tender) in twee fasen. Om als kandidaat in aanmerking te komen voor selectie dient u in te staan voor de ontwikkeling, realisatie en financiering van het project.

In deze brochure staat de inschrijvingsprocedure beschreven. Een partij die zich heeft ingeschreven volgens de voorwaarden die in deze tender van toepassing zijn, zal worden aangeduid als "Inschrijver" of "Inschrijvers". Maximaal vier Inschrijvers worden geselecteerd (als "Kandidaat" of "Kandidaten") om deel te nemen aan de volgende selectieronde, de definitieve selectie. Deze Kandidaten worden uitgenodigd hun planvoorstel in te dienen, waarop uiteindelijk één Kandidaat wordt geselecteerd als beoogde contractpartij voor de Gemeente. Bij besluitvorming tot definitieve selectie van een Kandidaat door de Gemeente wordt deze Kandidaat van rechtswege contractpartij.

De voorliggende selectiebrochure heeft betrekking op de voorselectie en bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden en eisen die gesteld worden aan de inschrijvende partij en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. De brochure wordt openbaar verstrekt. Alle bijlagen maken integraal deel uit van de selectiebrochure.

2 Beschrijving van de tender

De tender bestaat uit twee fasen: voorselectie en definitieve selectie. Hieronder worden de verschillende stappen van de tender beschreven. Er wordt ook kort ingegaan op communicatie en de planning van de tender.

2.1 Voorselectie

De voorselectie betreft een openbare voorselectie, waarbij voorwaarden gesteld worden aan gegadigden die zich willen inschrijven en waarbij inschrijfbescheiden aan gegadigden worden verstrekt. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven door middel van het indienen van de inschrijfbescheiden, welke genoemd worden in paragraaf 3.1.

Om te kwalificeren als geldige inschrijving dienen gegadigden de gevraagde bescheiden tijdig en volledig aan te leveren. Gegadigden worden dringend verzocht bij het aanleveren van de informatie beknopte formuleringen te hanteren. Wanneer de bescheiden zijn ontvangen, ontvangt de contactpersoon op het Inschrijfformulier een bevestiging van ontvangst van de inschrijving.

2.1.1 Inschrijftermijn en inlichtingen

Bij de start van de tender staan alle documenten op www.tenderned.nl. Inschrijven is mogelijk tot uiterlijk 26 mei 2017, 12:00 uur. Op voornoemde 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.

De gemeente stelt partijen in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk vanaf de start van de tender tot uiterlijk 28 april 2017, 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 mei 2017 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Inschrijvingen dienen uiterlijk 26 mei 2017 om 12:00 uur in bezit te zijn van de Gemeente. Inschrijvingen die onvolledig zijn en/of na dit tijdstip binnenkomen, dingen niet mee in de selectieprocedure. . Materiaal dat niet is gevraagd, wordt niet in de beoordeling betrokken. Bij niet volledig zijn van de gegevens op enkel ondergeschikte onderdelen zal de inschrijver eenmalig in de gelegenheid worden gesteld om ontbrekende of onvolledige gegevens aan te vullen cq te corrigeren. De inschrijver wordt daarover schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen twee werkdagen de ontbrekende gegevens aan te vullen cq te corrigeren.

Een selectiecommissie bestaande uit vertegenwoordigers van de Gemeente (zie 3.3 "Selectiecommissie" hierna) zal alle inschrijvingen zorgvuldig beoordelen per selectie criterium. Vervolgens stelt de Selectiecommissie een advies op over de uitkomsten van de voorselectie en de aanwijzing van de Kandidaten. De Selectiecommissie brengt advies uit aan de directie van Zuidas. Op of omstreeks 21 juni 2017 ontvangen de Inschrijvers bericht over de uitslag van de voorselectie.

2.2 Definitieve selectie

Maximaal vier inschrijvers worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie. Deze vier Kandidaten ontvangen daarbij de 'Brochure definitieve selectie A10-strook Kop Zuidas, eerste fase', inclusief bijlagen. Hierin zal worden verduidelijkt hoe de definitieve selectie zal verlopen. In hoofdstuk 4 "Definitieve Selectie" van deze selectiebrochure wordt alvast kort ingegaan op de definitieve selectiecriteria die van toepassing zijn in de definitieve selectieronde. De start van de inschrijftermijn van definitieve selectieronde is gepland op 21 juni 2017, de sluitingsdatum op 15 september 2017.

De Kandidaten kunnen de bekendmaking van de definitief geselecteerde Kandidaat voor de ontwikkeling van het project in oktober tegemoet zien. De definitieve selectie vindt plaats bij besluit van de directeur van Zuidas van de Gemeente.

De Gemeente (directeur Zuidas) behoudt zich het recht voor om niet tot selectie over te gaan. Van dit recht zal de Gemeente bijvoorbeeld gebruik maken indien de Gemeente constateert - hetgeen uitsluitend aan de Gemeente ter beoordeling staat - dat geen enkele inschrijving voldoet aan de gestelde criteria en/of verwachtingen.

