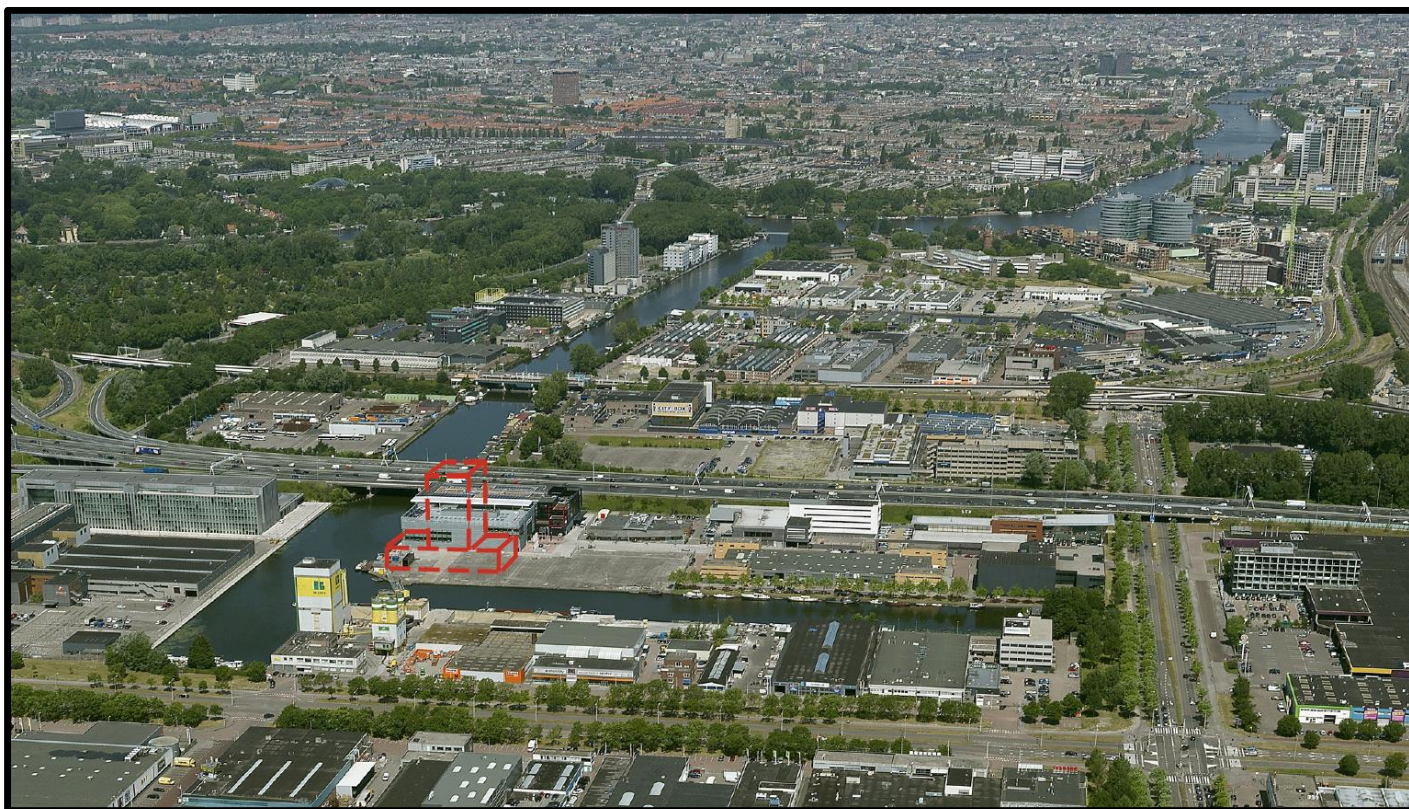


Selectiebrochure kavel 1, Amstel Business Park Zuid

Multifunctioneel gebouw aan de Duivendrechtsevaart

23 juni 2020



Ruimte voor hotel, broedplaats, creatieve bedrijven, leisure en horeca

Selectie op ruimtelijke kwaliteit, programma, hotelconcept en duurzaamheid

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 Selectiebrochure	3
1.2 Optieovereenkomst	3
1.3 Werkstad Overamstel	5
2. Project en opgave	6
2.1 Beschrijving van de opgave	6
2.2 Programma	6
2.3 Ruimtelijke kwaliteit	7
2.4 Duurzaamheid	9
2.5 Hotel	10
2.6 Broedplaats	12
2.7 Erfpachtgrondwaarden	13
3. Beschrijving selectieprocedure	15
3.1 Beschrijving selectieprocedure	15
3.2 Planning selectieprocedure	16
3.3 Selectiecommissie en jury	17
3.4 Communicatie	17
4. Voorselectie	18
4.1 Inschrijven	18
4.2 Minimale eisen	20
4.3 Selectiecriteria	20
4.4 Beoordeling en puntentoekenning	21
5. Definitieve selectie	23
5.1 Inschrijven	23
5.2 Minimale eisen	25
5.3 Gunningscriteria	26
5.4 Beoordeling en puntentoekenning	27
5.5 Gunning	29
5.6 Reservelijst	29
5.7 Integriteitsscreening	30
5.8 Bezwaar	30
5.9 Planning ontwikkeltraject	31
6. Overige bepalingen en uitgangspunten	32

1. Inleiding

Aan de Duivendrechtsevaart ligt Amstel Business Park Zuid, de toekomstige Werkstad Overamstel. Een gebied dat nu nog bekend is van onder andere de betoncentrale en de groothandels, maar waar, gezien de enorme potentie van het gebied, de komende jaren volop wordt ontwikkeld en de transformatie wordt ingezet naar een meer gemengd stedelijk gebied dat beter aansluit bij de veranderende omgeving. De komende jaren krijgt dit gebied een enorme kwaliteitsimpuls. Met grote en duurzame investeringen in een aantrekkelijke en veilige openbare ruimte wordt dit dé nieuwe plek waar mensen en bedrijven willen neerstrijken. Dichtbij het werk. Dichtbij de stad. Dichtbij alles. Het middelpunt tussen gemeente Ouder-Amstel, stadsdeel Zuidoost en de rest van Amsterdam.

