

Selectiebrochure Kavel A, Ravel (Zuidas)

**Ruimte voor circa 70 middeldure huurwoningen
en voorzieningen waaronder horeca**



Inhoudsopgave

Inleiding 4

1. Project en opgave	6
De locatie	6
De opgave voor kavel A, Ravel	7
Erfpachtgrondwaarde	10
Duurzaamheid	11
Ruimtelijke kwaliteit	12
Programma	13
Optieovereenkomst	15
2. Beschrijving selectieprocedure	17
Correspondentie	18
Selectiecommissie en jury van deskundigen	18
Planning selectieprocedure	19
3. Voorselectie	20
3.1 Inschrijving voorselectie	20
Vragenronde	20
Aanleveren	20
3.2 Minimale eisen voorselectie	21
3.3 Selectiecriteria voorselectie	22
3.4 Beoordeling voorselectie	24
3.5 Voorselectie	25
4. Definitieve selectie	26
4.1 Inschrijving definitieve selectie	26
Vragenronde	26
Aanleveren	26
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	29
Presentatie	30
4.3 Gunningscriteria Definitieve Selectie	30
4.4 Beoordeling definitieve selectie	32
4.5 Gunning/ Onkostenvergoeding	32
4.6 Reservelijst	33
4.7 Screening	34
4.8 Bezwaar	35
4.9 Planning ontwikkeltraject	36
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	37

Inleiding

Met een totale capaciteit van 10.000 woningen, een rijk aanbod aan voorzieningen en 1,2 miljoen m² kantoorvloeroppervlak groeit Zuidas uit tot een nieuwe stadskern in de Amsterdamse regio. Een groot deel van de geplande woningproductie in Zuidas komt in Ravel. Hier wordt de komende jaren gewerkt aan een gemengde buurt met een uitgebreid aanbod van ongeveer 1.350 woningen. Kavel A is één van de eerste (woningbouw)kavels die ontwikkeld en gerealiseerd wordt in Ravel.

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen Kavel A in Ravel Zuidas met middeldure huurwoningen en voorzieningen in de plint kan ontwikkelen en realiseren. De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van een openbare selectie. Hiervoor is de onderhavige selectieprocedure opgezet.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden en uitgangspunten voor deze selectie en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in de Bouwenvelop Kavel A, Ravel (Zuidas) vastgelegd (bijlage 1).

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 hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (hierna: DO) uit te werken.

Indien het DO naar het oordeel van de gemeente past binnen het gestelde kader en verder is voldaan aan de overige voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst, zal de winnende inschrijver/ optienemer vervolgens in de gelegenheid worden gesteld het erfpachtrecht over de betreffende kavel te verkrijgen. De optienemer dient daartoe de gemeentelijke erfpachtaanbieding te accepteren, waardoor de erfpachtovereenkomst tussen hem en de gemeente tot stand komt. Pas dan heeft de optienemer met betrekking tot Kavel A, Ravel (Zuidas) een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. De gunningsbeslissing van de gemeente verschaft hem slechts een voorwaardelijke aanspraak daarop. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding verkrijgt de optienemer het erfpachtrecht met betrekking tot kavel A, Ravel door middel van het passeren van de notariële akte van vestiging.

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. Een gegadigde die zich inschrijft voor de selectieprocedure legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien aan hem gegund zal worden, aan zijn inschrijving te voldoen en hij verkrijgt daarmee het exclusieve recht om gedurende de optieperiode de bouwopgave uit te werken en de investering in de uiteindelijke grondafname en bouw verder rond te krijgen.

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest, mocht hij er niet in slagen om binnen de optietermijn de erfpachtaanbieding te accepteren.

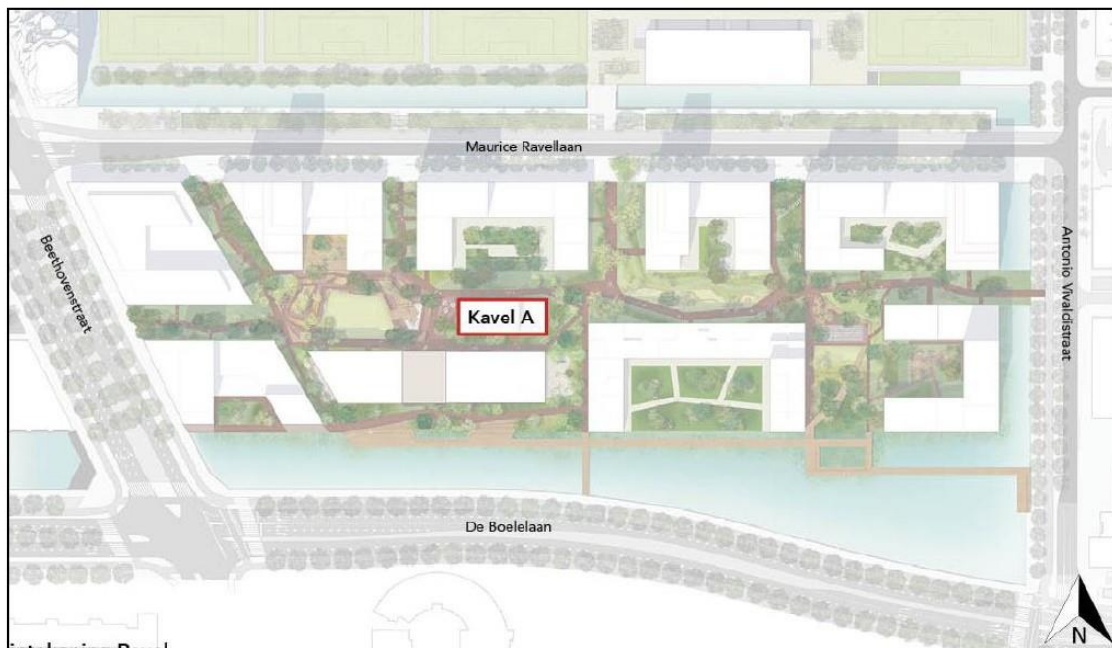
In deze brochure zal nader op de hiervoor beschreven aspecten van de selectieprocedure worden ingegaan.

1. Project en opgave

De locatie

Kavel A ligt in Zuidas, in deelgebied Ravel. Op dit moment kenmerkt het gebied zich met name door een aantal tijdelijke functies zoals de Kindercampus Zuidas en studentenhuisvesting. Ravel is ook het gebied waar de afgelopen jaren Sportpark Goed Genoeg met AFC in een nieuwe opzet is ontwikkeld en waar in 2021 het project Valley zal worden opgeleverd.

Voor de zuidzijde van dit deelgebied is in juni 2020 het Ontwikkelplan Ravel goedgekeurd (zie document B van de Bouwenvelop Kavel A, Ravel). Daarin zijn de programmatische en stedenbouwkundige kaders van deze nieuwe stedelijke woonbuurt in Zuidas vastgelegd. In Ravel gaat stedelijke dichtheid samen met hoge woon- en verblijfskwaliteit in een duurzame, groene setting. De buurt is gemengd en bestemd voor een brede doelgroep, met de nadruk op woningen voor gezinnen. Voor het woonprogramma is het uitgangspunt 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector. Naast woningen komen er ook kantoren en verschillende voorzieningen, zoals een alles-in-één-school, in de buurt. De buurt wordt autoluw. Kavel A is middenin het autoluwe gebied gesitueerd.



Afbeelding: ligging kavel A in Ravel

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

De opgave voor kavel A, Ravel*De centrale smaakmaker in het autoluwe gebied*

Kavel A ligt centraal en solitair in Ravel en op de zicht-as van de Gershwinlaan en is dus ook vanuit het centrumgebied van Zuidas zichtbaar. Het gebouw zal door deze centrale ligging en met een bouwhoogte van maximaal 50 meter (t.o.v. toekomstig maaiveldpeil) voor de omgeving beeldbepalend zijn. De sculpturale uitstraling van het gebouw is daarbij een versterkend element. Ook sluit de kavel aan alle zijden aan op het autoluwe binnengebied van Ravel. Het centrale buurtplein vormt de groene ontmoetingsplek van de buurt. Daarbij is kavel A één van de eerste ontwikkelingen in Ravel en daarmee een smaakmaker voor het gebied.

Betaalbare woningen geschikt voor gezinnen met een middeninkomen

In het Ontwikkelplan Ravel (2020) zijn ca. 540 middensegment huurwoningen opgenomen. Ca. 360 van deze middensegment huurwoningen in Ravel hebben een grootte van minimaal 80 m² GO. Deze woningen zijn gezien de omvang in beginsel geschikt voor gezinnen. Op basis van de vigerende Huisvestingsverordening behoren middeldure huurwoningen vanaf 61 m² GO (met minimaal 3 kamers) met voorrang aangeboden te worden aan gezinnen met een middeninkomen¹. De gemeente zet zo met haar beleid in op het vergroten van het aanbod van betaalbare gezinswoningen in de stad en zoekt door middel van deze selectieprocedure een partij die ten behoeve van deze doelstelling de ontwikkeling van kavel A ter hand neemt.

Rondom kavel A ontwerpt en realiseert de gemeente een autoluwe gebied dat kinderen uitnodigt tot spelen. Naast kavel A, wordt op de kavels B1 en B2 een alles-in-één-school gebouwd die volgens de huidige planning gefaseerd tussen augustus 2024 en begin 2025 in gebruik wordt genomen. Hiermee creëert de gemeente een gezins- en kindvriendelijke omgeving.

Een levendige en slim ingerichte plint

Zoals hiervoor benoemd is het van belang om de begane grond dusdanig te ontwerpen dat deze alzijdig aansluit op het openbaar gebied van Ravel. De begane grond, voorzien van een aantrekkelijke entree, zal naast de noodzakelijke techniek en logistiek een goed bereikbare eigen collectieve fietsparkeervoorziening ook voorzieningen moeten krijgen: aan de westzijde een op het buurtplein en middagzon georiënteerde horecavestiging en aan de oostzijde een maatschappelijke of commerciële voorziening die bijdraagt aan levendigheid in de plint.

Duurzaam: lage energievraag, duurzame opwekking, circulair bouwen en groen natuurinclusief bouwen

De gemeente heeft een duurzaamheidsagenda die voor de ontwikkeling van Ravel gehanteerd wordt. De agenda bestaat voor de gebiedsontwikkeling uit 6 pijlers (zie document B van de Bouwenvelop Kavel A, Ravel (Zuidas), pag. 17 -18). Voor kavel A wordt met name ingezet op de pijlers duurzame energie (en aardgasvrij), circulariteit en natuurinclusief bouwen. Deze pijlers sluiten goed aan op de opgave voor kavel A, omdat bij deze nieuwbouw de energievraag in de basis al teruggebracht kan worden. Ook (vaste) energielasten voor toekomstig bewoners (met een middeninkomen) van kavel A kunnen hiermee zoveel mogelijk beperkt worden.

Bij circulair bouwen hebben de toegepaste bouwmaterialen een zo lang mogelijke levensduur doordat deze kunnen worden hergebruikt of herbestemd. De begane grond verdieping van kavel A heeft een

¹ Raadpleeg [de Huisvestingsverordening](#) (2020 is thans vigerend) voor definities en uitwerking van deze toewijzingsregels

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

bruto-hoogte van minimaal 4,5 meter, de overige verdiepingen hebben een bruto-hoogte van minimaal 3,3 meter. Een royale verdiepingshoogte draagt bij aan de duurzaamheid van het casco.

Groen en natuurinclusief bouwen sluit goed aan op het groene autoluwe gebied waar kavel A middenin staat. Met de maximale bouwhoogte van 50 meter zijn de daken van kavel A goed zichtbaar vanuit de omliggende bebouwing. Aan de noordzijde van de woonbuurt Ravel zal de bebouwing hoger zijn met accenten tot 110 meter. Hierdoor ontstaat aanleiding om de daken en gevels van kavel A groen te maken. Er ontstaan daarmee ook ecologische kansen en mogelijkheden om regenwater vast te houden. NB. Dit zal bijdragen aan het behalen van de eis die in de Hemelwaterverordening wordt vastgelegd. De Hemelwaterverordening is bij het starten van deze selectieprocedure nog niet vastgesteld door de Gemeenteraad.

De opgave voor kavel A heeft een aantal specifieke randvoorwaarden:

Op het gebied van het bestemmingsplan:

Het ontwerp-bestemmingsplan Zuidas-Woonbuurt Ravel wordt door het College aan de Raad ter vaststelling aangeboden. Naar verwachting wordt dit in de Raadsvergadering in juli 2021 behandeld. Na vaststelling vormt het bestemmingsplan Zuidas-Woonbuurt Ravel de juridisch-planologische grondslag voor de gewenste ontwikkeling op kavel A. Deze selectieprocedure van het optierecht voor kavel A wordt georganiseerd onder voorbehoud van vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad. De gemeente kan deze selectieprocedure beëindigen op basis van bepaling k in hoofdstuk 5 in deze brochure.

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt naar verwachting voor de start van de definitieve selectieronde in juli 2021 vastgesteld, maar is dan nog niet onherroepelijk. De planning van de bestemmingsplanprocedure is afhankelijk van het gegeven of er beroep wordt ingesteld en er aldus een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden doorlopen. De gemeente brengt partijen in de definitieve selectie op de hoogte van de stand van zaken met betrekking tot de procedure. De definitieve gunning zal in beginsel niet eerder plaatsvinden dan dat het BP onherroepelijk is. Op basis van de huidige planning is het bestemmingsplan onherroepelijk voordat het moment van definitieve gunning gepland staat.

Het ontwerp-bestemmingsplan Zuidas-Woonbuurt Ravel is integraal te raadplegen op de website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> onder het planidentificatienummer NL.IMRO.0363.K1901BPGST-OW01. Na vaststelling wordt ook het definitieve bestemmingsplan op voornoemde website gepubliceerd.

Op het gebied van ontwerp en stemgeluid:

Kavel A ligt naast de alles-in-één-school (kavels B1 en B2) en het buurtplein waar gespeeld wordt en waar een horecaterras langs de westgevel van kavel A gerealiseerd kan worden. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is het effect van het (stem)geluid dat geproduceerd wordt door spelende kinderen op de speelpleinen in Ravel op (de gevels van) de woningen onderzocht. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van het ontwerp-bestemmingsplan Zuidas-Woonbuurt Ravel. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de langtijdgemiddelden en de maximale geluidsniveaus op de westgevel van kavel A de grenswaarden op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieu-zonering" voor gemengd gebied overschrijden.

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat gebouwmaatregelen of andere maatregelen die positief bijdragen aan de geluidssituatie, noodzakelijk zijn. In het geluidrapport is een aantal maatregelen voorgesteld:

- een akoestisch gunstige woningindeling (gevels van verblijfsruimten afwenden van het speelgeluid);
- het toepassen van geluidafschermende balkons;
- of het toepassen van plaatselijk geluidafschermende maatregelen voorlangs ramen of deuren (bijvoorbeeld een dubbelraamsysteem).

Door (één van) deze of andere geluidmaatregelen aan de woningen te treffen kan worden voldaan aan de geluidgrenswaarden volgens gemengde woonwijk, stap 2 of stap 3 (na afwegen door het bevoegd gezag) van de VNG-publicatie en is ter plaatse van de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat. In bijlage 16 van het ontwerp-bestemmingsplan is het onderzoek en het advies met maatregelen terug te vinden.

Onderzoek van stemgeluid dat voortkomt van terrassen is niet gekoppeld aan het ontwerp-bestemmingsplan. Uit door de gemeente verricht onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de richtafstanden. Het Activiteitenbesluit regelt de normen voor een toekomstige horecaexploitant.

Op het gebied van geluidsbelasting en hogere waarden:

De woonbuurt Ravel kent geluidsbelasting van trein- en wegverkeer. In bijlage 11 bij het ontwerp-bestemmingsplan is het akoestisch onderzoek met kenmerk 02563-44450-09 d.d. 10 juli 2020 te vinden en in bijlage 13 bij het ontwerp-bestemmingsplan het concept besluit hogere waarden Wet geluidhinder d.d. 7 oktober 2020. Blijkens het onderzoek wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden bij nagenoeg alle bouwlagen aan de zuidzijde van kavel A en vanaf verschillende bouwlagen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden op de oost- en noordgevel. Het ontwerp van de plattegronden en gevels zullen daardoor beïnvloed worden. In het onderzoek worden mogelijke oplossingen en technieken beschreven. Het akoestisch onderzoek is in de vaststellingsfase van het bestemmingsplan geoptimaliseerd en het definitieve besluit hogere waarden wordt gewijzigd vastgesteld. Bij inschrijving (in de definitieve selectieronde) dient rekening te worden gehouden met het onderzoek en het besluit hogere waarden die als bijlagen gelden voor het door de Raad vast te stellen bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting voor de start van de definitieve selectieronde in juli 2021 vastgesteld.

Op het gebied van uitvoering:

De bebouwing op Kavel A moet in overleg met de gemeente op een zo compact mogelijke manier tot stand komen. In de directe nabijheid van kavel A is een tijdelijke basisschool (Alles-in-één-school, Kindercampus Zuidas) gevestigd. Deze krijgt een definitieve vorm eveneens naast kavel A (kavels B1 en B2). Om de veiligheid te kunnen garanderen en ervoor te zorgen dat de school voldoende ruimte heeft, mogen de bouwveiligheidszones tijdens de uitvoering van kavel A niet overlappen met het tijdelijke en definitieve schoolgebouw, de speelpleinen en de routes naar school.

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met wonen en niet-woonfuncties in de plint kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is onderhavige selectieprocedure met twee rondes uitgeschreven. Bij de definitieve selectie worden inschrijvingen beoordeeld op programma, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

Inschrijving en combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie (bijlagen 2 en 4) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overigen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure.

Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven bouwkael wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarde per eenheid voor middeldure huurwoningen waarbij alle woningen in het project gemiddeld 80 m² GO zijn (NB. de minimale grootte van een woning dient 40 m² GO te zijn), voor plintvoorzieningen (waaronder horeca) en voor fiets- en scooterparkeerplaatsen voor niet-wonen. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
Middeldure huurwoningen gemiddeld 80 m ² GO	€ 1.360,-	m ² GO
Plint (niet-wonen)	€ 1.909,- ²	m ² BVO
Fiets- en scooterparkeerplaatsen niet-wonen	€ 78,-	m ² BVO

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondprijzen zijn op basis van eeuwigdurende erfpacht (de Algemene Bepalingen 2016 zijn van toepassing);
- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 1 juni 2021 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage X is toegevoegd nader toegelicht;
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd;
- Voor zover gemeenschappelijke ruimten direct woongerelateerd zijn (bijvoorbeeld een gemeenschappelijke fitnessruimte, bibliotheek en logeerkamer voor gasten) wordt voor de voor alle woningen tezamen geldende erfpachtgrondwaarde mede berekend over het vloeroppervlakte van deze ruimten. Hiervoor geldt dezelfde erfpachtgrondwaarde als voor de bestemming middeldure huurwoning van de te vormen appartementsrechten. De vloeroppervlakten

² Voor de ruimte in de plint (niet-wonen) gesitueerd aan de oostzijde van de kavel geldt de opgenomen erfpachtgrondwaarde als uitgangspunt. De gemeente kan op basis van de definitieve inschrijving binnen de optietermijn een maatwerk erfpachtgrondwaarde afgeven als de bestemming van de plint aan de oostzijde en aanvullende privaatrechtelijke beperkingen hiertoe aanleiding geven. Dit kan tot een lagere erfpachtgrondwaarde leiden.

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

gemeenschappelijke entrees, gangen, trappenhuizen, bergingen, fietsenstallingen en WKO-installaties blijft voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde buiten beschouwing.

Duurzaamheid

Het gunningscriterium duurzaamheid telt voor 30% mee in de definitieve beoordeling. Naast de eisen voor duurzaamheid zoals genoemd in de Bouwenvelop Kavel A, Ravel wordt de inschrijver uitgedaagd om extra inspanningen te leveren op het gebied van energie en circulariteit. Het doel hierbij is om de milieudruk van het gebouw op CO₂ emissie te verlagen. We dagen de inschrijver verder uit om bij de materiaalkeuze en het gebouwwontwerp maximaal te gaan voor waardebehoud. Natuurinclusief bouwen wordt in deze selectieprocedure als minimale eis in de definitieve selectie gehanteerd.

Energie

Energie wordt uitgevraagd aan de hand van BENG123-normen, conform de NTA 8800. In deze selectieprocedure zal energie uitsluitend beoordeeld worden op basis van de BENG 2 score.

BENG123 bestaat uit de volgende drie onderdelen:

BENG 1. Maximale energiebehoefte

In zowel woningbouw als utiliteitsbouw wordt bij het bepalen van de energiebehoefte van een gebouw rekening gehouden met de energiebehoefte voor verwarmen en voor koelen (of zomercomfort als er geen sprake is van actieve koeling). Energieverlies (of winst) ten gevolge van ventilatie wordt tot de energiebehoefte voor verwarmen en koelen gerekend. De energiebehoefte kan worden ingevuld met hernieuwbare en/of fossiele energie. Voor het bepalen van de energiebehoefte is het type opwekker niet relevant. De opwekker is wel relevant voor het berekenen van het primair fossiel energiegebruik.

BENG 2. Primair fossiel energiegebruik

Het primair fossiel energiegebruik is een optelsom van het energiegebruik voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatie. Voor utiliteitsgebouwen telt ook het energiegebruik voor verlichting en voor bevochtiging of ontvochtiging (indien aanwezig) mee. Als er PV-panelen (zonnepanelen) of andere hernieuwbare energiebronnen toegepast worden, wordt de daardoor opgewekte energie van het energiegebruik afgetrokken.

BENG 3. Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie wordt bepaald door de hoeveelheid hernieuwbare energie te delen door het totaal van hernieuwbare energie en primair fossiel energiegebruik. Het aandeel hernieuwbare energie wordt uitgedrukt in procenten. Naast de bijdrage van PV-panelen bestaat de hoeveelheid hernieuwbare energie ook uit de bijdragen van warmte-koude-opslag (wko), stadsverwarming etc. In document E van Bouwenvelop Kavel A, Ravel is te zien waar ruimte is voor het realiseren van een warmte- en koudebron in het gebied. Een (aanvullende) aansluiting op het stadswarmte- en koudenet, waarvan de leidingen in het gebied aanwezig zijn, is ook mogelijk.

Circulariteit: Materiaalkeuze

Partijen worden uitgedaagd de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook om de impact van onderhoud, vervangingen en sloop van elementen of

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

materialen bij einde levensduur en bij verdere verwerking. Deze milieu-impact kan worden uitgedrukt in de vorm van milieukosten. Het uitvoeren van een milieukostenberekening (MPG-berekening) is bij nieuwbouw van woningen (en enkele andere functies) een verplichting (artikel 5.9 van het bouwbesluit) bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Er moet een MPG-berekening worden ingediend voor het gehele gebouw, exclusief fundering en exclusief PV-panelen.

Maatregelen waarmee de MPG kan worden verlaagd, zijn onder meer het toepassen van biobased materialen, zoals hout, isolatie met grassen en dergelijke, en het gebruik van hergebruikte of gerecyclede materialen, ook wel secundaire materialen genoemd. Ook onderhoudsvrije materialen kunnen hierin een rol spelen.

Natuurinclusief bouwen (minimale eis)

Ravel wordt een groene wijk met veel potentie voor stadsnatuur. Om een duurzaam ecosysteem te kunnen ontwikkelen moeten de gebouwen goed aansluiten op de groene omgeving van de openbare ruimte. Kavel A ligt centraal tussen andere bebouwingen in Ravel. Wetende dat de openbare ruimte maar ook de omliggende gebouwen gaan inzetten op een groene en leefbare omgeving ligt er een mooie kans om daar met Kavel A ook op aan te sluiten.

Met het formulier Puntensysteem Groen en Natuurinclusief bouwen (bijlage 6) levert de gemeente een spectrum van passende maatregelen voor natuurinclusief bouwen op kavel A op basis waaruit inschrijvende partijen een keuze maken voor maatregelen waarmee een minimum van 30 punten (conform dit formulier) behaald dient te worden. Een ingevuld formulier met voldoende maatregelen om tot minimaal 30 punten te komen, vormt de minimale eis voor deelname aan de definitieve selectieronde.

Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit verstaan, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid, zoals beschreven in het gemeentelijke document *De Schoonheid van Amsterdam*, waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus). Daarnaast zijn afhankelijk van de locatie bestaande kwaliteiten c.q. cultuurhistorie en erfgoed vastgelegd, voortkomend uit de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening. Binnen dit kader kunnen in uitzonderlijke gevallen uitzonderingen worden gemaakt in het geval dat er de wens is om tot kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan in *De Schoonheid van Amsterdam* is bepaald.

De locatie van kavel A in Ravel heeft op basis van *De Schoonheid van Amsterdam* het welstandsniveau: bijzonder (sterk):

"Bijzonder zijn gebieden waar van een ontwerp mag worden verwacht, dat het een bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en aan de kwaliteit van het bouwwerk op zichzelf. Dit zijn onder meer de gebieden met een groot belang voor het aanzien van de stad. Het bijzondere niveau is ook van toepassing op gebieden, die in transformatie zijn of in opbouw en waar van de ontwerper of aanvrager een grotere inspanning mag worden verwacht om de kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen."

Voor de bewaking van de ruimtelijke kwaliteit van Ravel in Zuidas heeft gemeente Amsterdam een supervisor aangesteld. De supervisor adviseert de partijen gedurende het ontwerpproces van de bouwplannen, vanaf de initiatieffase tot de uiteindelijke bouwaanvraag. In het begin van het proces is de rol

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

van de supervisor vooral stimulerend en vanuit de inhoud motiverend. Aan het eind wordt getoetst of de nagestreefde kwaliteit ook daadwerkelijk is bereikt.

De supervisor adviseert de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, die het ontwerp toetst aan de Welstandsnota *De Schoonheid van Amsterdam* en op basis van de richtlijnen die in het "Ontwikkelplan Ravel" (zie Bouwenvelop en daarin document B) zijn vastgelegd.

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

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

Programma

Het totale programma dat gerealiseerd kan worden op kavel A is maximaal 8.500 m² BVO. De verschillende programmatische onderdelen worden hieronder toegelicht.

Wonen

Voor kavel A geldt dat er minimaal 7.800 m² BVO en maximaal 8.100 m² BVO wonen gerealiseerd kan worden (inclusief fietsparkeren bovengronds). Zoals toegelicht in hoofdstuk 1 zet de gemeente in op betaalbare huurwoningen voor middeninkomens. Het beleid hiervoor is opgenomen in het Actieplan Méér Middeldure Huur (2016) en de herijking hiervan in 2020 door het College. Voor kavel A geldt dat het gehele woonprogramma van minimaal 7.800 m² BVO en maximaal 8.100 m² BVO middeldure huurwoningen moet bestaan met een gemiddelde grootte van 80 m² GO. Om de huurwoningen met voorrang aan te bieden aan gezinnen (op basis van de vigerende Huisvestingsverordening, zie verwijzing hoofdstuk 1) dienen de woningen met een omvang vanaf 61 m² GO over minimaal 3 kamers te beschikken. Tot het aantal kamers worden een woonvertrek en slaapkamers gerekend.

Aan deze middeldure huurwoningen worden de volgende eisen en voorwaarden verbonden:

- Er is sprake van een zelfstandige woning die minimaal de eerste 25 jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt verhuurd;
- De grootte van alle woningen tezamen bedraagt gemiddeld 80 m² GO (conform NEN 2580);
- De kale aanvangshuur van de woningen is maximaal € 1.040,73 per maand (prijspeil 2021). De bovengrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Eerste indexering vindt plaats op 01-01-2022 volgens de consumentenprijsindex alle huishoudens;
- De gemiddelde kale aanvangshuur per woning is € 911,05 (prijspeil 2021). Deze gemiddelde huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar;
- De eerste 20 jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht mag de maandhuur vanaf 1 jaar na aanvang huurcontract jaarlijks met maximaal CPI +1% punt worden verhoogd. (CPI jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

- De aanvangshuur na mutatie gaat verder op het huurniveau van voor de mutatie. De huur hoeft niet meer terug te vallen in het middeldure segment;
- In het 21ste tot en met het 25ste jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht mogen de huren voor zittende huurders nog steeds met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd. (CPI jaar-gemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
- In het 21ste tot en met het 25ste jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeenkomen over de huur en huurverhoging (vrije huur);
- De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht worden verkocht en overgedragen als koopwoning. Hiervoor is geen canonverhoging verschuldigd;
- De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam;
- Voor deze middeldure huurwoningen geldt het woningdeelbeleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.

Niet-wonen

De plint bestaat uit twee separate ruimtes. De westelijk georiënteerde ruimte zal ingevuld moeten worden met horeca (café/ restaurant) met een omvang van minimaal 150 m² BVO. Voor de oostelijk georiënteerde ruimte van minimaal 100 m² BVO zijn verschillende mogelijkheden geboden in het ontwerp-bestemmingsplan, te weten maatschappelijke dienstverlening, cultuur/ ontspanning en vermaak, kleinschalige bedrijvigheid en consumentverzorgende dienstverlening.

Overzicht programma ³	
Wonen (middeldure huurwoningen, incl. fietsparke- ren bovengronds)	Minimaal 7.800 m ² BVO maximaal 8.100 m ² BVO
Plintruimte westzijde met horeca (café/ restaurant)	Minimaal 150 m ² BVO
Plintruimte oostzijde	Minimaal 100 m ² BVO
Totaal	Maximaal 8.500 m ² BVO

Fiets- en scooterparkeren

De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) bepaalt het beleid en de kaders voor fiets- en scooter-parkeren. Voor woningen gelden de eisen volgens het Bouwbesluit 2012 en de Bouwbrief nummer 2015-130 (2015) van de gemeente Amsterdam (zie document L van Bouwenvelop Kavel A, Ravel). Uitgangspunt is dat er in een gemeenschappelijke fiets- en scooterberging wordt voorzien. Per woning wordt uitgegaan van de realisatie van 0,13 scooterparkeerplek. Voor voorzieningen zoals de horeca in de plint gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter. Voor bezoekers van de voorzieningen realiseert de gemeente fiets- en scooterparkeervoorzieningen in het openbaar gebied.

Parkeren en stallen auto's

Gezien de ligging van kavel A in een autoluw gebied is er geen mogelijkheid om een parkeergarage te realiseren. In het gereguleerde huursegment, zoals op kavel A gerealiseerd wordt, blijkt in de praktijk

³In het [ontwerp-bestemmingsplan Zuidas Woonbuurt-Ravel](#) zijn de publiekrechtelijk maximale metrages opgenomen per onderdeel van een bestemming. Het programma in deze brochure komt voort uit de Bouwenvelop kavel A Ravel, die randvoorwaardelijk is voor deze selectiebrochure.

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

ook dat er een lagere parkeerbehoefte is en het gebruik van de fiets, deelmobiliteit en het openbaar vervoer vaak verkozen wordt ten opzichte van het hebben van een eigen auto. Er worden geen vergunningen afgegeven voor het parkeren van auto's in de openbare ruimte. Aspirant huurders dienen hierover proactief geïnformeerd te worden door de verhuurder.

Conform de Nota Parkeernormen Auto 2017 (gemeente Amsterdam, 2018) geldt de norm van 0-1 parkeerplaats per woning. Ravel is een zogenaamde A-locatie die goed ontsloten is met het openbaar vervoer en daarmee is in dit gebied een goed alternatief voor de auto voorhanden. In het Ontwikkelplan Ravel zijn mogelijkheden opgenomen voor het realiseren van twee garages aan de Maurice Ravellaan: één onder de middelste kavel en één onder de oostelijk gelegen kavel. Deze garages maken onderdeel uit van de 2^{de} en 3^{de} fase van de gebiedsontwikkeling van Ravel. In het Ontwikkelplan Ravel zijn de uitgangspunten en de ontwikkeltermijnen opgenomen van deze garages.

Op dit moment zijn in de omgeving openbare garages waaronder de Ravel Garage (in exploitatie bij Q-park) waar bezoekers en bewoners tegen betaling gebruik van kunnen maken.

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 Zuidas 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 optietermijn van 19 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpacht-overeenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen

de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachttuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst. De optieovereenkomst komt te vervallen als binnen de optietermijn de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

2. Beschrijving selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze selectieprocedure 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 4. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Zuidas.

Op 26 maart 2021 start de selectieprocedure en staan alle documenten op www.tenderned.nl.

De voorselectie 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 selectieprocedure inschrijft, conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in deze selectiebrochure inclusief bijlagen. De volgende documenten maken als bijlagen integraal deel uit van deze selectiebrochure:

1. Bouwenvelop Kavel A, Ravel (Zuidas) inclusief kavelpaspoort kavel A, d.d. 18 maart 2021 (bijlage 1A);
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2);
3. Format projectinformatie referentieprojecten tender kavel A (bijlage 3);
4. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 4);
5. Formulier programmatabel definitieve selectieprocedure (bijlage 5);
6. Formulier Puntensysteem Groen en natuurinclusief bouwen (bijlage 6);
7. Bibob formulier voor vastgoedtransacties (bijlage 7);
8. Bijlage bij Bibob formulier, gegevens betrokken (rechts)personen (bijlage 8);
9. Integriteit bij vastgoed en grondtransacties, brochure voor huurders en erfpachters (bijlage 9);
10. Toelichting aan te leveren stukken t.b.v. integriteitsscreening (bijlage 10);
11. Optieovereenkomst kavel A Ravel (Zuidas) met de volgende bijlagen (bijlage 11):
 - Model-erfpachtaanbieding kavel A Ravel (Zuidas) (bijlage 11a);
 - Voorlopige uitgiftetekening, met kenmerk T2100038 (bijlage 11b);
 - Verkennend bodemonderzoek kavel A, met kenmerk 2009P120-D/JHA/rap2, d.d. 6 januari 2021 (bijlage 11c);
 - Terreinspecificatie (bijlage 11d);
 - Algemene bepalingen 2016 voor eeuwigdurende erfpacht (bijlage 11e).
12. Standaard grondhuurovereenkomst ten behoeve van werkterrein met de volgende bijlagen (bijlage 12):
 - algemene bepalingen (bijlage 12a);
 - integriteitsclausule (bijlage 12b).
13. 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.

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

Correspondentie

Nadat de gunningsbeslissing 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 selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Vragenrondes zoals hierna in Hoofdstuk 3. Voorselectie en Hoofdstuk 4. Definitieve selectie wordt beschreven.

Selectiecommissie en jury van deskundigen

De beoordeling in de voorselectie geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit leden van het projectteam Ravel aangevuld met inhoudelijk experts uit het Programmteam van Zuidas, onder wie:

- de projectmanager Ravel;
- de stedenbouwkundige Ravel;
- de projectleider grondzaken Ravel;
- een adviseur duurzaamheid;
- een planoloog.

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen van zowel de voorselectie als de definitieve selectie. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld.

De beoordeling in de definitieve selectie geschiedt eveneens door de selectiecommissie met als aanvulling dat de selectiecommissie zal worden geadviseerd door een jury van deskundigen voor het selectie-criterium ruimtelijke kwaliteit. De jury van deskundigen bestaat uit:

- het supervisieteam Zuidas;
- een deskundige op het gebied van wonen voor gezinnen in de stad.

De selectiecommissie die het gunningscriterium duurzaamheid en programma in de definitieve selectie beoordeelt, neemt de beoordeling van de jury op het gunningscriterium ruimtelijke kwaliteit over in haar (eind) rapportage.

De selectiecommissie en jury hebben bij de beoordeling van een inschrijving het recht om nadere informatie bij de inschrijver in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten. Dit zal via TenderNed plaatsvinden. In dat geval zal de inschrijver gevraagd worden om binnen vijf werkdagen te reageren. Om te komen tot een oordeel zijn de selectiecommissie en de jury vrij om advies in te winnen bij derden.

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
26 maart 2021	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
16 april 2021 (17.00 uur)	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
30 april 2021	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
18 juni 2021 (17.00 uur)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
23 juni 2021	Berichtgeving aan deelnemers bij onvolledigheid of gebreken
30 juni 2021	Uiterlijke datum inzendtermijn in het kader van herstel
9 juli 2021	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
9 juli 2021	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
10 september 2021 (17.00 uur)	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
1 oktober 2021	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
26 november 2021 (17.00 uur)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
10 december 2021	Berichtgeving aan deelnemers bij onvolledigheid of gebreken
17 december 2021	Uiterlijke datum inzendtermijn in het kader van herstel
10-14 januari 2022	Presentatie inschrijvers
	Screening integriteit (Bibob)
4 februari 2022	(voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
24 februari 2022	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

3. Voorselectie

3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: een visie en referentieprojecten van de inschrijvende partij of combinatie van partijen. Inschrijvers worden tevens getoetst aan de minimale eisen, waarbij de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het Ontwikkelplan Ravel en de Bouwenvelop Kavel A, Ravel met daarin het kavelpaspoort bepalend zijn. Maximaal vier inschrijvers die het hoogst scoren op de selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met uiterlijk 16 april 2021 vóór 17 uur en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 30 april 2021 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 26 maart 2021 tot en met uiterlijk 18 juni 2021 vóór 17.00 uur. Op laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Visie op het programma, de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van kavel A. Deze visie bestaat inclusief beeldmateriaal uit maximaal 5 enkelzijdige A4 pagina's, lettertype Arial, 10 pt.;
3. Format projectinformatie referentieprojecten tender kavel A, voor het 1^{ste} referentieproject (bijlage 3);
4. Format projectinformatie referentieprojecten tender kavel A, voor het 2de referentieproject (bijlage 3);
5. Bewijs van inschrijving bij de Kamer van Koophandel van de aan de voorselectie deelnemende rechtspersoon/ rechtspersonen welke ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit moet blijken dat:
 - de aan de voorselectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen is (zijn) ingeschreven in het KVK (handels)register;
 - de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier (en bij de definitieve selectieronde eveneens het Bibob-formulier) heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) is zoals vermeld in het KVK (handels)register.

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde formulier en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het inschrijfformulier voorselectieprocedure volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij 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 23 juni 2021 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere redenen niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier voorselectieprocedure of het ontbreken van één van de documenten zoals genoemd onder 1 tot en met 5 onder 'aanleveren' of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Daarbij wordt benadrukt dat het leveren van illustraties/ foto's en referenties niet betekent dat er schetsen cq. ontwerpen aangeleverd dienen te worden. Deze wordt uitdrukkelijk niet gevraagd en dus ook niet beoordeeld.

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

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.2 Minimale eisen voorselectie

De voorselectie heeft als doel de meest geschikte kandidaten voor te selecteren voor de definitieve selectieronde. Voor de hele selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan door het ondertekenen van het inschrijfformulier voorselectieprocedure. 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 voorselectieprocedure (bijlage 2) alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 3.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

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

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

Uitwerking van een programma van maximaal 8.500 m² BVO wonen en niet woonfuncties passend binnen de opgave zoals verwoord in de Ontwikkelplan Ravel (2020), deze Selectiebrochure en de Bouwenvelop Kavel A, Ravel (Zuidas).

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, dan 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 puntentoekenning in de voorselectie is opgedeeld in twee verschillende onderdelen. Allereerst wordt gevraagd om een visie te geven op de in de definitieve selectie verder uit te werken criteria voor ruimtelijke kwaliteit, programma en duurzaamheid, alsmede de integraliteit tussen deze onderdelen. Daarnaast wordt beoordeeld welke relevante ervaring de inschrijvers hebben op basis van de aangeleverde referentieprojecten.

1. Visie

Er wordt een integrale visie gevraagd op kavel A in Ravel waarbij de volgende drie onderdelen opgenomen zijn:

Visie op programma

maximaal 30 punten

Er wordt aan de inschrijvers gevraagd globaal aan te geven wat het beoogde programma voor kavel A omvat en hoe de functies worden samengebracht in het te ontwikkelen gebouw:

- achter de voordeur van een afzonderlijke woning: de wijze waarop de woningen in opzet geschikt zijn voor gezinnen;
- vóór de voordeur van een afzonderlijke woning: de wijze waarop de algemene ruimtes (zoals gangen, de plintruimte aan de oostzijde en een gemeenschappelijke fietsenstalling) uitnodigen tot gemeenschappelijk gebruik voor de primaire doelgroep gezinnen, dus waar en hoe kan een overmaat gecreëerd worden die aansluit op een complex waar veel gezinnen gaan wonen;
- vóór de voordeur van een afzonderlijke woning: de wijze waarop kinderen gemakkelijk zelfstandig hun weg door het gebouw kunnen vinden, een duidelijke route van het openbaar gebied naar de eigen voordeur via het gebouw;
- visie op het programma in de plint en de wijze waarop dit kan bijdragen aan een prettige woonomgeving voor gezinnen.

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

Visie op ruimtelijke kwaliteit*maximaal 30 punten*

- Het benutten van de kwaliteit van de locatie wat betreft oriëntatie en uitstraling: de mate waarin het gebouw alzijdig georiënteerd is en zowel op korte als lange afstand zichtbaar en herkenbaar is. Denk hierbij aan de zicht-as van de George Gershwinaan en Barbara Strozilaan.
- De relatie tussen plint en openbare ruimte: de mate waarin de plint als verlengstuk van de openbare ruimte fungeert, ontmoeting stimuleert en bijdraagt aan een goede beleving van de stad op ooghoogte en de mate waarin alle technische voorzieningen die in de plint een plek moeten krijgen compact en met zo min mogelijk impact op de plint worden opgelost.
- Architectuur en materialisatie: hoe komen de ambities op het gebied van architectuur (sculpturale uitstraling) en materialisatie, zoals opgenomen in de Bouwenvelop Kavel A, Ravel tot uiting?
- Relatie woning en buitenruimte (balkons, loggia's, setbacks en dakterrassen): hoe wordt een relatie gelegd tussen individuele woningen en (waar mogelijk gemeenschappelijke) buitenruimtes en hoe dragen de buitenruimte bij aan sculpturaliteit van het gebouw?

Visie op duurzaamheid*(maximaal 30 punten)*

In de voorselectie wordt tevens geselecteerd op duurzaamheid. Van de inschrijvers wordt een visie en ambitie op circulariteit (materialisatie) en energie verwacht. De inschrijver moet aangeven hoe de onderdelen uit de visie een plek krijgen in de ontwikkeling en hoe de inschrijver dit inzichtelijk maakt voor de gemeente in de diverse ontwikkelfases (VO, DO, bouw en oplevering). Hierbij dient de inschrijver ook rekening te houden met de overige aspecten van duurzaamheid zoals omschreven in de Bouwenvelop Kavel A, Ravel. Een (gedeeltelijk) groene uitstraling van het gebouw is hierbij voorstelbaar en passend bij het groene autoluwe gebied waarin Kavel A zich bevindt. Visies scoren beter naarmate concreter en aannemelijker kan worden gemaakt op welke wijze de omschreven doelstellingen worden behaald. De visie bestaat uit de volgende twee subcriteria:

- Materialisatie: de mate waarin hoogwaardige materialen die een lage milieu-impact hebben, te weten biobased of hergebruikte materialen, worden ingezet. De inschrijver geeft in de visie aan welke score voor de MPG beoogd wordt en hoe deze te behalen. De inschrijver geeft aan welk herbruikbaar en hergebruikt materiaal beoogd ingezet te worden.
- Energie: de mate waarin een energiezuinig ontwerp gerealiseerd wordt met maatregelen zoals isolatie, ventilatie, koeling. De mate waarin een energiezuinig installatiesysteem en lokale, duurzame energieopwekking wordt gerealiseerd. De kwantitatieve beoordeling vindt plaats op basis van BENG 2.

Ambitie en visie op duurzaamheid worden beoordeeld aan de hand van het aantal punten dat op elk van de twee voornoemde subcriteria is behaald. In onderstaande tabel puntentoekenning voorselectie wordt het maximaal aantal te behalen punten per subcriterium aangegeven. De optelsom van het aantal punten dat op de twee subcriteria is behaald, vormt de score van het selectiecriterium ambitie en visie op duurzaamheid. Alleen de vijf hoogste scores behaald op dit selectiecriterium worden meegeteld in de totaalscore van de voorselectie van de betreffende inschrijvers.

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

2. Referentieprojecten (maximaal 10 van 100 punten)

Ter beoordeling van de ervaring met soortgelijke projecten wordt inschrijvers gevraagd naar twee referenties van reeds uitgevoerde projecten met een vergelijkbare omvang en complexiteit:

- Referentieproject 1 toont de mate van ervaring van ontwikkeling tot en met beheer met een project voor gezinnen in het sociale huursegment of middensegment huur in een hoogstedelijke omgeving.
- Referentieproject 2 toont de mate van ervaring met het ontwerpen en realiseren van hoogbouw met een alzijdige oriëntatie in een stedelijke omgeving en met een aantrekkelijke plint.

De inschrijvers wordt gevraagd om twee referenties in te dienen waarbij de inschrijver zelf de ontwikkelaar of ontwikkelende aannemer was.

3.4 Beoordeling voorselectie

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal 4 inschrijvers voorselecteren op basis van de behaalde scores op de selectiecriteria. Deze voorgeselecteerde inschrijvers gaan door naar de definitieve selectieronde. De overige niet voorgeselecteerde inschrijvingen komen te vervallen.

Selectiecriteria en de wijze van beoordeling	Maximaal te behalen score per (sub)criterium, per inschrijver
Visie op programma	30 punten
Opzet woningen	10
Opzet algemene ruimtes	10
Routes kinderen	5
Invulling plint	5
Visie op ruimtelijke kwaliteit	30 punten
Kwaliteit locatie, oriëntatie en uitstraling	5
Plint en relatie openbare ruimte	10
Architectuur en materialisatie	10
Relatie woning en buitenruimte	5
Visie op duurzaamheid	30 punten
Energie	20
Circulariteit	10
Referentieprojecten	10 punten
Referentieproject 1	5
Referentieproject 2	5
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

Puntentoekenning

Per subcriterium vindt een ranking plaats van alle inschrijvers. De vijf best rankende inschrijvers (bij één subcriterium) krijgen een score voor dat subcriterium. De scores worden telkens gegeven aan de hand van de volgende puntenverdelingsprincipes:

Bij max. 20 punten	Bij max. 10 punten	Bij max. 5 punten
Nr. 1: 20 punten	Nr. 1: 10 punten	Nr. 1: 5 punten
Nr. 2: 16 punten	Nr. 2: 8 punten	Nr. 2: 4 punten
Nr. 3: 12 punten	Nr. 3: 6 punten	Nr. 3: 3 punten
Nr. 4: 8 punten	Nr. 4: 4 punten	Nr. 4: 2 punten
Nr. 5: 4 punten	Nr. 5: 2 punten	Nr. 5: 1 punt
Nr. 6 en verder: 0 punten	Nr. 6 en verder: 0 punten	Nr. 6 en verder: 0 punten

3.5 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 4 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 inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van 4 voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op visie op programma door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 4 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op visie op programma dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 4 voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 4 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 het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavel A Ravel aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn programma, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 10 september 2021 vóór 17 uur en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 1 oktober 2021 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 9 juli 2021 en tot en met uiterlijk 26 november 2021 vóór 17 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure;
2. Programma: het ingevulde formulier programmatabel definitieve selectieprocedure (bijlage 5) waaruit blijkt welk programma inschrijver realiseert en het aandeel woningen dat daarbij groter is dan 61 m² GO en minimaal 3 kamers heeft;
3. Ruimtelijke kwaliteit: toelichting op de ruimtelijke kwaliteit door middel van een schetsontwerp en toelichting in woord en beeld. Het schetsontwerp bevat maximaal 12 pagina's (A3 formaat enkelzijdig, lettertype Arial 10 pt, inclusief voorblad). Daarin wordt aangegeven hoe wordt voldaan aan de randvoorwaarden genoemd in de Bouwvelop Kavel A, Ravel en onderhavige brochure. Het schetsontwerp en de bijbehorende toelichting dienen een uitwerking te zijn van de visie op ruimtelijke kwaliteit uit de voorselectie. Alle tekeningen zijn voorzien van maatvoering van de belangrijkste maten, een schaalbalk en noordpijl. Tekeningen zijn tenminste schaal 1:500 tenzij hieronder anders vermeld. Om een gelijkwaardige toetsing tussen partijen onderling mogelijk te maken dient het schetsontwerp met toelichting ten minste de volgende onderdelen te bevatten:

Gebouwconcept

- Een beschrijving van het stedenbouwkundig en architectonisch beeld waarbij puntsgewijs de belangrijkste kenmerken van het gebouw worden genoemd.
- Er wordt gevisualiseerd hoe het gebouw zijn positie inneemt in de omgeving waarbij ook aandacht wordt gevraagd voor de zichtbaarheid van het gebouw op afstand (zichtassen).
- Architectonische visie 3-dimensionaal verbeeld in schetsen of impressies die een goede indruk geven van het beoogde kwaliteitsniveau van het gebouw.

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

- Alle vier de gevelaanzichten.
- Doorsneden van het gebouw in langs- en dwarsrichting(en).

Plint

- 3-dimensionaal opengewerkte plattegrond van de begane grond en aangrenzende buitenruimte van Kavel A met alle aanwezige functies (schaal 1:100 of schaal 1:200).
- Een situatietekening met de indeling van de begane grond van kavel A ingepast in de omgeving (NB. Hierbij dient gebruik gemaakt te worden van de door de gemeente geleverde coördinatentekening in .dwg, zie document I van de bouwenvelop).
- Om de plint de maximale kwaliteit te kunnen geven wordt in plattegronden en/of doorsneden inzichtelijk gemaakt hoe de technische voorzieningen (fiets -en scooterparkeren, afvalinzameling en nutsvoorzieningen) in gepast zijn in het gebouw.

Fiets/scooter parkeren

- Er wordt visueel getoond wat de fietsparkeeroplossing is met daarbij aandacht voor comfort en toegankelijkheid.
- Plattegrond van de fietsparkeeroplossing waaruit indeling en toegankelijkheid blijkt.
- Er wordt inzichtelijk gemaakt wat de capaciteit is van de fietsparkeeroplossing met daarbij een onderverdeling van normale en bijzondere modellen (bakfietsen/ e-bikes / scooters).
- Er wordt inzichtelijk gemaakt welke fietsenrekken zijn enkellaags en dubbellaags zijn.

Wonen

- Een beschrijving van het woonconcept.
- Plattegronden van twee typische verdiepingen waarin het woonconcept duidelijk wordt en tevens inzicht geeft in hoe wordt omgegaan met het gemeenschappelijk gebruik van de algemene ruimten.

Geluid

- Voor geluidsgevoelige functies dient een toereikende geluidsoplossing voor een aanvaardbaar leefklimaat te worden getoond.
- Er wordt visueel getoond hoe deze geluidsoplossing integraal onderdeel is van de architectuur.

Dak

- Eén of meerdere impressies of tekeningen die de gebruiks- en belevingswaarde van het dak-landschap inzichtelijk maken.
- Daarbij kan gedacht worden aan de inpassing van technische voorzieningen, zonnepanelen, groen en gemeenschappelijk gebruik van setbacks en daken.

4. Duurzaamheid: toelichting op de duurzaamheidsaanpak met de componenten energie (BENG 2) en circulariteit (MPG) Voor energie en circulariteit worden maximaal vier pagina's (enkelzijdig, op A3 formaat, lettertype Arial 10 pt, inclusief voorblad) ingeleverd. Voor energie (BENG 2) en circulariteit (MPG) wordt in woord en beeld aangegeven hoe wordt voldaan aan de ingezonden ambities uit de voorselectie, de randvoorwaarden genoemd in de Bouwenvelop Kavel A, Ravel en onderhavige brochure. Voor circulariteit bevat de inschrijving in ieder geval een impressie van de gekozen materialen en voorbeelden waar deze zijn verwerkt in het gebouw. Daarnaast worden de volgende bereke-

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

ningen aangeleverd:

- a. MPG;
- b. BENG 2.

Voor de component natuurinclusief bouwen wordt daarnaast het formulier Puntensysteem Groen en natuurinclusief bouwen ingevuld (zie bijlage 6) en aangeleverd.

5. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen. Indien een combinatie zich inschrijft dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibobformulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

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 onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger bij vraag 9.

Uiterlijk bij de definitieve erfpachtaanbieding dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering en/ of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan de gemeente te worden verstrekt. Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na of indien de verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob advies volgt waardoor er geen optieovereenkomst met de gemeente tot stand komt.

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij 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 10 december 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 selectieprocedure, het Bibobformulier of één van de bijlagen zoals hiervoor genoemd onder 2 tot en met 5 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. De mogelijkheid tot herstel als voornoemd geldt nadrukkelijk ook niet voor het door de inschrijver gemelde aandeel woningen dat groter is dan 61 m² GO en minimaal 3 kamers heeft en de MPG en BENG scores. Deze zijn bij indiening op 26 november 2021 definitief en onherroepelijk.

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in 1 tot en met 5 geldt dat deze een nadere uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat dat niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het hiervoor genoemde herstel niet mogelijk.

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

De voorgeselecteerde inschrijver die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving voor de definitieve selectie heeft gedaan, is de beoogde winnaar van de selectieprocedure en daarmee de beoogde contractpartij van de gemeente.

4.2 Minimale eisen definitieve selectie

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:

- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 4), het ingevulde formulier programmatabel definitieve selectieprocedure (bijlage 5), het volledig ingevulde Formulier puntensysteem Groen en Natuurinclusief bouwen (bijlage 6), en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen.

Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende partijen die het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure 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.

Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure 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: Uitwerking van het programma van maximaal 8.500 m² BVO wonen en niet woonfuncties passend binnen de opgave zoals verwoord in het Ontwikkelplan Ravel (2020), deze selectiebrochure en de Bouwenvelop Kavel A, Ravel (Zuidas).

Mocht een voorgeselecteerde inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken te hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze 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.

Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, 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. Ook is het niet toegestaan een maquette te tonen. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in week 2 2022. 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 de definitieve selectie worden drie selectiecriteria gehanteerd: programma, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

1. Programma

(maximaal 30 van de 100 punten)

Hoe wordt de visie op het programma concreet ingevuld met het aandeel woningen dat geschikt is voor gezinnen. Hierbij dienen inschrijvers in het Formulier programmatabel definitieve selectieprocedure (bijlage 5) aan te geven welk aandeel van alle woningen in kavel A:

1. Tenminste 61 m² GO groot is en;
2. Tenminste 3 kamers heeft.

De inschrijving met het hoogste aandeel woningen van tenminste 61 m² GO en met tenminste 3 kamers krijgt het maximaal aantal punten. De inschrijving met het één na hoogste aandeel woningen krijgt het twee na hoogste aantal punten, en zo verder. De puntenverdeling is opgenomen onder paragraaf 4.4. Dit selectie criterium laat onverlet de minimale eis in deze selectieprocedure dat alle middeldure huurwoningen tezamen gemiddeld 80 m² GO dienen te zijn.

2. Ruimtelijke kwaliteit

(maximaal 40 van de 100 punten)

- Het totaal in de omgeving: hoe wordt het eerste 50 meter hoge gebouw midden in het gebied en aan het einde van de zicht-as van de George Gershwinlaan een herkenbaar sculpturaal bakken? Hoe komt dit tot uiting in het schetsontwerp?
- Kwaliteit en detaillering plint: hoe wordt de plint van het gebouw ontworpen om tot een optimaal gebruik en zichtbaarheid van de begane grond functies te komen en om de functionele technische voorzieningen van het gebouw zoveel mogelijk aan het oog te onttrekken?
- Geschiktheid gezinnen en kinderen: hoe wordt het gebouw geschikt voor gezinnen en kinderen in het bijzonder? Hoe geeft het ontwerp algemene ruimtes meer lucht en gemeenschappelijke gebruiksmogelijkheden voor gezinnen en kinderen? Hoe wordt de plint ontworpen en geprogrammeerd voor hen?

De inschrijving met de hoogste beoordeling door de jury krijgt het maximaal aantal punten per subonderdeel. De rest van de inschrijvers krijgt punten naar verhouding volgens de puntenverdeling onder paragraaf 4.4.

3. Duurzaamheid

(maximaal 30 van de 100 punten)

In de definitieve selectieronde wordt van voorgeselecteerde inschrijvers verwacht dat de ingezonden ambities voor duurzaamheid verder en concreter zijn uitgewerkt. De inschrijver moet aangeven hoe de onderdelen uit de visie een plek krijgen in de ontwikkeling en hoe de inschrijver dit inzichtelijk maakt voor de gemeente in de diverse ontwikkelfases (VO, DO, bouw en oplevering). Hierbij dient de inschrijver ook rekening te houden met de overige aspecten van duurzaamheid zoals omschreven in de Bouw-envelop Kavel A, Ravel. Ingediende plannen scoren beter naarmate concreter en aannemelijker kan worden gemaakt op welke wijze de omschreven doelstellingen worden behaald. De selectiecommissie toetst op het gunningscriterium duurzaamheid aan de hand van de volgende subcriteria:

- Energie: de mate waarin een duurzame en optimale energieprestatie wordt gerealiseerd. Dit wordt getoetst aan de hand van BENG 2 score voor het gedeelte woningbouw.
- Circulariteit, materialisatie: de mate waarin het gebouw gebruik maakt van hoogwaardige materialen die een lage milieu-impact hebben, te weten biobased, herbruikbare of hergebruikte (secundaire) materialen. De inschrijver levert hiervoor een MPG-berekening van zijn ontwerp. In de MPG-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd exclusief fundering en exclusief pv-panelen, waarbij gebruik wordt gemaakt van het GPR Gebouw - pakket Woningbouw.

Energie: BENG 2 (maximaal 20 punten)

Inschrijvers dienen de BENG-scores in van de geplande ontwikkeling. Ter onderbouwing moeten ook de onderliggende berekeningen aangeleverd worden. De berekeningen zelf leveren geen punten op. Gevraagd wordt op het inschrijfformulier aan te geven welke score wordt behaald voor BENG 2. Het aantal punten dat wordt toegekend is op basis van de BENG 2 voor een woonfunctie. Het voorstel met de laagste (beste) BENG 2 score krijgt 20 punten. De ingediende scores worden afgerond op gehele getallen. Indien inschrijvers een gelijke score indienen, dan ontvangen zij een gelijk aantal punten. Indien in de berekeningen onrealistische waardes worden ingevuld, dan is de jury gerechtigd 0 punten toe te kennen.

Circulariteit : Materialisatie MPG (maximaal 10 punten)

De voorgeselecteerde inschrijver dient een milieukostenberekening (MPG-berekening) aan te leveren, waarin op basis van het ontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, uitgedrukt in euro's per m² BVO per jaar zijn. In de MPG-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd exclusief fundering en exclusief pv-panelen. De eisen aan de berekening van de MPG zijn vastgelegd in de SBK Bepalingsmethode, opgesteld door Stichting Bouwkwiteit die de Europese normen EN15804 en 15978 hierbij volgt. Er worden punten gegeven vanaf een MPG waarde onder 0,8 € /m² / jr. De inschrijving met de laagste MPG-score krijgt het maximaal aantal punten op dit onderdeel. Negatieve scores worden niet gegeven. Bij gelijke score van meerdere partijen wordt aan de gelijk scorende partijen hetzelfde puntenaantal toegekend.

4.4 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie en de jury beoordelen de inschrijvingen op de aan hen 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, via TenderNed.

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de drie gunningscriteria programma, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria en de wijze van beoordeling	Maximaal te behalen score per (sub)criterium, per inschrijver
Programma	30 punten
Aandeel woningen groter dan 61 m ² GO en met minimaal 3 kamers	30
Ruimtelijke kwaliteit	40 punten
Totaal ontwerp in de omgeving	20
Kwaliteit en detaillering plint	10
Geschikt gezinnen en kinderen	10
Duurzaamheid	30 punten
Energie (BENG 2)	20
Circulariteit (MPG)	10
Totaal te behalen maximale score	100 punten

Puntentoekenning

Per subcriterium vindt een ranking plaats van de maximaal vier inschrijvers. De drie best rankende inschrijvers (bij één subcriterium) krijgen een score voor dat subcriterium. De scores worden telkens gegeven aan de hand van de volgende puntenverdelingsprincipes:

Bij max. 30 punten	Bij max. 20 punten	Bij max. 10 punten
Nr. 1: 30 punten	Nr. 1: 20 punten	Nr. 1: 10 punten
Nr. 2: 20 punten	Nr. 2: 15 punten	Nr. 2: 7,5 punt
Nr. 3: 10 punten	Nr. 3: 5 punten	Nr. 3: 5 punten
Nr. 4: 0 punten	Nr. 4: 0 punten	Nr. 4: 0 punten

4.5 Gunning/ Onkostenvergoeding

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

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk Programma. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium Ruimtelijke kwaliteit met het subcriterium 'totaal ontwerp in de omgeving' de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting worden aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Zuidas. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 4 februari 2022 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Hierbij wordt ook per inschrijver die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen een rapportage van de selectiecommissie meegestuurd over de beoordeling van zijn inschrijving ten opzichte van de winnende inschrijving. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.8 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van € 20.000,-. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben gedaan en deze inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding. LET OP: BTW is niet van toepassing op de onkostenvergoeding.

4.6 Reservelijst

De gemeente 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 blijf 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 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. Een kandidaat die als reserve het gemeentelijke voorstel accepteert en aan wie de optieovereenkomst uiteindelijk wordt gegund, verliest van rechtswege en met terugwerkende kracht zijn aanspraak op de onkostenvergoeding als bedoeld in paragraaf 4.5. Mocht de onkostenvergoeding al aan hem zijn uitgekeerd, dan dient deze wegens onverschuldigde betaling te worden teruggestort op de gemeentelijke rekening. De kandidaat ontvangt daarvoor een factuur van de gemeente.

De gemeente is niet gehouden om kandidaten van de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van de 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 (gemeenteblad 2017 nummer 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1, onder Aanleveren, punt 5. 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 kan 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, 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 screening voorafgaand aan de optieovereenkomst, is in de optieovereenkomst en de erfpachtaanbieding een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk om ook tij-

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

dens de looptijd, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties aan verbinden.

Financieel en economische stabiliteit

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

4.8 Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen het (voorlopige) gunningsbesluit van de Directeur Zuidas, 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 c.q. het gunningsbesluit 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 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 totdat 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 die ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

4.9 Planning ontwikkeltraject

De 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 erfpachtaanbieding 19 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 24 februari 2022 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende winnende plan uit tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van de Bouwenvelop Kavel A, Ravel de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO worden 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-erfpachtaanbieding nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO. Daarmee is de erfpachtaanbieding compleet en deze zal aan de definitief geselecteerde tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd mits deze optienemer heeft voldaan aan alle daarvoor gestelde voorwaarden en eisen zoals die in de optieovereenkomst zijn opgenomen.

Optieperiode	24 februari 2022 – 25 september 2023
Indienen VO	1 september 2022
Indienen DO	3 april 2023
Aanvraag omgevingsvergunning ontvankelijk	9 juni 2023
Indicatie verleende omgevingsvergunning	15 september 2023
Acceptatie erfpachtaanbieding	25 september 2023
Uiterste ingangsdatum erfpachtrecht	1 november 2023
Uiterlijke datum oplevering cq. ingebruikname woningen en plintfuncties	1 april 2025

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie en/of de jury van deskundigen heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- 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 16 april 2021. 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 ontwikkelopgave 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 ontwikke-

Selectiebrochure kavel A Ravel, Zuidas

laar/opdrachtgever/erfpachter 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 in 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 l) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure 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 selectieprocedure 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 selectieprocedure, 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 selectieprocedure.
- 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.