



Selectie op kwaliteit, programma, duurzaamheid en optiebod van blokken B & C Amstelstation e.o.

Ruimte voor 25.500 m<sup>2</sup> bvo, bestaande uit (middeldure) huurwoningen, detailhandel (waaronder een supermarkt) en voorzieningen



# Inhoudsopgave

Inleiding .....	4
1. Project en opgave .....	5
1.1 De locatie .....	5
1.2 Beschrijving van de opgave .....	6
Middeldure huurwoningen .....	6
De kavel blokken B & C .....	6
Openbare ruimte op de kavel .....	7
Townhouses .....	8
Broedplaats .....	8
Parkeren en inpandige expeditie .....	9
Grondwaterneutraal bouwen .....	9
Van terp naar plein .....	9
Relevante (publiekrechtelijke) kaders .....	10
1.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen .....	11
1.4 Erfpachtgrondwaarde .....	12
1.5 Duurzaamheid .....	13
1.6 Kwaliteit .....	13
1.7 Programma .....	13
2. Beschrijving selectieprocedure .....	15
Communicatie .....	15
Planning selectieprocedure .....	16
3. Voorselectie .....	18
3.1 Inschrijving voorselectie .....	18
Vragenronde .....	18
Aanleveren .....	18
3.2 Minimale eisen voorselectie .....	19
3.3 Selectiecriteria voorselectie .....	20
Ambitie en visie op kwaliteit .....	20
3.4 Beoordeling voorselectie .....	20
4. Definitieve selectie .....	22
4.1 Inschrijving definitieve selectie .....	22
Vragenronde .....	22
Aanleveren .....	22

Presenteren van plannen.....	24
Onkostenvergoeding definitieve selectie .....	24
4.2 Minimale eisen definitieve selectie.....	24
4.3 Gunningscriteria definitieve selectie .....	24
Duurzaamheid .....	24
Programma.....	25
Geboden optievergoeding .....	26
4.4 Beoordeling definitieve selectie .....	26
4.5 Gunning.....	26
4.6 Screening .....	26
Integriteit.....	26
Financieel en economische stabiliteit .....	27
4.7 Bezwaar.....	27
4.8 Planning ontwikkeltraject .....	28
Werkwijze supervisie stationsgebied Amstelstation.....	29
5. Overige bepalingen en uitgangspunten .....	30

# Inleiding

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen blokken B & C van project Amstelstation e.o. kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren en/of verkopen. De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van een 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. Op 6 december 2017 start de gemeente de tender.

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. Indien dit DO naar het oordeel van de gemeente past binnen het gestelde kader en verder voldoet aan de eisen die bij deze tender worden gegeven, 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 blokken B & C 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 bouwkegel 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 door hem zelf in het kader van de tender 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.

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 alsmede de door hem geboden optievergoeding, die verschuldigd blijft en niet zal worden gerestitueerd c.q. kwijtgescholden.

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

# 1. Project en opgave

## 1.1 De locatie

De omgeving van het Amstelstation is een toplocatie in de Metropoolregio Amsterdam. Het gebied kenmerkt zich door een perfecte bereikbaarheid per trein, metro, tram, bus en auto. Berlage's Zuid ligt op vijf minuten wandelen, de grachtengordel op vijf minuten fietsen.

Het Amstelstation ontleent haar status als intercystation vooral aan de efficiënte overstap tussen trein, metro, tram en bus. Het station behoort tot een van de drukste stations in de metropoolregio en daarmee in Nederland.

Om op de groei van reizigers in te spelen en omdat het stationsgebied in de loop der jaren is verrommeld, wordt het gebied Amstelstation geheel vernieuwd. De ontwikkeling van de omgeving Amstelstation is inmiddels in volle gang met de Amstel Tower als blikvanger. Deze toren is 100 meter hoog en herbergt 192 appartementen in het middeldure segment, een hotel en parkeergarage. De oplevering staat voor mei 2018 gepland. NS Stations en ProRail starten vervolgens met de restauratie van het monumentale stationsgebouw van architect H.G.J. Schelling (1939). Daarnaast wordt de openbare ruimte heringericht. Het maaiveldontwerp voorziet in een nieuw tram- en busstation, een lommerrijk voorplein, nieuwe Julianalaan, nieuwe routing en parkeervoorziening voor fietsers en een buurtparkje. De gemeente heeft hiervoor in 2016 het uitvoeringskrediet vastgesteld en de aanbestedingsprocedure voor het selecteren van een aannemer voor uitvoeren van een groot deel van de werkzaamheden is inmiddels in volle gang. Deze werkzaamheden starten begin 2018 en zijn naar verwachting medio 2019 gereed. Het buurtparkje tegenover het Amstelstation is reeds gerealiseerd en het nieuwe busstation zal naar verwachting in maart 2018 gereed en in gebruik zijn.

De herinrichting van de openbare ruimte creëert ruimte voor de volgende ontwikkelingsfase: blokken B & C. Dit zijn twee blokken met wonen, detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, horeca en culturele voorzieningen. Het totale bruto vloeroppervlak bedraagt 25.500 m<sup>2</sup>. De randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn naast deze Selectiebrochure vastgelegd in de Bouwvelop, het bestemmingsplan, de beeldkwaliteitsparagraaf en het definitieve maaiveldontwerp (vastgesteld door de gemeenteraad op 5 oktober 2016).

Amsterdam heeft de ambitie om uit te groeien tot een leefbare en welvarende metropool. De ontwikkeling van de omgeving van het Amstelstation past daarbij. De bebouwing is stedelijk, in programma én vorm. De nieuwe ontwikkelingen tezamen (Amstel Tower, nieuw voorplein lommerrijke, stationsgebouw en blokken B & C) vormen het stationsplein en richt zich op de Wibautas en daarmee op de stad. De bouwhoogte van de blokken B & C loopt op van 12 meter aan de kant van het Julianapark tot 100 meter bij het station. Daarmee worden de hoogteverschillen in het maaiveld, die voortkomen uit de verschillende polderniveaus, extra geaccentueerd.

Het stedenbouwkundige plan (2009) voorzag oorspronkelijk in bebouwing op de kop van de Nieuwe Julianalaan - pal voor het zogenaamde Amstelgebouw. Dit voorstel is niet in het bestemmingsplan geëffectueerd. De gemeente sluit niet uit dat daar op termijn een partiële -dan wel integrale herontwikkeling plaatsvindt.

## 1.2 Beschrijving van de opgave

In deze tender voor blokken B & C wordt een aantal specifieke (programmatische) randvoorwaarden gesteld die hieronder worden toegelicht. Daarna worden de blokken B & C en de (ruimtelijke) samenhang tussen de blokken toegelicht. Tenslotte worden partijen gewezen op (publiekrechtelijke) kaders die van toepassing zijn in deze opgave.

Er dient een programma gerealiseerd te worden passend binnen de opgave en de Bouwenvelop van blokken B & C incl. kavelpaspoort, leveringsvoorwaarden en bouwregels. Alle woningen in blokken B & C dienen te worden ontwikkeld als huurwoningen. Voor blokken B & C wil de gemeente onder meer specifieke doelgroepen op de woningmarkt faciliteren. Het woonprogramma voor blokken B & C is gericht op 2 specifieke doelgroepen te weten: de middeninkomens en gezinnen.

### Middeldure huurwoningen

Met het vastgestelde "Actieplan meer Middeldure Huur" (8 juni 2017) zet de gemeente in op uitbreiding van het aanbod middeldure huurwoningen in de stad voor de periode 2017-2025. In deze tender dient minimaal 80% van het totaal aantal te ontwikkelen m2 bvo woningen verhuurd te worden als middeldure huurwoningen. De belangrijkste voorwaarden die gemeente daarbij stelt zijn:

1. De maximale kale aanvangshuur van de middeldure huurwoningen is € 971,- en de gemiddelde kale huur van alle middeldure huurwoningen tezamen is € 850,- (NB. de ondergrens volgt de liberalisatiegrens);
2. De ondergrens van de woninggrootte van de middeldure huurwoningen is 40 m2 gbo (conform NEN2580);
3. Minimaal de helft van het aantal te ontwikkelen m2 bvo middeldure huurwoningen in blokken B & C is geschikt voor gezinnen en deze woningen zijn minimaal gemiddeld 80 m2 gbo groot, maar hebben een minimale grootte van 70 m<sup>2</sup> gbo (conform NEN2580);
4. De huren zijn inflatievolgend na afloop van het eerste jaar van de eerste verhuring op basis van de Consumenten Prijsindex (CPI alle huishoudens inkomen laag, 2017=100);
5. Uitponden is tot 25 jaar na eerste ingebruikname niet toegestaan. De gemeente is voornemens deze middeldure huurwoningen in de nog vast te stellen gewijzigde huisvestingsverordening op te nemen, waardoor deze middeldure huurwoningen dienen te worden toegewezen aan bepaalde doelgroepen, waaronder gezinnen en de doelgroep waarbij het huishoudensinkomen niet hoger is dan 1,5x modaal en waardoor bijvoorbeeld ook toewijzing aan doorstromers uit sociale huurwoningen geregeld zal worden;
6. Eventuele parkeerplaatsen die gerealiseerd worden ten behoeve van de (middeldure) woningen in een onderliggende garage mogen niet verplicht gekoppeld aan de middeldure huurwoning aangeboden worden.

### De kavel blokken B & C

De beide blokken vallen binnen het bestemmingsplan Amstelstation e.o. / 1e herziening. Blok B heeft daarin de bestemming Gemengd - 1. Binnen deze bestemming mogen de functies wonen, detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, horeca 1/3/4 en culturele voorzieningen worden gerealiseerd. Het bruto vloeroppervlak bedraagt maximaal 11.500 m2 en minimaal 10.500 m2 en de verdeling naar functie is als volgt:

Wonen:	minimaal 7.000 m2	maximaal 8.000 m2
--------	-------------------	-------------------

Detailhandel*:	minimaal 3.500 m2	maximaal 4.500 m2
Overige voorzieningen:	n.v.t.	maximaal 1.000 m2

*\*waarvan minimaal 1 supermarkt; waarbij het totale bvo voor supermarkt conform bestemmingsplan maximaal 2.500 mag bedragen, verdeeld over maximaal twee vestigingen.*

Blok C heeft in het bestemmingsplan de bestemming Wonen. Binnen deze bestemming mogen de functies wonen, detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca 1/3/4 en culturele voorzieningen worden gerealiseerd. Het bruto vloeroppervlak bedraagt maximaal 14.000 m2 en minimaal 12.500 m2 en de verdeling naar functie is als volgt:

Wonen	minimaal 12.500 m2	maximaal 13.500 m2
Detailhandel	n.v.t.	maximaal 500 m2
Overige voorzieningen	n.v.t.	maximaal 1.500 m2

Voorwaarde in deze tender is dat minimaal 500 m<sup>2</sup> bvo van de overige voorzieningen van blokken B & C wordt aangeboden als broedplaats. Broedplaatsen zijn gebouwen met ateliers, expositie- en projectruimten, soms woonruimte of ongewone horeca. Er is sprake van een hoofdhuurder (een broedplaatsbeheerder) die de ruimten in de broedplaats onderverhuurt aan kunstenaars, ambachtslieden, culturele en creatieve bedrijfjes. In broedplaatsen ontmoeten ideeën en mensen elkaar. Er vindt productie plaats van kunst, cultuur en wijkprogrammering. De broedplaatsen vormen gemeenschappen met meerwaarde en betekenis voor de betrokken creatieven zelf, de wijk en de creatieve stad Amsterdam.

Het programma dat binnen deze opgave gerealiseerd dient te worden, dient binnen onderstaande marges te passen.

	Wonen (in m2 bvo)	Detailhandel (in m2 bvo)	Overige voorzie- ningen (in m2 bvo)	Totaal (min-max) (in m2 bvo)
Blok B	7.000-8.000	3.500-4.500*	0-1000	<b>10.500-11.500</b>
Blok C	12.500-13.500	0-500	0-1.500	<b>12.500-14.000</b>
<b>Totaal</b>				<b>23.000-25.500</b>
Parkeren	maximaal 250 parkeerplaatsen, gelegen onder blok C			

*\*Waarvan minimaal 1 supermarkt; waarbij het totale bvo voor supermarkt conform bestemmingsplan maximaal 2.500 mag bedragen, verdeeld over maximaal twee vestigingen.*

Het gehele kavel heeft een oppervlak van circa 7.100 m2. De footprint van blok B bedraagt maximaal 2.300 m2; de footprint van blok C bedraagt maximaal 2.700 m2. De resterende ruimte (circa 2.100 m2) is openbaar gebied en heeft de bestemming Verkeer - 6. Binnen deze bestemming kan onder het maaiveld een parkeervoorziening worden gerealiseerd. Ter plaatse van de functieaanduiding dh (detailhandel) mag dat ook een ondergrondse winkelvevoorziening zijn.

#### Openbare ruimte op de kavel

Het ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte op de parkeergarage geschiedt door de geselecteerde inschrijver en maakt aldus onderdeel uit van de opgave. Dit omdat de precieze hoogte en indeling

van deze openbare ruimte nauw samenhangt met de architectuur. In de bouwvelop is een overzicht opgenomen van eisen en randvoorwaarden waaraan deze openbare ruimte moet voldoen. Het ontwerp van deze openbare ruimte maakt onderdeel uit van de toetsing van het VO en DO zoals beschreven in paragraaf 4.8 Planning ontwikkeltraject. De gemeente legt deze openbare ruimte op de parkeergarage aan, met uitzondering van de valbeveiliging (balustrade) langs de Bertrand Russellstraat en de openbaar toegankelijke margestroken (zie ook de bouwvelop blokken B & C). De valbeveiliging en openbaar toegankelijke margestroken worden door de geselecteerde inschrijver aangelegd.

### Townhouses

De plint van blokken B & C bestaat voor minimaal 150 strekkende meter van de totale gevellengte uit townhouses (herenhuizen) van gemiddeld drie bouwlagen. Deze hebben een voordeur aan de straat, brengen levendigheid en 'ogen' op straat en kunnen flexibel inspelen op veranderende functies, wensen en ideeën (zie bouwvelop).