Een van de eerste investeringsmogelijkheden in dit gebied is een prachtige kavel aan het water: Kavel 1. Voor deze nog ongepolijste parel zoekt de gemeente Amsterdam pioniers die het programma ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren. Maar bovenal zoeken we stoere ondernemers die in dit rauwe gebied durven te investeren. Want met weinig gebaande paden hebben we durfals nodig die door de klassieke en monotone bedrijfspanden heen durven te kijken en oog hebben voor de rafelranden, relatief lage prijzen en onderbenutte ruimte. Die net als de gemeente Ouder-Amstel en Amsterdam zien dat deze plek aan het water een uitgelezen kans biedt voor het ontwikkelen van een nieuwe blikvanger. Een duurzaam en fraai gebouw voorzien van een aanlokkelijk programma dat de omgeving activeert.

Onderdeel van het programma is een bijzonder hotelinitiatief. Net als het gebied zelf, kan dit hotel in ieder geval niet dertien-in-een-dozijn worden. Hotels die een goede combinatie vormen met broedplaatsen en creatieve bedrijven worden hierbij gezien als kansrijk. Broedplaatsen zijn verzamelgebouwen met betaalbare ateliers, studio's en werkruimtes die een basis vormen voor beginnende artistieke talenten die een ruimte zoeken om zich in Amsterdam te vestigen. Zij kunnen vanuit hier hun carrières starten als 'kunstenaars pur sang' of creatieve ondernemers.

1.1 Selectiebrochure

Kavel 1 ligt in het gebied Amstel Business Park Zuid (ABPZ) in Amsterdam-Duivendrecht, dat binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Ouder-Amstel valt. Als eigenaar van Kavel 1 wil de gemeente Amsterdam, hierna ook aangeduid als: 'gemeente', door middel van de onderhavige meervoudige selectieprocedure (tender) een optieovereenkomst voor de ontwikkeling van deze kavel tenderen aan de ontwikkelende partij die de selectieprocedure weet te winnen.

De voorliggende selectiebrochure beschrijft de wijze waarop de selectieprocedure plaatsvindt en bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden en de eisen die gesteld worden aan partijen die zich hebben ingeschreven voor deze selectie. De gemeente nodigt geschikte partijen uit zich in te schrijven voor deze selectieprocedure.

1.2 Optieovereenkomst

Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver tevens optienemer, gedurende de optietermijn waarin de kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (DO) uit te werken. Als dit DO naar het oordeel van de gemeente past binnen het gestelde kader, voldoet aan de eisen die bij deze tender worden gegeven en voorts een in werking getreden omgevingsvergunning is verkrijgen, zal de winnende inschrijver/optienemer vervolgens in de gelegenheid worden gesteld

het erfpachtrecht over Kavel 1 te verkrijgen. Hij dient daartoe de gemeentelijke erfpachtaanbieding te accepteren, waardoor de erfpachtovereenkomst tussen hem en de gemeente tot stand komt. Pas dan heeft de optienemer een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. Het winnen van de tender verschaft hem slechts een voorwaardelijke aanspraak daarop. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding mag de optienemer zich beschouwen als ontwikkelaar van dit project en verkrijgt hij het erfpachtrecht over de betreffende bouwkegel via notariële vestiging.

Het tenderen van een optieovereenkomst is een werkwijze waarbij de optienemer zijn investeringsbeslissing kan splitsen 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 onderhavige selectieprocedure legt zich vanaf het begin reeds vast om, als de optieovereenkomst aan hem gegund wordt, de daarin vastgelegde optievergoeding aan de gemeente te betalen en verkrijgt hij daarmee het exclusieve recht om gedurende de optietermijn de bouwopgave uit te werken en de financiering van de uiteindelijke grondafname en bouw verder rond te krijgen.

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat – mocht de optienemer er niet in slagen om binnen de optietermijn een erfpachtovereenkomst tot stand te laten komen – hij alle aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van Kavel 1 verliest alsmede de optievergoeding, die verschuldigd blijft en niet zal worden gerestitueerd c.q. kwijtgescholden.

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst (bijlage 3) van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Directeur Grond en Ontwikkeling het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contractstuk uitsluitend ceremonieel van karakter. Hoewel 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 paragraaf 5.7 onder *Bezwaar*) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 24 maanden (lopende vanaf het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde) de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een DO uit te werken dat door de gemeente zal worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij zal worden nagegaan of het DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de tender(stukken) is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd.

Na accordering van het DO, verkrijging van de in werking getreden omgevingsvergunning en nadat aan alle voorwaarden en eis uit de optieovereenkomst is voldaan, zal de gemeente een erfpachtaanbieding toesturen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn de erfpachtaanbieding heeft geaccepteerd. De erfpachtaanbieding is een nadere uitwerking en geactualiseerde versie van de als bijlage 5 bijgevoegde model-erfpachtaanbieding, waarin onder meer de thans nog ontbrekende gegevens uit het door de optienemer op te stellen en door de gemeente te accorderen DO zijn opgenomen. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpacht-

overeenkomst alsmede het dan geldende gemeentelijke erfpachtbeleid. De optieovereenkomst komt onder meer te vervallen als binnen de optietermijn de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

1.3 Werkstad Overamstel

ABPZ is een van de oudste bedrijventerreinen in de regio Amsterdam. Toen bedrijven uit de binnenstad in de jaren '60 te groot werden of te veel verkeer trokken, ontstond er behoefte aan een locatie aan de rand van de stad waar bedrijven maximaal de ruimte kregen. De gemeente kocht daarvoor grond aan de overkant van de Amstel. Nog steeds zijn de meeste bedrijven economisch nauw verbonden met de grootstedelijke omgeving en dynamiek van Amsterdam. Door de twee metrostations en de Spaklerweg is ABPZ goed verbonden met de stad, maar door de twee snelwegen en nabije treinstations zijn ook de regio en de rest van het land uitstekend bereikbaar.