Het besluit tot definitieve selectie kan genomen worden onder voorbehoud van een definitief financieringsplan met harde (contractuele) afspraken aangaande dekking, waarborg en/of garantstelling die betrekking hebben op de financiën van het project. De definitief geselecteerde partij dient in dit geval binnen een periode van zes weken een definitief financieringsplan in bij de Gemeente, waarna toetsing volgt. Het niet tijdig of volledig indienen van het financieringsplan kan leiden tot herroepen van het besluit door de Gemeente.

De gewenste ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan Kop Zuidas. Voor de ontwikkeling zal de gemeente daarom het bestemmingsplan moeten herzien. Definitieve selectie zal onder voorbehoud van een onherroepelijk bestemmingplan Kop Zuidas plaatsvinden.

2.3 Vergoeding

Voor het deelnemen aan de voorselectie ontvangen partijen geen vergoeding. Voor deelname aan de definitieve selectie is een vergoeding van maximaal €10.000,- (zegge tienduizend euro) per Kandidaat beschikbaar, op voorwaarde dat de Kandidaat een tijdige en volledige definitieve inschrijving heeft ingediend. De beoordeling of een Kandidaat recht heeft op voornoemde vergoeding zal aan de Gemeente zijn voorbehouden. De definitief geselecteerde Partij kan geen aanspraak doen op voornoemde vergoeding.

2.4 Communicatie

Communicatie over de selectie en het project zal te allen tijde plaats dienen te vinden in overleg met de communicatieafdeling van Zuidas. In overleg met deze afdeling worden communicatiemomenten gedurende de voorselectie, en definitieve selectie bepaald en de woordvoering gecoördineerd.

2.5 Planning

De Gemeente voorziet de volgende indicatieve planning van de tender.

Wijzigingen zijn voorbehouden. Mocht er sprake zijn van een wijziging in de planning dan stelt de Gemeente de Inschrijvers hiervan op de hoogte.

Voorselectie

28-4-2017	Deadline indienen vragen
Uiterlijk 12-5-2017	Verzenden vraag- en antwoorddocument
26-5-2017	Sluiting inschrijving voorselectie
29-5-2017 t/m 20-6-2017	Beoordeling
21-6-2017	Berichtgeving aan inschrijvers over uitslag voorselectie

Definitieve selectie

21-6-2017	Start definitieve selectie
21-6-2017 t/m 7-7-2017	Vragentermijn
Uiterlijk 24-7-2017	Versturen vraag- en antwoorddocument
15-9-2017	Sluitingsdatum definitieve selectie
18-9-2017 t/m 22-9-2017	Presentaties door Kandidaten
25-9-2017 t/m 17-10-2017	Beoordeling
18-10-2017	Bekendmaking van de uitslag van de definitieve selectie

3 Voorselectie

Doel van de voorselectie is het selecteren van maximaal vier Kandidaten die doorgaan naar de definitieve selectie. Hieronder wordt beschreven waaraan de Inschrijvers minimaal moeten voldoen, welke bescheiden aangeleverd moeten worden, aan welke selectiecriteria getoetst wordt en hoe er gewaardeerd wordt.

3.1 In te dienen documenten

Voor een ontvankelijke inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier Voorselectie (Bijlage 1) te worden ingediend. Bovendien dient door iedere inschrijver een visiedocument te worden aangeleverd. Een inschrijver die geen ontvankelijke inschrijving heeft gedaan wordt uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

3.2 Inschrijfformulier

Op het inschrijfformulier wordt ingevuld wie de Inschrijver is en wie de contractpartner van de Gemeente zal zijn (indien de Inschrijver definitief geselecteerd wordt). De voorselectie is gericht op de beoordeling van de inschrijver. Indien er al zekerheid is over het betrekken van of samenwerken met andere partijen, kan dit ook worden aangegeven op het inschrijfformulier.

Met het invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier Voorselectie verklaart en bevestigt de Inschrijver dat:

- Hij naar eer en geweten de in te zenden stukken heeft ingevuld / opgesteld;
- Er geen van de uitsluitingscriteria op hem (en op de partijen die door hem bij de ontwikkeling en realisatie van het Project betrokken worden) van toepassing zijn
- Hij een concept en programma zal realiseren zoals verwoord in zijn ingediende visie en passend binnen de opgave en de Bouwenvelop voor A10-strook eerste fase;
- Hij over voldoende kennis, ervaring, en (financiële) draagkracht beschikt om de ontwikkeling en realisatie van de Bouwenvelop aan te kunnen;
- Hij zich verbindt aan de totale grondwaarde behorend bij het programma passend binnen de Bouwenvelop en de grondprijzen zoals beschreven in deze brochure.

Mocht een Inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

3.3 Het Visiedocument

De Selectiecommissie beoordeelt het door de Inschrijver opgestelde Visiedocument teneinde een rangschikking van de inschrijvers op te stellen en daaruit maximaal vier Kandidaten te selecteren. Het Visiedocument zal worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

1. Organisatieprofiel
2. Concept & programma
3. Kwaliteit
4. Duurzaamheid

De Gemeente verzoekt bij het aanleveren van de informatie beknopte formuleringen te hanteren, waarbij het aan te leveren materiaal niet meer mag beslaan dan per criterium staat aangegeven en zoals hierna verder is toegelicht. Indien er meer A4 pagina's worden ingediend dan het genoemde maximum, worden alleen de eerste pagina's tot aan het gestelde maximum beoordeeld. De overige pagina's (en ander materiaal waar niet om is gevraagd) worden niet in de beoordeling meegenomen.

3.3.1 Organisatieprofiel

De Inschrijver dient toe te lichten dat hij de bouw, realisatie en financiering van het project aan kan. Om dit te kunnen beoordelen, wordt de inschrijver gevraagd in te gaan op de volgende onderwerpen.

a. Ervaring en rolverdeling

De Inschrijver dient aan te geven wat zijn bedrijfsomvang, bedrijfsdoelstelling en bedrijfsfilosofie (bijv. met betrekking tot kwaliteit, duurzaamheid, toekomstwaarde, enzovoorts) behelst en de mate van kennis waarover hij beschikt of kan beschikken ten aanzien van projectontwikkeling, financiering en exploitatie van soortgelijke projecten. Indien sprake is van een samenwerkingsverband, dient bovenstaande voor alle deelnemers aangegeven te worden. Daarnaast moet worden beschreven welke samenwerking en rolverdeling de samenwerkende partijen voor ogen staat.

b. Referentieprojecten

De Gemeente verzoekt de Inschrijver om maximaal twee gerealiseerde (of nu in aanbouw zijnde) referentieprojecten te laten zien. Mocht de inschrijving bestaan uit een combinatie van een ontwikkelende en een exploiterende partij, dan dient maximaal één referentie per partij te worden verstrekt.

Van alle referentieprojecten wordt de volgende informatie gevraagd:

- Naam, adres, plaats en land;
- De gegevens van een contactpersoon bij de opdrachtgever (voor het eventueel verifiëren van de referenties);
- Datum van oplevering;
- De architect(en) en adviseurs van het project;
- De werkelijke inbreng van de betreffende partij;
- De ontwikkelings- en uitvoeringstermijn en de kenmerken van het project; waaronder een opsomming van functies en de daarbij behorende oppervlakte.

De Gemeente let bij de beoordeling van de referentieprojecten op de volgende aspecten:

- De mate waarin de opgegeven referentieprojecten vergelijkbaar zijn met de ontwikkeling van het project;
- De mate waarin de referentieprojecten een meerwaarde opleveren voor (niet alleen de nabije) omgeving; en
- De mate van duurzaamheid.

c. Risicoanalyse

De Gemeente vraagt de Inschrijver om de vijf belangrijkste risico's die hij ziet voor de ontwikkeling van het project te benoemen, en de beheersmaatregelen te noemen die hij

zal treffen om deze risico's te beheersen. Aan de meest gedegen analyse en overtuigende maatregelen wordt het hoogste puntenaantal toegekend.

De Gemeente verzoekt partijen om dit onderdeel van het Visiedocument te beperken tot maximaal zes A4-pagina's, waarvan maximaal 1 A4 per referentie.

3.3.2 Concept & programma

De Inschrijver wordt gevraagd beknopt haar visie weer te geven voor de invulling van de ambities zoals verwoord in de Bouwenvelop. Uit de visie moet blijken op welke wijze het gebouwconcept meer is dan de som der delen en het beoogde programma meerwaarde heeft voor Zuidas en de stad. Daarbij dient specifiek per functie aangegeven te worden wat de kernwaarden zijn en waarin deze bijdragen aan het gebouw en haar omgeving. Besteed hierbij in ieder geval aandacht aan volgende onderwerpen:

- a. **Kantoor**
De gemeente vraagt uw visie op het kantoorconcept dat qua gebruik en uitstraling toegevoegde waarde heeft op deze locatie. Innovatieve concepten met kleinere eenheden waarbij ruimte is voor meerdere huurders/gebruikers worden hoog gewaardeerd. Denk hierbij aan flexibele werkplekken voor bijvoorbeeld zelfstandig ondernemers en startups. Een dynamische werkomgeving waar de ontmoetingsfunctie een zeer belangrijke rol speelt wordt hoog gewaardeerd.
- b. **Voorzieningen**
Gevraagd wordt te beschrijven welke voorzieningen u beoogt en waar deze gepositioneerd worden. De functionele invulling en uitstraling van de plint van het gebouw is van groot belang voor de meerwaarde in relatie tot de omgeving.
- c. **Wonen**
De gemeente daagt u uit op deze geluid belaste locatie een visie te ontwikkelen voor woontypologieën en hierbij aan te geven welke doelgroepen beoogd worden. Het woonprogramma wordt vooral beoordeeld op de verschillende typologieën, waarbij sociale woningbouw (waaronder jongeren- en studentenhuysvesting en statushouders) hoog gewaardeerd wordt.
- d. **Parkeren**
Gevraagd wordt uw visie te geven op de parkeeropgave in relatie tot uw programmatische visie. Daarbij dient aangegeven te worden hoe invulling gegeven wordt aan zowel het autoparkeren als het fietsparkeren. Het beperken van autogebruik wordt hoog gewaardeerd. Ook een beschrijving van de wijze waarop de openbare parkeerplaatsen voor bezoekers aangeboden en geëxploiteerd worden moet onderdeel zijn van de visie.

Per functie dient de omvang m² bvo/go ervan (indicatief) inzichtelijk te worden gemaakt in een programmatabel.

Het maximaal aantal pagina's voor dit onderdeel bedraagt 6 A4.

3.3.3 Kwaliteit

Met kwaliteit wordt de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving van het project alsmede de verwevenheid hiervan met het programma bedoeld. De Gemeente vraagt de Inschrijver beknopt haar visie uiteen te zetten op deze aspecten.

De Inschrijver dient te beschrijven in welke zin zijn visie bijdraagt aan de stedenbouwkundige opzet van Kop Zuidas. Hiertoe spelen meerdere schaal- en betekenisniveaus. Zowel ruimtelijk-esthetisch als functioneel-maatschappelijk. Het gebouwcomplex toont zich op de schaal van de A10 aan de passerende automobilist en treingebruiker. Op de schaal van de Europaboulevard aan de stadsstraat en de stedelijke dynamiek. Op de schaal van de buurtstraat als intermediair tussen deze werelden. Niet alleen ruimtelijk, maar ook functioneel gezien biedt dit kansen. De wisselwerking tussen bouwprogramma en stedenbouwkundige inpassing kan op meerdere schaalniveaus tot uiting komen en betekenis krijgen.

De Inschrijver dient door middel van een architectonische visie inzichtelijk te maken welke sfeer en welk beeld hij wil bewerkstelligen. Dit met betrekking tot de uitstraling van het gebouw, hoe de verwevenheid tussen programma en architectonisch beeld helder kan worden in vorm, functie en invulling en hoe het gebouw zich verhoudt tot de directe omgeving.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om bij de voorselectie een volledig schetsontwerp aan te leveren., maar zich te beperken tot maximaal vijf A4-tjes, tekst en eventueel referenties, om weer te geven welke ontwikkeling u voor ogen heeft. Ondersteunende referentiebeelden dienen ter illustratie.

3.3.4 Duurzaamheid

De Inschrijver wordt gevraagd om in maximaal twee A4-tjes, anticiperend op de definitieve selectie waarin duurzaamheid terugkomt als selectiecriteria, zijn visie/ambitie op het gebied van duurzaamheid te beschrijven. In de bouwvelop zijn de uitgangspunten geformuleerd waaraan de inschrijving in ieder geval moet voldoen. Bij de beoordeling van dit onderdeel zal in het bijzonder gekeken worden naar de mate waarin een brede en onderscheidende invulling gegeven wordt aan dit selectiecriteria. De gemeente roept inschrijvers op de diverse onderdelen binnen duurzaamheid een plek te geven, waarbij de inschrijver wordt uitgedaagd om in de visie extra aandacht te besteden aan circulair bouwen, duurzame mobiliteit en innovatie. Bij de definitieve selectie zal de kandidaten gevraagd worden hun visie te vertalen naar concrete ambities en maatregelen.

3.4 De Selectiecommissie

De Selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen voor de voorselectie en adviseert de directie van Zuidas over de te selecteren Kandidaten. Selectie vindt plaats bij besluit van de directie van Zuidas van de gemeente Amsterdam.

De Selectiecommissie bestaat uit vertegenwoordigers van de projectorganisatie Zuidas. Om te komen tot een oordeel is de Selectiecommissie vrij om advies in te winnen bij derden. Ook heeft de Selectiecommissie het recht nadere informatie bij een bepaalde Inschrijver of Inschrijvers op te vragen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

3.5 Beoordeling

De gemeente controleert de volledigheid van de inschrijvingen en beoordeelt alleen geldige inschrijvingen op basis van de selectiecriteria. In onderstaande tabel is de weging van deze criteria opgenomen. De score per selectie criterium varieert op de schaal van nul punten tot het maximale aantal punten dat voor het betreffende onderdeel toegekend kan worden. Het is hierbij niet zo dat de best presterende Inschrijver voor een bepaald onderdeel per definitie het maximaal te verdienen puntenaantal verkrijgt.

Selectie criterium	Maximaal aantal punten
1. Organisatieprofiel	15
2. Concept & Programma	40
3. Kwaliteit	30
4. Duurzaamheid	15
Totaal van alle onderdelen	100

selectiecriteria en maximale score per onderdeel.

Het totaal aantal punten per inschrijving komt tot stand door de verkregen punten per selectie criterium op te tellen. Zo ontstaat er een ranglijst van Inschrijvers. De Inschrijver met het hoogste aantal punten wordt beoordeeld als de meest geschikte Inschrijver. Bij een gelijke eindscore van verschillende Inschrijvers geeft het selectie criterium "Concept & programma" de doorslag.

Indien één of meer van de vier geselecteerde Kandidaten besluiten niet deel te nemen aan de definitieve selectie, behoudt de Gemeente zich het recht voor de hoogst gekwalificeerde afvaller(s) toe te laten tot de definitieve selectie.

4 Definitieve selectie

Om aan de definitieve selectie deel te nemen dient u geselecteerd te zijn bij de voorselectie. Maximaal vier Kandidaten worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie. De definitieve selectie heeft als doel die Kandidaat te selecteren die het project mag gaan ontwikkelen en realiseren. In de nog op te stellen 'Brochure definitieve selectie A10-strook Kop Zuidas eerste fase' zullen de uitvraag aan Kandidaten, de selectiecriteria en scorematrix nader worden uitgewerkt. Bij de uitnodiging voor de definitieve selectie ontvangen de Kandidaten onder meer de genoemde brochure, de Bouwvelopovereenkomst en de Model Erfpachtbevestiging.

4.1 Selectiecriteria

In de definitieve selectie zal geselecteerd worden op de uitwerking van de bij de voorselectie ingediende visie. Hieronder worden kort en niet volledig de selectiecriteria beschreven. Een volledige beschrijving van de selectiecriteria zal worden opgenomen in de 'Brochure definitieve selectie A10-strook Kop Zuidas eerste fase'.

4.1.1 Programma

De gemeente roept de kandidaten op de ambities voor een innovatief, creatief en uitdagend gebouw concreet en kwantitatief te maken en zicht te geven op de haalbaarheid van de gestelde ambities.

4.1.2 Ontwerp

De kandidaten wordt gevraagd het karakter en de expressie van het gebouw nader uit te werken, zowel op de schaal van de A10 en de stad als de aansluiting op de woonbuurt. Denk daarbij ook aan het gevraagde uitnodigende karakter van de plinten en de positieve uitstraling naar de aansluitende openbare ruimte.

4.1.3 Duurzaamheid

De gemeente roept de kandidaten op de ambities concreet en zo mogelijk kwantitatief te maken. Denk aan het behalen van een bepaalde EPC, (BREEAM) certificering, de hoeveelheid (m³) waterberging, het percentage hergebruik van materialen ed. en daarbij aan te geven hoe de ambitie vertaald wordt in concrete maatregelen om daarmee ook zicht te geven op de haalbaarheid van de gestelde ambities.

4.2 Beoordeling definitieve selectie

De punten die de Kandidaat krijgt voor de verschillende onderdelen worden bij elkaar opgeteld. De systematiek voor het toekennen van de punten binnen eventuele subcriteria wordt nog uitgewerkt. Bij een gelijke eindscore van verschillende Kandidaten geeft de score op het criterium Ontwerp de doorslag.

4.3 Bouwvelopovereenkomst en Erfpachtbevestiging

De Bouwvelopovereenkomst en de Modelerfpachtbevestiging maken deel uit van de documenten van de definitieve selectieronde.

De Bouwenvelopovereenkomst komt van rechtswege tot stand tussen Gemeente en de definitief geselecteerde partij op het moment dat de gemeentelijke besluitvorming tot definitieve selectie plaatsvindt. In de Bouwenvelopovereenkomst worden onder andere de rechten en plichten tot ontwikkeling van de eerste fase A10-strook, realisering van het programma en uitgifte in erfpacht van de betreffende gronden vastgelegd.

Vervolgens zal in de loop van het ontwikkeltraject, zoals omschreven in de Bouwenvelopovereenkomst, de Modelerfpachtbevestiging nader ingevuld worden door de Gemeente, zodat de Gemeente kan aanvangen met de erfpachtuitgifte aan de geselecteerde partij, mede op basis van de definitieve erfpachtbevestiging ("Erfpachtbevestiging").

De kaders van de invulling van de Erfpachtbevestiging worden gevormd door:

- 1 de Bouwenvelopovereenkomst,
- 2 het door de geselecteerde partij binnen dat kader opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde en aan de Bouwenvelopovereenkomst getoetste Definitief Ontwerp; en
- 3 de door de geselecteerde partij opgegeven definitieve bestemmingen, aantallen en vloeroppervlakten, die alleen na goedkeuring van de gemeente mogen afwijken van de bestemmingen, aantallen en vloeroppervlakten zoals opgenomen in Bouwenvelopovereenkomst.

Ter meerdere zekerheid tot nakoming van de Bouwenvelopovereenkomst is de geselecteerde partij bij het totstandkomen van de Bouwenvelopovereenkomst een waarborgsom verschuldigd. De hoogte van de waarborgsom is minimaal gelijk aan één maal de indexcanon (totale grondwaarde berekend op basis van het te realiseren programma, canonpercentage ten tijde van totstandkoming). De waarborgsom wordt verrekend met de verschuldigde canon/afkoop bij de vestiging van de erfpacht, maar vervalt aan de Gemeente als de uitgifte buiten toedoen van de Gemeente niet tot stand komt.

5 Grondwaarde en erfpacht

De gemeente Amsterdam voert een actief grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente gronden aankoopt en bouwrijp maakt. Bouwrijpe percelen grond worden vervolgens in erfpacht aan marktpartijen uitgegeven, die op deze percelen vastgoed realiseren. De prijs waarvoor een perceel aan een marktpartij wordt uitgegeven hangt samen met het de locatie, de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de marktwaardering ervan.

5.1 Eeuwigdurende erfpacht

In Amsterdam wordt grond in erfpacht uitgegeven. Dit betekent dat de grond in eigendom blijft van de gemeente en dat de erfpachter de grond mag gebruiken tegen een vergoeding in de vorm van een erfpachtcanon. De gemeente voert dit beleid al meer dan honderd jaar. De grond werd tot voor kort in voortdurende erfpacht uitgegeven. Voortdurende erfpacht betekent dat het contract eeuwig duurt maar dat de canon eens in de 75 of 50 jaar (administratieve tijdvakken) wordt herzien.

Het bestuur van Amsterdam heeft besloten het systeem van herziening van de canon en de Algemene Bepalingen te verlaten en per 1 juli 2016 een systeem van eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Met eeuwigdurende erfpacht worden de erfpachtgrondwaarde en canon slechts eenmaal, bij uitgifte, bepaald (afgezien van een jaarlijkse inflatiecorrectie) tenzij de erfpachter er voor kiest het contract open te breken omdat de erfpachter bijvoorbeeld de bestemming en/of het volume wenst aan te passen. Voorts worden de algemene bepalingen niet meer herzien. Voorgaande geldt niet voor uitgifte van sociale huurwoningen, hiervoor blijven de specifieke bepalingen voor woningcorporaties van kracht.

Meer informatie over erfpacht is te vinden op www.amsterdam.erfpacht.nl

5.2 Het bepalen van de prijs

Amsterdam voert een functionele en genormeerde residuele grondprijspolitiek. De genormeerde residuele erfpachtgrondwaarde wordt bepaald door de waarde van het vastgoed en de grond, minus de stichtingskosten. Uitgangspunt is dat de grondprijzen marktconform zijn. Voor enkele functies, bijvoorbeeld sommige sociaal maatschappelijke voorzieningen, wordt de erfpachtgrondwaarde niet residueel bepaald, maar gelden vaste erfpachtgrondwaarden.

De erfpachtcanon wordt bepaald op basis van de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage.

5.3 Canon jaarlijks betalen of afkopen

In het voortdurende stelsel waren er vier manieren van erfpacht betalen: afkoop, jaarlijkse canon, 10 jaar vast of 25 jaar vast. Bij eeuwigdurende erfpacht is alleen sprake van afkoop en indexcanon.

Voor de functies Koopwoningen en Markthuurlwoningen heeft de erfpachter, bij nieuwe gronduitgifte onder de AB 2016, de keuze tussen canonbetaling en eeuwigdurende afkoop. Wanneer de erfpachter heeft gekozen voor canonbetaling, kan hij later alsnog kiezen voor tussentijdse afkoop. Wanneer de erfpachter eenmaal heeft gekozen voor afkoop, kan deze keuze niet meer worden teruggedraaid; ook niet wanneer het erfpachtrecht aan een derde wordt overgedragen.

Voor alle niet-woonbestemmingen moet de erfpachter, bij nieuwe gronduitgifte onder de AB 2016, de canon verplicht afkopen tegen de eeuwigdurende erfpachtgrondwaarde.

5.4 Grondwaarde per functie

Kavel A10-strook zal worden uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht onder de Algemene bepalingen 2016. Voor kavel A10-strook gelden onderstaande erfpachtgrondwaarden per m² bvo of per woning of per parkeerplaats. De erfpachtgrondwaarden zijn prijspeil 2017 exclusief BTW.

Bij het bepalen van de grondprijs per functie is in de stichtingskosten rekening gehouden met de geluidbelasting op de gevel.

Met betrekking tot duurzaamheid is het uitgangspunt van de gemeente Amsterdam dat Energieneutraal bouwen over het algemeen leidt tot extra stichtingskosten, maar ook tot een lagere energierekening. In het grondprijsbeleid wordt verondersteld dat de voordelen (comfort en lagere energierekening) leiden tot hogere marktwaardes en dat de extra investeringen dus niet tot een lagere grondprijs leiden.

Erfpachtgrondwaarde per functie geldend voor marktpartijen	
Kantoor per m ² bvo	€ 2.254
Koopwoning per m ² bvo	€ 1.981
Markthuurloning per m ² bvo (ook studenten- jongerenwoning en short stay)	€ 1.807
Kleinschalige plintvoorziening (tot 300 m ² bvo)	€ 1.495
Grootschalige voorziening per m ² bvo (groter dan 300 m ² bvo)	€ 1.035
Broedplaatsen / sociaal maatschappelijk per m ² bvo	€ 185
Parkeren per plek (2-laagsverdiept) bij kantoor, wonen en tbv bezoek	€ 17.186
Fietsenstalling per m ² bvo (verdiept)	€ 73
Fietsenstalling per m ² bvo (in de plint)	€ 185

Grondprijs per functie geldend voor toegelaten instellingen	
Sociale huurwoning per m ² bvo	€ 166
Studentenwoning < 30 m ² go vaste grondprijs per woning	€ 4.750
Jongerenwoning < 30 m ² go vaste grondprijs per woning	€ 7.000

Hieronder worden de verschillende functies toegelicht.

Kantoorruimte

Kantoorruimte is vastgoed waarbinnen management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureau gebonden werkzaamheden plaatsvinden. Op deze locatie geldt voor de functie kantoor een grondprijs van € 2.254 per m² bvo.

Koopwoning

Een koopwoning is een woning waarvan de koopsom tot stand is gekomen door de vrije werking van de woningmarkt, die bepaald wordt door vraag en aanbod. De grondprijs voor de functie koopwoning bedraagt op deze locatie € 1.981 per m² bvo. Er wordt uitgegaan van een bruto/ netto verhouding van 0,73 (de berging wordt ook meegerekend in het bruto vloeroppervlak)

Markthuurloning

Een markthuurloning is een huurwoning die geen sociale huurwoning is. Studenten- en jongerenwoningen die door een marktpartij worden gerealiseerd hebben een grondprijs behorend bij de functie markthuurloning, te weten € 1.807 per m² bvo. Er wordt uitgegaan van een bruto/netto verhouding van 0,73 (de berging wordt ook meegerekend in het bruto vloeroppervlak)

Indien er woningen worden gerealiseerd die worden verhuurd en beheerd door een toegelaten instelling gelden grondprijzen zoals die zijn overeengekomen in de 'Uitwerking Samenwerkingsafspraken' tussen de huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse Federatie en de gemeente Amsterdam (mei 2016). Hier zijn de Algemene Bepalingen 1998 van toepassing.

Sociale huurwoning

Per 1 juli 2016 geldt voor heel Amsterdam één sociale nieuwbouwgrondprijs. De indeling in marktgebieden is losgelaten. Zolang een woning sociaal is, geldt één en dezelfde sociale grondprijs, ongeacht locatie. Ook de vaste grondprijs per woning is losgelaten. Voor reguliere sociale woningen geldt een sociale grondprijs van € 166 per m² bvo.

Ook wordt per 1 juli 2016 onderscheid gemaakt in reguliere sociale woningen en kleine woningen ≤ 30 m² gbo. Voor kleine woningen gelden vaste grondprijzen per woning, waarbij onderscheid wordt gemaakt in studentenwoningen en jongerenwoningen (overige kleine woningen).

Studentenwoning

Studentenwoningen zijn gemiddeld kleiner, voor deze woningen geldt een vaste grondprijs van € 4.750 per woning. Voor de nieuwbouw van kleine sociale woningen gelden specifieke aanbiedingsafspraken. Minimaal 75% van de studentenwoningen heeft een subsidiabele huur van maximaal € 409,92 per maand, het overige deel een kale huur tot maximaal € 500 per maand.

Jongerenwoning

Voor jongerenwoningen geldt een vaste grondprijs van € 7.000 per woning. Jongerenwoningen hebben op projectniveau een kale aanvangshuur tot gemiddeld maximaal € 500 per maand.

Plintvoorzieningen

Binnen Zuidas is horeca de meest voorkomende bestemming in de plinten, gevolgd door consumentgerichte dienstverlening zoals kappers, beautysalons, pedicure en sport. De verwachtingen voor de komende jaren zijn positief voor wat betreft de afzetbaarheid van de plintruimten op de Zuidas. Kop Zuidas wordt gewaardeerd als een C-locatie. In de praktijk blijkt er in marktconforme huren geen onderscheid te worden gemaakt tussen detailhandel, restaurants, cafés, sport, recreatie, maatschappelijke functie etc.

Wel is er verschil tussen de marktconforme huren van kleinschalige en grootschalige plintvoorzieningen. Een voorziening met een metrage tot 300 m² bvo wordt hier als kleinschalig aangemerkt en heeft een grondprijs van € 1.495 per m² bvo. Een voorziening groter dan 300 m² bvo kent hier een grondprijs van € 1.035 per m² bvo.

Broedplaats of sociaal maatschappelijk functie

Binnen de gemeente Amsterdam werd in het verleden voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen (zoals een openbare overheidsvoorziening, welzijnsvoorziening, zorgvoorziening, medische voorziening, religieuze voorziening of culturele voorziening) een vaste lage grondprijs gehanteerd. Met de commercialisering van deze sectoren is dit een achterhaald uitgangspunt. Indien de marktwerking leidt tot commercieel winstgevende business cases wordt voor deze

maatschappelijke voorzieningen de grondprijs genormeerd residueel bepaald. De grondprijs zoals beschreven onder het kopje plintvoorziening is dan van toepassing. In sommige gevallen zal dit niet het geval zijn, en zal worden teruggevallen op de minimale grondprijs. (in de erfpachtakte zal dan een bepaling worden opgenomen met betrekking tot de maximale huurprijs) De vaste minimale grondprijs bedraagt € 185 per m² bvo.

Voor broedplaatsen die zijn goedgekeurd door de CAWA (Commissie voor ateliers en (woon)werkpanden) geldt de vaste grondprijs van € 185 per m² bruto vloeroppervlak. Voor broedplaatsen die niet zijn goedgekeurd door de CAWA, geldt dat de grondprijs residueel wordt bepaald met een ondergrens van € 185 per m² bvo.

Parkeren

Parkeren voor auto's dient volledig ondergronds in een parkeergarage op de eigen kavel te worden opgelost. Parkeerplaatsen behorend bij een woning, of verhuurd aan een kantoorgebruiker of een openbaar toegankelijke parkeerplaats voor bezoekers hebben allen eenzelfde grondwaarde, namelijk € 17.186 per parkeerplaats.

Fietsenstalling

Het parkeren/ stallen van fietsen dient in pandig te worden opgelost. Voor een verdiepte fietsenstalling geldt een grondprijs van € 73 per m² bvo, voor een fietsenstalling in de plint geldt een grondprijs van € 185 per m² bvo.

Prijspeil

Een grondprijs heeft altijd een prijspeildatum. De in de tabel weergegeven grondprijzen hebben prijspeil 2017. Deze grondprijzen worden geïndexeerd tot het moment van de erfpachtuitgifte met CPI Alle Huishoudens. De genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW.

Totale grondwaarde

De totale grondwaarde wordt bepaald door de som van de grondwaarden van de verschillende functies die in het gebouw gesitueerd gaan worden. Het metrage (of aantal eenheden) van een bepaalde functie wordt vermenigvuldigd met de hierboven genoemde eenheidsprijs van die functie. Vervolgens worden de grondwaarden van de verschillende functies bij elkaar opgeteld.

6 Voorwaarden en uitgangspunten

6.1 Screening integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2016 nr. 14334) en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) selectie en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de bouwvelopovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De bouwvelopovereenkomst met de bijbehorende erfpachtbevestiging vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving voor de definitieve selectie (2^e ronde) dient elke inschrijver naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen. 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 Bibob formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

In de bouwvelopovereenkomst wordt tevens 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, waaronder opschorting en ontbinding aan verbinden.

6.2 Screening financieel en economische stabiliteit

Een screening op financieel economische stabiliteit kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure. Na de uiterste inleverdatum van de inschrijvingen kan de gemeente 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 inschrijver (alsnog) uit te sluiten of aanvullende voorwaarden te stellen.



6.3 Bezwaar

Indien een Inschrijver bezwaar wenst te maken tegen het (voorlopige) selectiebesluit van de Directeur Zuidas; 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 per brief aan hem bekend wordt gemaakt, een kort geding aanhangig te maken bij de daartoe bevoegde rechtbank te Amsterdam.

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

6.4 Voorwaarden en uitgangspunten aangaande de tender

- a) Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht, derhalve is de ARW 2012 niet van toepassing.
- b) De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c) Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van het project. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van het project.
- 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 definitieve selectie) 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 partij 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, mogelijkerwijs onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via Tendered, tot 28 april 2017. 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.tendered.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 gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele Inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met de bestuurlijke besluitvorming over de selectie.
- 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 schadelijkt.
- k) De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de bouwvelopovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de bouwvelopovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibobformulier.
- l) Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- m) Bij overtreding van bepaling sub c), g) en i) wordt de inschrijver, en indien de inschrijver een combinaties is, de combinatie direct van deelname aan de tender uitgesloten.
- n) 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.
- o) Een natuurlijke 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 voorselectie of minimale eisen definitieve selectie. De betreffende inschrijver wordt dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender, als enige inschrijver én als participant in een combinatie.

- p) De geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers. Derhalve zal een verzoek tot gebruiks- of bestemmingswijziging niet eerder worden gehonoreerd dan na tien jaar ingangsdatum erfpachtrecht.

7 **Bijlagen**

1. Inschrijfformulier
2. Bouwenvelop A10-strook (inclusief bijlagen);
3. Visie Zuidas
4. Agenda Duurzaamheid
5. Generiek BLVC-kader Zuidas