### Broedplaats

Na oplevering dient het gebruik van de ruimte te voldoen aan het atelier- en broedplaatsenbeleid dat ten tijde van de tender vigerend is en aan een aantal voorwaarden die in deze opgave zijn geformuleerd. Zie voor het beleid de website van het gemeentelijk Bureau Broedplaatsen (BBp): <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisaties/organisaties/bureau-broedplaatsen/beleid-doelen/>.

De voorwaarden bij het te realiseren vloeroppervlak bestemd voor broedplaatsen zijn de volgende:

1. De gehele ruimte wordt door de erfpachter te huur aangeboden aan een door de erfpachter te zoeken broedplaatsbeheerder. BBp kan hier meer informatie over verschaffen; BBp is bereikbaar via [broedplaats@amsterdam.nl](mailto:broedplaats@amsterdam.nl);
2. De broedplaatsbeheerder betaalt maximaal € 60 per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Deze huur is inclusief de servicekosten, en mag vanaf datum eerste verhuring op basis van prijspeil 1 januari 2017 met een jaarlijkse indexering met het consumenten prijsindexcijfer (alle huishoudens, 2017 = 100) worden verhoogd. Deze huurprijs is exclusief water, elektra, verwarming en internet (WEVI) en eventueel te betalen BTW over de huur;
3. De broedplaatsbeheerder stelt een visiedocument op en levert dat tenminste drie maanden voor de oplevering van de ruimte aan bij BBp. Het format voor een visiedocument is te vinden op de website van BBp <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisaties/organisaties/bureau-broedplaatsen/loket-broedplaatsen/> en is tevens opgenomen als bijlage bij de Bouwvelop blokken B & C. BBp 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, BBp en het broedplaatsinitiatief. Op basis van dit CAWA-advies informeert de broedplaatsbeheerder de erfpachter per brief dat het broedplaatsvoorstel akkoord is. De erfpachter kan vervolgens met verwijzing naar de brief (waarin opgenomen de hier beschreven voorwaarden), het visiedocument en het een positief CAWA-advies, een huurcontract afsluiten met de broedplaatsbeheerder;
4. Voor deze locatie geldt dat 80% van de broedplaatsruimte gebruikt wordt als ateliers voor CAWA-creatieven (zie broedplaatsbeleid voor nadere informatie over CAWA). De overige 20% kan door de broedplaatsbeheerder gebruikt worden voor sociaal-maatschappelijke en commerciële doeleinden zoals ambachtelijke bedrijfsruimte, horeca en alles wat volgens het bestemmingsplan is toegestaan, mits passend binnen het totaalconcept van de broedplaats;

5. De erfpachter levert het broedplaatsdeel op conform bijgeleverd universeel programma van eisen (zie de bijlagen van de Bouwvelop blokken B & C);
6. De (beoogd) erfpachter dient voorafgaand aan het uitgaan van de erfpachtaanbieding een rechtsgeldig ondertekende intentie overeenkomst met de beoogd broedplaatsbeheerder te overleggen. Dit is voor de gemeente een voorwaarde voor het versturen van de definitieve erfpachtaanbieding aan de Ontwikkelaar;
7. De erfpachter kan voor bovengenoemde werkzaamheden geen subsidie uit het Broedplaatsenfonds aanvragen.

### Parkeren en inpandige expeditie

De parkeerbehoefte, expeditie en goederenontvangst, technische voorzieningen ed. dienen inpandig te worden opgelost. Deze vierkante meters tellen niet mee bij de bepaling van het bruto vloeroppervlak. De gebouwde parkeervoorziening heeft een capaciteit van maximaal 250 autoparkeerplaatsen en wordt vanaf de Bertrand Russellstraat ontsloten. Er gelden geen minimum autoparkeernormen. De beschikbare capaciteit van de parkeerplekken is vrij verdeelbaar over de verschillende functies. De gemeente geeft geen vergunning voor parkeren op straat voor bewoners af. De gemeente behoudt zich het recht voor om bij de samenstelling van de erfpachtrechten een voorkeursvolgorde met betrekking tot het aanbieden van de parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen van toepassing te verklaren.

Ook het fietsparkeren t.b.v. het woon- en winkelprogramma dient inpandig te worden opgelost (zie bouwvelop voor de normen voor het aantal fietsparkeerplaatsen voor het woonprogramma en het overige programma).

### Grondwaterneutraal bouwen

De gemeente stelt de volgende eisen t.a.v. grondwaterneutraal bouwen:

- Naast alle zijden van de te realiseren kelderconstructie dient aansluitend op het freatisch zandpakket een kolom draineerzand conform Standaard RAW Bepalingen van 1 m breed te worden aangebracht tot een diepte van 0,8 m onder de onderkant van de te realiseren keldervloer.
- Onder de onderkant van de te realiseren keldervloer dient aansluitend op de kolommen integraal een laag draineerzand van 0,8 m dik te worden aangebracht.
- Via het aangebrachte draineerzand naast en onder de kelder dient de hydraulische verbinding voor freatische grondwaterstroming in stand te blijven.

Zie bijlage 'Grondwaterneutraal bouwen in bouwvelop BLOK B&C' van de Bouwvelop blokken B & C voor een uitgebreidere omschrijving en de aanvullende randvoorwaarden, die aldus onderdeel uitmaken van de opgave. Zie paragraaf 1.4 Erfpachtgrondwaarde hoe bij de bepaling van de totale erfpachtgrondwaarde wordt omgegaan met deze excessieve stichtingskosten.

### Van terp naar plein

De omgeving van het Amstelstation is in de loop van de jaren ingrijpend veranderd. Eerst lag het station op een terp met vrij uitzicht over de polder. Inmiddels ligt het middenin de stad, waar een nieuw plein omringd door bebouwing zal ontstaan.

De herinrichting van de openbare ruimte is bedoeld om de ruimtelijke structuur van het gebied, die in de loop van de jaren rommelig is geworden, weer leefbaar te maken. De karakteristieke hoogteverschillen in het maaiveld spelen daarbij een belangrijke rol. Het Amstelstation ligt in de toekomst op een autovrije 'terp', zodat reizigers op een comfortabele en veilige manier naar het nieuwe tram- en busstation kunnen wandelen. Deze stationsterp krijgt een stenig karakter als contrast met de uitbundig groene stedelijke ruimte richting de Wibautas.

Reizigers hebben vanaf de terp een vrij zicht op de eveneens lommerrijke Julianalaan. Het profiel voorziet in gescheiden verkeersruimte voor voetgangers, fietsers en auto's; de busbaan in het midden van de straat kan op termijn in gebruik worden genomen voor de tram. Ter hoogte van de toekomstige winkels in de plint wijkt de bebouwing. De ruimte die daar ontstaat moet -net als het lager gelegen buurtparkje- uitgroeien tot een ontmoetingsplek voor bewoners uit het Julianapark, Amsteldorp en de andere buurten van de Watergraafsmeer. Deze ruimte staat evenwel niet op zichzelf, maar is onderdeel van het veel grotere plein dat het Amstelstation, de Amstel Tower, Dauphine en de blokken B & C met elkaar verbindt.

De twee nieuwe blokken B & C completeren het ensemble rond het toekomstige stationsplein. Het is daarom belangrijk dat zij als een architectonische familie worden vormgegeven, in schaal, gevelbehandeling én materialisering. De architectuur spiegelt zich aan die van het historische stationsgebouw: stads, elegant en warm. Ontwikkelende partijen worden daarnaast uitgedaagd om een open, levendige en adaptieve 'urban plint' te realiseren, dit is een voorwaarde om een nieuwe en verrassende stedelijke plek te laten ontstaan.

In de Bouwvelop, model-optieovereenkomst en model-erfpachtaanbieding (zie bijlagen 1, 8 en 9) zijn de bepalingen voor de opgave van blokken B & C nader uitgewerkt.

### Relevante (publiekrechtelijke) kaders

#### *Bestemmingsplan Amstelstation e.o.*

Voor de blokken B & C vigeert op dit moment het bestemmingsplan Amstelstation e.o., gedeeltelijk in werking en onherroepelijk vanaf 25 september 2013. Het plandeel van blok A is bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Voor de blokken B & C is het bestemmingsplan volledig van toepassing. Naar aanleiding van voortschrijdend inzicht is een technische herziening van dit bestemmingsplan opgesteld; de 1e herziening bestemmingsplan Amstelstation e.o. Op 7 juni 2017 is het ontwerp van deze herziening in procedure gebracht. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Op 8 november 2017 is deze herziening gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Deze wijzigingen zijn:

1. De bepaling in artikel 3.4 (Gemengd-1) onder b onder 1 en 2 wordt geschrapt onder her nummering van onderdeel 3. Artikel 3.4 onder b komt te luiden: "*voor de functie wonen als bedoeld in lid 3.1, onder a, geldt de volgende bepaling: de totale bruto vloeroppervlakte (bvo) mag minimaal 7.000 m2 en maximaal 8.000 m2 bedragen;*"
2. Artikel 4.2 (Verkeer-6) onder b komt te luiden: "*ten behoeve van detailhandel en de gebouwde parkeervoorziening mogen gebouwen worden gebouwd tot maximaal 1,0 meter boven peil;*".

Na afloop van de beroepstermijn op 4 januari 2018 is de herziening in werking en onherroepelijk.

De regels en bestemmingen waar de aanvraag omgevingsvergunning aan getoetst wordt zijn na inwerkingtreding te vinden in het bestemmingsplan 1e herziening Amstelstation e.o. Tot die tijd geldt het moederplan, het bestemmingsplan Amstelstation e.o. De eerste herziening en het moederplan zijn te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het bouwplan dient daarnaast uiteraard aan alle geldende wet- en regelgeving te voldoen.

#### *Geluidsbelasting*

De blokken B & C krijgen geluidsbelasting van tram- en wegverkeer. In bijlage 3 van de toelichting 1e herziening is het akoestisch onderzoek te vinden. De voorkeursgrenswaarden worden overschreden. Dit

was reeds het geval bij vaststelling van het moederplan. Als gevolg hiervan zijn –reeds bij de vaststelling van het moederplan- hogere waarden vastgesteld. Deze blijven onverkort van toepassing op de 1e herziening. Het hogere waarden besluit is te vinden in bijlage 2 van de toelichting van de 1e herziening. Uw plan dient te voldoen aan de bepalingen in het bestemmingsplan omtrent het voldoen aan het besluit hogere waarden en uiteraard het wettelijk bepaalde omtrent de binnenwaarden. Daarbij moet u er rekening mee houden dat – indien sprake is van een gevel waarvoor hogere waarden gelden- er wordt voorzien in een geluidluwe zijde. Het ontwerp van de plattegronden en gevels kunnen aldus beïnvloed worden. De gekozen oplossingen worden tijdens de bouwplantoetsing beoordeeld op basis van het geluidbeleid, de inhoud van het hogere waardebesluit en in de DO-fase voorgelegd aan het Technische Advies commissie Geluid Amsterdam (TAVGA), de advies commissie voor geluid bij hogere waarden.

#### *Welstand*

Per 1 januari 2017 heeft Commissie voor Welstand en Monumenten (CWM) van Amsterdam een nieuwe naam: de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK voert regie over de ruimtelijke kwaliteit van de stad en adviseert hierover het gemeentebestuur in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. De CRK beoordeelt alle bouwplannen voor Amstelstation e.o. mede op basis van de Welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam, 2013' en de beeldkwaliteitsparagraaf omgeving Amstelstation incl. de wijzigingen daarop zoals opgenomen in de Eerste herziening bestemmingsplan Amstelstation e.o. In de bouw-envelop zijn deze criteria aangegeven, toegespitst op blokken B & C.

#### *Supervisie*

Naast de CRK, heeft de gemeente voor Amstelstation e.o. een onafhankelijke supervisor aangesteld die de architecten op bepaalde momenten begeleidt en stimuleert om de ontwerp-kwaliteit te bevorderen. De supervisor stuurt en controleert tijdens het planproces op het waarmaken van de ambities die in het beleid (welstandsbeleid, stedenbouwkundige kaders, e.d.) zijn vastgelegd. Deze supervisor stuurt op de ontwerp-kwaliteit van het afzonderlijke bouwproject, de afstemming met de openbare ruimte en op de afstemming met omliggende bouwprojecten in Amstelstation e.o. Het is de taak van de supervisor om de CRK tijdens het proces te informeren over de ontwikkelingen en zijn/haar bemiddeling tijdens het planproces. De CRK geeft als enige instantie advies over vergunningsaanvragen. Uitgangspunt is dat de supervisor het publieke belang dient en de legitimatie van zijn of haar handelen in dienst staat van het gemeentelijke kwaliteitsbeleid. De CRK betreft het advies van de supervisor als zwaarwegend advies bij haar beoordeling. Dit laat onverlet dat de CRK handelt vanuit haar eigen bevoegdheid en dat beoordeling van de CRK kan verschillen van het standpunt van de supervisor.

### **1.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen**

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met vrije sector huurwoningen, reguliere middeldure huurwoningen, grotere middeldure huurwoningen die geschikt zijn voor gezinnen, detailhandel (waaronder minimaal 1 supermarkt), overige voorzieningen (waaronder minimaal een broedplaats) en parkeervoorzieningen in blokken B & C kan ontwikkelen, financieren, realiseren, exploiteren en/of verkopen. De opgave is ook om er een duurzaam gebouw van te maken. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingegaan op kwaliteit, programma, duurzaamheid en de geboden optievergoeding. Zoals te zien is in de opzet van het Inschrijfformulier (bijlage 2 en 4) 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 in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te bin-

den. 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 bouwka-  
 veld wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste  
 eenheid erfpachtgrondwaarden voor de verschillende woonbestemmingen, voorzieningen en parkeer-  
 plaatsen. De geboden optievergoeding die de winnende inschrijver c.q. optienemer in het kader van de  
 onderhavige tender heeft gedaan 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 ieder inschrijver zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaar- de exclusief BTW*	Eenheid
WONEN - meergezinswoningen		
Vrije sector huurwoningen (townhouses)	€ 3.019	m2 gbo
Middeldure huurwoningen (>40 m2 gbo)	€ 2.735	m2 gbo
Middeldure huurwoningen (>80 m2 gbo)	€ 1.780	m2 gbo
OVERIG		
Supermarkt	€1.862	m2 bvo
Detailhandel overig	€1.862	m2 bvo
Commerciële voorzieningen	€1.862	m2 bvo
Broedplaats / sociaal maatschappelijke voorzienin- gen	€ 185	m2 bvo
Parkeren	€ 10.350	Per parkeerplaats
Fiets- en brommer parkeren	€ 73	m2 bvo

\*Erfpachtgrondwaarden op basis van eeuwigdurende erfpacht, prijspeil 2017

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De bedragen worden gedurende de optieperiode van 15 maanden niet geïndexeerd;
- m2: op basis van NEN2580 per bestemming te bepalen;
- De totale erfpachtgrondwaarde van de blokken B & C, welke zal worden bepaald op basis van de genormeerde residuele grondprijzen volgens de hierboven opgenomen tabel met erfpachtgrond-  
 waarden en het te realiseren programma, zal vervolgens worden verminderd met excessieve  
 stichtingskosten voor het treffen van maatregelen t.a.v. grondwaterneutraal bouwen. Het bedrag  
 van deze excessieve stichtingskosten voor uitsluitend de blokken B & C Amstelstation e.o. is  
 vastgesteld op € 800.000,- exclusief BTW, prijspeil 2017. Dit bedrag wordt per 1 januari 2018 ge-  
 indexeerd met CPI alle huishoudens 2017=100. Direct bij de definitieve erfpachtaanbieding van  
 het erfpachtrecht wordt dit bedrag in mindering gebracht op de erfpachtgrondwaarde. Op basis  
 van die grondwaarde wordt de canon bepaald.

## 1.5 Duurzaamheid

Met de Agenda Duurzaamheid, vastgesteld op 11 maart 2015, heeft de gemeenteraad van Amsterdam opnieuw bevestigd ambities te hebben op het gebied van duurzaamheid. Voor de nieuwbouw is de ambitie dat in 2020 alle woningbouw en utiliteitsbouw energieneutraal gebouwd wordt. Het is de ambitie dat 75 procent van het programma in de overeenkomsten die vanaf 1 januari 2015 met vastgoedontwikkelaars afgesloten worden, energieneutraal wordt ontwikkeld. Waar het bouwbesluit conform de Europese richtlijn de ondergrens vormt (ten tijde van de onderhavige selectieprocedure is de EPC 0,4), wordt de markt tegelijkertijd uitgedaagd om uit zichzelf op dit vlak beter te presteren. Ontwikkende partijen worden gestimuleerd doordat de gemeente voor minimaal 30 procent duurzaamheid mee laat wegen als criterium bij de selectie van ontwikkelplannen en ontwikkelende partijen. Dat geldt dus ook in de onderhavige selectieprocedure waarbij duurzaamheid geoperationaliseerd wordt door middel van de EPC-score en visie en ambitie op waterberging die partijen bij de inschrijving neerleggen. Daarnaast wordt met de Agenda Duurzaamheid ingezet op de controle van de afgesproken energieprestaties bij oplevering d.m.v. het beoordelen van EPC-score en visie en ambitie op waterberging rapporten en steekproefsgewijze controle op de bouwplaats.

## 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 nu is bepaald.

De locatie Amstelstation e.o. maakt onderdeel uit van:

Welstand Systeem: deels 'Transformatiegebied' en deels 'Woongebieden na 1985'

Welstandsniveau: deels 'bijzonder' en deels 'gewoon'

Meer informatie: [www.crk.amsterdam.nl](http://www.crk.amsterdam.nl)

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze brochure worden benoemd passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid. Als daar een uitzondering op wordt gemaakt, dan is dit expliciet benoemd. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning is een positief oordeel van welstand het uitgangspunt.

In de onderhavige selectieprocedure is het onderdeel kwaliteit onderdeel van de uiteindelijke beoordeling.

## 1.7 Programma

Voor blokken B & C wil de gemeente onder meer specifieke doelgroepen op de woningmarkt faciliteren. Het woonprogramma voor blokken B & C is duidelijk gericht op twee specifieke doelgroepen te weten: de middeninkomens en gezinnen. Daarbij wil de gemeente inzetten op de geschiktheid van de grotere middeldure huurwoningen voor bewoning door gezinnen met kinderen en in zijn algemeenheid geschiktheid van de blokken voor bewoning door gezinnen met kinderen. Ook wil de gemeente graag zoveel als mogelijk borgen dat de toewijzing van de woningen ook geschiedt aan de beoogde doelgroep. De gemeente is daartoe voornemens deze middeldure huurwoningen in de nog vast te stellen huisvestingsverordening op

te nemen. Tot slot wil de gemeente graag een plint die zowel aansluit bij de ambitie van de gemeente een plein te maken aan de zijde van het station als de ambitie van de gemeente de blokken geschikt te maken voor gezinswoningen en te laten passen bij het buurtparkje en de naastgelegen woonbuurt.

### 1.8 Optieovereenkomst en 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 brochure 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 door hem geboden optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optieperiode van 15 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 DO uit te werken dat door de gemeente zal worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de tender(stukken) is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd

Na accordering van het DO zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst alsmede het dan geldende gemeentelijke erfpachtbeleid. 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 de aan te leveren stukken in de definitieve selectie te beperken tot maximaal vier. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling.

Op 6 december 2017 start de tender en staan alle documenten op [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

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 vastgesteld in deze selectiebrochure inclusief bijlagen. De volgende documenten maken als bijlagen integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

1. Bouwvelop blokken B & C, incl. bijlagen
2. Inschrijfformulier voorselectie
3. Format voor indienen referentieproject
4. Inschrijfformulier definitieve selectie
5. Format voor indienen overzicht programma
6. Bibobformulier voor vastgoedtransacties
7. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
8. De optieovereenkomst
9. Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie.

Één van de bijlagen van de Bouwvelop blokken B & C is het Verkennend bodemonderzoek Julianaplein e.o. te Amsterdam door BAM Nelis De Ruiter bv, van 29 januari 2015. In het najaar van 2017 wordt door de gemeente een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit aanvullend onderzoek wordt uiterlijk in januari 2018 via TenderNed aan de inschrijvers ter beschikking gesteld.

### 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. Over de uitslag en overige onderdelen van de tender zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Vragenrondes zoals hierna in Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4 beschreven.

### Selectiecommissie en deskundige jury

De beoordeling in de voorselectie en definitieve selectie geschiedt door de selectiecommissie en een (externe) deskundige jury. De selectiecommissie bestaat uit:

- De secretaris (junior projectmanager Amstelstation e.o.)
- De projectleider van Grond & Ontwikkeling
- De voorzitter van de deskundigen jury (projectmanager Amstelstation e.o.)
- De stedenbouwkundige van de kavels (vanuit een extern bureau)
- Een juridisch adviseur

De jury bestaat uit:

- De supervisor Amstelstation e.o.
- De stedenbouwkundige van Amstelstation e.o. (Andries Geerse, vanuit extern bureau We Love The City)
- Architect (architectuur en plattegronden) (Jurgen van der Ploeg, vanuit extern bureau FARO Architecten bv, bna)
- Adviseur waterberging
- Adviseur EPC

De externe deskundige jury neemt in de voorselectie de beoordeling van de selectiecriteria kwaliteit en programma en in de definitieve selectie de beoordeling van de gunningscriteria programma en duurzaamheid voor haar rekening. De jury zal eveneens de beoordeling doen van het aan te leveren schetsontwerp in de definitieve selectie. Doel daarvan is een beoordeling of voldaan wordt aan de eis dat het schetsontwerp een nadere uitwerking is van het in de voorselectie aangeleverde schetsontwerp, met minimaal een hogere architectonische kwaliteit.

De beoordeling/ controle van de minimale eisen in de voorselectie en definitieve selectie en overige gunningscriteria bij de definitieve selectie komt voor rekening van de eerdergenoemde selectiecommissie.

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

#### Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

<b>Datum</b>	<b>Activiteit</b>
<b>6 december 2017</b>	<b>Start voorselectie</b>
12 januari 2018, 18.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Januari 2018	Het aanvullend bodemonderzoek wordt door de gemeente beschikbaar gesteld via TenderNed
26 januari 2018	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
16 februari 2018, 18.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
16 maart 2018	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
<b>19 maart 2018</b>	<b>Start definitieve selectie</b>

6 april 2018, 18.00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
20 april 2018	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
1 juni 2018, 18.00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
Begin/medio juni 2018	Presentatie inschrijvers
Vanaf begin juni 2018	Screening Bibob
6 juli 2018	(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
26 juli 2018	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: de ambitie en visie op kwaliteit en de visie op programma. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, 1e herziening van het bestemmingsplan en de Bouwenvelop inclusief kavelpaspoort, leveringsvoorwaarden en bouwregels zijn bepalend. De maximaal vier inschrijvers die het hoogste scoren op de ambitie en visie op kwaliteit en visie op programma 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 12 januari 2018, 18.00 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 26 januari 2018 voor iedereen te raadplegen via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

#### Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 26 januari 2018 en tot uiterlijk 16 februari 2018, 18.00 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](http://www.tenderned.nl). In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver voor de voorselectie de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2), volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Opgeleverd referentieproject (beeld en tekst) (bijlage 3) ter onderbouwing ervaring, waarin de inschrijver in een vergelijkbare situatie risicodragend geparticipeerd heeft. De gemeente verstaat onder "vergelijkbaar" het bouwen van een aanzienlijk een aansprekend complex in een stedelijke omgeving van tenminste circa 12.500 m2 bvo met een gemixt programma met onder andere de functie wonen. Daarnaast moet de inschrijver aantonen ervaring te hebben met het bouwen op een locatie met beperkte werkruimte – maximaal vier enkelzijdige pagina's op A4 (formaat lettertype Arial 10 pt);
3. Ambitie en visie op kwaliteit – maximaal vier enkelzijdige pagina's op A4 (formaat lettertype Arial 10 pt) en ondersteund door een schetsontwerp (bijvoorbeeld in rendering) – maximaal vier enkelzijdige pagina's op A3;
4. Visie op programma – maximaal twee enkelzijdige pagina's op A4 (formaat lettertype Arial 10 pt) en ondersteund door illustraties (foto's en referentiebeelden) – maximaal twee enkelzijdige pagina's op A4;

5. Bewijs inschrijving van de rechtspersoon/rechtspersonen waarmee wordt ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (niet meer dan drie maanden oud).

Het ingevulde Inschrijfformulier en/of de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij 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. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 16 maart 2018 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 reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het Inschrijfformulier of één van de bijlagen of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. De mogelijkheid tot herstel als voornoemd geldt nadrukkelijk niet voor de door de inschrijver gemelde geboden optievergoeding en de waterberging en energieprestatie. Deze zijn bij indiening op 16 februari 2018 definitief en onherroepelijk. 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.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via Tendered. 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**

Voor een geldige inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier Voorselectie (bijlage 2) 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 (voorwaarde voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:

- De inschrijving bestaat uit een (combinatie van) ontwikkelaar(s) en architect, waarbij deze architect minimaal tot en met de bestekfase nauw betrokken blijft bij het ontwikkelproces;
- Realisatie van een programma passend binnen de opgave zoals geformuleerd in hoofdstuk 1 van deze selectiebrochure en Bouwvelop blokken B & C.

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. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven.

### 3.3 Selectiecriteria voorselectie

#### Ambitie en visie op kwaliteit

(maximaal 60 punten van de in totaal 100 punten)

In de aan te leveren visie en ambitie op kwaliteit dient u in ieder geval in te gaan op de volgende aspecten:

- Bouwregel 'Blok uit één stuk' (zie bouwvelop blokken B & C): visie op de wijze van toepassing 'toolbox' historisch stationsgebouw;
- Bouwregel 'Een voet van 15 meter' (zie bouwvelop blokken B & C): de uitstraling van de 'urban plint', waarmee in dit geval de kelder tot derde bouwlaag wordt bedoeld;
- De wijze waarop de blokken B & C bijdraagt aan de realisatie van een plein aan de oostzijde van het Amstelstation;
- De wijze waarop het dakoppervlak van blokken B & C benut wordt, kortom: de uitstraling en toepassing van de 5<sup>e</sup> gevel. Denk hierbij bijvoorbeeld aan hoe waterberging gecombineerd kan worden met groen en/of buitenruimte t.b.v. de doelgroep.

#### Visie op programma

(maximaal 40 punten van de in totaal 100 punten)

In de aan te leveren visie op programma dient u in ieder geval in te gaan op de volgende aspecten:

- De wijze waarop wordt omgegaan met de mix van woonsegmenten (de reguliere middeldure huurwoningen, de middeldure huurwoningen voor gezinnen en de townhouses);
- De wijze waarop de blokken (het blok) en de openbare ruimte binnen het bouwvlak geschikt zijn voor bewoning door gezinnen;
- De wijze waarop programmatisch invulling gegeven wordt aan een levendige plint (daarmee wordt in dit geval bedoeld de kelder tot derde bouwlaag), die enerzijds aansluit op de stationsomgeving en anderzijds op het buurtparkje en de woonbuurt Julianapark.

### 3.4 Beoordeling voorselectie

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal vier inschrijvers voorselecteren, die doorgaan naar de definitieve selectie ronde. 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 puntentoekening conform het volgende tabel:

Selectiecriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Ambitie en visie op kwaliteit	60 punten
Visie op programma	40 punten
<b>Totaal te behalen maximale score per inschrijver</b>	<b>100 punten</b>

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 meeste geschikte voorinschrijver. Indien de totaalscore van twee of meer partijen gelijk is dan geeft het selectie criterium "Ambitie en visie op kwaliteit" de doorslag.

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

## 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 duurzaamheid (waterberging en EPC), programma 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 6 april 2018, 18.00 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 20 april 2018 voor iedereen te raadplegen via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

#### Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 20 april 2018 en tot uiterlijk 1 juni 2018, 18.00 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](http://www.tenderned.nl). In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de voorgeselecteerde inschrijver de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure, incl. optievergoeding
2. Een schetsontwerp (bijvoorbeeld in rendering) - maximaal vijf enkelzijdige pagina's op A3. Dit schetsontwerp dient een nadere uitwerking te zijn van de door de inschrijver opgestelde ambitie en visie op kwaliteit in de voorselectie en dient van een hogere architectonische kwaliteit te zijn (de schriftelijke reactie van de jury in de voorselectie dient verwerkt te zijn).
3. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle gegadigden die daarin participeren zowel het Inschrijfformulier als het Bibobformulier te hebben ingevuld en rechtsgeldig te hebben ondertekend;
4. Voor het gunningscriterium duurzaamheid:
  - A. Waterberging: uitwerking van de visie op de wijze van benutting van het kaveloppervlak en het dakoppervlak t.a.v. waterberging – maximaal 4 enkelzijdige pagina's op A4 formaat (formaat lettertype Arial 10 pt).
  - B. Energieprestatie: een EPC berekening om tot een EPC van 0,15 of lager te komen – door middel van een uitdraai van de EPC berekening met een kwaliteitsverklaring.
5. Voor het gunningscriterium programma:

- A. Programmatabel: oppervlaktes per woonsegment in zowel m2 bvo als m2 gbo per blok en specifiek voor de grotere middeldure huurwoningen voor gezinnen ook de gemiddelde woninggrootte in m2 gbo (conform NEN2580), in te vullen in het format zie bijlage 4.
- B. Een beschrijving van de programmatische kwaliteit van het woonprogramma en op welke wijze de gebouwen (invulling en indeling) als geheel en de gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten geschikt zijn voor de doelgroepen van het woonprogramma – maximaal vier enkelzijdige pagina's op A4 formaat (formaat lettertype Arial 10 pt). De visie dient vergezeld te zijn van plattegronden van enkele verdiepingen – maximaal vier enkelzijdige pagina's per bouwblok A3 formaat.
- C. Een plankaart van de begane grond met indicatie functies in de 'urban plint', de publieksen-trees en de aansluiting op maaiveld.

Het verplichte lettertype is Arial 10 pt.

Het ingevulde Inschrijfformulier, Bibobformulier en/of de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij 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. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 8 juni 2018 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 inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend – ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het Inschrijfformulier of één van de bijlagen of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. De mogelijkheid tot herstel als voornoemd geldt nadrukkelijk niet voor de door de inschrijver geboden optievergoeding en de waterberging en energieprestatie. Deze zijn bij indiening op 1 juni 2018 definitief en onherroepelijk. 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 5 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. Hiervoor is het hiervoor genoemde herstel niet mogelijk.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De voorgeselecteerde inschrijver die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving voor de definitieve selectie heeft gedaan, is in principe de winnaar van de tender en aan wie de optie wordt gegund.

### Presenteren van plannen

Iedere voorgeselecteerde inschrijver 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 begin/medio juni 2018. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

### 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, zonodig na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben ingediend.

## 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 (bijlage 4) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
  - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen; Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende gegadigden die het Inschrijfformulier hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibobformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Voorts 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 Bibobformulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:
- De inschrijving bestaat uit een combinatie van ontwikkelaar(s) en architect, waarbij deze architect minimaal tot en met de bestekfase nauw betrokken blijft bij het ontwikkelproces;
  - Realisatie van een programma passend binnen de opgave zoals geformuleerd in hoofdstuk 1 van deze selectiebrochure en Bouwvelop blokken B & C;

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door daaraan 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 4.1 Aanleveren beschreven.

## 4.3 Gunningscriteria definitieve selectie

### Duurzaamheid

(maximaal 30 punten van de in totaal 100 punten)

*A. Waterberging (maximaal 20 punten)*

Gevraagd wordt aan de inschrijvers om aan te geven hoeveel m<sup>3</sup> water geborgd kan worden. Ook kan worden aangegeven of de waterbergingsconstructie een dynamisch sturingssysteem bezit waarmee bepaald en gemonitord kan worden wanneer het vastgehouden regenwater gecoördineerd op het oppervlaktewatersysteem kan worden geloosd. Conform de bouwenvelop is de minimale waterberging op het kavel de totale kaveloppervlakte x 60 mm per 24 uur en wordt hemelwater in minimaal 24 uur afgevoerd met een constant\* debiet (ca. 2,5 mm/uur).

*\*Tenzij een dynamisch sturingssysteem wordt toegepast, dan geldt niet de eis van een constant debiet*

*B. Energieprestatie (maximaal 10 punten)*

Gevraagd wordt op het Inschrijfformulier aan te geven of u een EPC-norm van 0,15 of lager toepast in uw plan. U dient dit te onderbouwen met de een beschrijving van de maatregelen. Daarnaast dient u op basis van een uitdraai van de EPC-berekeningen tevens in de beschrijving aan te geven hoe u deze EPC waarde verwacht te kunnen halen in het plan. De inschrijver is verantwoordelijk de gemiddelde berekening op transparante wijze uit te voeren en te voldoen aan de eisen van de NEN 7120 en NEN 7125.

Er wordt alleen gescoord als de EPC-berekening(en) en de gemiddelde EPC-score op correcte wijze zijn uitgevoerd en de gemiddelde EPC lager of gelijk is aan 0,15. In dat geval krijgt de inschrijver 10 punten.

Programma

(maximaal 60 punten van de in totaal 100 punten)

*A. Specifiek voor de grotere middeldure huurwoningen voor gezinnen de gemiddelde woninggrootte in m<sup>2</sup> gbo (conform NEN2580) (maximaal 40 punten)*

Punten kunnen worden verdiend als de inschrijver de middeldure huurwoningen voor gezinnen groter maakt dan het minimale gemiddelde oppervlak van 80 m<sup>2</sup> gbo (en minimale grootte van 70 m<sup>2</sup> gbo). Hier kunnen maximaal 40 van de totaal 60 punten binnen gunningscriterium programma verdiend worden. Puntenverdeling geschiedt o.b.v. de formule: (te beoordelen gemiddelde woninggrootte minus 80 m<sup>2</sup> gbo : hoogste gemiddelde woninggrootte minus 80 m<sup>2</sup> gbo)\*40 = score.

*B. De wijze waarop de inschrijver de gebouwen (invulling en indeling) als geheel en de gemeenschappelijke binnen-en buitenruimten, geschikt kan maken voor de doelgroepen van het woonprogramma met bijzondere aandacht voor (maximaal 10 punten):*

- de mate waarin de middeldure huurwoningen (>80 m<sup>2</sup> gbo) geschikt zijn voor gezinnen;
- de wijze waarop de binnenruimte van- en de openbare ruimte rondom de blokken geschikt zijn voor de doelgroepen van het woonprogramma (bouwregel 'Groene ruimte');
- de toegankelijkheid en inpassing van het fietsparkeren voor de woningen en voorzieningen (bouwregel 'Inpandig fietsparkeren');

*C. De wijze waarop de inschrijver functioneel invulling denkt te geven aan de plint van blokken B & C (Bouwregel 'Een voet van 15 meter' - zie bouwenvelop blokken B & C) zodat deze enerzijds passend is bij de ambitie van de gemeente een plein te maken aan de zijde van het station en anderzijds passend is bij de ambitie van de gemeente in blokken B & C gezinswoningen te realiseren. Hierbij gaat het ook om de invulling van de 'Special op de hoek' (zie bouwenvelop bouwregel 'Special op de hoek'). Maximaal 10 punten.*

### Geboden optievergoeding

(maximaal 10 punten van de in totaal 100 punten)

De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het criterium geboden optievergoeding. Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel optiebod is 10 punten. De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule: (te beoordelen bod : hoogste uitgebrachte bod)\*10 = score (afgerond op hele getallen). 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 toegevoegen 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 duurzaamheid (waterberging en EPC), programma en de geboden optievergoeding op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel.

<b>Gunningscriteria</b>	<b>Maximaal te behalen score per criterium</b>
<i>Duurzaamheid</i>	
Waterberging	20 punten
EPC	10 punten
<i>Programma</i>	
Gemiddelde woninggrootte grotere middeldure huurwoningen voor gezinnen	40 punten
Geschiktheid voor doelgroepen woonprogramma	10 punten
Invulling plint	10 punten
Geboden optievergoeding	10 punten
<b>Totaal te behalen maximale score)</b>	<b>100 punten</b>

## 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 voorgeselecteerde inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt uit die groep de winnaar door middel van loting door de notaris aangewezen.

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 6 juli 2018 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.

## 4.6 Screening

### Integriteit



In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeentebblad 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) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver – en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het Inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier 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 Bibobformulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

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. 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 inschrijver. Mocht dit niet het geval 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, in verband met de bezwaartermijn).

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 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 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 per brief aan hem bekend wordt gemaakt, 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 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.

#### 4.8 Planning ontwikkeltraject

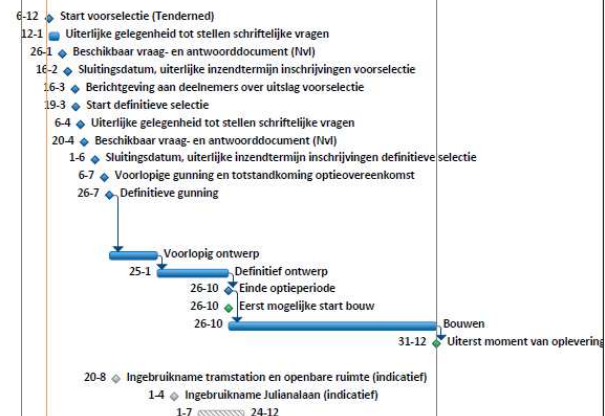
De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is hieronder opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 15 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 26 juli 2018 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver- tevens optienemer. Tevens wordt een nota voor de geboden optievergoeding + BTW toegezonden, die binnen 30 dagen na dagtekening van de optieovereenkomst aan de gemeente voldaan moet worden.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende plan uit tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van de bouwenvelop, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter toetsing aangeboden op de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst. Zie ook de werkwijze supervisie traject dat hieronder wordt toegelicht.

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbieding nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO. Daarmee is de erfpachtaanbieding compleet en deze zal aan de definitief geselecteerde tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd.

Id	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum	1ste helft		2de helft		1ste helft		2de helft		1ste helft	
					k1	k4	k3	k2	k1	k4	k3	k2	k1	
1	<b>Globale planning blok B&amp;C - Amstelstation</b>													
2														
3	<b>Selectie</b>													
4	Start voorselectie (Tendered)	0 dagen	woe 6-12-17	woe 6-12-17										
5	Uiterlijke gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen	28 dagen	woe 6-12-17	vri 12-1-18										
6	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (NvI)	0 dagen	vri 26-1-18	vri 26-1-18										
7	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijvingen voorselectie	0 dagen	vri 16-2-18	vri 16-2-18										
8	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie	0 dagen	vri 16-3-18	vri 16-3-18										
9	Start definitieve selectie	0 mndn	maa 19-3-18	maa 19-3-18										
10	Uiterlijke gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen	0 dagen	vri 6-4-18	vri 6-4-18										
11	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (NvI)	0 mndn	vri 20-4-18	vri 20-4-18										
12	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijvingen definitieve selectie	0 dagen	vri 1-6-18	vri 1-6-18										
13	Voorlopige gunning en totstandkoming optieovereenkomst	0 dagen	vri 6-7-18	vri 6-7-18										
14	Definitieve gunning	0 dagen	don 26-7-18	don 26-7-18										
15														
16	<b>Bouwplanontwikkeling</b>													
17	Voorlopig ontwerp	26,2 wkn	don 26-7-18	don 24-1-19										
18	Definitief ontwerp	39 wkn	vri 25-1-19	woe 23-10-19										
19	Einde optieperiode	0 dagen	zat 26-10-19	zat 26-10-19										
20	Eerst mogelijke start bouw	0 dagen	zat 26-10-19	zat 26-10-19										
21	Bouwen	114,2 wkr	zat 26-10-19	vri 31-12-21										
22	Uiterst moment van oplevering	0 dagen	vri 31-12-21	vri 31-12-21										
23														
24	Ingebruikname tramstation en openbare ruimte (indicatief)	0 dagen	maa 20-8-18	maa 20-8-18										
25	Ingebruikname Julianalaan (indicatief)	0 dagen	maa 1-4-19	maa 1-4-19										
26	Bouwrjpe levering (indicatief)	25,6 wkn	maa 1-7-19	din 24-12-19										



### Werkwijze supervisie stationsgebied Amstelstation

Om de kwaliteit van de ontwikkelingen in het stationsgebied Amstelstation te bewaken, is een supervisieoverleg ingesteld. Aan het supervisieoverleg nemen de volgende functionarissen deel: supervisor Amstelstation (stedenbouwkundige van de gemeente Amsterdam), vertegenwoordiger Bureau Monumenten Amsterdam en adviseur Bureau Spoorbouwmeester. Zij vormen samen het supervisieteam Amstelstation. Het overleg wordt voorgezeten en gefaciliteerd door de gemeente. De supervisor Amstelstation wordt direct in het supervisieoverleg geadviseerd door de overige twee functionarissen. Dit bevordert de kwaliteit van het geheel door bundeling van de expertise in de verschillende disciplines, architectuur, kunsthistorie en stedenbouw. De supervisor Amstelstation stelt het uiteindelijke advies op ten aanzien van de voorgelegde ontwerpen van de architect.

Voor deze tender geldt het doorlopen van een supervisietraject na gunning, deze zal er als volgt uitzien:

- Na gunning dient het voor de definitieve selectie ingediende Schetsontwerp (SO) te worden uitgewerkt naar een Voorlopig Ontwerp (VO);
- Het VO dient binnen vier maanden na gunning te worden behandeld in het supervisieoverleg Amstelstation;
- Het VO wordt door de supervisor Amstelstation binnen twee weken na behandeling in het supervisieoverleg voorzien van een advies;
- Het advies moet worden verwerkt in het VO, waarna na akkoord van de supervisor Amstelstation gestart kan worden met het Definitief Ontwerp (DO);
- Het DO dient binnen elf maanden na gunning te worden behandeld in het supervisieoverleg Amstelstation;
- Het DO wordt door de supervisor Amstelstation binnen twee weken na behandeling in het supervisieoverleg voorzien van een advies;
- Het advies moet worden verwerkt in het DO, waarna na akkoord van de supervisor Amstelstation het DO kan worden vastgesteld.

## 5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- 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 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 onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via Tendernet, tot 12 januari 2018. 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.tendernet.nl](http://www.tendernet.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 het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h..
- 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/ opdrachgever/ 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 optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de Optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende Inschrijfformulier 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 l) wordt de inschrijver 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 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.
- p. De definitief 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 twintig jaar na ingangsdatum erfpachtrecht.