



Gemeente
Amsterdam



Selectiebrochure Doebaai

Zeeburgereiland, Amsterdam

15 september 2020

Colofon

Gemeente Amsterdam
Versie: 15 september 2020

Website: amsterdam.nl/startblokzeeburg

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Project en opgave	5
1.1 De locatie	5
1.2 Beschrijving van de opgave	6
1.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen	8
1.4 Bestemmingsplan	8
1.5 Huurprijs	9
1.6 Optieovereenkomst	9
2. Beschrijving selectieprocedure	10
2.1 Communicatie	10
2.2 Selectiecommissie	11
2.3 Planning selectieprocedure	11
3. Voorselectie	12
3.1 Inschrijving voorselectie	12
3.2 Minimale eisen voorselectie	13
3.3 Selectiecriteria voorselectie	14
3.4 Beoordeling voorselectie	14
3.5 Score voorselectie	15
4. Definitieve selectie	16
4.1 Inschrijving definitieve selectie	16
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	17
4.3 Gunningcriteria definitieve selectie	19
4.4 Beoordeling definitieve selectie	20
4.5 Gunning	22
4.6 Reservelijst	22
4.7 Screening	23
4.8 Bezwaar	23
4.9 Planning ontwikkeltraject en ondersteuning	24
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	26
Bijlagen overzicht	28

Inleiding

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die in Baaibuurt Oost op het Zeeburgereiland tijdelijke voorzieningen wil en kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren gedurende een periode van 10 jaar. Hiermee wil de gemeente zorgen voor meer levendigheid en verbinding met de omgeving door ruimte te bieden aan bijvoorbeeld horeca, startups, werk- en studieplekken en sociaal-maatschappelijke voorzieningen op de locatie. De locatie heeft de naam 'Doebaai' gekregen.

De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden, eisen die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven 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 15 september 2020 start de gemeente de prijsvraag. De prijsvraag bestaat uit twee ronden. De gemeente selecteert na de eerste ronde maximaal vijf inzendingen die worden uitgenodigd om in te schrijven voor de definitieve selectieronde.

Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komt bij de gunningsbeslissing een zogenaamde optieovereenkomst tot stand. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver tevens optienemer, gedurende de optietermijn waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van de initiatiefnemer is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (hierna: DO) uit te werken. Binnen deze optietermijn dient de optienemer tevens te verkrijgen:

Een onherroepelijke omgevingsvergunning indien het niet mogelijk is te bouwen op basis van een bestemmingsplan dat onherroepelijk is, of indien er in afwijking van het vigerende bestemmingsplan wordt gebouwd, dan wel, een in werking getreden omgevingsvergunning indien er kan worden gebouwd op basis van een bestemmingsplan dat onherroepelijk is.

Indien het DO naar het oordeel van de gemeente past binnen het gestelde kader, er een onherroepelijk dan wel in werking getreden omgevingsvergunning is verkregen en verder is voldaan aan de overige eisen die bij deze selectieprocedure worden gegeven, zal de winnende inschrijver/optienemer vervolgens in de gelegenheid worden gesteld de Huurovereenkomst Grond (hierna: grondhuurovereenkomst) met de Overeenkomst tot het vestigen van een huurafhankelijke opstalrecht (hierna: opstalrechtovereenkomst) voor een periode van 10 jaar met betrekking tot de kavel te verkrijgen. De optienemer dient daartoe de grondhuurovereenkomst en opstalrechtovereenkomst te ondertekenen, waardoor de grondhuurovereenkomst en de opstalrechtovereenkomst tussen hem en de gemeente tot stand komt. Pas dan heeft de optienemer met betrekking tot het project Doebaai een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. De gunningsbeslissing van de gemeente verschaft hem slechts een voorwaardelijke aanspraak daarop. Na het ondertekenen van de grondhuurovereenkomst en de opstalrechtovereenkomst, mag de optienemer zich als ontwikkelaar van dit project beschouwen en wordt hij/zij huurder van de grond en verkrijgt hij/zij een van de grondhuur afhankelijk opstalrecht.

De werkwijze met een optieovereenkomst biedt de optienemer de gelegenheid zijn investeringsbeslissing te splitsen in tijd om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te werken binnen de optietermijn.

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn/haar aanspraak op ontwikkeling en grondhuurovereenkomst en opstalrecht verliest, mocht de initiatiefnemer er niet in slagen om binnen de optietermijn een grondhuurovereenkomst en een overeenkomst met betrekking tot het huurafhankelijke opstalrecht tot stand te laten komen. De optienemer is voor deze prijsvraag geen optievergoeding verschuldigd aan de gemeente.

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



ZEEBURGEREILAND

Sluisbuurt

Sportheldenbuurt

Baaibuurt West

IJburglaan

Zuiderzeeweg

 **Doebaai**

Baaibuurt Oost

Bedrijvenstrook

Oostpunt

Locatie Doebaai, in Baaibuurt Oost, op Zeeburgereiland.

1. Project en opgave

1.1 De locatie

Zeeburgereiland is een eiland in transitie waar voorheen vooral bedrijven gehuisvest waren. Het eiland bestaat uit verschillende buurten zoals de Sportheldenbuurt, met ca 2.500 woningen in de eindsituatie, de Sluisbuurt waar komend jaar wordt gestart met de realisatie van de eerste woningen.

De Baaibuurten, gelegen tussen de IJburglaan en de Zuiderzeeweg, worden in de periode 2020 tot 2035 getransformeerd tot woongebieden.

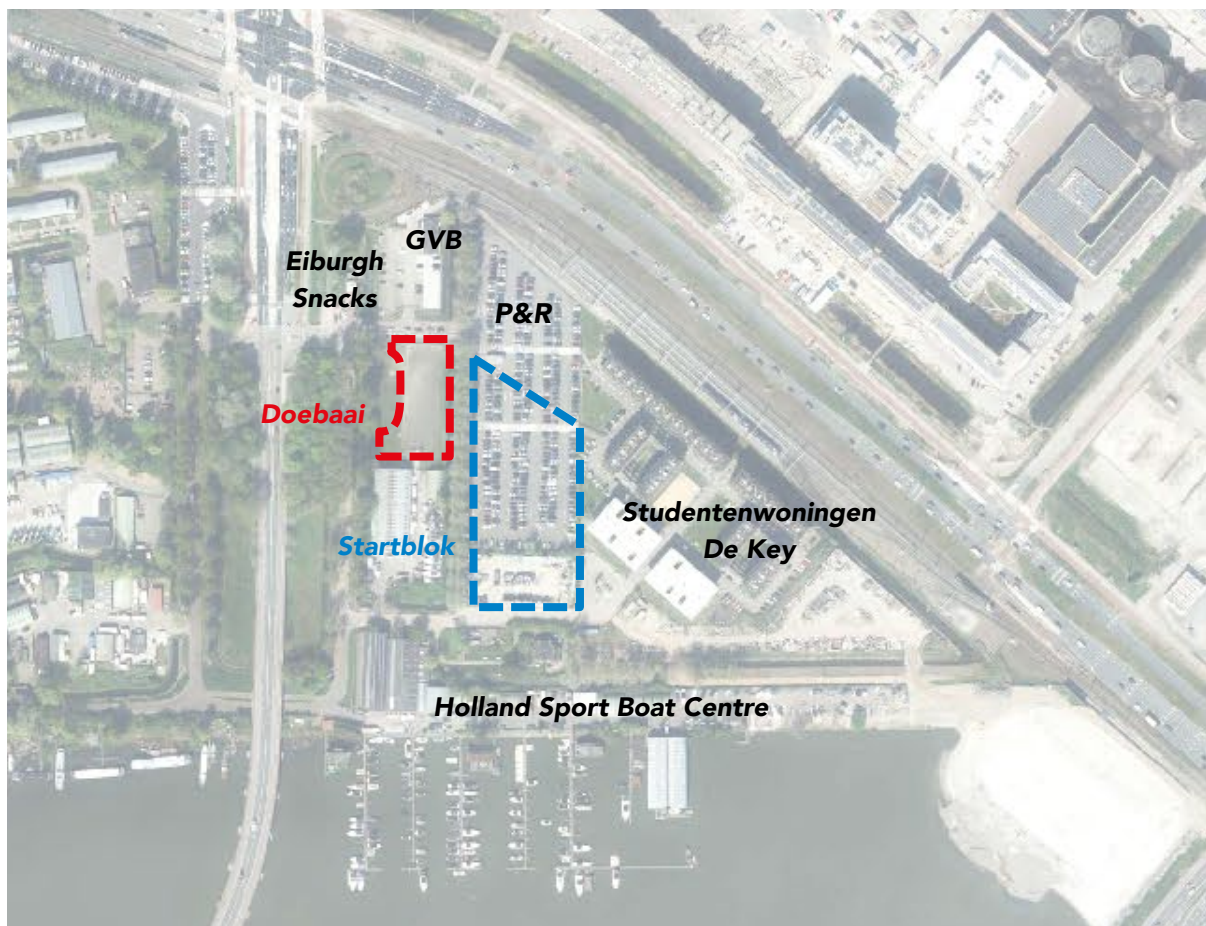
In Baaibuurt Oost wordt in 2021 een tijdelijk wooncomplex voor huisvesting van 250 jongeren en statushouders gebouwd, genaamd Startblok Zeeburg.

Doebaai grenst ten noordwesten aan Startblok Zeeburg. Aan de westzijde van Startblok

Zeeburg staat al een studentencomplex van woonstichting De Key met 541 tijdelijke woningen. Deze woningen blijven nog tenminste 4 jaar staan in Baaibuurt Oost.

Het Doebaai terrein bevindt zich aan de entree van de Baaibuurt Oost. Hier liggen kansen om het gebied een gezicht te geven.

In deze buurt ontbreekt het aan voorzieningen, daarom vindt de gemeente het belangrijk dat er een aanvullend programma wordt gerealiseerd. Het gaat om tijdelijke voorzieningen voor een periode van 10 jaar, waarna ontwikkelingen met een permanente invulling van Baaibuurt Oost zullen volgen. De winnaar van deze prijsvraag kan geen rechten ontleen aan de locatie voor de definitieve invulling.



Ligging Doebaai en het Startblok in de directe omgeving.

1.2 Beschrijving van de opgave

Op het huidige P+R terrein II in Baaibuurt Oost gaat de gemeente samen met woningcorporatie De Key het tijdelijke woonproject Startblok Zeeburg realiseren. Het gaat in totaal om 250 tijdelijke woningen voor de duur van 10 jaar, waarvan 50% bedoeld is voor jonge statushouders en 50% voor Amsterdamse jongeren (studenten en starters) tussen de 18 en 28 jaar. De gemeente wil graag dat deze jongeren een vliegende start kunnen maken in Amsterdam, en vindt het daarom belangrijk dat het woonproject gecombineerd wordt met een toegankelijk programma.

Het is de bedoeling dat Doebaai een levendige en verbindende plek wordt. Een plek die kansen biedt voor de persoonlijke en professionele ontwikkeling van de bewoners van Startblok Zeeburg. Hierbij kan er gedacht worden aan scholing, stage- en werkplekken waardoor de participatie en integratie van deze doelgroep op gang komt en wordt versneld.

Om dit te bereiken is het van belang dat er ook een aantrekkelijke locatie gerealiseerd wordt die aansluit op de wensen en de behoeften van de gebruikers. Om hier aan te voldoen zijn ambities opgesteld, waar deze prijsvraag tevens op getoetst zal worden:

Verbindend en levendig

Doebaai dient een plek te worden met aansprekende activiteiten, gericht op ontmoeting. Het programma zorgt voor meer levendigheid in de directe omgeving en heeft een verbindende werking tussen de bewoners van het Startblok, de studenten van studentencomplex De Key en andere bewoners en gebruikers van Zeeburgereiland;

Toegankelijk en laagdrempelig

Naast een toegankelijke vormgeving dient Doebaai functies te bevatten die kansen creëren voor de jongeren en statushouders van Startblok Zeeburg. Bottom-up ontwikkelen met bewoners, organisaties en ondernemers uit het gebied verdient de voorkeur.

Duurzaam verantwoord

De opgave vraagt ook om een integrale duurzame ontwikkeling, waarbij er gescoord kan worden op circulair materiaalgebruik en klimaatadaptatie.

Zie voor meer informatie en inspiratie de [Hand-out Duurzaam Bouwen](#) en de [Strategie Klimaatadaptatie](#) van de gemeente Amsterdam.

Aantrekkelijk maar ook haalbaar

De gemeente zoekt een partij die bovenstaande kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren.



BUURTGIDSEN
MAATSCHAPPELIJKE ACTIVITEITEN
CULTUUREILAND
NATUURLIJKE IJSBAAN
BUURTHUIS
UITKIJKPUNT / KLIMOBJECT
RESTAURANT - BAR
REURINGMARKT
RUIMTEVERHUUR
KUNSTWERKPLAATS
SPORT EN ONTSPANNING
GEBRUIK OEVERS
STADSLANDBOUW
KINDERRESTO

1.3 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die bovenstaande opgave kan ontwikkelen, financieren, realiseren, exploiteren en beheren gedurende een periode van 10 jaar.

Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij met name wordt ingegaan op programmering, verbinding met de bewoners van het naastgelegen startblok, duurzaamheid en haalbaarheid.

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 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 gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen.

De winnaar van de prijsvraag krijgt het exclusieve recht om, na goedkeuring van de gemeente Amsterdam, zijn of haar plan te realiseren op de daarvoor te bestemmen locatie op Zeeburgereiland.

1.4 Bestemmingsplan

Belangrijk aandachtspunt bij uw inzending is dat het publiekrechtelijk kader nog niet volledig gereed is. Er geldt op dit moment een bestemmingsplan op basis waarvan het niet mogelijk is om Doebaai te realiseren. De huidige bestemming staat het nieuwe gebruik en het bouwen van Doebaai niet toe.

Voordat er omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd, dient de gemeente eerst het nieuwe bestemmingsplan Doebaai vast te stellen. Naar verwachting is het bestemmingsplan Doebaai in maart 2021 in werking getreden. U zult door de gemeente op de hoogte worden gehouden van de voortgang.

Hoewel dit niet wordt verwacht, kan het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure tot wijzigingen leiden. Voor zover eventuele wijzigingen tot strijdigheid met één of meerdere kavelregels leidt, treedt het publiekrechtelijke kader in de plaats van de betreffende kavelregels. Voor de goede orde wijst de Gemeente u er in dit verband op dat kavelregels die het publiekrechtelijk kader nader inperken geen strijdigheid met het publiekrechtelijk kader opleveren.

De Gemeente wijst u er met nadruk op dat voorgaande mogelijk kan leiden tot een aanpassing van een eventueel door u reeds opgesteld ontwerp. Eventuele kosten die hiervan het gevolg zijn komen geheel voor uw rekening.

Als de hoogste rechterlijke instantie bepaalt dat een tegen het bestemmingsplan gericht beroep gegrond is en uitvoering de optieovereenkomst daardoor onmogelijk is geworden, dan kan de gemeente deze overeenkomst ontbinden. De door u gemaakte kosten blijven/komen voor uw rekening.

1.5 Huurprijs

De (totale) huurprijs van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver te verhuren bouwkavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij voor de huurprijs afhankelijk is van de definitieve bestemming. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert ieder inschrijver zich aan deze vaste huurprijs.

Functie	huurprijs excl. BTW*	Eenheid
Horeca	€ 40,-	m ² Gebruiksoppervlakte (GBO) ,conform NEN 2580
Bedrijfs/maatschappelijke	€ 12,02,-	m ² Gebruiksoppervlakte (GBO) conform NEN 2580
Terras	€ 15,-	m ²
Onbebouwde ruimte (Openbaar toegankelijk terrein)	€ 6,01	m ²

Uitgangspunt behorende bij bovengenoemde grondhuur:

De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumentenprijs Index van het CBS, inkomen huishoudens laag, 2000=100, voor het eerst per 1 januari 2022, met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie.

De huurprijs van de locatie wordt vastgelegd in een grondhuurovereenkomst (bijlage 7).

1.6 Optieovereenkomst

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 verkrijgt de optienemer voor een optieperiode van 11 maanden (lopende vanaf het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde/definitieve gunning) 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 en een onherroepelijke omgevingsvergunning te verkrijgen.

De VO- en DO toets een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO en DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de prijsvraag(stukken) is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd.

2. Beschrijving selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze selectie voor om met een voorselectie (zie Hoofdstuk 3.) en een definitieve selectie (zie Hoofdstuk 4.) te werken. Met deze selectiemethode beoogt de gemeente het aantal inschrijvers dat tijd en geld investeert in het maken van een ontwerp te beperken tot maximaal vijf. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling.

Op 15 september 2020 start de prijsvraag en staan alle documenten op www.TenderNed.nl en de website van de gemeente Amsterdam op:

<https://www.amsterdam.nl/ondernemen/investeren/woningbouw/investeerdersloket/tenderprogramma/>

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. Kavelpaspoort inclusief coördinatentekening
2. Inschrijfformulier voorselectie
3. Inschrijfformulier definitieve selectie
4. Bibobformulier voor vastgoedtransacties inclusief bijlagen
5. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
6. Model optieovereenkomst
7. Model grondhuurovereenkomst
8. Model overeenkomst vestigen huurafhankelijk opstalrecht
9. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Baaibuurt te Amsterdam, 19 december 2019
10. Natuurwaardenonderzoek locatie statushouders Zeeburgereiland
11. Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectiebrochure.

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 prijsvraag zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver(s), uitgezonderd de procedure met betrekking tot de vragenrondes zoals hierna in Hoofdstuk 3. Voorselectie en Hoofdstuk 4. Definitieve selectie beschreven.

2.2 Selectiecommissie

De beoordeling in de voorselectie geschiedt door de selectiecommissie. De selectiecommissie bestaat uit de projectgroep Doebaai. De volgende functies zijn vertegenwoordigd in de commissie:

- Projectmanager
 - Stedenbouwkundig ontwerper
 - Bestemmingsplanjurist
 - Projectleider ingenieursbureau
 - Projectleider grondzaken
 - Adviseur duurzaamheid
 - Gebiedsmakelaar
 - Medewerker woon- en beheerconcepten
- De Key

De beoordeling in de definitieve selectie geschiedt eveneens door de selectiecommissie en eventueel aangevuld met externe deskundigen en minimaal 1 bewoner van het Zeeburgereiland.

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

2.3 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
15 september 2020	Start prijsvraag
15 september t/m 9 oktober	Gelegenheid tot vragen stellen via TenderNed
16 oktober 2020	Beantwoording vragen door de gemeente
30 oktober 2020 om 17.00u	Uiterlijke indiening documenten voor inschrijving voorselectie
2 november t/m 13 november	Beoordeling inschrijvingen door de gemeente en communicatie door de gemeente naar de inzenders
16 november 2020	Start definitieve selectieronde
16 november t/m 4 december	Gelegenheid tot vragen stellen via TenderNed
18 december 2020	Beantwoording vragen door de gemeente
15 januari 2021 17.00u	Uiterlijke indiening documenten definitieve ronde
21 januari 2021	Presentatie inzendingen
29 januari 2021	Gemeente communiceert aan welke partij zij voornemens is om te gunnen. Start 20 dagen bezwaartermijn
18 februari 2021	Gunning bij geen bezwaar

3. Voorselectie

3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: visie op programmering & gebouw(en), visie op duurzaamheid en beschrijving van de haalbaarheid & organisatie.

De maximaal vijf inschrijvers die het hoogste scoren op de selectiecriteria voor deze ontwikkellocatie worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Vragenrondes

De gemeente stelt de inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie.

De vragen kunnen uitsluitend worden ingediend via TenderNed.

Eventuele vragen dienen uiterlijk 9 oktober 2020 binnen te zijn bij de gemeente Amsterdam. De vragen dienen doorlopend genummerd te zijn en specifiek aan te geven op welk deel van de selectiebrochure (blad- en regelnummer) zij betrekking hebben.

Alle vragen en antwoorden worden geanonimiseerd bekend gemaakt via TenderNed. Alle inschrijvers ontvangen uiterlijk de beantwoording van de ingediende vragen in een Nota van Inlichtingen via TenderNed. De Nota van Inlichtingen maakt na verzending deel uit van de biedingsleidraad.

Aanleveren

Aanleveren voor de voorselectie is mogelijk vanaf 15 september 2020 en tot uiterlijk 30 oktober 2020, 17.00u. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de prijsvraag 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;
2. Visie op programmering & gebouw(en) inclusief ondersteunend beeldmateriaal op maximaal 4 pagina's, exclusief titelpagina (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt);
3. Visie op duurzaamheid inclusief ondersteunend beeldmateriaal op maximaal 3 pagina's, (enkelzijdig, A4 formaat, lettertype Arial 10 pt)
4. Beschrijving van de organisatie en business case, maximaal 2 pagina's (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt)

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed.

De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier 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 volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente 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 waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek inhoudelijk te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 6 november 2020 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vier 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 voorselectie of één van de bijlagen - zoals genoemd onder 2 en 3 - of in geval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

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.

De maximaal vijf inschrijvers die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving hebben, worden uitgenodigd deel te nemen aan de definitieve selectie.

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.2 Minimale eisen voorselectie

De voorselectie heeft als doel de meest geschikte kandidaten voor te selecteren voor de definitieve selectie-ronde. Voor de hele selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de voorselectieronde.

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier voorselectie (bijlage 2) alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 3.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Met het correct invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier voorselectie verklaart inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer te zullen voldoen dan wel te conformeren aan al hetgeen is opgenomen in de selectiebrochure en de daarbij behorende bijlagen.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen of zich daaraan te conformeren, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving 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 3.1 onder Aanleveren beschreven.

3.3 Selectiecriteria voorselectie

De inschrijvers wordt gevraagd antwoord te geven op onderstaande vragen.

A	Visie op programmering & gebouw(en) • Hoe draagt de programmering bij aan de verbinding met het naastgelegen startblok Zeeburg en de omliggende buurten op Zeeburgereiland ? • Hoe draagt de voorziening bij aan participatie en integratie van bewoners uit het naastgelegen startblok Zeeburg ? • Schets de uitstraling van het gebouw en inrichting openbaar gebied binnen het plangebied.
B	Visie op duurzaamheid • Hoe wordt duurzaamheid op een innovatieve manier geïntegreerd in het ontwerp, toekomstig gebruik, beheer en programmering van de ontwikkeling? • Op welke manier geeft de ontwikkeling invulling aan circulair bouwen en beheren? • Op welke manier wordt de ontwikkeling klimaatadaptief ontworpen?
C	Haalbaarheid & organisatie • Beschrijving van de organisatie. • Beschrijf hoe het plan door de organisatie ontwikkeld, gerealiseerd, geëxploiteerd en beheerd wordt en onderbouw dit met een begroting.

3.4 Beoordeling voorselectie

De selectiecommissie bepaalt op de schaal van 0 tot en met 4 een score per selectie criterium. Deze schaal betreft:

Zeer goed (4 punten)
Goed (3 punten)
Voldoende (2 punten)
Matig (1 punt)
Onvoldoende (0 punten)

Deze score wordt in gezamenlijkheid en op basis van unanimiteit bepaald. De leden van de selectiecommissie bediscussiëren voltallig de mate waarin een inzending aan een criterium voldoet en stellen gezamenlijk de score vast.

Het belang van de selectiecriteria wordt uitgedrukt in een wegingsfactor. Deze wegingsfactoren (zie onderstaande tabel) zijn bepaald aan de hand van de waarde die de Gemeente hecht aan een selectie criterium.

	Selectiecriteria	Wegingsfactor
A	Programmering & gebouw(en)	
	Mate waarin de programmering bijdraagt aan de verbinding met het naastgelegen startblok Zeeburg en de naastgelegen buurten op Zeeburgereiland.	20%
	Mate waarin de voorziening(en) bijdragen aan participatie en integratie van bewoners uit het naastgelegen startblok.	20%
	Uitstraling van het gebouw en inrichting openbaar gebied binnen het plangebied.	10%
B	Duurzaamheid	
	De mate waarin duurzaamheid op een innovatieve manier een integraal onderdeel is van programmering en architectuur.	10%
	De mate waarin invulling wordt gegeven aan circulair bouwen en beheren.	10%
	De mate waarop de ontwikkeling klimaatadaptief is vormgegeven.	10%
C	Haalbaarheid & organisatie	
	Mate waarin initiatiefnemer in staat wordt geacht om de geschetste ontwikkeling te ontwikkelen, realiseren, exploiteren en te beheren qua organisatie, deskundigheid en financiering	20%

3.5 Score voorselectie

De punten die een inschrijver scoort op de selectiecriteria vormen zijn totaalscore in de voorselectie. Degene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal vijf inschrijvers met de hoogste scores behoort, wordt voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde. De inschrijvers die niet tot deze groep behoren, gaan niet door naar de definitieve selectieronde. Hun inschrijvingen komen te vervallen.

Indien twee of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van maximaal vijf inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van vijf voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan

gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op C. haalbaarheid & organisatie door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van vijf voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op selectie criterium haalbaarheid & organisatie dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijving van het maximale aantal van vijf voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van vijf voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijving van alle gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komt te vervallen.

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver met de hoogste totaalscore. De gunningscriteria zijn programmering & gebouw(en), duurzaamheid, haalbaarheid, planning en organisatie.

Vragenronde

De gemeente stelt de voorgeselecteerde inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot 4 december 2020 via TenderNed. Alle binnen gekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 6 november 2020 voor iedereen te raadplegen via www.TenderNed.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 16 november 2020 en tot uiterlijk 15 januari 2021, 17.00u. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de prijsvraag door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via TenderNed. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de voorgeselecteerde inschrijver de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure;
2. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle gegadigden die daarin participeren zowel het Inschrijfformulier als het Bibobformulier te hebben ingevuld en rechtsgeldig te hebben ondertekend;
3. Omschrijving van programmering & gebouw(en) inclusief tekeningen, inclusief indicatief programmatafel m2 bvo en aantallen, max. vier pagina's, exclusief titelpagina (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt);
4. Omschrijving van de duurzaamheidsopgave inclusief ondersteunend visueel materiaal en tekeningen:

- a. plantekening schetsontwerp inrichting buitenruimte inclusief gevels en daken met beplantingsvoorbeelden; doorsneden van dakgroen; beheerplan voor 10 jaar;
 - b. inclusief berekening waterbergende capaciteit, inclusief berekening BREEAM MAT08:
[https://www.breeam.nl/hulp/nieuwbouw/Materialen/17365/Mat%20%20-%20Gebouw%20flexibiliteit en opgave van het percentage herbruikbare materialen](https://www.breeam.nl/hulp/nieuwbouw/Materialen/17365/Mat%20%20-%20Gebouw%20flexibiliteit%20en%20opgave%20van%20het%20percentage%20herbruikbare%20materialen).
 - c. Overzicht van maatregelen waaruit blijkt op welke manier hittestress in de buitenruimte en overmatige opwarming van de binnenverblijven wordt voorkomen;
 - d. max. vier pagina's (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt).
5. Businesscase waarin de haalbaarheid wordt aangetoond – max. vijf pagina's (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt);
 6. Omschrijving van de organisatie – max. één pagina, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
 7. Een planning + toelichting max. twee pagina's (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt).

Bij vraag 8 en 9 van het Bibobformulier (het formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties) wordt gevraagd naar respectievelijk de financiering van de vastgoedtransactie en de eindgebruiker/ belegger van het vastgoed. Indien de financiering of eindgebruiker/belegger bij de inschrijving al bekend is dan dient dat te worden aangegeven. Indien financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient bij vraag 8 in ieder geval te worden aangegeven op welke manier de financiering zal plaatsvinden en dient dit zoveel mogelijk met bewijsstukken te onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger bij vraag 9.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren (inschrijfformulier definitieve selectie en Bibobformulier) 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 door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende voorgeselecteerde inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De voorgeselecteerde inschrijver wordt daarover uiterlijk 20 januari 2021 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek inhoudelijk te wijzigen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de voorgeselecteerde 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, definitieve selectie, het Bibobformulier of één van de bijlagen zoals hiervoor genoemd onder 2 tot en met 6 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's, worden beoordeeld.

Voor de aangeleverde stukken geldt dat deze een nadere uitwerking zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat voorgaande niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het hiervoor genoemde herstel niet mogelijk.

De voorgeselecteerde inschrijver die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving voor de definitieve selectie heeft gedaan, is de winnaar van de prijsvraag en aan wie de optie wordt gegund.

4.2 Minimale eisen definitieve selectie

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
 - Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectie (bijlage 3 en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen;
 Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende partijen die het inschrijfformulier definitieve selectie hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibobformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 4.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie
- b) Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectie en het Bibobformulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart de voorgeselecteerde inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:
 - Realisatie van een programma passend binnen de opgave en het Kavelpaspoort voor Project Doebaai.

Mocht een voorgeselecteerde inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze voorgeselecteerde inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 4.1 Aanleveren beschreven.

Presenteren van plannen

Iedere voorgeselecteerde inschrijver heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden plaats omstreeks 21 januari 2021. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

4.3 Gunningscriteria definitieve selectie

In het kader van de onderhavige prijsvraag dient de inzender voor de definitieve ronde een plan in waarin de visie uit de voorselectie verder is uitgewerkt naar een concreet plan.

De gunningscriteria waarop getoetst wordt zijn programmering & gebouw(en), duurzaamheid haalbaarheid, organisatie en planning.

De inschrijvers wordt gevraagd antwoord te geven op onderstaande vragen waarbij de visie uit de voorronde verder wordt uitgewerkt in een concreet plan, waarin per gunningscriterium de volgende onderwerpen aan bod komen:

	Gunningscriteria
A	Programmering & gebouw(en)
	- Hoe draagt de programmering bij aan de verbinding met het naastgelegen startblok Zeeburg en de omliggende buurten op Zeeburgereiland ? - Hoe draagt de voorziening bij aan participatie en integratie van bewoners uit het naastgelegen startblok Zeeburg ? - Schets van uitstraling van het gebouw en inrichting openbaar gebied binnen het plangebied
B	Duurzaamheid
	- Hoe wordt duurzaamheid op een innovatieve manier geïntegreerd in de architectuur en programmering van de ontwikkeling? - Op welke manier geeft de ontwikkeling invulling aan circulair bouwen en beheren? Voor het beantwoorden van deze vraag moet de MAT08 tool worden ingevuld, zie https://www.breeam.nl/hulp/nieuwbouw/Materialen/17365/Mat%20%20-%20Gebouw%20flexibiliteit worden ingevuld én het percentage herbruikbare materialen worden opgegeven. - Op welke manier wordt de ontwikkeling klimaatadaptief ontworpen?
C	Haalbaarheid
	Financiële onderbouwing - Mate van haalbaarheid van het plan; totaaloverzicht van kosten en opbrengsten tot en met realisatie en exploitatieberekening Beantwoord de volgende vragen: - Hoe wordt het plan (voor)gefinancierd? En welke zekerheid kan er reeds gegeven worden over financiering van het project? - Wat zijn de financieringsrisico's en hoe worden deze ondervangen?
D	Organisatie
	Overzicht waarin in opgenomen hoe de geschetste ontwikkeling wordt ontwikkeld, gerealiseerd en beheerd qua organisatie, deskundigheid, financiering.
E	Planning
	Het tijdspad van het ontwikkel-, ontwerp-, en realisatietraject.

4.4 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie, eventueel aangevuld met externe deskundigen en minimaal één bewoner van het Zeeburgereiland, beoordeelt de inschrijvingen op de aan hun toegewezen gunningscriteria en hebben het recht op dit onderdeel nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten.

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria.

De selectiecommissie bepaalt op de schaal van 0 tot en met 4 een score per gunningscriterium. Deze schaal betreft:

Zeer goed (4 punten)

Goed (3 punten)

Voldoende (2 punten)

Matig (1 punt)

Onvoldoende (0 punten)

Deze score wordt in gezamenlijkheid en op basis van unanimiteit bepaald. De leden van de selectiecommissie bediscussiëren plenair de mate waarin een inzending aan een criterium voldoet en stellen gezamenlijk de score vast.

Het belang van de gunningscriteria wordt uitgedrukt in een wegingsfactor. Deze wegingsfactoren zijn bepaald aan de hand van de waarde die de Gemeente hecht aan een gunningscriterium.

	Gunningscriteria	
A	Programmering & gebouw(en)	Wegingsfactor
	Mate waarin de programmering bijdraagt aan de verbinding met het naastgelegen startblok, Baaibuurt en Zeeburgereiland	15%
	Mate waarin de voorziening(en) bijdragen aan participatie en integratie van bewoners uit het naastgelegen startblok	15%
	Uitstraling van het gebouw en inrichting openbaar gebied binnen het plangebied.	5%
B	Duurzaamheid	
	Mate waarin duurzaamheid op een innovatieve manier integraal is opgenomen in de ontwikkeling	10%
	- Mate waarin de ontwikkeling circulair is ontwikkeld: - Score bij MAT08 - Percentage hergebruikte materialen in het gebouw- en terreinontwerp.	10%
	Mate waarin de ontwikkeling klimaatadaptief is vormgegeven	5%
		5%
		10%
C	Haalbaarheid	
	Financiële onderbouwing Mate van haalbaarheid van het plan;	5%
	Mate waarin zekerheid kan worden gegeven over de (voor)financiering van het project.	5%
	Mate waarin duidelijk en volledigheid kan worden verstrekt over de financieringsrisico's en hoe deze worden ondervangen.	5%
D	Organisatie	
	Mate waarin initiatiefnemer in staat wordt geacht om de geschetste ontwikkeling te ontwikkelen, realiseren, exploiteren en te beheren qua organisatie, deskundigheid, financiering.	10%
E	Planning	
	De duur van het ontwerp- en realisatietraject zal beoordeeld worden en de mate waarin dit realistisch is.	10%

4.5 Gunning

De punten die een voorgeselecteerde inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen zijn totaalscore in de definitieve selectie. Degene met de hoogste totaalscore is 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 onderdeel A. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het d gunningscriterium (onderdeel C) qua zwaarte gehanteerd, daarna B, D en E.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 5 februari 2021 worden de inschrijvers geïnformeerd over de gunning. Hierbij wordt ook de rapportage van de selectiecommissie meegestuurd. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.6 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

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 € 2.000,- . Voorwaarde is dat zij tijdig en, zo nodig na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben ingediend. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding.

4.6 Reservelijst

De gemeente stelt een reservelijst op van inschrijvers die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen met een geldige inschrijving en aan wie het project niet is gegund. De lijst kent een vaste rangorde waarbij de inschrijver die bij de definitieve selectie als tweede is geëindigd automatisch de hoogste rangorde heeft, de nummer drie automatisch de één na hoogste rangorde, enzovoort. Het werken met een reservelijst houdt het volgende in.

Indien de winnaar van de definitieve selectie tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgorde van de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rangorde, enzovoorts, het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen. Bij acceptatie van het gemeentelijke voorstel is deze kandidaat verplicht het optierecht uit te oefenen en uitvoering te geven aan de exacte inschrijving zoals door hem ingediend bij de definitieve selectie zonder dat de uitgangspunten, voorwaarden en eisen als vermeld in de onderhavige selectiebrochure en bijlagen wijzigen. Deze kandidaat dient binnen een termijn van 14 werkdagen het gemeentelijke voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspraken, waarna de gemeente het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rangorde op de reservelijst te benaderen.

De gemeente is niet gehouden om kandidaten uit de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen. Noch is de gemeente gehouden om resterende kandidaten met een lagere rangorde op de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure in te nemen, indien eerder een kandidaat met een hogere rangorde heeft geweigerd het gemeentelijke voorstel daartoe te accepteren. Wel is de gemeente gehouden de rangorde van de reservelijst in acht te nemen mocht zij besluiten om een kandidaat uit de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen. Elke inschrijver die aan de definitieve selectie heeft deelgenomen en deze niet heeft gewonnen, wordt bij de bekendmaking van de gunning bericht over zijn rangorde op de reservelijst. De reservelijst als zodanig wordt niet bekend gemaakt.

4.7 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (2017 nummer 56261) 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-grondhuurovereenkomst en de overeenkomst tot het vestigen van een huurafhankelijk opstalrecht 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.

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 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. Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend zijn, en de vertraging wordt niet veroorzaakt doordat de winnende inschrijver geen of naar het oordeel van de gemeente in onvoldoende mate informatie heeft verstrekt die voor de Bibobtoets van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, wordt het besluit tot (voorlopige) gunning aangehouden tot het moment waarop het resultaat van de integriteitsscreening bekend wordt. Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver positief zijn, dan wordt alsnog het besluit tot (voorlopige) gunning genomen ten aanzien van de winnende inschrijver. Mocht de integriteitsscreening van deze inschrijver echter

negatief zijn dan zal de regeling als bedoeld in de tweede zin van deze alinea van toepassing zijn waardoor er ook geen optieovereenkomst met deze inschrijver tot stand kan komen. Bij verlies van de gunning als gevolg van een negatieve integriteitsscreening wordt er geen onkosten vergoeding uitgekeerd aan de inschrijver in kwestie.

Naast de screening voorafgaand aan de optieovereenkomst, is in de optieovereenkomst, de grondhuurovereenkomst en de opstalovereenkomst 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 definitieve selectie per brief aan hem op TenderNed bekend wordt gemaakt (ten aanzien van de inschrijvers die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen wordt de datum eveneens per brief bekend gemaakt via TenderNed), een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de afdeling privaatrecht van de 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 en ondersteuning

De indicatieve planning van het ontwerp- en ontwikkeltraject is op de volgende pagina opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning.

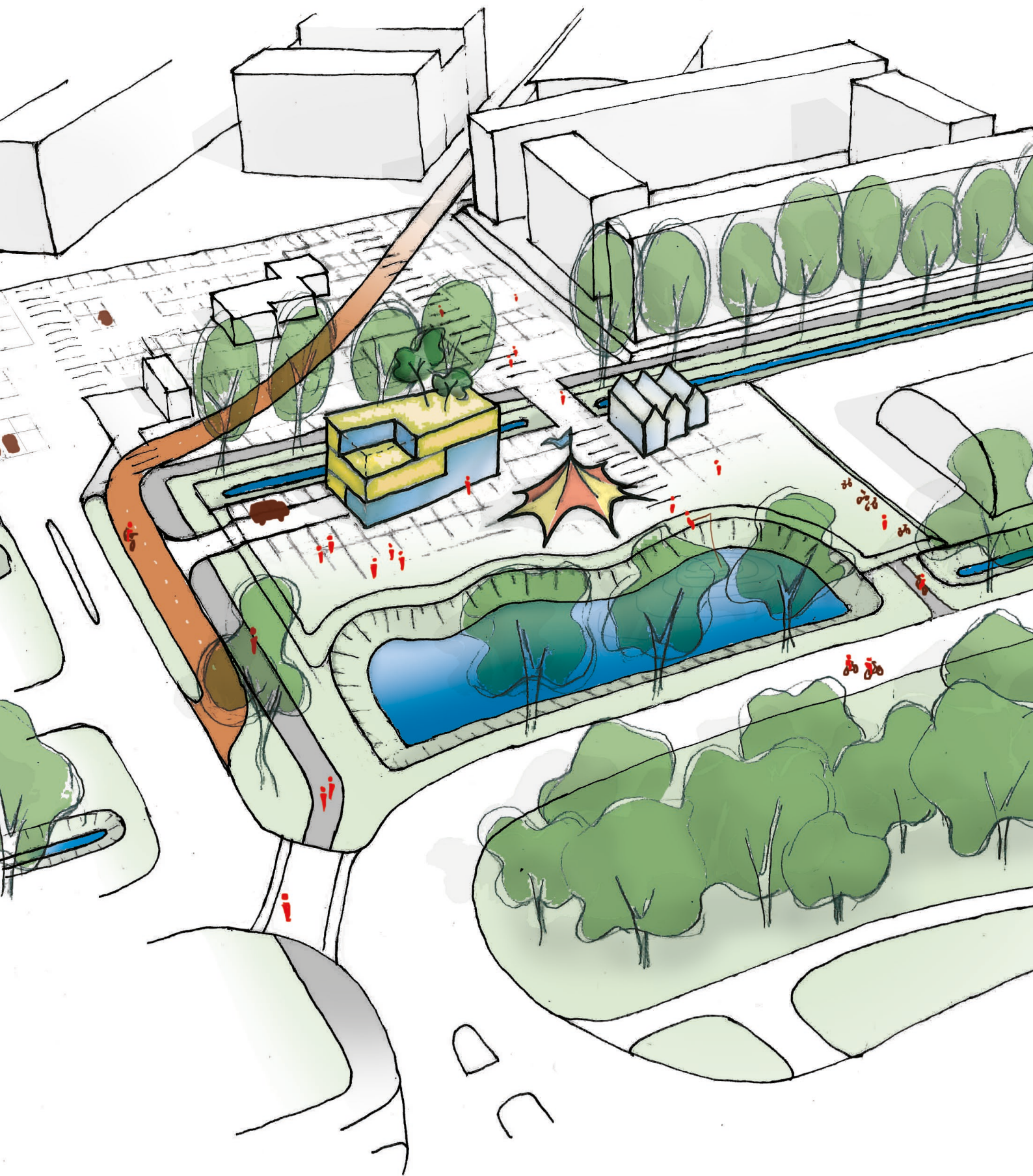
De deelnemers worden uitgenodigd om binnen de opgegeven data de planning te optimaliseren. De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in onderstaande tabel opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de grondhuurovereenkomst en de van de grondhuur afhankelijke opstalovereenkomst

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 1 maart 2021 digitaal verzonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende winnende plan uit tot voorlopig ontwerp (V.O.) en definitief ontwerp (D.O.) met inachtneming van het kavelpaspoort, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente op de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst.

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-grondhuurovereenkomst en de opstalrechtsovereenkomst nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO. Daarmee zijn voornoemde overeenkomsten compleet en deze zullen aan de definitief geselecteerde tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd mits deze optienemer heeft voldaan aan alle daarvoor gestelde voorwaarden en eisen zoals die in de optieovereenkomst zijn opgenomen.

Datum	Activiteit
5 maart 2021	Getekende optieovereenkomst
Uiterlijk 16 april	Uiterlijke datum indienen VO
Uiterlijk 7 mei 2021	Reactie op VO van de gemeente
Uiterlijk 11 juni 2021	Uiterlijke datum indienen DO
Uiterlijk 2 juli 2021	Reactie DO
Uiterlijk 23 juli 2021	Indienen omgevingsvergunningaanvraag
Week 44 t/m 5 nov 2021)	Omgevingsvergunning treedt in werking
Week 50 (13 t/m 19 dec)	Omgevingsvergunning onherroepelijk, mits geen bezwaren
Week 50	Ter beschikkingstelling terrein (mits omgevingsvergunning onherroepelijk is)
Week 50 (13 t/m 17 dec) 2021	Realisatie
2 april 2022	Uiterlijke datum start exploitatie en start huurbetaling



Mogelijke sfeerimpressie Doebaai.

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.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van het 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 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 anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot en met 9 oktober 2020. 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. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. 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 opgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. 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 /grondhuurder te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken via TenderNed.
- m. 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.
- n. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- o. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en n) wordt de inschrijver direct van deelname aan de prijsvraag uitgesloten.

- p. 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 prijsvraag uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- q. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze prijsvraag, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 3.1 of 4,1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de prijsvraag.
- r. De gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
- s. 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 definitief geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

Bijlagen overzicht

1. Kavelpaspoort inclusief coördinatentekening
2. Inschrijfformulier voorselectie
3. Inschrijfformulier definitieve selectie
4. Bibobformulier voor vastgoedtransacties inclusief bijlagen
5. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
6. Model optieovereenkomst
7. Model grondhuurovereenkomst
8. Model overeenkomst vestigen huurafhankelijk opstalrecht
9. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Baaibuurt te Amsterdam, 19 december 2019
10. Natuurwaardenonderzoek locatie statushouders Zeeburgereiland
11. Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectiebrochure.