



Selectiebrochure kavel F

Amsterdam UMC Medical Business Park

Ruimte voor de ontwikkeling van minimaal circa 4.400 m² bvo en maximaal circa 4.872 m² bvo voor bedrijven en instellingen, gericht op medisch gerelateerde dienstverlening, waaronder laboratoria, maatschappelijke dienstverlening met de daarbij behorende kantoorfuncties.



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
1. Project en opgave	5
De locatie	5
Beschrijving van de opgave	5
Opdracht aan de marktpartij.....	7
Erfpachtgrondwaarde	7
Duurzaamheid	8
Ruimtelijke kwaliteit.....	9
Privaatrechtelijke bestemming MBP	9
Optieovereenkomst en geboden optievergoeding	9
2. Beschrijving selectieprocedure	11
Vragenronde	11
Aanleveren	11
Communicatie	12
Selectiecommissie.....	13
Planning selectieprocedure	13
3. Minimale eisen.....	14
In te leveren documenten	14
Minimale eisen	14
4. Beoordeling en vervolg	15
Rangorde van puntentoekenning per selectie criterium	17
Gewogen totaalscore.....	18
Screening integriteit.....	19
Screening financieel en economische stabiliteit	20
Bezwaar.....	20
Planning ontwikkeltraject	20
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	22

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 die in eigendom zijn van het AMC. Op grond van deze samenwerking zal de gemeente in opdracht van, en namens het AMC, een marktpartij werven voor de ontwikkeling van onder meer het binnen het MBP gelegen kavel F. De gemeente doet dit door middel van het uitschrijven van de onderhavige openbare selectieprocedure en door zorg te dragen voor de bijbehorende contractvorming, waarbij de gemeente uitsluitend de rol van uitvoerder vervult, handelend conform de volmacht die door het AMC, zijnde de juridische (bloot-)eigenaar en erfverpachter van kavel F, is afgegeven.

De gemeente en het AMC zijn op zoek naar een partij die het geplande programma binnen kavel F, 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, namelijk het criterium "Geschiktheid", zie Hoofdstuk 4, onder Beoordeling en vervolg, draait om de vraag 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, er een omschrijving moet worden verstrekt van het zogeheten "deurbeleid", aan de hand waarvan de bijdrage die de inschrijver wil leveren aan de wetenschappelijke en economische samenwerking met het AMC en/of andere Amsterdamse kennisinstellingen kan worden aangetoond. Het "deurbeleid" dient een heldere inzage te geven in de wijze waarop eindgebruikers door de betreffende inschrijver worden geselecteerd en hoe de voorgestelde bijdrage kan worden geborgd. 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 8 maart 2021 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 (Bijlage 5) 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 er is verder voldaan aan alle eisen en voorwaarden uit de optieovereenkomst, 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 F 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 die zich inschrijft voor de selectie legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien aan hem gegund zal

worden, de in te 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 slagen om binnen de optietermijn een erfpachtovereenkomst tot stand te laten komen, hij alle aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest alsmede de geboden optievergoeding, die verschuldigd blijft en niet zal worden gerestitueerd c.q. kwijtgescholden.

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

1. Project en opgave

De locatie

Het AMC-terrein met een oppervlakte van 64 hectare ligt aan de zuidelijke rand van de stad, in Amsterdam Zuid-oost, ten zuiden van het kantoren- en bedrijventerrein Amstel III. Het AMC-terrein vormt het einde van de bebouwing in de zone tussen de A2 en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. In deze zone die loopt tot aan Schiphol, en bestaande uit voornamelijk infrastructuur en een groenzone, 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;
- in het oosten: de spoorverbinding Amsterdam/Utrecht
- 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 Amsterdam AMC ziekenhuis, locatie AMC, ligt op 500 meter afstand van het metro-, bus- en treinstation Holendrecht. Het gebied is ook met de auto goed te bereiken via de A2 en A9. De herinrichting van het tussen het treinstation en het ziekenhuis gelegen stationsplein Holendrecht is vrijwel in zijn geheel afgerond. De verkeersveiligheid rond het stationsplein is verbeterd door de aanleg van een nieuwe fietsroute richting het ziekenhuis. Het stationsplein zelf dat de vorm van een ellips heeft, bestaat uit een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, met een nieuw restaurant en een kiosk waar de bedrijven van het MBP gebruik van kunnen maken. Het gebied rondom het stationsplein is daardoor levendiger en sociaal aantrekkelijker geworden en zorgt direct voor een verbinding met het AMC. De entree van het ziekenhuis wordt eveneens aangepakt. Het AMC is gestart met de renovatie en nieuwbouw van de entree van het ziekenhuis en krijgt een nieuwe ingang voor het publiek, zodat de bezoekers binnen en overdekt naar de polikliniek of het ziekenhuis kunnen lopen. Dit project zal in het najaar van 2021 worden opgeleverd.

Beschrijving van de opgave

Het AMC is onderdeel van het Amsterdam Life Sciences District, waarin kennisinstellingen en healthtech-bedrijven samen worden gebracht. 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:

- hoogwaardig (medisch) bedrijventerrein met zorgvuldig ontworpen openbare ruimte
- 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 congressalen, vergader ruimten, 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.

Het AMC is juridisch eigenaar van de percelen waarop een bedrijventerrein zal worden gerealiseerd in de parkachtige opzet van het MBP. In totaal kan circa 102.000 m² bvo worden gerealiseerd. De bouw van de eerste twee gebouwen op het MBP zal naar verwachting in de zomer van 2021 starten. 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 selectiecriterium "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 selectiecriterium "Geschiktheid" en overige selectiecriteria nader toegelicht.

Het MBP is onderdeel van het bestemmingsplan Academisch Medisch Centrum dat op 21 januari 2015 is vastgesteld (Bijlage 19). Tevens is voor het MBP een beeld/kwaliteitsplan opgesteld (Bijlage 18). De door de inschrijver ingediende plannen dienen te passen binnen zowel het bestemmingsplan, het kavelpaspoort als het beeld/ kwaliteitsplan.

Kavel F is circa 1.011 m² groot en het minimaal te realiseren bruto vloeroppervlak bedraagt circa 4.400 m² en het maximaal te realiseren bruto vloeroppervlak circa 4.872 m². Minimaal 50% van het verhuurbaar 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 20 meter en de maximale bouwhoogte is 22 meter, ten opzichte van maaiveldaanluiting, exclusief de technische installaties (maximale hoogte 3 meter).

Voor de bestemming "laboratorium" is het noodzakelijk dat er een terrein nabij kavel F beschikbaar wordt gesteld ten behoeve van het opstellen van bijvoorbeeld zuurstoftanks. In de overzichtstekening behorende bij het voorlopig ontwerp openbare ruimte (zie bijlage 9) is globaal met rode kleur aangegeven op welke locatie deze gesitueerd dient te worden. In overleg met het AMC, zal na de tenderprocedure de exacte locatie bepaald worden. Deze locatie voor de realisatie van een bedrijfsstoffeneiland zal dan mede in erfpacht uitgegeven kunnen worden. De vormgeving van het bedrijfsstoffeneiland is weergegeven in het document Ruimtelijk kader bedrijfsstoffeneiland d.d. november 2020 (zie bijlage 11).

De grondprijs voor het zogenaamde bedrijfsstoffeneiland zal gelijk zijn aan de bestemming laboratorium.

Er geldt een maximale parkeernorm van één gebouwde parkeerplek per 125 m² bvo (zie Bijlage 17). Parkeren voor de fiets/scooter is in pandig en dient gebruiksvriendelijk te zijn opgelost conform de Nota parkeernormen fiets en scooter 2018 (zie Bijlage 16), waarbij voldoende elektrische oplaadpunten gerealiseerd dienen te worden. Het auto parkeren dient gerealiseerd te worden op eigen kavel en volledig ondergronds (één laag geheel verdiept). Minimaal 10% van de parkeerplaatsen dient te worden voorzien van elektrische oplaadpunten. Tevens dienen alle resterende parkeerplaatsen voorbereid te worden op toekomstige installatie van laadvoorzieningen.

Het MBP zal door een tijdelijke bouwweg, 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 na overdracht zorgdragen voor het beheer en onderhoud van de ontsluitingsweg. Voor de overige openbare ruimten binnen het MBP zal een vereniging voor het beheer en onderhoud van het park (parkmanagement) worden opgericht. Aan het verwerven van het erfpachtrecht is de verplichting om lid te worden van de Vereniging onlosmakelijk verbonden: de erfpachter dient zich binnen 14 dagen na het verwerven van het erfpachtrecht, dan wel, indien het erfpachtrecht reeds eerder wordt verworven of uitgegeven aan de erfpachter dan dat de Vereniging is opgericht, binnen 14 dagen na oprichting van de Vereniging in te schrijven als lid van de Vereniging. Het parkmanagement is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebied binnen [het MBP?] dat is opengesteld voor het publiek. Namens het AMC zal de gemeente via de erfpachtvoorwaarden de erfpachters van het MBP een kostendeekkende 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 de in te richten ruimte in het MBP die voor het publiek is opengesteld is een voorlopig maaiveldontwerp gemaakt (zie bijlage 9) Uitgangspunt is dat er gebruik zal worden gemaakt van grastegels, half-verharding, gras met grote bomen, enkele plant-accenten en hoogwaardig meubilair. De beplanting in het park zal waar mogelijk afgestemd worden op het medisch maatschappelijk karakter van dit gebied.

Opdracht aan de marktpartij

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 F 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.

Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwka-vel, in het onderhavige geval kavel F, 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 noch met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpacht-overeenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert ieder inschrijver zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Laboratorium	€ 568,--	per m ² bvo
Ondersteunende kantoorfunctie/medisch onderwijs, onderzoek en technologie (incl. ICT)	€ 568,--	per m ² bvo
Parkeerplaats (geheel verdiept)	€ 1.946,--	per parkeerplaats
Fiets/scooter parkeren	€ 78,--	per m ² bvo

*Erfpachtgrondwaarden op basis van eeuwigdurende erfpacht.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De bedragen (prijsspeil januari 2021) worden geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex reeks alle huishoudens 2017=100, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met ingang van datum ondertekening optieovereenkomst (maandprijsindexcijfer 6 maanden voorafgaand aan maand van prijsspeil: januari 2021) 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.

Voor kavel F daagt de gemeente Amsterdam, namens AMC, inschrijvers uit om een zo duurzaam mogelijk gebouw te ontwikkelen. In de onderhavige selectieprocedure is duurzaamheid geoperationaliseerd door middel van het keurmerk *BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie*. Op basis van een onafhankelijke assessment wordt het gebouw gecertificeerd. Hiervoor is de betreffende beoordelingsrichtlijn van toepassing. Het keurmerk betreft duurzaamheid in brede zin. Dit houdt in dat het gebouw beoordeeld kan worden op een breed scala aan onderwerpen, zoals management, gezondheid en welzijn, energie, transport, water, materiaalgebruik, afval, landgebruik en ecologie, en vervuiling.

Toetsingsproces

De gemeente Amsterdam vraagt inschrijvers op het inschrijfformulier voor de selectie op te geven welke BREEAM-kwalificatie (en score) voor het gehele gebouw zij zullen gaan realiseren. De kwalificatie dient gebaseerd te zijn op de te behalen credits en conform de volgens BREEAM gevalideerde rekenmethodiek.

De ontwikkelaar wordt uitgedaagd om minimaal 70% te scoren volgens de BREEAM kwalificatie. De ontwikkelaar dient een indicatieve creditlijst in, die laat zien welke credits de inschrijver verwacht te behalen.

Uiteindelijk dient de geselecteerde ontwikkelaar (als onderdeel van het VO) nogmaals een indicatieve creditlijst in. Indien de opgegeven credits op één of meerdere punten afwijken van de bij de inschrijving opgegeven credits, dan dient de inschrijver ook een afwijkingsrapportage in waarin hij de afwijkingen toelicht. Ook als onderdeel van het DO dient de optienemer een indicatieve creditlijst in, die ingeval afwijkingen voorzien is van een afwijkingenrapportage. Hierin worden de afwijkingen ten opzichte van zowel het SO als het VO toegelicht. De gemeente gebruikt de creditlijsten en eventuele afwijkingsrapportages uitsluitend om inzicht te verkrijgen in de risico's, praktische haalbaarheid en planning van dit aspect van het ontwerptraject.

Indien de gemeente bij de toetsing van het DO gereede twijfel heeft over de praktische haalbaarheid van de kwalificatie, dan kan de gemeente bij een externe partij een second opinion inwinnen. Deze partij wordt gezamenlijk door de gemeente en de optienemer geselecteerd. De kosten van de second opinion worden voor een bedrag van ten hoogste € 20.000 in rekening gebracht bij de optienemer. De gemeente zal deze partij vragen te beoordelen in hoeverre de opgegeven kwalificatie haalbaar is en – indien deze niet haalbaar geacht wordt – vragen te adviseren welke maatregelen genomen moeten worden om de kwalificatie wel te behalen. De optienemer is verplicht ofwel dit advies op te volgen ofwel alternatieve maatregelen te nemen die in de opgegeven kwalificatie resulteren. Indien de optienemer besluit alternatieve maatregelen te nemen, zal de gemeente deze ter beoordeling voorleggen aan de partij die de second opinion heeft uitgevoerd.

Uiterlijk 8 maanden na accordering van het DO door de gemeente overlegt de optienemer c.q. erfpachter een BREEAM-ontwerpcertificaat waaruit blijkt dat het ontwerp aan de opgegeven kwalificatie voldoet. Uiterlijk 6 maanden na oplevering van het gebouw overlegt de erfpachter een BREEAM-oplevercertificaat waaruit blijkt dat het gebouw aan de opgegeven kwalificatie voldoet. In de erfpachtovereenkomst is een herstelverplichting en boete-clause opgenomen ingeval het gebouw bij oplevering niet aan de opgegeven kwalificatie voldoet.

Naast de BREEAM selectie zet de gemeente in op energie zuinige gebouwen. Daarom zal ook geselecteerd worden op de te realiseren BENG2 waarde van de ontwikkeling. De BENG 2 waarde is het primair (fossiel) energiegebruik uitgedrukt in kWh per m2 gebruikoppervlak per jaar.

Ruimtelijke kwaliteit

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 aangegeven (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 het wenselijk wordt geacht om tot kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan in De Schoonheid van Amsterdam nu is bepaald.

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

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 privaatrechtelijke bestemming voor het MBP is als volgt bepaald:

Een bedrijfsvoering die gericht dient te zijn op medisch-gerelateerde dienstverlening, waaronder laboratoria, maatschappelijke dienstverlening met de daarbij behorende ondersteunende kantoorfuncties (maximaal 50% van het verhuurbare vloeroppervlak).

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 complettering 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 (Bijlage 8) 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. Erfpachtuitgifte vindt plaats door het AMC, conform het erfpachtbeleid van de gemeente. De erfpachtuitgifte geschiedt onder de Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016, welke als Bijlage 7 bij deze selectiebrochure zijn toegevoegd. De canon dient verplicht te worden afgekocht uitgaande van de eenheidsgrondwaarden (per m² bvo en per parkeerplaats), 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 tenderdocumenten. 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 feitelijke uitschrijver van deze selectieprocedure is de Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling, en zij doet dit namens het AMC. Voor het deelnemen aan de tender krijgen inschrijvers geen onkostenvergoeding.

Op 8 maart 2021 start de tender en staan alle tenderdocumenten op www.tenderned.nl. De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving.

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

- Bijlage 1 Kavelpaspoort kavel F MBP, d.d. februari 2021;
- Bijlage 2 Inschrijfformulier;
- Bijlage 3 Bibobformulier voor vastgoedtransacties;
- Bijlage 4 Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters;
- Bijlage 5 De optieovereenkomst;
- Bijlage 6 Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie;
- Bijlage 7 Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016;
- Bijlage 8 Bodemonderzoeksrapport;
- Bijlage 9 Overzichtskaart voorlopig maaiveldontwerp
- Bijlage 10 Toelichting voorlopig maaiveldontwerp
- Bijlage 11 Ruimtelijk kader Bedrijfsstoffeneiland d.d. november 2020
- Bijlage 12 Folder Natuur inclusief bouwen;
- Bijlage 13 Hand-out duurzaam bouwen is te vinden op website: <https://duurzaamontwikkelen.amsterdam.nl>
- Bijlage 14 Hemelwaterverordening gemeente Amsterdam
- Bijlage 15 Brief gemeente Amsterdam, d.d. 16 mei 2019 "Meer kans op werk";
- Bijlage 16 Nota parkeernormen fiets en scooter 2018;
- Bijlage 17 Nota parkeernormen auto;
- Bijlage 18 Beeld/kwaliteitsplan (concept 1 november 2010);
- Bijlage 19 Bestemmingsplan Academisch Medisch Centrum, vastgesteld op 21 januari 2015 en te vinden op website: 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 22 maart 2021, 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 6 april 2021 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven is mogelijk in de periode van 6 april 2021 t/m 14 juni 2021, 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;

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 4 pagina's A4, enkelzijdig, lettertype Arial 9, regelafstand 1,5);
 - Aantonen dat de inschrijver in staat is het project te organiseren en te financieren (maximaal 2 pagina's A4, enkelzijdig, lettertype Arial 9, regelafstand 1,5)
 - Aantonen succesvol vergelijkbare projecten te hebben ontwikkeld (maximaal 2 pagina's A4, enkelzijdig, lettertype Arial 9, regelafstand 1,5 en daarnaast afbeeldingen van maximaal 3 referentieprojecten (elk omvattende 1 pagina).
 - Voorstel voor een planning met betrekking tot de realisatie van de bebouwing
3. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier (Bijlage 3) inclusief gevraagde bijlagen.

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 21 juni 2021 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 redenen niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier, het Bibobformulier en/of één van de gevraagde informatie en/ of 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 totaalscore heeft behaald, is in principe de winnaar van de tender en aan wie de optie wordt gegund.

Communicatie

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
8 maart 2021	Start tender
22 maart 2021, tot 18:00 uur	Uiterste datum en tijdstip voor het stellen van schriftelijke vragen
6 april 2021	Datum van beschikbaarstelling vraag- en antwoorddocument, tevens startdatum van inschrijving selectieprocedure
14 juni 2021, tot 18.00 uur	Sluitingsdatum en -tijdstip inschrijving selectieprocedure
Vanaf 14 juni 2021	Screening Bibob
12 juli 2021	Datum van (voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn, alsmede startdatum van bezwaartermijn
2 augustus 2021	Datum waarop de bezwaartermijn afloopt en bij geen bezwaar, tevens de datum waarop de gunning definitief is geworden, in welk geval de optieperiode van 18 maanden aanvangt

3. Minimale eisen

In te leveren documenten

Voor een ontvankelijke inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier (Bijlage 2), de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in Hoofdstuk 2., onder Aanleveren, en het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bibobformulier (Bijlage 3) 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 F AMC/MBP en dat voldoet aan de regels, eisen en ambities die zijn gesteld.
- Het leveren in directe zin dan wel in het omschreven deurbeleid van een bijdrage aan de beoogde wetenschappelijke en economische samenwerking met het AMC en/of andere Amsterdamse kennisinstellingen.
- Een minimale bieding op de optie van € 25.000,- exclusief BTW.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de selectiecommissie enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De 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 en waardeert de inschrijvingen aan de hand van 6 selectiecriteria en heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. De selectiecommissie controleert daarnaast de volledigheid van de inschrijvingen op de wijze als beschreven in Hoofdstuk 2., onder Aanleveren.

Wegingsfactorlijst

Bij de beoordeling op basis van de navolgende 6 selectiecriteria geldt per criterium de volgende wegingsfactor:

1. **Geschiktheid:**

Maximaal 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. Op dit onderdeel dient minimaal 10 punten behaald te worden op straffe van uitsluiting van verdere deelname aan de selectieprocedure

2. **Duurzaamheid:**

Maximaal 30 punten voor de mate waarin het programma duurzaam wordt ontwikkeld, waarvan maximaal 20 punten voor de BREEAM score (boven excellent) en maximaal 10 punten voor de BENG2-score

3. **Optiebod:**

5 punten voor het hoogste optiebod en 0 punten voor de overige optiebiedingen. Voor een bieding op de optie voor kavel F wordt een drempelbedrag gehanteerd van € 25.000,-. Over de optievergoeding dient de optieneemer BTW te betalen. Op moment van de start van de tender is dat 21 procent. Biedingen lager dan dit drempelbedrag worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

4. **Social return:**

5 punten indien de inschrijver in voldoende mate 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 en 0 punten indien de inschrijver niet of in onvoldoende mate daaraan voldoet;

5. **Financiële draagkracht van de inschrijver:**

Maximaal 10 punten;

6. **Ervaring van de inschrijver:**

Maximaal 10 punten, voor de mate waarbij de inschrijver aantoont succesvol vergelijkbare projecten te hebben ontwikkeld.

Beoordelingsmatrix kavel F

Selectiecriteria	Maximaal te behalen punten per inschrijver per criterium	Maximaal te behalen punten per inschrijver per subcriterium	Onderwerp 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 op straffe van uitsluiting van verdere deelname aan de selectieprocedure
Duurzaamheid	30	20	BREEAM score.
		10	BENG2 score
Social Return	5	NVT	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. https://www.amsterdam.nl/ondernemen/inkoop-aanbesteden/social-return/
Optiebod	5	NVT	De hoogte van bieding op de optie.
Financiële draagkracht 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.

Vaste rangorde van puntentoekening per selectie(sub)criterium

Bij de waardering van de inschrijvingen zal de selectiecommissie per (sub)criterium een van tevoren vastgestelde rangorde van puntentoekening hanteren. Deze rangorde is in de navolgende matrix vastgelegd.

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 slechts marginaal meerwaarde	10
Voldoet goed Geeft meerwaarde, biedt een duidelijk, helder verhaal en schept vertrouwen	20
Voldoet ruimschoots Voldoet ruimschoots aan de eisen, biedt zeer veel meerwaarde en een 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 Toetsing duurzaamheid op BREEAM-score	Score
Partij met een BREEAM-score minder dan excellent	0
Partij met score beter dan excellent (minimaal 70 procent) maar onder de hoogste BREEAM-score, (5 punten + relatieve score tussen 0-15). (Voorbeeld: hoogste score is 85%, partij met score van 79% krijgt 9 van de maximaal 15 te behalen punten voor beter dan excellent. Opgeteld met de eerder verkregen 5 punten voor excellent levert dat een totaal op van 14 punten)	Relatieve score tussen 5 - 20 punten
Partij met hoogste BREEAM-score (en minimaal excellent)	20 (5 punten excellent +15 punten beter dan excellent)
Criterium Duurzaamheid Toetsing duurzaamheid BENG2 score (laagste kWh/m2.jaar)	
BENG 2 kleiner of gelijk aan 0	5
Inschrijver met laagste BENG 2	10

 criterium social return:	
De inschrijver heeft geen of onvoldoende visie op de invulling van social return	0
De inschrijver heeft een duidelijk visie op de invulling van social return	5

 criterium Optiebod:	Score
Laagste optiebod tot en met één na hoogste optiebod	0
Hoogste optiebod	5

 criterium Financiële draagkracht:	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

Gewogen totaalscore

De punten die een inschrijver scoort op elk van de 6 selectiecriteria bij elkaar opgeteld vormen de totaalscore. De inschrijver met de hoogste totaalscore is in principe winnaar van de selectieprocedure

Indien de hoogste totaalscore voor twee of meerdere inschrijvers gelijk is, wordt de inschrijver geselecteerd die de meeste punten heeft gescoord op het selectie criterium Geschiktheid. Indien de scores ook op dit onderdeel gelijk zijn, dan wordt een notaris gevraagd om uit de groep van inschrijvers met dezelfde 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. De directeur G&O zal op basis daarvan overgaan tot gunning. Op 13 juli 2021 worden de inschrijvers geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie Hoofdstuk 4., onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

De selectiecommissie stelt een reservelijst op van inschrijvers die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen met een geldige inschrijving en het project niet gegund hebben gekregen. 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 selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft het AMC 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 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 voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspraken, waarna het AMC het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rangorde op de reservelijst te benaderen.

Het AMC is niet gehouden om kandidaten van de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen. Noch is het AMC 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 voorstel daartoe te accepteren. Wel is het AMC 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.

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 (Bijlage 5) met de bijbehorende model erfpachtaanbieding (Bijlage 6) 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 gunning op Tendered bekend wordt gemaakt, namelijk , 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 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.

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, waarbij de acceptatie van de erfpachtaanbieding in ieder geval plaats dient te vinden binnen 18 maanden nadat de optieperiode is ingegaan. De finale optieovereenkomst wordt uiterlijk 24 augustus 2021 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 tenderdocumenten, zijn inschrijving en de optieovereenkomst. 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 bezwaartermijn 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 en met 22 maart 2021, uiterlijk tot 18:00 uur, via www.tenderned.nl. Indien tot en met 22 maart 2021, uiterlijk tot 18:00 uur, 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/ of het AMC nimmer schadeplichtig.
- 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 onderhavige selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende Inschrijfformulier en Bibobformulier.
- l. Bij overtreding van bepaling sub c), g) wordt de inschrijver direct van deelname aan de tender uitgesloten.
- m. Bij overtreding van bepaling sub d) en/ of e) kan het AMC aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente namens het AMC c.q. AMC zich uitdrukkelijk het recht voor-

behoudt 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.

- n. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze tender. 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.
- o. 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.