



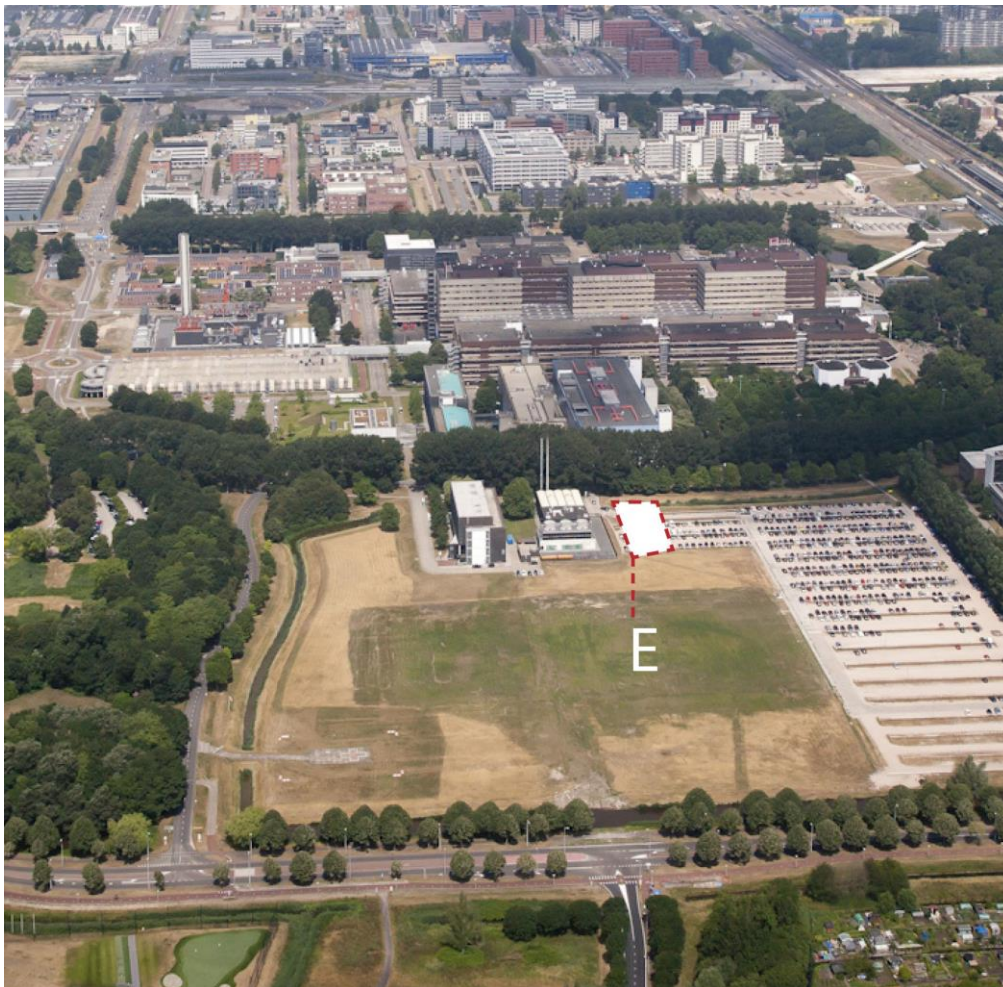
**Gemeente
Amsterdam**



Selectiebrochure kavel E

AMC Medical Business Park

Ruimte voor minimaal 7.000 m² bvo en maximaal 7.528 m² bvo voor bedrijven en instellingen, gericht op medisch gerelateerde dienstverlening, waaronder laboratoria, maatschappelijke dienstverlening met de daarbij behorende kantoorfuncties.



15 oktober 2019

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
1. Project en opgave	5
De locatie.....	5
Beschrijving van de opgave	5
Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen.....	7
Erfpachtgrondwaarde	7
Duurzaamheid	8
Welstand.....	9
Privaatrechtelijke bestemming MBP	10
Optieovereenkomst en geboden optievergoeding	10
2. Beschrijving selectieprocedure	12
Vragenronde.....	12
Aanleveren	12
Communicatie.....	13
Selectiecommissie.....	14
Planning selectieprocedure	14
3. Minimale eisen.....	15
In te leveren documenten	15
Minimale eisen.....	15
4. Beoordeling en vervolg	16
Gewogen totaalscore.....	18
Rangorde van puntentoekenning per selectiecriterium.....	18
Screening integriteit.....	20
Screening financieel en economische stabiliteit	20
Bezwaar.....	21
Planning ontwikkeltraject	21
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	23

Inleiding

De gemeente Amsterdam (hierna te noemen: de Gemeente) en Amsterdam UMC, locatie AMC (hierna te noemen: het AMC) hebben op 19 januari 2018 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de ontwikkeling van een Medical Business Park (hierna te noemen het MBP) op terreinen in eigendom van het AMC. De gemeente en het AMC zijn op zoek naar een partij die het geplande programma binnen kavel E van het MBP, met als bestemming medisch gerelateerde dienstverlening, waaronder laboratoria, maatschappelijke dienstverlening met de daarbij behorende ondersteunende kantoorfuncties, kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren. De gemeente en het AMC zijn voornemens een partij te kiezen door middel van een openbare selectie (tender). Hiervoor is deze selectieprocedure opgezet. Het belangrijkste selectie criterium in de selectieprocedure is in hoeverre de eindgebruikers bijdragen aan de beoogde wetenschappelijke en economische samenwerking met het AMC en/of andere Amsterdamse kennisinstellingen. AMC en de gemeente wensen alleen partijen toe te laten die een wetenschappelijke en economische samenwerking nastreven met het AMC en/of andere Amsterdamse kennisinstellingen. Voorwaarde om toegelaten te worden tot de selectieprocedure is dan ook dat hetzij direct dan wel indirect door een omschrijving van het “deurbeleid” de beoogde bijdrage wordt aangetoond aan de wetenschappelijke en economische samenwerking met het AMC en/of andere Amsterdamse kennisinstellingen. Het “deurbeleid” dient een heldere inzage te geven in de wijze waarop eindgebruikers worden geselecteerd en de beoogde bijdrage kan worden geseceureerd. De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden, eisen die gesteld worden aan partijen die het voornemen hebben zich in te schrijven voor deze selectie en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. De gemeente en het AMC nodigen geschikte partijen uit zich in te schrijven voor deze selectie, die voor deze locatie een voorstel hebben dat past binnen de voorwaarden. Op 15 oktober 2019 start de gemeente de tender.

De gemeente tendert in opdracht van, en namens het AMC 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 (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken. Indien dit DO naar het oordeel van de gemeente en het AMC 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 van de betreffende kavel van het AMC te verkrijgen. De gemeente zal daartoe in opdracht van, en namens het AMC een erfpachtaanbieding doen. De inschrijver/ optienemer dient daartoe de erfpachtaanbieding te accepteren, waardoor de erfpachtovereenkomst tussen hem en het AMC tot stand komt. Pas dan heeft de optienemer met betrekking tot kavel E van het MBP 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 spreiden om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te werken binnen de optieperiode. Een partij of combinatie van partijen 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, die deze optievergoeding namens het AMC in rekening brengt 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 sla-gen 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

De locatie

Het AMC-terrein met een oppervlakte van 64 hectare ligt aan de zuidelijke rand van de stad, in Amsterdam-Zuidoost, ten zuiden van het kantoren- en bedrijventerrein Amstel III. Het AMC-terrein vormt de beëindiging van de bebouwing in de zone tussen de A2 en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. In deze zone-bepaald door infrastructuur en een groenzone- die loopt tot aan Schiphol, vinden belangrijke economische activiteiten van Amsterdam en de regio plaats. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Meibergdreef aan de noordzijde, het westelijk talud van de spoorlijn Amsterdam-Utrecht aan de oostzijde en de buitenzijde van de Tafelbergweg aan de west- en zuidzijde. Eén en ander is nader uitgewerkt in het kavelpaspoort, dat als bijlage een onlosmakelijk onderdeel vormt met deze selectiebrochure.

De aan het AMC-terrein grenzende gebieden zijn:

- In het zuiden, richting Abcoude: het recreatiegebied De Hoge Dijk, met volkstuinen en het golfterrein Houten Vier;
- in het westen: de Foodstrip en de golflinks van het golfterrein;
- aan de noordzijde: het kantoren- en bedrijvengebied Amstel III en aan de oostzijde, aan de andere zijde van de spoorlijn Amsterdam-Utrecht: het woongebied Holendrecht.

Bereikbaarheid.

Het gebied kent een uitstekende bereikbaarheid. De entree van het ziekenhuis ligt 250 meter van het metro-, bus- en treinstation Holendrecht. Het gebied is goed te bereiken met de directe toegang tot de A2 en A9. In oktober 2018 is de gemeente gestart met de herinrichting van stationsplein Holendrecht. De verkeersveiligheid rond het stationsplein zal worden verbeterd door de aanleg van een nieuwe fietsroute richting het ziekenhuis. Tussen het station en het ziekenhuis zal een park in de vorm van een ellips met veel groen worden gerealiseerd, met een nieuw restaurant en een kiosk waar de bedrijven van het MBP gebruik van kunnen maken. Het gebied rondom het stationsplein Holendrecht wordt daardoor levendiger en sociaal aantrekkelijker en zorgt direct voor een verbinding met het AMC. De entree van het ziekenhuis wordt eveneens aangepakt. Het AMC is gestart met renovatie van de entree van het ziekenhuis en krijgt één ingang voor het publiek, zodat de bezoekers binnen en overdekt naar de polikliniek of ziekenhuis kunnen lopen.

Beschrijving van de opgave

Het AMC is juridisch eigenaar van de percelen waarop een bedrijventerrein zal worden gerealiseerd in een parkachtige opzet: het MBP. In totaal zal circa 102.000 m² bvo worden gerealiseerd. Het AMC en de gemeente wensen alleen partijen toe te laten die een wetenschappelijke en economische samenwerking nastreven met het AMC en/of andere Amsterdamse kennisinstellingen. De partij die zich voor de onderhavige tender inschrijft en die de beoogde samenwerking en de wijze waarop toekomstige huurders worden geselecteerd naar het oordeel van de selectiecommissie zo goed en duidelijk mogelijk in een deurbeleid vastlegt, krijgt op dit selectie criterium "Geschiktheid" in de tender het hoogste aantal punten. De inschrijver die op dit criterium de selectiecommissie niet weet te overtuigen vanwege een als matig of onvoldoende beoordeelde uitwerking van het deurbeleid, en als gevolg daarvan niet het minimum aantal van 10 punten voor dit criterium scoort, wordt uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. In hoofdstuk 4 onder "Beoordeling en vervolg" wordt het selectie criterium "Geschiktheid" en overige selectiecriteria nader toegelicht.

Het MBP is onderdeel van het bestemmingsplan Academisch Medisch Centrum, vastgesteld op 21 januari 2015. Tevens is voor het MBP een beeld/kwaliteitsplan opgesteld. De door de inschrijver ingediende plannen dienen te passen binnen het bestemmingsplan, het kavelpaspoort en beeld/kwaliteitsplan.

Kavel E is circa 1.286 m² groot en het minimaal te realiseren bruto vloeroppervlak bedraagt 7.000 m² en het maximaal te realiseren bruto vloeroppervlak circa 7.528 m². Minimaal 50% van het bruto vloeroppervlak moet bestemd zijn voor laboratoria en maximaal 50% voor daarbij behorende ondersteunende kantoorvoorzieningen. Voor de laboratoria dient tenminste de zogenoemde ML classificatie 2 realiseerbaar te zijn. De minimale bouwhoogte is 24 meter en de maximale bouwhoogte is 26,5 meter, ten opzichte van maaiveld aansluiting, exclusief de technische installaties (maximale hoogte 3 meter). Er geldt een maximale parkeernorm van één gebouwde parkeerplek per 125 m² bvo (zie bijlage nota auto parkeren). Parkeren voor de fiets/scooter is inpandig en dient gebruiksvriendelijk te zijn opgelost conform de Nota parkeernormen fiets en scooter 2018 (zie bijlage). Het auto parkeren dient gerealiseerd te worden op eigen kavel en volledig ondergronds (één laag geheel verdiept).

Het MBP zal door een tijdelijke bouwweg en een later te realiseren lusvormige ontsluitingsweg en de weg die vanaf de Tafelbergweg door het zuidwestkwadrant loopt, worden ontsloten. De lusvormige ontsluitingsweg zal door het AMC aan de gemeente worden overgedragen. De gemeente zal zorgdragen voor het beheer en onderhoud van de ontsluitingsweg. In overleg met het AMC kan gekeken worden naar het (tijdelijk) faciliteren van de aanwezige nutsvoorzieningen. Voor de overige openbare ruimten binnen het MBP zal een vereniging voor het beheer en onderhoud van het park (parkmanagement) worden opgericht. De erfpachters van MBP zijn lid van deze vereniging. Het parkmanagement is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het openbare gebied. Namens het AMC zal de gemeente via de erfpachtvoorwaarden de erfpachters van het MBP een kostendekkende vergoeding in rekening brengen voor de parkmanagementdiensten. Het bedrag van de contributie dat ieder lid verschuldigd is, bedraagt het voor hem of haar vastgestelde aantal contributie-eenheden vermenigvuldigd met de basiscontributie per vierkante meter bruto vloeroppervlak (gemeten naar de NEN 2580).

Voor het in te richten park in het MBP zal nog een inrichtingsplan worden gemaakt. Uitgangspunt is dat in het park gebruik zal worden gemaakt van grastegels, half-verharding, gras met grote bomen, enkele plantaccenten en hoogwaardig meubilair. De beplanting in het park zal waar mogelijk afgestemd worden op het medisch maatschappelijk karakter van het park.

Het AMC is onderdeel van het Amsterdam Life Sciences District. Het MBP, op de locatie waar het AMC is gehuisvest, vormt een uitstekende omgeving voor bedrijven uit de Life Sciences door de aanwezige hoog specialistische medische kennis en researchfaciliteiten van het AMC, de aanwezigheid van andere Life Sciences bedrijven, de aanwezigheid van goed geschoold personeel en de ligging in het economische kerngebied van de metropool regio Amsterdam. De kennisuitwisseling en toegang die het AMC als ziekenhuis biedt tot een groot aantal patiënten vergroot de mogelijkheden voor klinische proeven.

Hieronder volgen in het kort de andere voordelen van vestiging op het MBP:

- nabijheid van een grote patiëntengroep en behandelende wetenschappelijke georiënteerde (medisch) specialisten;
- goede bereikbaarheid zowel nationaal als internationaal;
- uitmuntende kennisinfrastructuur, interdisciplinaire kennisbasis en hoogwaardige kennis op andere wetenschapsgebieden met bijbehorende (medisch) technische infrastructuur;
- structurele wetenschappelijke en economische samenwerkingsverbanden, en aanwezigheid van vele hoog in aanzien staande onderzoeksinstituten;
- gebruik kunnen maken van de openbare facilitaire voorzieningen van het AMC, zoals congreszalen, vergaderruimten, winkels en restaurants;
- een groot en goed opgeleid arbeidspotentieel/talent;
- prettige werkomgeving met genoeg water- en groenvoorzieningen;

- onderdeel van het Amsterdam Life Sciences District waar vele Life Sciences partijen zich bevinden: van startups tot multinationals zoals Castor en UniQure.

Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

De gemeente en het AMC zoeken een partij die het geplande programma met medisch gerelateerde dienstverlening, waaronder laboratoria, maatschappelijke dienstverlening met de daarbij behorende ondersteunende kantoorfuncties op kavel E (MBP) kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren. Hiervoor is de onderhavige selectieprocedure opgezet waar bij de beoordeling van elke inschrijving zal worden ingegaan op de manier waarop de betreffende inschrijver invulling gaat geven aan de wens van het AMC om te komen tot samenwerking in wetenschappelijke projecten, de ervaring van deze inschrijver met vergelijkbare projecten, het duurzaam en toekomstgericht bouwen en op het bod op het optierecht. Zoals te zien is in de opzet van het Inschrijfformulier (bijlage) 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 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 selectiecommissie niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen.

Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwkaavel, in het onderhavige geval kavel E, wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid erfpachtgrondwaarden voor de te realiseren bestemmingen en parkeerplaatsen. De geboden optievergoeding die de winnende inschrijver c.q. optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente (die in opdracht van het AMC de optievergoeding in rekening brengt) 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 ieder inschrijver zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Laboratorium	€ 522,-	per m ² bvo
Ondersteunende kantoorfunctie/medisch onderwijs, onderzoek en technologie (incl. ICT)	€ 546,-	per m ² bvo
Parkeerplaats (geheel verdiept)	€ 1.867,-	per parkeerplaats
Fiets/scooter parkeren	€ 75,-	per m ² bvo

*Erfpachtgrondwaarden op basis van eeuwigdurende erfpacht.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De bedragen (prijspeil september 2019) worden geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex reeks alle huishoudens 2015=100, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met ingang van datum ondertekening optieovereenkomst (maandprijsindexcijfer 6 maanden voorafgaand aan maand van prijspeil: september 2019) tot en met de ingangsdatum van het erfpachtrecht (maandprijsindexcijfer 6 maanden voorafgaand aan maand van ingangsdatum erfpacht). Er zal geen sprake zijn van prijsverlaging in geval van negatieve indexering.
- m²: op basis van NEN 2580 per bestemming te bepalen;

Duurzaamheid

In het coalitieakkoord heeft het gemeentebestuur van Amsterdam opnieuw bevestigd grote ambities te hebben op het gebied van duurzaamheid. Voor nieuwbouw is de ambitie dat deze energieneutraal wordt gebouwd. Waar het bouwbesluit conform de Europese richtlijn de ondergrens vormt, wordt de markt uitgedaagd om uit zichzelf op dit vlak beter te presteren, waarbij Amsterdam streeft naar een EPC van 0,0, of zelfs lager. Het AMC onderschrijft deze ambities.

Inschrijvers worden daarom bij deze ontwikkeling gestimuleerd om “uitstekend” te presteren op het gebied van duurzaamheid. Het selectiecriterium “Duurzaamheid” zal voor 30 procent meewegen bij de selectie van de winnende inschrijver. In de onderhavige selectieprocedure wordt duurzaamheid geoperationaliseerd door middel van de energieprestatie en een visie op de ontwikkeling die inschrijvers bij de inschrijving neerleggen. Daarnaast wordt ingezet op de controle van de afgesproken energieprestaties bij oplevering door middel van het beoordelen van de duurzaamheidsprestatie in rapporten en steekproefsgewijze controle op de bouwplaats, zoals weergegeven in de handreiking ‘Duurzaam bouwen in Amsterdam’ als basis (zie bijlage).

Visie duurzame ontwikkeling

De inschrijver wordt gevraagd naar een visie op de duurzame ontwikkeling van kavel E. Gevraagd wordt minimaal de thema's: grondstoffen en materialen, flexibiliteit & aanpasbaarheid, energie en groen & water een plek te geven en concreet te maken. Andere elementen in de visie kunnen bijvoorbeeld zijn: het in de praktijk brengen van de transitie van bezit naar gebruik, een duurzaam mobiliteitsconcept, het betrekken van toekomstige gebruikers bij de circulaire elementen, etc. De inschrijver moet aangeven hoe de onderdelen uit de visie een plek krijgen in de ontwikkeling en hoe de inschrijver dit inzichtelijk maakt voor de gemeente en het AMC in de diverse ontwikkelfases (VO, DO, bouw en oplevering).

De ontwikkeling op kavel E dient een voorbeeld te zijn op het gebied van circulair en duurzaam materiaalgebruik. De ambitie is een MPG-score lager dan 0,8. Daarnaast waarderen we de combinatie van BREEAM excellent certificaat met WELL brons met materialenpaspoort, zoals Madaster o.g. De inschrijver wordt gevraagd in de visie een kwantitatieve doelstelling op te geven voor de toepassing van:

- het percentage hernieuwbaar materiaal met minimale milieubelasting;
- het percentage gerecycled materiaal.

De inschrijver moet aangeven op welke wijze of met welk instrument het grondstoffen- en materiaalgebruik inclusief de doelstellingen aan de gemeente en het AMC inzichtelijk gemaakt wordt bij de selectie en ook bij de verschillende fases van de ontwikkeling (VO, DO, bouw en oplevering).

Daarnaast dient het ontwerp flexibiliteit en aanpasbaarheid als basiskennmerken te hebben. Het te ontwikkelen gebouw dient zo vorm gegeven te worden dat het verschillende toekomstige functies kan faciliteren en infrastructuur aanpasbaar zijn aan toekomstige verschuivingen en transities. Door slim ontwerp, scheiding van drager en inbouw, toepassing van prefab onderdelen, slimme verbindingen van constructieonderdelen en innovaties in de bouwwijze kunnen de circulaire en duurzaamheidsmaatregelen geïntegreerd worden in het ontwerp en de realisatie van het gebouw. De inschrijver wordt gevraagd om voor dit als sub thema mee te nemen in de duurzaamheidsvisie en een (globale) aanpak op papier te zetten. Hierin moet verwerkt staan hoe de invulling van het sub criterium flexibiliteit en aanpasbaarheid in de ontwikkeling een plek krijgt. Ook dient binnen het gebouw rekening te worden gehouden met het parkeren van (elektrische) auto's, (bak)fietsen, scooter enz.

De inschrijver moet aangeven op welke wijze de invulling van flexibiliteit en aanpasbaarheid aan de gemeente en het AMC zo mogelijk kwantitatief gemaakt wordt in de verschillende fases van de ontwikkeling (VO, DO, bouw en oplevering).

Tenslotte dient het ontwerp voor Kavel E groen en klimaat adaptief te zijn, zoals het tegengaan van hittestress en het voorbereid zijn op extreme neerslaghoeveelheden en de lokale biodiversiteit te stimuleren.

De maatregelen die leiden tot meer groen en/of waterberging moeten in het ontwerp geïntegreerd worden. Ook wordt aandacht gevraagd voor de lokale biodiversiteit (denk aan soort planten, opbouw pakket, nest-plaatsen voor vogels). Zie hiervoor ook de folder 'Natuur inclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën' met daarin diverse voorbeelden.

Gevraagd wordt om in de visie een beschrijving op te nemen die duidelijk maakt hoe groen en water een plek krijgen in het ontwerp, de aanpak en de uitvoering. Daarbij in ieder geval aangeven:

- het aantal m² groen dak of groene gevel dat op de kavel gerealiseerd wordt;
- de hoeveelheid hemelwater opslagcapaciteit (in m³) die gerealiseerd wordt;
- of en op welke wijze hergebruik van water een plek krijgt.

De inschrijver mag zelf bepalen met welke technische maatregelen hij zorgt voor het vertragen en bergen van het hemelwater. Het platform Amsterdam Rainproof (www.rainproof.nl) geeft een toelichting en reikt verscheidene voorbeelden aan.

Energie

Amsterdam heeft als doel om energie neutrale of energieleverende nieuwbouw te realiseren. Dat betekent dat alle energie voor het verwarmen en koelen van het gebouw, voor het verwarmen van water en voor de ventilatie en verlichting wordt bespaard en dat de benodigde energie (of meer) zelf duurzaam wordt opgewekt. Duurzaam opwekken betekent zonder CO₂-uitstoot, dus zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. De energiematregelen dienen in het ontwerp geïntegreerd te worden. Toekenning van punten voor dit onderdeel vindt plaats vanaf EPC ≤ 0,4. De indiener met de beste score (laagste EPC) krijgt het maximale aantal punten dat voor dit onderdeel van het selectiecriterium Duurzaamheid kan worden behaald.

De inschrijver wordt gevraagd op het inschrijfformulier aan te geven welke EPC behaald gaat worden. In de toelichting op het thema 'energie' dient de inschrijver aan te geven hoe het energieconcept eruit ziet en met welke maatregelen de aangegeven EPC wordt bereikt. Daarbij dient de EPC, die onder andere bij het VO en het DO aangeleverd wordt, te voldoen aan de eisen van de NEN 7120. De toepassing van de EMG - onderdeel duurzame energieopwekking op afstand - is uitgesloten. Uitgangspunt in de berekening van de EPC is dat de duurzame energie zoveel mogelijk op eigen locatie/perceel wordt opgewekt. Toepassen van biomassa voor duurzame energieopwekking wordt niet toegestaan. Dezelfde voorwaarden zijn ook opgenomen in de kavelregels.

Onder het selectiecriterium Duurzaamheid valt ook het zogenoemde maatschappelijk ondernemen. De gemeente en het AMC richten zich bij dit onderdeel op het creëren van banen voor de groepen, die dat het hardst nodig hebben, zoals jongeren, 50 plus en bi-culturele jongeren. Gemeente en werkgevers hebben inmiddels de krachten gebundeld en is onder andere het 1.000 banenplan voor tenminste 1.000 extra banen binnen Stadsdeel Zuidoost geïntroduceerd. Inschrijvers worden gevraagd aan te geven op welke wijze zij met dit project een bijdrage aan deze doelstellingen kunnen leveren.

Welstand

De gemeente 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 van kavel E is met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit het volgende van toepassing: Beeld/kwaliteitsplan (concept 1 november 2010), Structuurvisie gemeente Amsterdam, vastgesteld d.d. 28 april 2011, bestemmingsplan Academisch Medisch Centrum, vastgesteld op 21 januari 2015. Voor het gebied

is een Inrichtingsplan Openbare Ruimte vastgesteld op juni 2011 (aangepast 16 augustus 2011). De gemeente en het AMC overwegen om voor het MBP een supervisor aan te stellen.

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.

Privaatrechtelijke bestemming MBP

De bestemming voor het MBP is als volgt bepaald:

Bedrijven gericht op medisch-gerelateerde dienstverlening waaronder laboratoria, maatschappelijke dienstverlening met de daarbij behorende ondersteunende kantoorfuncties (maximaal 50% van het totale programma).

In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en het AMC is het navolgende afgesproken over de selectie van de eindgebruikers:

Als eindgebruikers komen alleen die bedrijven en instellingen in aanmerking die een bijdrage in ruime zin kunnen leveren aan de gezondheidszorg, inclusief medisch onderwijs, onderzoek en technologie (incl. ICT) en/of andere activiteiten die in verband staan met het AMC en/of andere Amsterdamse kennisinstellingen. De vestiging van een polikliniek, kliniek en zelfstandige kantoorruimte is op deze kavel niet toegestaan.

Optieovereenkomst en geboden optievergoeding

Met het winnen van de selectie komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en het AMC op de datum waarop de gemeente, in opdracht van het AMC, 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 het AMC.

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 (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 selectie ingediende inschrijving, een VO en DO uit te werken dat door de gemeente en het AMC zal worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO en het DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders en eisen en voorwaarden van de tender(stukken) is gebleven en verder conform de winnende inzending is, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd.

Na accordering van het VO en het DO zal de gemeente, namens het AMC, een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. Het bodemonderzoeksrapport van 27 augustus 2019 wordt ook als bijlage bij de erfpachtaanbieding gevoegd. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachttuitgifte vindt plaats door het AMC, conform het erfpachtbeleid van de gemeente. De erfpachttuitgifte geschiedt onder de Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016, welke als bijlage bij deze selectiebrochure zijn toegevoegd. De canon dient verplicht te worden afgekocht uitgaande van de eenheidsgrondwaarden

(per m² bvo), zoals opgenomen in deze brochure. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding dient een factuur waarborgsom te worden betaald. De waarborgsom is gelijk aan de indexcanon en strekt tot zekerheid van nakoming van de erfpachtovereenkomst. De optieovereenkomst komt onder meer te vervallen als binnen de optieperiode de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

2. Beschrijving selectieprocedure

De gemeente en het AMC wijzen erop dat alle partijen die zich voor de onderhavige selectie inschrijven, zich daarmee conformeren aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in de tenderstukken. De gemeente en het AMC kiezen er in deze tender voor om niet met een voorselectie te werken. Met deze directe selectiemethode beogen de gemeente en het AMC snel uitsluitel te geven aan de inschrijvers. De uitschrijver van deze selectie is de Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling, namens het AMC. Voor het deelnemen aan de tender krijgen inschrijvers geen onkostenvergoeding.

Op 15 oktober 2019 start de tender en staan alle documenten op www.tenderned.nl. De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving.

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

- Kavelpaspoort kavel E MBP;
- Inschrijfformulier selectieprocedure en geboden optievergoeding;
- Bibobformulier voor vastgoedtransacties;
- Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters;
- De optieovereenkomst;
- Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie;
- Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016;
- Bodemonderzoeksrapport;
- Folder Natuur inclusief bouwen;
- Agenda duurzaamheid;
- Handreiking duurzaam bouwen;
- Brief gemeente Amsterdam, d.d. 16 mei 2019 "Meer kans op werk";
- Nota parkeernormen fiets en scooter 2018;
- Beeld/kwaliteitsplan (concept 1 november 2010);
- Bestemmingsplan Academisch Medisch Centrum (vastgesteld op 21 januari 2015) op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vragenronde

De gemeente stelt inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot en met 29 oktober 2019, tot uiterlijk 18.00 uur, uitsluitend via TenderNed. Alle via TenderNed binnen gekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 12 november 2019 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven is mogelijk in de periode van 12 november 2019 tot en met 21 januari 2020, tot uiterlijk 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. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver de volgende informatie aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Inschrijfformulier Selectie;
2. Omschrijving van het programma

- Visie op de eis dat de te vestigen bedrijven activiteiten ontwikkelen met inachtneming van de wetenschappelijke en economische samenwerking met het AMC en/of andere Amsterdamse kennisinstellingen (maximaal 2 pagina's A4, enkelzijdig, lettertype Arial 9, regelafstand 1,5);
 - Visie op het thema duurzaamheid (maximaal 2 pagina's A4, enkelzijdig, lettertype Arial 9, regelafstand 1,5);
 - Aantonen dat inschrijver in staat is het project te organiseren en te financieren (maximaal 1 pagina A4, enkelzijdig, lettertype Arial 9, regelafstand 1,5)
 - Aantonen succesvol vergelijkbare projecten te hebben ontwikkeld (maximaal 1 pagina A4, enkelzijdig, lettertype Arial 9, regelafstand 1,5 en afbeeldingen van maximaal 3 referentieprojecten).
 - Voorstel voor een planning met betrekking tot de realisatie van de bebouwing
3. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen.

Indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die daarin participeren zowel het Inschrijfformulier als het Bibobformulier te hebben ingevuld en rechtsgeldig te hebben ondertekend.

Het ingevulde Inschrijfformulier, Bibobformulier en/of de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie kunnen aanleiding zijn voor de selectiecommissie om extra vragen te stellen. De selectiecommissie beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door de ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's inzake de omschrijving van het programma te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de 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 28 januari 2020 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de selectiecommissie 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. Dit optiebod is bij indiening 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 TenderNed. De inschrijver die in combinatie van de geboden optievergoeding en de gestelde eisen en ambities naar het oordeel van de selectiecommissie de beste inschrijving heeft gedaan en daarmee de hoogste (gewogen) totaalscore heeft behaald, is in principe de winnaar van de tender en aan wie de optie wordt gegund.

Communicatie

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 selectiecommissie en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Vragenronde zoals eerder in deze selectiebrochure is beschreven.

Selectiecommissie

De beoordeling geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit:

- Projectmanager AMC
- Projectmanager Projectmanagementbureau
- Projectleider Ruimte & Duurzaamheid
- Projectleider Grond & Ontwikkeling
- Adviseur Duurzaamheid
- Adviseur/directeur Amsterdam inbusiness

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
15 oktober 2019	Start tender
29 oktober 2019, tot 18:00 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
12 november 2019	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument, startdatum inschrijving selectieprocedure
21 januari 2020, tot 18.00 uur	Sluitingsdatum inschrijving selectieprocedure
vanaf 22 januari 2020	Screening Bibob
18 februari 2020	(voorlopige) gunning en totstandkoming optie-overeenkomst 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
9 maart 2020	einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start van de optieperiode van 18 maanden door vervulling van de opschortende voorwaarde

3. Minimale eisen

In te leveren documenten

Voor een ontvankelijke inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier (bijlage), de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in Hoofdstuk 2. onder Aanleveren en het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bibobformulier (bijlage) met alle vereiste bijlagen te worden ingeleverd.

Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in Hoofdstuk 2. onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen ontvankelijke inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Minimale eisen

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

- Realisatie van een programma passend binnen de opgave en de eisen en ambities van deze selectiebrochure en het kavelpaspoort voor kavel E AMC/MBP en dat voldoet aan de regels, eisen en ambities die zijn gesteld.
- Het leveren in directe zin dan wel in het omschreven deurbelid van een bijdrage aan de beoogde wetenschappelijke en economische samenwerking met het AMC en/of andere Amsterdamse kennisinstellingen.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de selectiecommissie enige wijze blij 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 selectiecommissie biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in Hoofdstuk 2. onder Aanleveren beschreven.

4. Beoordeling en vervolg

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen en heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen op de wijze als beschreven in Hoofdstuk 2. onder Aanleveren en waardeert de inschrijvingen op basis van de selectiecriteria.

Wegingsfactorlijst

Bij de beoordeling op basis van de 5 selectiecriteria geldt per criterium de volgende wegingsfactor:

- Criterium Geschiktheid:
40 punten voor de mate waarin de inschrijver voldoet aan de eis dat de te vestigen bedrijven activiteiten ontwikkelen die de wetenschappelijke en economische samenwerking met het Amsterdam UMC en/of andere Amsterdamse kennisinstellingen bevorderen. Het streven is om startups/spin-offs van de Amsterdamse kennisinstellingen optimaal te faciliteren, bijvoorbeeld door het bieden van voorrang bij het toewijzen van te huren ruimten.
- Criterium Duurzaamheid:
30 punten voor de mate waarin het programma energieneutraal wordt ontwikkeld, waarvan 15 punten voor onderdeel energie, 10 punten voor onderdeel klimaatadaptie, groen en circulair bouwen en 5 punten voor de mate waarin de inschrijver voldoet aan de ambitie van de gemeente om kwetsbare groepen en/of mensen waarvoor weinig perspectief is op de arbeidsmarkt een kans te bieden op een baan;
- Criterium Optiebod:
10 punten;
- Criterium Financiële daadkracht van de inschrijver:
10 punten;
- Criterium Ervaring van de inschrijver:
10 punten, voor de mate waarbij de inschrijver aantoont succesvol vergelijkbare projecten te hebben ontwikkeld.

Beoordelingsmatrix kavel E

Selectiecriteria	Maximaal te behalen punten per inschrijver per criterium	Maximaal te behalen punten per inschrijver per onderdeel van betreffende criterium	Wijze van beoordeling
Geschiktheid	40	NVT	De mate waarin de inschrijver voldoet aan de eis dat de te vestigen bedrijven activiteiten ontwikkelen die de wetenschappelijke en economische samenwerking met het AMC en andere Amsterdamse kennisinstellingen bevorderen. Op dit onderdeel dient minimaal 10 punten behaald te worden om in aanmerking te komen voor de optieovereenkomst.
Duurzaamheid	30		De mate waarin het programma energie-neutraal wordt ontwikkeld. Wij vragen inschrijvers om in hun omschrijving te laten zien wat hun ambities zijn op de onderstaande onderdelen:
		15	Energie
		10	Klimaatadaptatie, groen en circulair bouwen.
		5	De mate waarin de inschrijver aantoont dat hij invulling geeft aan de ambities van de gemeente Amsterdam om kwetsbare groepen en/of mensen waarvoor weinig perspectief is op de arbeidsmarkt een kans te bieden op een baan.
Optiebod	10	NVT	De hoogte van bieding op de optie.
Financiële daadkracht van de inschrijver	10	NVT	De mate waarin de inschrijver aantoont dat hij/zij succesvol het project kan ontwikkelen.

Ervaring van de inschrijver	10	NVT	De mate waarin de inschrijver aantoont vergelijkbare projecten te hebben ontwikkeld.
Totaal	100		

Gewogen totaalscore

De punten die een inschrijver scoort op de 5 selectiecriteria worden gewogen aan de hand van de Wegingsfactorlijst. Deze gewogen punten worden vervolgens bij elkaar opgeteld en vormen dan de gewogen totaalscore. De inschrijver met de hoogste gewogen totaalscore is in principe winnaar van de selectieprocedure

Rangorde van puntentoekenning per selectie criterium

Criterium Geschiktheid, beoordeling van de visie dat de te vestigen bedrijven activiteiten ontwikkelen die de wetenschappelijke en economische samenwerking met het AMC en/of andere kennisinstellingen bevorderen:	Score
Voldoet niet of matig Inschrijver wordt uitgesloten van de selectieprocedure. Het voor verdere deelname aan de selectieprocedure vereiste minimaal te halen aantal punten bij dit criterium is 10	0
Voldoet voldoende Voldoet aan de eisen, maar geeft marginaal meerwaarde	10
Voldoet goed Geeft meerwaarde en duidelijk, helder verhaal en schept vertrouwen	20
Voldoet ruimschoots Voldoet ruimschoots aan de eisen, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk, helder verhaal	30
Voldoet boven verwachting Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de eisen uitstekend en geeft blijk van uitstekend presteren op het gebied van de beoogde samenwerking	40

Criterium Duurzaamheid, onderdeel Energie: Beoordeling visie op thema energie	Score
Partij met een EPC-score tussen 0,4 en hoger	0
Partij met een EPC-score lager dan 0,4	10
Partij met de laagste EPC-score	15

Criterium Duurzaamheid, onderdeel klimaatadaptie, groen en circulair bouwen:	
Voldoet matig Voldoet aan de eisen, maar heeft een standaard verhaal en geeft marginale meerwaarde	0
Voldoet voldoende tot goed Geeft meerwaarde en duidelijk, helder verhaal en schept vertrouwen	5
Voldoet ruimschoots Voldoet ruimschoots aan de eisen, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk en helder verhaal	10
Criterium Duurzaamheid, onderdeel beoordeling van de visie om kwetsbare groepen en/of mensen waarvoor weinig perspectief is op de arbeidsmarkt een kans te bieden op een baan:	
Voldoet matig Voldoet aan de eisen, maar heeft een standaard verhaal en geeft marginale meerwaarde	0
Voldoet goed/ruimschoots	5

Criterium Optiebod:	Score
Laagste optiebod t/m twee na hoogste optiebod	0
Eén na hoogste optiebod	5
Hoogste optiebod	10

Criterium Financiële daadkracht:	Score
Geen of onvoldoende bewijs dat de inschrijver in staat is het project succesvol af te ronden	0
Matig bewijs dat de inschrijver in staat is het project succesvol af te ronden	5
Voldoende bewijs dat de inschrijver in staat is het project succesvol af te ronden	10

Criterium Ervaring inschrijver:	Score
Geen tot weinig ervaring met vergelijkbare projecten	0
Middelmatige ervaring met vergelijkbare projecten	5
Veel ervaring met vergelijkbare projecten	10

Indien de hoogste gewogen totaalscore voor twee of meerdere inschrijvers gelijk is, wordt de inschrijver geselecteerd die de meeste punten heeft gescoord op het selectiecriterium Geschiktheid. Indien de scores ook op dit onderdeel gelijk zijn, dan wordt een notaris gevraagd om uit de groep van inschrijvers met dezelfde gewogen totaalscore en dezelfde score op het criterium Geschiktheid de winnaar door middel van loting aan te wijzen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan het AMC en doet daarbij een advies voor gunning. Het AMC neemt dit advies in principe over en zal op basis daarvan overgaan tot gunning. Op 18 februari 2020 worden de inschrijvers geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie Hoofdstuk 4. onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

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 naast het Inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen. De selectiecommissie wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde derden. Het ingevulde Bibobformulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de selectiecommissie om extra vragen te stellen.

Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de selectiecommissie 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 selectiecommissie 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.

Screening financieel en economische stabiliteit

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

Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen het (voorlopige) gunningsbesluit van de directeur Grond en Ontwikkeling, in opdracht en namens het AMC of de wijze waarop de gemeente (namens het AMC) c.q. het AMC 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 het Amsterdam UMC, locatie AMC: Meibergdreef 9, 1105 AZ, te Amsterdam

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien een inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, verliest hij al zijn aanspraken jegens het AMC 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 het AMC, 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 (namens het AMC) c.q. het AMC handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich mee brengen dat de gemeente (namens het AMC) c.q. het AMC een beslissing nemen die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en het ontwikkeltraject is op de volgende pagina opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding 18 maanden nadat de optieperiode is ingegaan.

De finale optieovereenkomst wordt uiterlijk 30 maart 2020 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt een nota voor de ter hoogte van geboden optievergoeding + BTW toegezonden die binnen 30 dagen na dagtekening van de optieovereenkomst aan de gemeente, handelend namens het AMC voldaan moet worden.

De geselecteerde inschrijver werkt het door hem ingediende plan uit tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van het kavelpaspoort, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter toetsing aangeboden binnen de termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst.

Vervolgens zal de gemeente, namens het AMC, 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 geselecteerde inschrijver tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd.

Stappen	Planning
Optieperiode	Maximaal 18 maanden, welke termijn ingaat daags nadat de gunning definitief is geworden (gunning wordt definitief zodra de opschortende voorwaarde van geen bezwaar is vervuld doordat a) er geen bezwaar is ingediend binnen de 20 dagen bezwaar-termijn of b) ingeval van tijdig bezwaar, het bezwaar bij onherroepelijk vonnis in kort geding is afgewezen)
Uitwerken bouwplan	Gedurende optieperiode
Indienen voorlopig ontwerp (VO)	Uiterlijk 20 weken voor aflopen optieperiode
Indienen concept definitief ontwerp *DO)	Uiterlijk 14 weken voor aflopen optieperiode
Uiterste datum accordering definitief ontwerp (DO)	Uiterlijk 8 weken voor aflopen optieperiode
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	De optienemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optieperiode
Acceptatie erfpachtaanbieding	Binnen 18 maanden (optieperiode) na definitieve gunning
Bouwrijpe levering kavel	Uiterlijk op ingangsdatum van het erfpachtrecht
Betalen afkoopsom	Uiterlijk op ingangsdatum van het erfpachtrecht
Start bouw	Uiterlijk 6 maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht
Uiterste datum oplevering	24 maanden bouwtijd na ingangsdatum van het erfpachtrecht

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbesteding plichtige 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 het AMC tot ontwikkeling en realisatie van het kavelpaspoort. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van het kavelpaspoort.
- 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 selectiecommissie 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 selectiecommissie. De selectiecommissie kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen tot uiterlijk 29 oktober 2019 via www.tenderned.nl. Indien tot 29 oktober 2019 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 selectiecommissie 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 selectiecommissie, 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. Het AMC is niet verplicht te gunnen. Het AMC 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 het AMC vrij om onder de door hem te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval het AMC niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, zijn de gemeente en het AMC nimmer schadeloos.
- 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 selectiecommissie.
- 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 het AMC aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente en/ of het AMC 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 en/of het AMC 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. In dat geval wordt de mogelijkheid tot herstel, zoals onder Hoofdstuk 2. onder Aanleveren beschreven, uitdrukkelijk niet geboden. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender.
- p. De geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende Inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers. Derhalve zal een verzoek tot gebruiks- of bestemmingswijziging niet eerder worden gehonoreerd dan na vijftien jaar ingangsdatum erfpachtrecht.