ABPZ wordt nu veelal nog ervaren als een monofunctioneel bedrijventerrein; 's avonds is er weinig reuring, de openbare ruimte is vooral functioneel ingericht en er zijn weinig openbare voorzieningen. Hoewel de zakelijke dienstverlening qua werkgelegenheid de grootste sector is, wordt de uitstraling van het gebied sterk bepaald door de groothandels, autogarages en productiebedrijven die er gevestigd zijn. Dergelijke functies zijn van belang voor de vitaliteit van de stad, maar in het gebied zelf zorgen ze voor weinig levendigheid en ruimtelijke kwaliteit, omdat ze vaak naar binnen gekeerd zijn en hekken de terreinen van de straat scheiden.

Ruimtelijke en economische ontwikkelingen in de stad en de regio zorgen voor verandering in het gebied. De verwachting is dat de samenstelling van bedrijven de komende jaren zal veranderen. Groeiende sectoren zijn zakelijke en facilitaire diensten, ICT en de creatieve industrie. De groothandel blijft een factor van belang. Ook zal er naar verwachting meer horeca in het gebied komen. Voor deze groeisectoren, en in het bijzonder voor de creatieve industrie, zijn de strategische ligging, de huurprijzen, de bereikbaarheid en de verblijfskwaliteit belangrijke vestigingsfactoren. Het aantal bedrijven actief in de bouw, opslag van goederen en transport zal naar verwachting afnemen.

Om de veranderingen in het gebied te sturen heeft de gemeente Ouder-Amstel als bevoegd gezag in kwestie de *Ruimtelijk-economische visie Werkstad Overamstel* (bijlage 23) vastgesteld, die verder uitgewerkt is in de *Richtlijnen voor ontwikkeling Werkstad Overamstel* (bijlage 24). In laatstgenoemde bijlage is een aantal principes gedefinieerd die terugkomen in de selectiecriteria van onderhavige tender. De ambitie voor de werkstad is om het bedrijventerrein meer onderdeel van de stad te maken. De aanwezigheid van bedrijven en banen in de stad is essentieel voor een duurzame en economisch gezonde stad. Werken is en blijft daarom de kern van ABPZ. In Werkstad Overamstel zijn stad en bedrijventerrein naar elkaar toe gegroeid. Dit biedt kansen voor een meer stedelijke werkomgeving, die aantrekkelijker, veiliger en duurzamer is. De werkstad staat voor functies die onderdeel zijn van de stedelijke economie: toelevering aan de stad, creatieve industrie, dienstverlening. De ontwikkeling van ABPZ naar een werkstad vraagt om intensivering van het ruimtegebruik, betere netwerken en verbindingen, meer ontmoetingsmogelijkheden, hogere ruimtelijke kwaliteit en meer menging met andere functies. Deze visie vormt de basis voor de ontwikkeling van Kavel 1.

2. Project en opgave

2.1 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een partij of combinatie van partijen die het geplande programma kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren. Het geplande programma bestaat uit een hotel met broedplaats en zelfstandige horeca (nachtzaak, café en/of restaurant), aangevuld met creatieve bedrijvigheid en leisure.

Hiervoor is de onderhavige selectieprocedure in twee rondes opgezet. In de eerste ronde (voorselectie) worden inschrijvingen beoordeeld op de selectiecriteria: ruimtelijke kwaliteit, programma en hotelconcept. In de tweede ronde (definitieve selectie) worden inschrijvingen beoordeeld op de gunningscriteria: ruimtelijke kwaliteit, programma, hotelconcept en duurzaamheid.

De essentie van de opgave is om een duurzaam en architectonisch sterk gebouw te ontwerpen, voorzien van een aantrekkelijk, gemengd programma – met name een onderscheidend hotel-initiatief – dat de omgeving van Kavel 1 verlevendigt en de nabijheid van de Duivendrechtsevaart benut.

Voor de onderdelen programma, ruimtelijke kwaliteit, hotelconcept en duurzaamheid heeft de gemeente separate opgaven geformuleerd die inzicht geven in de gewenste kwalitatieve ontwikkelingsrichting van de kavel. Deze opgaven vormen de basis voor de gemeentelijke beoordeling van de inschrijvingen en komen aan bod in paragraaf 2.2 t/m 2.5. Een goed plan brengt de verschillende opgaven met elkaar in verband, waardoor een optimaal geïntegreerd geheel ontstaat in plaats van een optelsom van de uitwerking van de onderdelen. Hoewel het hotel feitelijk deel uitmaakt van het programma, wordt het in deze selectieprocedure als separaat onderdeel beoordeeld. Dit betekent dat de kwaliteit van het hotelconcept waarmee een inschrijver inschrijft punten oplevert binnen het selectie- en gunningscriterium hotelconcept. De reden hiervoor is dat het hotel een essentieel deel van het te realiseren programma uitmaakt, waarvoor een specifieke opgave geldt.

De bouwvelop (bijlage 14) legt de harde ruimtelijke randvoorwaarden vast waarbinnen de plannen moeten passen. De bepalingen ten aanzien van beeldkwaliteit zijn vastgelegd in *Beeldkwaliteitsplan kavel 1* (bijlage 15), dat fungeert als welstandskader. Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is *Pieter Braaijweg – Kavel 1* (te vinden op ruimtelijkeplannen.nl). In de bijlagen van het bestemmingsplan is een kavelpaspoort opgenomen. De bouwvelop is hier een nadere uitwerking van en dient in het geval van discrepanties als leidend beschouwd te worden.

2.2 Programma Voorwaarden

Het totale bovengronds te realiseren bouwoppervlak bedraagt minimaal 16.300 en maximaal 20.000 m² bvo. De minima en maxima voor de afzonderlijke functies zijn in onderstaande tabel opgenomen. Het minimale en maximale totale bovengrondse programma is geen optelsom van respectievelijk de minima en maxima per functie; inschrijvers worden uitgedaagd om binnen de bandbreedtes te zoeken naar de optimale samenstelling van de functies. Het maximale aantal parkeerplaatsen en de parkeernorm per functie zijn medebepalend voor het te realiseren

programma. Het is namelijk niet mogelijk om een programma te realiseren waarvoor meer dan 177 parkeerplaatsen nodig zijn. Binnen de functie broedplaats is het toegestaan een deel van de metrage te gebruiken voor een andere toegestane functie. Zie voor meer informatie hierover paragraaf 2.6 *Broedplaats*, in het bijzonder voorwaarde 4.

Functie	Minimaal te realiseren m ² bvo	Maximaal te realiseren m ² bvo
Hotel	8.000	12.000
Broedplaats	2.500	(vrij)
Creatieve bedrijvigheid	1.500	(vrij)
Leisure		2.500
Horeca (nachtzaak, café en/of restaurant)	300	500

Opgave

De essentie van de programmatische opgave is een programma vorm te geven dat een gebalanceerd en logisch geheel is en dat een meerwaarde oplevert voor bezoekers, huurders en andere gebruikers. Hierbij wegen de volgende beoordelingsaspecten mee:

- De functionele samenstelling en de specifieke invulling van de functies zijn samenhangend en onderling versterkend.
- De invulling van het programma leidt tot een voor bezoekers, huurders en andere gebruikers uitnodigend, aantrekkelijk en verleidelijk totaal.
- Het programma is een meerwaarde op verschillende momenten van de dag en levert een bijdrage aan de verlevendiging van de directe omgeving, waaronder de Duivendrechtsevaart, en ABPZ.
- De inschrijver toont aan in staat te zijn, zijn beoogde programma te kunnen realiseren en langdurig te kunnen exploiteren.

Indien een inschrijver in zijn inschrijving huurders aandraagt, dienen deze zich bij oplevering daadwerkelijk in het gebouw te vestigen. Indien een aangedragen huurder zich er niet vestigt, dan dient de optienemer aan te tonen dat de vervangende kandidaat-huurder qua functie, omvang en profilering vergelijkbaar is met de aangedragen huurder en dat de kandidaat-huurder past binnen het gebouwconcept zoals dat in het schetsontwerp van de optienemer gepresenteerd is.

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Opgave

De essentie van de ruimtelijke opgave is een open en uitnodigend gebouw te ontwerpen, waarbij de interactie tussen de publieke kades, de Duivendrechtsevaart en het gebouw zelf centraal staat. Hierbij wegen de volgende beoordelingsaspecten mee:

- De vormgeving van de plint draagt bij aan een aangename beleving op straatniveau en de activering van de openbare ruimte. Aandachtspunten hierbij zijn de horizontale en verticale ritmiek, schaal, transparantie en variatie.
- Enerzijds sluit de uitstraling van het gebouw aan op de ontwikkelingen in de omgeving, anderzijds is het er een nieuwe aanvulling op. Aandachtspunten hierbij zijn hoe de toren zich voegt in de veelheid aan torens ten noorden van de A10 en hoe het gebouw bijdraagt aan de oriëntatie in het gebied.
- De functies in het gebouw zijn herkenbaar en afleesbaar.
- De broedplaats en creatieve bedrijven krijgen een volwaardige plek in het gebouw
- Het gebouw draagt bij aan de vergroening van de omgeving.

- Het gebouw is flexibel; dat wil zeggen het gebouw kan in de toekomst van functie veranderen zonder dat daar grote bouwkundige ingrepen voor nodig zijn.

Beoordelingsproces

Het beoordelingskader voor ruimtelijke kwaliteit bestaat uit de bouwenvelop en het beeldkwaliteitsplan. De door een inschrijver aangeleverde documenten worden altijd beoordeeld op basis van de documenten die dezelfde inschrijver in een eerder stadium van de selectieprocedure heeft aangeleverd. Zo zal de visie uit de voorselectie een beoordelingskader zijn voor het schetsontwerp (SO) in de definitieve selectie, en zo zal het SO een beoordelingskader zijn voor het voorlopig ontwerp (VO) en het definitief ontwerp (DO) tijdens de optietermijn. Kortom, later aangeleverde documenten moeten altijd een uitwerking zijn van eerder aangeleverde documenten.

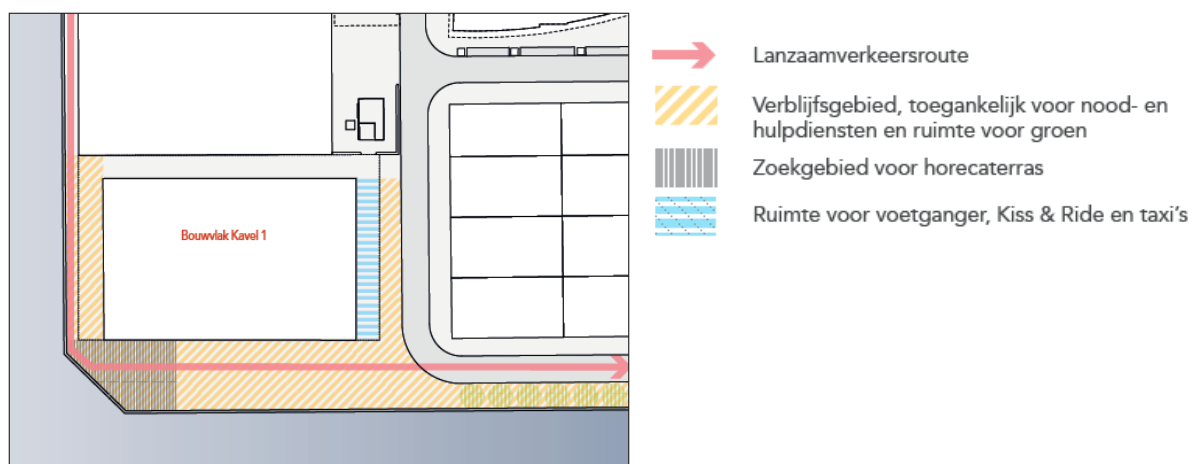
Tijdens de selectieprocedure wordt in zowel de voorselectie- als de definitieve selectieronde de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit uitgevoerd door de jury (meer informatie in paragraaf 3.3). Na de selectieprocedure – tijdens de optietermijn – wordt de beoordeling uitgevoerd door de stedenbouwkundige van de gemeente Amsterdam en de supervisor van de gemeente Ouder-Amstel. Zowel de stedenbouwkundige als de supervisor is lid van de jury.

Na de privaatrechtelijke accordering van het DO door de gemeente Amsterdam en de supervisor, zal de supervisor een schriftelijk advies uitbrengen aan de welstandscommissie van de gemeente Ouder-Amstel. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag toetst de welstandscommissie de aanvraag aan het beeldkwaliteitsplan.

Openbare ruimte

De gemeente Amsterdam is in ABPZ eigenaar van de openbare ruimte en is daarmee verantwoordelijk voor het ontwerp, de aanleg, het dagelijks beheer en het groot onderhoud van alle openbare ruimte. De gemeente Ouder-Amstel is het bevoegd gezag en is daarmee verantwoordelijk voor het juridisch wegbeheer.

Het creëren van een ruimtelijk en programmatisch goede relatie tussen het gebouw, de openbare ruimte en de Duivendrechtsevaart is een belangrijk onderdeel van de opgave voor Kavel 1. Tegelijkertijd bestaat er op het moment van start tender nog geen inrichtingsplan voor de openbare ruimte waar inschrijvers hun ontwerp op kunnen laten aansluiten. Om deze redenen biedt de gemeente inschrijvers de mogelijkheid om zelf een visie of inrichtingsvoorstel te maken voor de omliggende openbare ruimte (zie afbeelding op de volgende pagina). Inschrijvers kunnen het als onderdeel van het schetsontwerp in de definitieve selectieronde bij de gemeente indienen. Dit onderdeel is optioneel en zal bij de beoordeling geen punten opleveren (of kosten). De wijze van invulling en de mate van detaillering zijn dan ook vrij.



Na de afronding van de selectieprocedure zal de gemeente starten met het opstellen van een voorlopig ontwerp van de openbare ruimte. Als de winnende inschrijver een inrichtingsvoorstel heeft ingediend, dan kan de gemeente dit gebruiken als input voor het ontwerpproces. In hoeverre het voorstel wordt verwerkt in het inrichtingsplan hangt af van de specifieke kenmerken van het voorstel. Het kan geheel of gedeeltelijk worden overgenomen, maar het is ook mogelijk dat het niet wordt overgenomen in het inrichtingsplan. Gedurende het ontwerpproces zal de gemeente ervoor zorgdragen dat er regelmatige afstemming plaatsvindt met de optienemer en de gemeente Ouder-Amstel over de inhoud en de voortgang van het ontwerpproces om te zorgen dat het gebouw, de openbare ruimte en de Duivendrechtsevaart op de juiste manier op elkaar aansluiten.

2.4 Duurzaamheid

Opgave

Voor Kavel 1 daagt de gemeente inschrijvers uit om een zo duurzaam mogelijk gebouw te ontwikkelen. In de onderhavige selectieprocedure is duurzaamheid geoperationaliseerd door middel van het keurmerk *BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie*¹. Op basis van een onafhankelijke assessment wordt het gebouw gecertificeerd. Hiervoor is de betreffende beoordelingsrichtlijn² van toepassing. Het keurmerk betreft duurzaamheid in brede zin. Dit houdt in dat het gebouw beoordeeld wordt op een breed scala aan onderwerpen, zoals management, gezondheid en welzijn, energie, transport, water, materiaalgebruik, afval, landgebruik en ecologie, en vervuiling.

Toetsingsproces

De gemeente vraagt inschrijvers op het inschrijfformulier voor de definitieve selectie op te geven welke BREEAM-kwalificatie voor het gehele gebouw zij zullen realiseren. De kwalificatie is gebaseerd op de te behalen credits. Als onderdeel van het SO dienen de inschrijvers een indicatieve creditlijst in, die laat zien welke credits de inschrijver verwacht te behalen. Uit de lijst moet blijken dat het behalen van de opgegeven credits resulteert in de opgegeven kwalificatie. De gemeente gebruikt de creditlijst om inzicht te verkrijgen in de risico's, praktische haalbaarheid en planning van dit aspect van het ontwerptraject.

Als onderdeel van het VO dient de winnende inschrijver c.q. optienemer nogmaals een indicatieve creditlijst in. Indien de opgegeven credits op één of meerdere punten afwijken van de bij het SO opgegeven credits, dan dient de inschrijver ook een afwijkingsrapportage in waarin hij de afwijkingen toelicht. Ook als onderdeel van het DO dient de optienemer een indicatieve creditlijst in, die in het geval van afwijkingen ten opzichte van het VO voorzien is van een afwijkingenrapportage. Hierin worden de afwijkingen ten opzichte van zowel het SO als het VO toegelicht. De gemeente gebruikt de creditlijsten en eventuele afwijkingsrapportages uitsluitend om inzicht te verkrijgen in de risico's, praktische haalbaarheid en planning van dit aspect van het ontwerptraject. Indien de gemeente bij de toetsing van het DO gerede twijfel heeft over de praktische haalbaarheid van de kwalificatie, dan kan de gemeente de optienemer om aanvullende informatie vragen die de haalbaarheid van de kwalificatie aantoont.

Vóór de ingangsdatum van het erfpachtrecht is de optienemer verplicht een BREEAM-ontwerpcertificaat over te leggen waaruit blijkt dat het ontwerp aan de opgegeven kwalificatie voldoet. Uiterlijk 6 maanden na oplevering van het gebouw overlegt de erfpachter tevens een

¹ BREEAM-NL staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method Nederland en is ontwikkeld door de stichting Dutch Green Building Council.

² De beoordelingsrichtlijn is hier te downloaden: www.breeam.nl/keurmerken/nieuwbouw-en-renovatie/downloads

BREEAM-oplevercertificaat waaruit blijkt dat het gebouw aan de opgegeven kwalificatie voldoet. In de erfpachtovereenkomst is een herstelverplichting en boeteclausule opgenomen ingeval het gebouw bij oplevering niet aan de opgegeven kwalificatie voldoet.

2.5 Hotel

Opgave

De afgelopen jaren is het toerisme in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) sterk toegenomen. De aantrekkingskracht brengt de regio economische groei, maar steeds meer wordt vooral in Amsterdam de keerzijde van de grotere bezoekersaantallen ervaren; in sommige buurten staat de leefbaarheid onder druk. Daarom is een belangrijk beleidsdoel van de MRA om toerisme te spreiden over de stad en de regio. Dat gebeurt enerzijds door middel van restrictief overnachtingsbeleid in Amsterdam en anderzijds door het faciliteren van nieuwe hotelinitiatieven buiten Amsterdam die de plek waar ze gebouwd worden toeristisch versterken. Deze beleidsdoelen zijn verwoord in de *Notitie uitwerking overnachtingsbeleid 2017* (gemeente Amsterdam) en *het Ontwikkelkader verblijfsaccommodaties* (MRA), die de basis vormen van de hier beschreven opgave en voorwaarden.

Kwaliteit staat centraal bij nieuwe hotelontwikkelingen. Onder kwaliteit wordt verstaan: innovatief karakter, een bijdrage aan het vestigingsklimaat voor bedrijven, verbinding met de omgeving. Daarnaast moeten nieuwe hotelinitiatieven een aantoonbaar exceptionele bijdrage leveren aan zowel het aanbod van verblijfsaccommodaties in Amsterdam en de regio als aan een bijzonder aspect van het maatschappelijke, culturele of economische klimaat. Hotels die een goede combinatie vormen met broedplaatsen en creatieve bedrijven worden hierbij gezien als kansrijk. Hotels met een concept vergelijkbaar met dat van een ander hotel binnen een straal van 1.000 meter zijn niet gewenst. Het hotel dient minimaal een driesterrenclassificatie te verkrijgen.

Door bij te dragen aan de functiemenging, sociale veiligheid en economische kracht hebben hotels de potentie om een kwaliteitsimpuls te geven aan de omgeving waarin ze gevestigd zijn. Dit geldt ook voor Kavel 1, waar een goede hotelfunctie – in combinatie met het overige programma – een verrijking kan zijn als het fungeert als ontmoetingsplaats voor werknemers van omliggende bedrijven en andere (nieuwe) gebruikers van het gebied. Als het hotel in concept, programma, faciliteiten, services en doelgroepen aansluit bij de omgeving, kan het de omgeving activeren, ook op de momenten van de dag waarop de meeste bedrijven gesloten zijn.

Dankzij de ligging in de stad en de toekomstige looproute naar metrostation Overamstel bestaan er ook kansen om met het hotel bij te dragen aan de spreidingsdoelstellingen. Het type accommodaties dat het hotel biedt en de doelgroep waar het zich tot richt zijn hierbij essentiële factoren. Een hotel dat structureel de aansluiting zoekt bij bijvoorbeeld de Zuidas en de RAI, of de sport-, entertainment- en kantorenfuncties in Amsterdam-Zuidoost zorgt ervoor dat de bezoekers niet alleen naar het stadscentrum gaan. Ook kan er bij Kavel 1 gedacht worden aan een hotel dat in samenhang met nieuwe vrijetijds- of zakelijke voorzieningen ontwikkeld wordt. Hotelappartementen gericht op de zakelijke markt, waar gasten langere tijd kunnen verblijven, zijn een mogelijke invulling hiervan. Andere invullingen, accommodatietypen en doelgroepen of mengvormen die aansluiten bij de doelstellingen zijn ook mogelijk.

Haalbaarheid is essentieel voor een kwalitatief sterk concept. De gemeente zoekt een initiatief waarbij voldoende zekerheid geboden wordt dat het langdurig geëxploiteerd kan worden door een betrouwbare en stabiele partij. Belangrijke aspecten daarbij zijn met name de exploitant en de aanwezigheid van een belegger/eigenaar, maar ook het merk en *proof of concept* van het initiatief.

Voorwaarden

Duurzame exploitatie

Naast hoogwaardige kwaliteit van hotelconcepten streeft de gemeente naar duurzame exploitatie van hotels. Om hierop te toetsen wordt er in onderhavige selectie gebruik gemaakt van het keurmerk BREEAM-NL In-Use voor de hotelfunctie. Op basis van een assessment wordt het hotel gecertificeerd. Hiervoor is de betreffende beoordelingsrichtlijn³ van toepassing. Het keurmerk betreft duurzaamheid in brede zin. Dit houdt in dat de hotelfunctie beoordeeld wordt op een breed scala aan onderwerpen, zoals management, gezondheid en welzijn, energie, transport, water, materiaalgebruik, afval, landgebruik en ecologie, en vervuiling. De gemeente stelt als voorwaarde dat er voor de hotelfunctie minimaal de kwalificatie *good* behaald wordt op de onderdelen *asset* en *beheer*. Doordat er in ieder geval elke drie jaar een nieuw assessment uitgevoerd moet worden om een geldig certificaat te behouden stimuleert het keurmerk voortdurende verbetering van de hotelfunctie. De inschrijver c.q. optienemer is zelf verantwoordelijk voor het volledige certificeringsproces.

Sociaal ondernemerschap

De gemeente vraagt inschrijvers ook om met het hotel bij te dragen aan werkgelegenheid voor mensen met een kwetsbare arbeidsmarktpositie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de *Prestatieladder Socialer Ondernemen*⁴, ontwikkeld door TNO in samenwerking met bedrijven en de Stichting PSO-Nederland. De prestatieladder is een instrument om de bijdragen van organisaties aan de werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt objectief meetbaar te maken en te certificeren. De gemeente stelt als voorwaarde dat het personeelsbeleid van de hotelexploitant gericht is op het behalen van de eerste trede van de PSO na één jaar en de derde trede binnen vijf jaar. Het PSO-certificaat is twee jaar geldig en stimuleert op die manier dat ondernemers continu aandacht hebben voor dit aspect van het personeelsbeleid.

Vastlegging

Het hotelconcept van de winnende inschrijver, evenals eventuele door de gemeente geaccordeerde aanpassingen daarop, al dan niet van rechtsopvolgers, dient te voldoen aan de in deze paragraaf onder *Opgave* en *Voorwaarden* beschreven exploitatieverplichtingen die samengevat het volgende behelzen:

- het hotel is in aanbod en uitstraling innovatief en onderscheidend en biedt een aantoonbare kwalitatieve aanvulling op het bestaande aanbod binnen Amsterdam en de metropoolregio;
- het hotel springt – naast het bieden van overnachtingen – in op een andere behoefte, kans of probleem voor de omgeving, zodat het de omgeving verbetert en verrijkt;
- het hotel draagt bij aan de spreiding van toerisme over Amsterdam en voorkomt dat de reeds drukke plekken in Amsterdam verder belast worden;
- de exploitatie van het hotelconcept voldoet minimaal aan de BREEAM-NL In-Use *good* (twee sterren) certificering;
- de exploitatie van het hotelconcept levert een bijdrage aan sociaal ondernemerschap; voldoet aan de normen van de PSO ladder: trede 1 na één jaar en trede 3 binnen vijf jaar.
- de vermelding van het aantal toegestane hotelkamers.

De erfpachter dient ervoor te zorgen dat voornoemde exploitatieverplichtingen zoals die in het winnende hotelconcept zijn vastgelegd worden nageleefd op het hoteldeel van zijn erfpachtperceel en dat ze verder zo spoedig mogelijk contractueel aan de hotelexploitant en opvolgende

³ De beoordelingsrichtlijn is hier te downloaden: www.breeam.nl/in-use/kennisbank

⁴ De PSO-handleiding is hier te downloaden: www.pso-nederland.nl/direct-meten-en-aanvragen/wat-meet-en-certificeert-de-pso-pso-handleiding

hotelexploitanten worden opgelegd, versterkt met een derdenbeding waarbij de gemeente de derde is die na aanvaarding van het beding een zelfstandig recht krijgt om zich direct tot de hotelexploitant te kunnen richten teneinde nakoming te vorderen van de exploitatieverplichtingen zoals die door de erfpachter contractueel aan de hotelexploitant zijn opgelegd, met een boetebeding tot maximaal € 200.000,-, welk boetebedrag de gemeente aan de hotelexploitant kan opleggen in geval van niet nakoming, zonder daarbij haar recht op nakoming en/of schadevergoeding jegens de hotelexploitant te hebben prijsgegeven.

Indien de erfpachter verzuimt om voornoemde exploitatieverplichtingen op de aldus voorgeschreven wijze aan de hotelexploitant en opvolgende hotelexploitanten op te leggen, heeft de gemeente het recht de maximale boete aan de erfpachter op te leggen die op grond van de toepasselijke algemene erfpachtbepalingen is toegestaan, zonder daarbij haar recht op nakoming en/of schadevergoeding jegens de erfpachter te hebben prijsgegeven.

De bovenstaande regeling dient de erfpachter bij vervreemding van het erfpachtrecht aan zijn rechtsoptvolger(s) door te leggen. Om dit juridisch te borgen zal in de erfpachtovereenkomst c.q. erfpachtaakte een kettingbeding worden opgenomen waarin de erfpachter wordt verplicht de bovenstaande regeling door te leggen aan zijn rechtsoptvolger(s) op straffe van de maximale boete die op grond van de toepasselijke algemene erfpachtbepalingen aan de erfpachter mag worden opgelegd, zonder dat de gemeente daarbij haar recht op nakoming en/of schadevergoeding jegens de erfpachter heeft prijsgegeven.

2.6 Broedplaats

Een programmatische eis in deze tender is dat minimaal 2.500 m² bvo van het te ontwikkelen programma gerealiseerd en gebruikt wordt als broedplaats. Broedplaatsen zijn verzamelgebouwen met betaalbare ateliers, studio's en werkruimtes die een basis vormen voor beginnende artistieke talenten die een ruimte zoeken om zich in Amsterdam te vestigen. Zij kunnen vanuit hier hun carrières starten als 'kunstenaars pur sang' of creatieve ondernemers. Die nieuwe instroom van talent is essentieel voor de vitaliteit van de creatieve stad Amsterdam. Veel broedplaatsen kennen betaalbare atelierruimten in combinatie met commerciële verhuur van bedrijfsruimten en/of horeca. Als maatschappelijke ondernemingen kunnen broedplaatsen in hun exploitatie voldoende inkomsten genereren voor de goedkope ateliers en programmering en zo spreiden zij hun risico's. Vrijwel alle broedplaatsen opereren zelfstandig als maatschappelijke ondernemingen in de vorm van stichtingen en verenigingen. Zij exploiteren, verhuren en programmeren de ruimten.

Na oplevering dient het gebruik van de ruimte met de bestemming broedplaats te voldoen aan het vigerend atelier- en broedplaatsenbeleid van de gemeente Amsterdam en de hieronder beschreven voorwaarden. Dit beleid en meer informatie over broedplaatsen in Amsterdam is te vinden op de website van het gemeentelijke Bureau Broedplaatsen (BBp)⁵.

De gemeente adviseert inschrijvers om het SO, VO en DO af te stemmen met de mogelijke toekomstige broedplaatsbeheerder, zodat gekozen wordt voor een verkaveling, routing, kwaliteit van de gemeenschappelijke ruimtes en differentiatie in atelierruimtes die bijdraagt aan een optimaal functioneren van de broedplaats. De voorwaarden bij het te realiseren vloeroppervlak bestemd voor broedplaatsen zijn de volgende:

1. De gehele ruimte (met één centrale toegang, direct gelegen bij de gemeenschappelijke/expositieruimte) wordt door de erfpachter te huur aangeboden aan een door de erfpachter te zoeken broedplaatsbeheerder. Dit kan ook een collectief zijn dat de broedplaats in eigen

⁵ www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisaties/organisaties/bureau-broedplaatsen/

- beheer neemt. BBp kan hier meer informatie over verschaffen. BBp is bereikbaar via broedplaats@amsterdam.nl.
2. De broedplaatsbeheerder betaalt maximaal € 60 per m² vvo per jaar. Deze huur is inclusief de servicekosten, en mag vanaf datum eerste verhuring op basis van prijspeil 2020 met een jaarlijkse indexering met het consumenten prijsindexcijfer (alle huishoudens, 2015 = 100) worden verhoogd. Deze huurprijs is exclusief water, elektra, verwarming en internet (WEVI) en eventueel te betalen btw over de huur.
 3. De broedplaatsbeheerder stelt een visiedocument op en levert dat tenminste 6 maanden voor de oplevering van de broedplaatsruimte aan bij BBp. Het format dat voor een visiedocument gebruikt moet worden is te vinden onder de website van BBp⁶. BBp legt dit visiedocument, na een eerste beoordeling op volledigheid, voor aan de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA) die over het visiedocument een inhoudelijk advies stuurt aan het college van B&W van Amsterdam, BBp en het broedplaatsinitiatief. In geval van een positief CAWA-advies informeert de broedplaatsbeheerder de erfpachter per brief dat het broedplaatsvoorstel akkoord is. De erfpachter kan vervolgens met verwijzing naar de brief (waarin opgenomen de hier beschreven voorwaarden), het visiedocument en het positieve CAWA-advies, een huurcontract afsluiten met de broedplaatsbeheerder.
 4. Voor deze broedplaatsruimte geldt dat minstens 45% gebruikt dient te worden als werkruimte voor CAWA-creatieven (zie broedplaatsbeleid voor nadere informatie over CAWA). De overige 55% van de totale broedplaats kan de broedplaatsbeheerder gebruiken voor sociaal-maatschappelijke en commerciële doeleinden zoals ambachtelijke bedrijfsruimte, ondersteunende horeca en andere toegestane functies, mits passend binnen en ondersteunend aan het totaalconcept van de broedplaats. Het is uitgesloten deze overige 55% van de broedplaats te gebruiken als hotel- of andere logiesfunctie.
 5. De erfpachter levert het broedplaatsdeel op conform bijgeleverd programma van eisen waarin het afwerkingsniveau van het op te leveren broedplaatsmetrage staat beschreven (bijlage 16).
 6. De optienemer dient uiterlijk 22 maanden na de ingangsdatum van het optierecht een getekende intentieovereenkomst met de beoogd broedplaatsbeheerder aan de gemeente over te leggen.
 7. De erfpachter kan voor bovengenoemde werkzaamheden geen subsidie uit het Broedplaatsenfonds aanvragen.

2.7 Erfpachtgrondwaarden

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

⁶ www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisaties/organisaties/bureau-broedplaatsen/loket-broedplaatsen/

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. btw*	Eenheid
Hotel		
– 3 sterren	€ 1.140,-	m² bvo
– 4 sterren	€ 1.642,-	m² bvo
– 5 sterren	€ 2.140,-	m² bvo
Broedplaats	€ 194,-	m² bvo
Creatieve bedrijvigheid – bedrijfsruimte**	€ 382,-	m² bvo
Creatieve bedrijvigheid – kantoor**	€ 713,-	m² bvo
Leisure	€ 387,-	m² bvo
Horeca II, III, IV	€ 914,-	m² bvo
Autoparkeren	€ 1.914,-	Per plek
Fietsparkeren	€ 77,-	Per plek

* Erfpachtgrondwaarden op basis van eeuwigdurende erfpacht, te indexeren met prijspeil 2020

** De hoogte van de grondwaarden voor creatieve bedrijvigheid wordt bepaald door het feitelijke gebruik. De aard en het gebruik van de ruimte bepalen in welke categorie (of combinatie van de twee) de ruimte valt.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015 = 100), vanaf datum ingang optieovereenkomst tot het versturen van de nader ingevulde erfpachtaanbieding, met dien verstande dat er geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie.
- m²: op basis van NEN 2580 per bestemming te bepalen.

3. Beschrijving selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze selectieprocedure voor om met een voorselectieronde (zie hoofdstuk 4) en een definitieve selectieronde (zie hoofdstuk 5) te werken. Met deze selectiemethode beoogt de gemeente het aantal inschrijvers dat tijd en geld investeert in het maken van een schetsontwerp te beperken tot maximaal vier. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling.

De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving. Bij de definitieve selectie zal uit de groep van voorgeselecteerde inschrijvers een winnaar worden aangewezen.

Zoals te zien is in de opzet van de inschrijfformulieren (bijlagen 1 en 2) is het mogelijk dat meerdere partijen gezamenlijk als combinatie inschrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien in de voorselectieronde een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan om gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieronde de samenstelling van combinatie te wijzigen.

3.1 Beschrijving selectieprocedure

Elke partij die zich voor deze selectie inschrijft, conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in deze selectiebrochure inclusief bijlagen. De volgende documenten maken als bijlagen integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

1. Inschrijfformulier voorselectie
2. Inschrijfformulier definitieve selectie
3. Optieovereenkomst
4. Planning optietermijn
5. