



Selectiebrochure Kavel 5 Amstelkwartier 2^e fase Weststrook

Selectie op kwaliteit, duurzaamheid en optievergoeding.

Ruimte voor circa 14.000 m² bvo, bestaande uit middeldure huurwoningen, vrije sector koopwoningen en voorzieningen.



Inhoudsopgave

1. Project en opgave	4
1.1 De locatie	4
1.2 Beschrijving van de opgave	4
1.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen	4
1.4 Erfpachtgrondwaarde	5
1.5 Duurzaamheid	5
1.6 Programma	6
1.7 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding	6
2. Beschrijving selectieprocedure	8
2.1 Communicatie	8
2.2 De Selectiecommissie en jury	8
2.3 Planning selectieprocedure	9
3. Voorselectie	11
3.1 Vragenronde voorselectie	11
3.2 Aan te leveren informatie voorselectie	11
3.3 Minimale eisen voorselectie	12
3.4 Selectiecriteria Voorselectie	12
4. Definitieve selectie	16
4.1 Vragenronde	16
4.2 Aan te leveren informatie definitieve selectie	16
4.4 Gunningscriteria Definitieve Selectie	18
4.5 Presentatie	21
4.6 Gunning	21
4.7 Screening	21
4.8 Bezwaar	22
4.9 Planning ontwikkeltraject	22
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	24

Inleiding

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen kavel 5 Amstelkwartier 2^e fase Weststrook 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 dinsdag 23 juli 2019 start de gemeente de tender en staan alle documenten op www.tenderned.nl.

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 voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) uit te werken. Indien het 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 de onderhavige Kavel 5 Amstelkwartier 2e fase Weststrook, hierna: Kavel 5, 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 bouwka­vel via notariële vestiging.

Het tenderen van een optieovereenkomst is een werkwijze waarbij de optienemer zijn investeringsbeslissing kan splitsen om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te werken binnen de optieperiode. Een gegadigde die zich inschrijft voor de selectie legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien aan hem gegund zal worden, de in de optieovereenkomst vastgelegde geboden optievergoeding aan de gemeente te betalen en hij verkrijgt 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 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 unieke locatie aan de Amstel, de relatieve nabijheid van het centrum en de Amstelscheg, de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen vormen sterke factoren voor een stedelijk woonmilieu.

Als onderdelen van Overamstel, krijgen Amstelkwartier 1e, 2e en 3e fase circa 3.400 woningen, variërend van woningbouw in het sociale segment, middensegment, vrije sector, zelfbouw en ligplaatsen voor woonarken. Daarnaast is er in Amstelkwartier ook circa 20% van de totale oppervlakte als werkfuncties en voorzieningen gepland, waaronder in Amstelkwartier 3e fase twee basisscholen en een winkelcentrum inclusief twee supermarkten.

Kavel 5 beslaat de noordwestelijke hoek van Amstelkwartier 2e fase. De toren staat als een vooruitgeschoven pion op de kop van de buurt. Samen met de andere torens van Amstelkwartier 1e fase, vormen ze een ensemble van hoogbouw langs de Amstel. Vanuit de hoogbouw heeft men straks een fantastisch uitzicht over alle richtingen: de Amstel, de binnenstad, Plan Zuid van Berlage, het Amstelkwartier en de groene polders langs de Amstelscheg. Het woongebouw zal bestaan uit vrije sector koopwoningen en zal tevens een deel middensegment woningen bevatten.

1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt naar een ontwerp dat voldoet aan alle eisen in de bouwenvelop en past binnen de gestelde kaders. Het markante woongebouw is prominent zichtbaar. De opgave is om een ranke, lichte en elegante woontoren te realiseren op een onderbouw met stedelijke functies. De architect wordt uitgedaagd om een tijdloos gebouw te ontwerpen dat een relatie aangaat met de directe omgeving en met andere hoogbouw langs de Amstel. Verder heeft Kavel 5 duurzaamheidsaspecten in zich die vernieuwend zijn zoals goede integratie van duurzame technieken in het ontwerp, zoals kleurstelling en het esthetische beeld van de duurzame technieken, waaronder inpassing van zonnepanelen, ventilatie en warmte-/ koudetechnieken.

Programmatische randvoorwaarden voor het gebouw zijn onder andere (niet uitputtend) 70 tot 90 vrije sector koopwoningen, minimaal 70 middeldure huurwoningen en niet-woon functies in de plint.

1.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met vrije sector koopwoningen, middeldure huurwoningen, voorzieningen en parkeerplaatsen in Kavel 5 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, duurzaamheid en het financiële bod op het optierecht. Zoals te zien is in de opzet van het Inschrijfformulier (Bijlage 2) 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 overigen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen.

1.4 Erfpachtgrondwaarde

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

Bestemming wonen	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Middeldure huurwoning (>40 m ² gbo) in toren	€ 1.554	m ² gbo
Middeldure huurwoning (>70 m ² gbo) in toren	€ 899	m ² gbo
Vrije sector koopwoning in toren	€ 2.860	m ² gbo
Middeldure huurwoning (>40 m ² gbo) in onderbouw waar geen toren op staat	€ 1.901	m ² gbo
Middeldure huurwoningen (>70 m ² gbo) in onderbouw waar geen toren op staat	€ 1.239	m ² gbo
Vrije sector koopwoning in onderbouw waar geen toren op staat	€ 3.215	m ² gbo
Bestemming niet-wonen		
Commercieel	€ 859	m ² bvo
Sociaal-maatschappelijke voor- ziening	€ 189	m ² bvo
Parkeerplaats (verdiept)	€ 1.867	per parkeerplaats

* De grondwaarden zijn op basis van eeuwigdurend erfpacht, prijspeil juli 2019 exclusief BTW en worden geïn-
dexed op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens
(2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) e.e.a. conform de regeling zoals opge-
nomen in de model erfpachtaanbieding. Met dien verstande dat er geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval
van negatieve inflatie.

1.5 Duurzaamheid

Het beleid van gemeente Amsterdam is erop gericht om de nieuwbouw Bijna Energieneutraal te bouwen met een
EPC 0,15. Tevens geldt vanuit de Crisis en herstelwet een EPC 0,2 (Nen 7120) voor de woningbouw als vervangend
bouwbesluit. De norm wijzigt in 2020 naar NTA8800 waarmee de BENG normen worden gehanteerd. De BENG
norm stelt specifieke eisen aan de energievraag, primair energieverbruik en duurzame energieopwekking. Het be-
leid van Amsterdam sluit het beste aan bij de in 2015 opgestelde BENG123 normen (25/25/50).

Hierom wordt voor Kavel 5 ingezet op het behalen van de BENG normen 2015 voor woningbouw en utiliteitsbouw.
Voor het bereiken van de ambitie BENG is het essentieel om een goed geïsoleerd casco te bouwen, een duurzame
warmte koude voorziening te realiseren en op locatie duurzame energie op te wekken. Voor het gebied geldt een
verplichte aansluiting op het stadswarmtenet. Inschrijver kan ervoor kiezen een eigen duurzame warmte/ koude-
voorziening te realiseren indien het primaire energieverbruik voor ruimteverwarming en warmtapwater (PEV) van
de eigen warmtevoorziening van het gebouw beter (of gelijkwaardig) scoort dan stadswarmte. Zie daarvoor hoofd-
stuk 5 van het Warmteplan Amstelkwartier Amsterdam dat als Bijlage 10 aan deze brochure is gevoegd.

Naast de ambitie energieneutraal ligt de focus op circulair bouwen. Hiervoor wordt de toepassing van gerecyclede - en hernieuwbare materialen en de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)-berekening meegenomen in de selectie. Denk daarbij aan gerecyclede bouwproducten zoals "Circlebrick" of biobased bouwmaterialen.

Voor de integratie van duurzame technieken/ circulaire bouwmaterialen in het ontwerp is het essentieel dat in het ontwerp rekening wordt gehouden met een fraaie esthetische opname van de technieken & materialen, waaronder vorm en kleurstelling van zonnepanelen. Ook de uitstraling van circulaire materialen zijn daarvoor een belangrijk onderdeel. Ook de indeling van het dak dient strak en effectief te worden ontworpen zodat optimaal duurzame energie kan worden opgewekt en benodigde ventilatievoorzieningen / innovatieve technieken goed kunnen worden ingepast.

1.6 Programma

In de bouwvelop (Bijlage 1) wordt het exacte beoogde programma gedefinieerd. Naast vrije sectorkoopwoningen, voorzieningen en parkeren, bestaat het programma ook uit minimaal 70 middeldure huurwoningen die nadere toelichting behoeven.

Middeldure huur

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 dienen de woningen verhuurd te worden als middeldure huurwoningen.

Onder een middeldure huurwoning wordt in deze tender verstaan:

- Een zelfstandige woonruimte met een minimale grootte van 40m² GBO (conform NEN2580);
- Deze zelfstandige middeldure huurwoningen moeten gedurende 27 jaar na ingangsdatum van het recht van erfpacht worden verhuurd voor een kale aanvangshuur tussen de liberalisatiegrens (thans € 720,42) en € 1.001,33 en niet meer dan gemiddeld € 876,55 over het totaal aan middeldure huurwoningen (gemiddelde en maximale huur prijspeil: 2019, eerste indexering vindt plaats op 01-01-2020 volgens de consumentenprijsindex alle huishoudens);
- Uitponden is gedurende 27 jaar na ingangsdatum van het recht van erfpacht niet toegestaan;
- De in dit kader te hanteren huurprijzen mogen tijdens de verhuurperiode alleen stijgen met de Consumenten Prijsindex, conform de regeling zoals opgenomen in de model erfpachtaanbieding;
- Parkeerplaatsen die gerealiseerd worden ten behoeve van de middeldure huurwoningen, al dan niet op basis van een parkeernorm, mogen niet verplicht gekoppeld worden aan de middeldure huurwoningen gedurende de periode van verhuurverplichting;
- Deze middeldure huurwoningen vallen onder de Huisvestingsverordening, waardoor de woningen dienen te worden toegewezen aan bepaalde doelgroepen.

1.7 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 geboden optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optieperiode van 18 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een VO en 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 VO en 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.

In het hoofdstuk 'planning ontwikkeltraject' in deze selectiebrochure staan onder andere de planning van indiening VO en DO en acceptatie erfpachtaanbieding.

2. Beschrijving selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze selectieprocedure voor om met een gefaseerde voorselectie bestaande uit een Fase A en Fase B (zie Hoofdstuk 3.) en een definitieve selectie (zie Hoofdstuk 4.) te werken. In Fase A van de voorselectie worden alle inzendingen door de selectiecommissie beoordeeld en gewaardeerd zoals aangegeven in paragraaf 3.4. Maximaal 7 inschrijvers die in Fase A de meeste punten hebben gescoord krijgen een uitnodiging om hun inzending nader te komen toelichten in een persoonlijk gesprek met de gemeente. In Fase B worden uit de groep van maximaal 7 inschrijvers maximaal 4 inschrijvers voorgeselecteerd. Uitsluitend de in Fase B voorgeselecteerde inschrijvers komen voor de definitieve selectie in aanmerking. Met deze selectiemethode beoogt de gemeente het aantal inschrijvers dat tijd en geld investeert in het maken van een ontwerp te beperken tot uiteindelijk maximaal 4 inschrijvers.

De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling. Op dinsdag 23 juli 2019 start de tender en staan alle documenten op 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 vastgelegd in deze selectiebrochure inclusief bijlagen. De volgende documenten maken als bijlagen integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

- 1 Bouwenvelop kavel 5 Amstelkwartier 2e fase weststrook;
- 2 Inschrijfformulieren voor de voorselectie en definitieve selectie;
- 3 Bibobformulier voor vastgoedtransacties;
- 4 Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters;
- 5 Format voor indienen financiële toelichting programma;
- 6 Optieovereenkomst;
- 7 Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening en terreinspecificatie;
- 8 Format voor indienen referentieproject;
- 9 Roadmap Circulaire Uitgifte gemeente Amsterdam;
- 10 Warmteplan Amstelkwartier 2^e fase weststrook;
- 11 Kaart met standpunten.

2.1 Communicatie

Nadat de definitieve selectie heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. 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. Voorselectie en Hoofdstuk 4. Definitieve selectie beschreven.

2.2 De Selectiecommissie en jury

Voorselectie

De beoordeling in de voorselectie zowel bij Fase A als Fase B geschiedt door een selectiecommissie, die bestaat uit:

- de gemeentelijke projectleider grondzaken Amstelkwartier;
- de gemeentelijke projectmanager Amstelkwartier 2^e en 3^e fase;
- de gemeentelijke stedenbouwkundig ontwerper;
- de gemeentelijke duurzaamheidsdeskundige, en
- de gemeentelijke stedenbouwkundig supervisor Overamstel.

Definitieve selectie

Bij de definitieve selectie worden maximaal 4 voorgeselecteerde inzendingen beoordeeld en met puntentoekenning gewaardeerd op de gunningscriteria: Duurzaamheid, Kwaliteit en geboden Optievergoeding.

De beoordeling van de gunningscriteria Kwaliteit en Duurzaamheid geschiedt door een jury die bestaat uit:

- de gemeentelijke stedenbouwkundig supervisor Overamstel, tevens voorzitter van de jury;
- de gemeentelijke stedenbouwkundig ontwerper;
- een door de gemeente ingeschakelde externe architect;
- de gemeentelijke projectmanager Amstelkwartier, en
- de gemeentelijke adviseur Energieneutraal/ Circulair bouwen.

De jury rapporteert schriftelijk aan de projectleider grondzaken uit de selectiecommissie haar beoordeling van de inschrijvingen op de gunningscriteria Kwaliteit en Duurzaamheid.

De projectleider grondzaken uit de selectiecommissie zal vervolgens bepalen hoeveel punten worden gescoord op het gunningcriterium geboden Optievergoeding. De projectleider grondzaken stelt ook op basis van de gescoorde punten op de gunningscriteria Duurzaamheid, Kwaliteit en geboden Optievergoeding de totaalscore van de verschillende inschrijvingen vast.

De door de gemeente ingestelde selectiecommissie en jury beoordelen de inschrijvingen op de betreffende gunningscriteria en hebben het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten.

2.3 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit.

Planning selectieprocedure	
Datum	Activiteit
23-7-2019	Start voorselectie
13-9-2019	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
27-9-2019	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (NvI)
4-10-2019	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
25-10-2019	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie Fase A
4-11-2019 t/m 15-11-2019	Persoonlijke toelichting door geselecteerde inschrijvers voorselectie
20-11-2019	Berichtgeving aan inschrijvers over uitslag voorselectie Fase B
21-11-2019	Start definitieve selectie
29-11-2019	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
19-12-2019	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (NvI)
14-1-2020	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
20-01-2020 t/m 24-01-2020	Presentatie inschrijvers
7-2-2020	Screening Bibob
14-2-2020	Berichtgeving aan inschrijvers over uitslag definitieve selectie

14-2-2020	(voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn of on-herroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar, ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
5-3-2020	einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en onmiddellijk werkende optieovereenkomst door vervulling van de opschortende voorwaarde

3. Voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.4 beschreven staan. Maximaal 4 inschrijvers worden voorgeselecteerd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

3.1 Vragenronde voorselectie

De gemeente stelt de inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot en met vrijdag 13 september 2019 door contact op te nemen met het Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, uitsluitend via TenderNed. Alle via TenderNed binnengekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf vrijdag 27 september 2019 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

3.2 Aan te leveren informatie voorselectie

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf dinsdag 23 juli 2019 tot en met vrijdag 4 oktober 2019. Op laatstgenoemde datum dient de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver voor de voorselectie de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle gegadigden die daarin participeren het Inschrijfformulier als te hebben ingevuld en rechtsgeldig te hebben ondertekend;
2. Visie invulling organisatie team, maximaal twee pagina's (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt);
3. Exact twee ingevulde modelformulieren referentieprojecten (uitsluitend voorbedrukte format bijlage 8 gebruiken);
4. Visie op ruimtelijke kwaliteit/ concept, maximaal twee pagina's tekst (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt) en ondersteund met maximaal één pagina illustraties en/ of foto's (enkelzijdig, op A3 formaat);
5. Visie op duurzaamheid, maximaal vier pagina's (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt)

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 de ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het inschrijfformulier voorselectieprocedure 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 vrijdag 18 oktober 2019 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 het door de inschrijver gemelde geboden optievergoeding en de duurzaamheidscriteria. Deze zijn na indiening per direct definitief en onherroepelijk geworden.

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.

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.3 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 3.2 te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.2 beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

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

- Realisatie van een programma en ontwerp passend binnen de opgave zoals geformuleerd in hoofdstuk 1 van deze selectiebrochure en Bouwvelop Kavel 5;
- Een minimale bieding op de optievergoeding van € 1.000.000,- (excl. BTW);
- De erfpachtgrondwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 1.4.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken te 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 3.2 beschreven.

3.4 Selectiecriteria Voorselectie

In de voorselectie Fase A zal elke inzending aan de hand van de volgende selectiecriteria worden beoordeeld:

- Invulling organisatie team (weging 15%);
- Referentieprojecten (weging 15%);
- Visie op de opgave en het ontwerp (weging 50%);
- Visie op duurzaamheid (weging 20%)

Met inachtneming van hetgeen in navolgende paragrafen wordt gemeld zal de selectiecommissie elke inzending aan de hand van de selectiecriteria beoordelen en waarderen door middel van puntentoekenning. Maximaal 7 inschrijvers met de meeste punten krijgen een uitnodiging om hun inzending nader te komen toelichten in een persoonlijk gesprek met de gemeente. De inschrijvers die geen uitnodiging ontvangen worden van verdere deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.

3.4.1 Selectie criterium Invulling organisatie team (weging 15%)

De inschrijver geeft gemotiveerd aan hoe het organisatie team dat voor dit project wordt ingezet eruit zal zien en op welke wijze deze organisatie bijdraagt aan het haalbaar maken van het plan van de inschrijver.

De inschrijver dient te onderbouwen in staat te zijn de ontwikkeling, realisatie en financiering van het vastgoed van kavel 5 naar behoren te doen. De inschrijver dient hierbij in maximaal twee A4-pagina's (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt) in ieder geval inzicht te geven in de volgende onderwerpen:

- Geef aan de hand van onder meer uw orderportefeuille en grootte van het bedrijfsonderdeel projectontwikkeling aan of u voldoende capaciteit heeft om Kavel 5 te ontwikkelen en te realiseren;
- Over welke kennis beschikt u ten aanzien van projectontwikkeling, financiering en exploitatie met soortgelijke projecten.

Beoordeling:

De inzendingen worden anoniem beoordeeld. De naam van de inzender zal op de ingezonden documenten zwart worden gearceerd door een gemeentelijke functionaris die geen zitting heeft in de selectiecommissie of jury. De visies van de inschrijvers worden door de leden van de selectiecommissie naast elkaar gelegd, onderling vergeleken en wordt een rangorde bepaald. Het maximaal door een inschrijver te behalen aantal punten voor de invulling van het organisatie team voor kavel 5 is 10 punten (en telt voor 15% mee). De invulling van het organisatie team wordt

door de individuele leden van de selectiecommissie via een absolute beoordeling gewaardeerd met een cijfer tussen de 1 en de 10.

3.4.2 Referentieprojecten (weging 15%)

Tevens wordt gevraagd naar de ervaring met soortgelijke projecten en wordt de inschrijver gevraagd naar maximaal twee referentieprojecten van reeds ontwikkelde projecten waar de inschrijver (of samenwerkingspartners) zelf bij betrokken is (zijn) geweest.

1. Referentieproject 1 toont de mate van ervaring met een project van vergelijkbare complexiteit. Voor de beoordeling geldt hoe meer de aspecten uit hoofdstuk 3 van de bouwenvelop, over de opgave, naar voren komen des te hoger de score.
2. Referentieproject 2 toont de mate van ervaring met een project waarin sprake is van een aantrekkelijke plint met een open karakter binnen een vergelijkbare gevarieerde omgeving (bijvoorbeeld stad, water, openbare ruimte etc.).

De referentieprojecten moeten ontworpen en ontwikkeld zijn (gerealiseerd en opgeleverd is niet noodzakelijk) door één of meer van de op het inschrijfformulier aangegeven inschrijver(s). Als u gebruik wilt maken van één of meerdere referentieprojecten van een andere partij, bijvoorbeeld een bouwpartner, dan dient de bouwpartner uitdrukkelijk op het Inschrijfformulier formeel als een van de (mede)inschrijvers te worden vermeld en dient deze als zodanig het inschrijfformulier te hebben ondertekend. Op het Modelformulier referentieprojecten (Bijlage 8) dient te worden aangegeven welke rol de inschrijver in het referentieproject had.

Beoordeling:

De inzendingen worden, voor zover mogelijk bij dit onderdeel, anoniem beoordeeld. De naam van de inzender zal op de ingezonden documenten zwart worden gearceerd door een gemeentelijke functionaris die geen zitting heeft in de selectiecommissie of jury. Op elk in deze paragraaf genoemd onderdeel worden de referentieprojecten van alle inzendingen naast elkaar gelegd, onderling vergeleken en wordt een rangorde bepaald. Beoordeeld wordt in welke mate ervaring van de inschrijver in overeenstemming is met de essentie van de opgave en de kwaliteitsambitie van de gemeente voor Kavel 5, zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de bouwenvelop.

Het maximaal te behalen aantal punten voor referentieproject 1 is 10 (en telt voor 7,5% mee). Het maximaal te behalen aantal voor referentieproject 2 is tevens 10 (en telt voor 7,5% mee).

Elk onderdeel/ referentieproject wordt door de individuele leden van de selectiecommissie via een absolute beoordeling gewaardeerd volgens onderstaande tabel.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de onderstaande tabel.

Omschrijving:	Score
Voldoet matig Voldoet aan de referentie-eis, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig;	1
Voldoet voldoende Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de referentie-eis, biedt enigszins meerwaarde, maar er is weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	2,5
Voldoet goed Geeft meerwaarde als extra aan de referentie-eis, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	5
Voldoet ruimschoots Voldoet ruimschoots aan de referentie-eis, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	7,5
Voldoet boven verwachting	10

Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de referentie-eis uitstekend.	
---	--

3.4.3 Visie op de opgave en het ontwerp (weging 50%)

In de voorselectie wordt inschrijvers gevraagd een visie te geven op de wijze waarop zij invulling denken te geven aan de zes onderstaand beschreven doelen. In het kader van de definitieve selectie wordt aan de maximaal 4 voorgeselecteerde inschrijvers gevraagd deze visie uit te werken in een plan.

De inzending bestaat in de voorselectiefase uit een visie op de opgave en het ontwerp. Deze visie bevat:

- Een analyse van de opgave in de vorm van een persoonlijke interpretatie van deze zes doelen (door het leggen van accenten):
 1. Verhouding van het gebouw tot de omgeving.
 2. Karakter, oriëntatie en beeld.
 3. Aansluiting op de openbare ruimte.
 4. Programmering.
 5. Ruimtelijke inpassing duurzaamheidsmaatregelen.
 6. Synergie.Deze doelen zijn verder omschreven in hoofdstuk 3 van de bouwvelop.
- Een geïnspireerd en betekenisvol concept dat tot de verbeelding spreekt en rekening houdend met onder andere de beschreven randvoorwaarden in de bouwvelop en het bestemmingsplan en daarnaast met de ambities die bovenstaand en tevens met name in hoofdstuk 3 van de bouwvelop benoemd zijn.

Wat wordt verwacht van de onder de hierboven genoemde tweede bullet van een concept is uitgewerkt in het onderstaande citaat van Bernard Leupen:

'Een concept hoeft zich nog niet uit te spreken over de vorm van het uiteindelijke ontwerp, het doet in de eerste plaats uitspraken over het idee, het karakter en de oplossingsrichting. Het concept geeft uitdrukking aan de grondgedachte achter een ontwerp, het geeft richting aan de ontwerpkeuzes en sluit tegelijkertijd varianten uit, het organiseert bij wijze van spreken de ontwerpkeuzes.' (citaat: Bernard Leupen, "concept en type").

De visie bestaat uit tekst (maximaal 2 pagina's (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt) en beeldmateriaal (maximaal 1 pagina, enkelzijdig in A3 formaat). Het beeldmateriaal verbeeldt de visie met uitsluitend referentiebeelden die de beoogde sfeer, stijl, functionaliteit, kwaliteit en materialiteit ondersteunen. Deze beelden mogen niet uit de eigen bureau-portfolio afkomstig zijn. Er wordt niet gevraagd om ontwerpwerkzaamheden. Materiaal dat niet is gevraagd wordt niet beoordeeld.

De visie dient te zijn voorzien van een motto/titel, die de essentie van de visie beschrijft.

Beoordeling

De beoordeling van de visie geschiedt anoniem. De naam van de inzender zal op de ingezonden documenten zwart worden gearceerd door een gemeentelijke functionaris die geen zitting heeft in de selectiecommissie of jury. Er wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat de beoordeling op de verschillende aspecten niet leidt tot een aparte score per aspect, maar dat deze aspecten in onderlinge samenhang worden beoordeeld en de beoordeling van alle aspecten tezamen leidt tot één totaalscore op kwaliteit/ het ontwerp. De visies van de inschrijvers worden naast elkaar gelegd, onderling vergeleken en op basis daarvan wordt een rangorde bepaald. Het maximaal te behalen aantal punten is 10 (en telt voor 50% mee). De visie wordt door de individuele leden van de selectiecommissie via een absolute beoordeling gewaardeerd met een cijfer tussen de 1 en de 10.

3.4.4 Visie op duurzaamheid (weging 20%)

In de voorselectie wordt geselecteerd op duurzaamheid. Van de inschrijvers wordt een visie op Energieneutraal bouwen en Circulariteit verwacht. Die visie bestaat uit de volgende onderdelen:

- a. De mate van Energieneutraal / Energieleverend bouwen.

In 2020 wordt de EPC (NEN 7120) vervangen voor de BENG normen (NTA8800). Vanwege de doorlooptijd wordt gevraagd om voor Kavel 5 de ambities uit te drukken in de BENG normen 1,2,3 voor woningbouw en utiliteitsbouw en de concrete maatregelen te beschrijven. Hierin dienen de scores op gebied van Energiebehoefte gebouw (BENG1), Primair fossiel energieverbruik (BENG2) en hernieuwbare energie (BENG3) te worden aangegeven. Het beleid van de Gemeente Amsterdam sluit aan bij de BENG normen zoals opgesteld in 2015. Dit wordt als vertrekpunt gezien voor de inschrijvingen. Voor de beoordeling geldt hoe minder energie er verbruikt wordt en betere BENG scores behaald worden, des te hoger wordt de score.

- b. Visie op het gebruik van Circulaire materialen / flexibel bouwen
Gevraagd wordt om een visie op het gebruik van gerecyclede- en hernieuwbare materialen waarbij de nadruk ligt op gerecyclede materialen. In de visie wordt ingaan op de hoofdconstructie, hoe de elementen in de toekomst kunnen worden hergebruikt en hoe er horizontaal en verticaal flexibiliteit/ aanpasbaarheid in het gebouw kan worden gerealiseerd. Kan bijvoorbeeld de hoeveelheid beton worden verminderd? Tevens wordt de scheiding van drager en inbouw toegepast. Ook wordt ingegaan op de (droge) verbindingen van de constructieonderdelen, mate van aanpasbaarheid en flexibiliteit van het gebouw, redundantie (of overmaat) en infrastructuur. Voor de beoordeling geldt voor de mate van circulair, des te meer gerecyclede en hernieuwbare materialen worden toegepast, des te hoger de score.
- c. Visie op toekomstgerichte duurzame technieken die in Kavel 5 kunnen worden opgenomen.
Voor dit onderdeel dient te worden ingegaan op: hoe duurzame technieken worden toegepast in het utiliteit- en woongedeelte, de uitwisseling van warmte en koude onderling, en hoe energieopslag (inclusief SMART GRID, elektriciteit opslag) kan worden gerealiseerd.

Toelichting BENG normen

1. Energiebehoefte

De hoeveelheid energie die is benodigd om een gebouw te verwarmen en te koelen, uitgedrukt in kWh per m² per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag om in een gebouw een goed binnenklimaat te houden. Dit kan bijvoorbeeld door isolatie en slim gebruik van de warmte en het licht van de zon.

2. Primair fossiel energiegebruik

De hoeveelheid energie in kWh per m² per jaar die nodig is om de energiebehoefte in te vullen. Dit hangt sterk samen met de gebouwinstallaties. Energiezuinige maatregelen zoals een warmtepomp verlagen het primair fossiel energiegebruik. Hernieuwbare energie mag je aftrekken van het totale energiegebruik.

3. Aandeel hernieuwbare energie

Het percentage hernieuwbare energie van het totale energiegebruik.

Beoordeling

De visie op duurzaamheid wordt getoetst aan voorwaarden die genoemd zijn in de bouwenvelop. De inzendingen worden anoniem beoordeeld. De naam van de inzender zal op de ingezonden documenten zwart worden gearceerd door een gemeentelijke functionaris die geen zitting heeft in de selectiecommissie of jury. De visies op duurzaamheid van de inschrijvers worden naast elkaar gelegd, onderling vergeleken en wordt een rangorde bepaald. Het maximaal door een inschrijver te behalen aantal punten voor het concept van het team voor kavel 5 is 10 (en telt voor 20% mee). De visie op duurzaamheid wordt door de individuele leden van de selectiecommissie via een absolute beoordeling gewaardeerd met een cijfer tussen de 1 en de 10.

4. Definitieve selectie

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

4.1 Vragenronde

De gemeente stelt de voorgeselecteerde inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot en met vrijdag 29 november 2019, door uitsluitend via TenderNed, contact op te nemen met de Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling. Alle via TenderNed binnen gekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf donderdag 19 december 2019 voor de maximaal vier voorgeselecteerde partijen te raadplegen via www.tenderned.nl.

4.2 Aan te leveren informatie definitieve selectie

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf donderdag 21 november 2019 en tot en met dinsdag 14 januari 2020. 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, met uitzondering van de gevraagde panelen en maquette die fysiek dienen te worden overhandigd uiterlijk dinsdag 14 januari 2020, om 17.00 uur op het adres van Grond & Ontwikkeling, Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam, ter attentie van de heer M.A.J. Borgdorff. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de voorgeselecteerde inschrijver de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend; 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;
3. Volledig ingevuld formulier Financiële toelichting programmaonderdelen (bijlage 5);
4. Visie op duurzaamheid, maximaal vier pagina's (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt);
5. het Schetsontwerp dat voldoet aan de eisen die onderstaand bij de Eisen Schetsontwerp vermeld staan.

Eisen Schetsontwerp

Voor het beoordelen van het gunningcriterium Kwaliteit wordt gevraagd een schetsontwerp te leveren dat hier inzicht in geeft. Hierbij dienen de welstandscriteria, de genoemde eisen uit het bestemmingsplan en bouwenvolop en alle overige voorwaarden uit de selectiedocumentatie in acht te worden genomen. De tekeningen zijn voorzien van maatvoering van de belangrijkste maten / peilen en een schaalbalk.

Het schetsontwerp bestaat uit de volgende onderdelen, waarvan de kern is weergegeven op maximaal vier panelen A0, de rest op A3 formaat zoals hierna nader is aangegeven.

Het schetsontwerp en toelichting in woord en beeld, voor zover in A 3-formaat weergegeven, bevat maximaal 20 pagina's. Daarin wordt duidelijk aangegeven hoe wordt voldaan aan de randvoorwaarden genoemd in de bouwenvolop, en bevat in ieder geval:

- Plattegrond van de plint/ begane grond verdieping met inpassing in openbare ruimte met indicatie van functies, entrees, kade, speeltuin en park (1:500);
- Plattegrond van de typische woonverdieping(en) van de onderbouw en de toren (1:500);
- Plattegrond van de daklaag van de onderbouw (1:500);
- Plattegrond van unieke/relevante bouwlagen indien nodig (1:500);
- Van elke gevel een gevelaanzicht (1:500);
- Doorsneden met indicatie van de aansluiting op de omgeving (1:500);
- Impressie vanaf minimaal vier standpunten op ooghoogte, die een goed indruk geven van het beoogde kwaliteitsniveau van het gebouw (zie bijlage voor een kaart met standpunten);
- Digitaal 3-D ontwerp;

- De toelichting op het schetsontwerp onder hetzelfde concept dat bij de voorselectie is ingeleverd:
 - o benoemt vijf cruciale hoofdpunten of karakteristieken van het door de partijen ingediende eigen schetsontwerp.
 - o beschrijft de ontwerp kwaliteit.
 - o beschrijft het architectonisch beeld en visie met materialenlijst, kleurgebruik, beeldkwaliteit en veroudering.
 - o toont het programma in een tabel met m² bvo/gbo en aantallen.
 - o geeft onderbouwing voor het woon- en voorzieningenprogramma, publieksfuncties en het parkeren.
 - o toont de uitkomsten van globaal windonderzoek.

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 woensdag 29 januari 2020 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de 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 het door de inschrijver geboden optievergoeding, BENG-waarden en duurzaamheidsberekeningen. Deze zijn na indiening per direct definitief en onherroepelijk. De stukken die bij de definitieve selectie worden ingediend geldt dat deze een nadere uitwerking dienen ter zijn en voortbouwen op de stukken die in de voorselectie zijn ingezonden. Indien de gemeente beoordeelt dat er niet voorgaande eis is voldaan, wordt de betreffende voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het hiervoor genoemde herstel niet mogelijk.

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 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.

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 € 50.000,-. Voorwaarde is dat zij tijdig en, zo nodig na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.2 een geldige inschrijving hebben ingediend.



4.3 Minimale eisen definitieve selectie

Voor een geldige inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier Definitieve selectie (Bijlage 2) alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.2 te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 4.2 beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

- a) Voor een geldige inschrijving dient het volgende tijdig te worden ingeleverd:
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier Definitieve Selectie (Bijlage 2) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.2;
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekende Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen;
- Indien een combinatie zich 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.
- 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 een optiebod te zullen doen dat niet lager is dan het drempelbedrag van € 1.000.000,-;

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken te 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 4.2 beschreven.

4.4 Gunningscriteria Definitieve Selectie

In de definitieve selectie worden drie gunningscriteria gehanteerd: duurzaamheid, kwaliteit en optievergoeding.

1. Duurzaamheid (maximaal 30 punten per inschrijver)

In de definitieve selectie wordt gevraagd de visie op duurzaamheid uit de voorselectie verder uit te werken in een schetsontwerp. Gevraagd wordt om de energievoorziening uit te werken in een schema met een doorsnede van het gebouw, bij voorkeur met berekende kerngetallen. Gevraagd wordt om een tabel op te stellen met daarin de gegarandeerde BENG 123 waarden (op basis van NTA8800) voor zowel woningbouw alsook utiliteitsfunctie in het gebouw. Er dient in totaal 6 waarden te worden opgegeven.

Het gunningscriterium Duurzaamheid is opgebouwd uit de sub criteria Energieneutraal bouwen en Circulariteit waarvoor respectievelijk maximaal 18 en 12 punten per inschrijver kunnen worden behaald, totaal per inschrijver maximaal 30 punten voor het gunningscriterium Duurzaamheid.

Sub criterium Energieneutraal bouwen (maximaal 18 punten per inschrijver) is opgebouwd uit de onderdelen:

- BENG-waarden Woningbouw (1,2,3) (maximaal 15 punten per inschrijver);
- BENG-waarden Utiliteitsbouw (1,2,3) voor functies plint (maximaal 3 punten per inschrijver);
- Ter onderbouwing een BENG (NTA8800) en EPC berekening (combinatiegebouw NEN7120 – NEN7125) separaat aanleveren (voor onderbouwing BENG normen).

Voor het sub criterium Energieneutraal bouwen dient maximaal twee pagina's (enkelzijdig, in A4 formaat, lettertype Arial 10 pt) te worden ingeleverd. Daarnaast dient een uitdraai van de BENG-berekening en tevens ter onderbouwing een uitdraai van de EPC combinatiegebouw berekening als bijlage aangeleverd te worden.

Sub criterium Circulariteit (maximaal 12 Punten per inschrijver)

Voor dit onderdeel is de toepassing van gerecyclede en hernieuwbare materialen belangrijk. Voor de punten-toekenning worden de onderstaande aspecten beoordeeld:

- MPG waarde woningbouw (exclusief invoer PV panelen): in € / per m² BVO.
- MPG waarde utiliteitsbouw (exclusief PV panelen). Hiervoor kan ook GPR gebouw – onderdeel Milieuprestatie worden gehanteerd.
 - Gerecyclede materialen: hoeveel %-gerecycled materiaal en hoeveel hernieuwbare % van de totale bouwmaterialen worden gegarandeerd. Tevens de materialen benoemen in een materialen overzicht (later uit te werken in een materialenpaspoort).
- Groen: opname van groen in het ontwerp in m² - en tevens kwaliteit aangeven. Daarnaast dienen de beoogde kosten voor het onderhoud van het groen van het gebouw totaal te worden aangegeven te worden.
- Uitwerking van flexibel bouwen in het ontwerp en constructie, zowel verticale alsook horizontale aanpasbaarheid. Bijvoorbeeld het scheiden van drager en inbouw en hiervoor de horizontale en verticale flexibiliteit aangeven.

Voor het sub criterium Circulariteit dient maximaal twee pagina's (enkelzijdig in A4 formaat, lettertype Arial 10 pt) te worden ingeleverd. Daarnaast dient een uitdraai berekening van de MPG-score / GPR-berekening als bijlage aangeleverd te worden.

Beoordeling

De inzendingen worden beoordeeld naar rato. Dat betekent dat de best scorende inzending het maximum te verdienen punten krijgt. De score van de andere drie partijen worden gewaardeerd ten opzichte van de best scorende partij.

Ten aanzien van de BENG-waarden bij sub criterium Energieneutraal bouwen worden de punten gelijkwaardig verdeeld over BENG-waarde 1, 2 en 3. BENG-waarde 1, 2 en 3 tellen daarmee elk voor 1/3^e mee in de berekening. Bijvoorbeeld het maximaal te behalen punten per inschrijver voor het onderdeel BENG-waarden woningbouw is 15. De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule: ((waarde BENG1) / (hoogste waarde BENG1) * 15 * 1/3 = score (afgerond op hele getallen). Dezelfde berekening wordt gehanteerd voor BENG2- en BENG3 waarde.

2. Kwaliteit/ het ontwerp (maximaal 50 punten per inschrijver)

Het schetsontwerp wordt in zijn totaliteit beoordeeld. Onderdelen waarop de jury onder andere zal beoordelen zijn:

1. Verhouding tot de omgeving.

Kern woordelijke omschrijving: Relatie met het water, park, straten en steeg; soorten ruimte.

Het gebouw staat in een gevarieerde omgeving op de kop van het Amstelskwartier langs de Amstel en de Duivendrechtsevaart. De hoogbouw is goed zichtbaar vanuit verschillende richtingen en uiteenlopende afstanden. Het gebouw markeert op buurniveau het einde van twee straten en tegelijkertijd is het een prominent startblok van de façade langs de Duivendrechtsevaart. Aan de noordoostzijde maakt de onderbouw onderdeel uit van de stedelijke rand van het Bella Vista Park en is het een decor voor het monumentale reguleursgebouw. De onderbouw vormt de scheiding tussen het oostelijke "park wereld" en het westelijke "water front". De architect wordt uitgedaagd om deze verschillende aspecten samen te brengen tot een aantrekkelijk en overtuigend ontwerp.

2. Karakter oriëntatie en beeld.

Kern woordelijke omschrijving: Silhouet, uitstraling, typologie, verhouding, oriëntatie, karakter, identiteit, beeld vanaf grote en kleine afstanden, groen dak, materialisering, detaillering, leesbaarheid.

Deze hoogbouw is vanwege zijn bijzondere positie een "special" en tegelijkertijd ook elegant en ingetogen. Zowel de onderbouw als de toren zijn alzijdig georiënteerd. Het is cruciaal om een juiste onderlinge relatie tussen de twee onderdelen te vinden in de zin van verhouding, ligging, overgang, materialisering en detaillering zodat de hoogbouw een elegante silhouet in de horizon vormt maar in combinatie met de onderbouw een aantrekkelijk beeld op straatniveau oplevert. Een zorgvuldig ontworpen differentiatie op verschillende

schaalniveaus moet zorgen voor een architectuur die zowel van dichtbij als veraf interessant is. De toren en onderbouw mogen zowel als twee aparte elementen of als samengroeiend geheel worden ontworpen. Omdat de aangrenzende blokken uitkijkt op het dak van de onderbouw, moet het dak als vijfde gevel vormgegeven worden met een groene uitstraling. Het dak levert extra verblijfsruimte en een groen en levendig beeld op dat ook bijdraagt aan de beleving op het straatniveau. Het programma van het gebouw als een woontoren met een publieke begane grond / plint dient door de vormgeving van het gebouw afleesbaar te zijn.

3. Aansluiting op de openbare ruimte.

Kern woordelijke omschrijving: Karakter van de begane grond, sfeer, menselijk maat, verhouding open- dichtheid, wind, schaduw.

De begane grond / plint krijgt een open en uitnodigend karakter en sluit goed aan op de verschillende type openbare ruimtes rondom het gebouw. De materialisering en de detaillering van de plint heeft een menselijke maat en draagt bij aan een levendig straatbeeld. Ook de programmering van de plint draagt bij aan levendigheid op straat. Bij het ontwerp van de toren moet ingezet worden op het zo veel mogelijk beperken van wind en schaduwhinder in de openbare ruimte.

4. Programmering.

Kern woordelijke omschrijving: functioneel/organisatorisch, doelgroepen, publiekfunctie, openbare/ collectief/privé, programmering groen dak, buiten ruimte, flexibiliteit, ontsluiting, parkeeroplossing.

Kavel 5 is een woontoren met publieke functies op de begane grond. De plint wordt ingevuld gericht op gevarieerde doelgroepen, openbaarheid, sfeer en activiteiten, mogelijk met co-working spaces. Aantrekkelijke buurtfuncties worden gevestigd zodat hier een bestemmingsplek van de buurt gevormd wordt. Het is gewenst om in te zetten op een toekomstbestendige indeling en ontwerp van zowel de woningen als van de functies in de plint. De woningen kunnen waar mogelijk in de tijd worden vergroot of verkleind. Ook de begane grond is zo ingericht dat het geschikt is voor wisselende functies.

5. Ruimtelijke inpassing duurzaamheidsmaatregelen.

Hoe de duurzaamheidsmaatregelen integraal worden toegepast in het ontwerp van het gebouw.

Duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen worden slim in het ontwerp toegepast, zodat het een integraal onderdeel van de architectuur wordt.

6. Synergie.

Hoe de verschillende onderdelen en aspecten van het plan in een samenhangend en aantrekkelijk geheel worden samen gebracht en wat daar de meerwaarde van is.

Deze onderdelen zijn tevens verder omschreven in hoofdstuk 3 van de bouwenvelop.

Beoordeling

De beoordeling geschiedt anoniem. De naam van de inzender zal op de ingezonden documenten zwart worden gearceerd door een gemeentelijke functionaris die geen zitting heeft in de selectiecommissie of jury.

De inzendingen worden getoetst aan voorwaarden die genoemd zijn in de bouwenvelop. Het plan wordt door de individuele leden van de selectiecommissie via een absolute beoordeling gewaardeerd met een cijfer tussen de 1 en de 50. Indien door de jury minder dan 25 punten aan een partij wordt gegeven, wordt de partij uitgesloten van verdere deelname.

3. Geboden optievergoeding (maximaal 20 punten per inschrijver)

Voor een biding op de optie voor kavel 5 wordt een drempelbedrag gehanteerd van € 1.000.000,-, zegge: een miljoen euro. Biddingen lager dan dit drempelbedrag worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

De projectleider grondzaken uit de selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het criterium geboden optievergoeding. Het maximaal te behalen punten per inschrijver voor het onderdeel geboden optievergoeding is 20 punten. De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de

formule: $((\text{optievergoeding} - 1.000.000) / (\text{hoogste optievergoeding} - 1.000.000)) * 20 = \text{score}$ (afgerond op hele getallen). Over de geboden optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen tegen het dan geldende tarief, thans 21%.

4.5 Presentatie

De maximaal 4 voorgeselecteerde inschrijvers die een geldige inschrijving hebben gedaan ontvangen spoedig daarna een uitnodiging voor de presentatie. Deze maakt onderdeel uit van de selectieprocedure en wordt betrokken bij de beoordeling. Tijdens de presentatie licht de inschrijver de inschrijving inhoudelijk nader mondeling toe aan de jury en geeft daarbij inzicht in de kwaliteit, duurzaamheid, haalbaarheid, uitvoerbaarheid van zijn inschrijving. Het is daarbij nadrukkelijk niet de bedoeling nieuwe informatie met betrekking tot de andere gunningscriteria te verstrekken aan de jury. De jury zal dergelijke informatie dan ook naast zich neerleggen. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie.

Informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie volgt bij berichtgeving via TenderNed aan de maximaal 4 voorgeselecteerde inschrijvers.

4.6 Gunning

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

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, in dit geval het gunningscriterium Kwaliteit/ ontwerp. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium duurzaamheid. Indien dan nog steeds sprake is van meerdere inschrijvers met dezelfde hoogste totaalscore, zal de winnaar door middel van loting door de notaris worden aangewezen.

De projectleider grondzaken uit de selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De projectleider doet daarbij een advies voor gunning. Op vrijdag 14 februari 2020 worden de inschrijvers die zich voor de definitieve selectieprocedure hebben ingeschreven geïnformeerd over het gunningsbesluit van de Directeur Grond en Ontwikkeling. Hierbij wordt ook de rapportage van de projectleider uit de selectiecommissie meegestuurd. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.8 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

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 beschreven.

4.7 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) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving 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 en geboden optievergoeding, 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.

4.8 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 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.

4.9 Planning ontwikkeltraject

De planning van het ontwerp- en ontwikkeltraject dat door de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer gedurende de optietermijn dient te worden doorlopen is in deze brochure opgenomen. Deze planning geeft een invulling van het traject na gunning, met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding binnen de optietermijn van 18 maanden.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende plan uit tot voorlopig ontwerp (V.O.) en definitief ontwerp (D.O.) met inachtneming van de bouwvelop, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter toetsing aangeboden op de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst. Onder andere (niet uitputtend) de “vijf cruciale hoofdpunten of karakteristieken van het ontwerp” (zoals hiervoor eerder benoemd onder Eisen Schetsontwerp in hoofdstuk 4.2) uit het schetsontwerp dienen onderdeel te zijn van het VO.

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.

Optietermijn	De termijn die ingaat op de datum van definitieve gunning en eindigend 18 maanden nadien.
Uitwerken bouwplan	Gedurende de optietermijn
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 6 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen definitief ontwerp	Uiterlijk 12 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Optienemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optietermijn
Acceptatie erfpachtaanbieding	Binnen de optietermijn van 18 maanden
Levering kavel	Datum uiterlijke levering en evt mogelijke vervroegde levering
Ingangsdatum erfpachtrecht	3 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding
Uiterste datum start bouw Kavel 5	6 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht
Uiterste datum oplevering Kavel 5	30 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht

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 TenderNed tot en met 13 september 2019. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de 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/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadelijk.
- 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 eerder 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 vijftwintig jaar ingangsdatum erfpachtrecht.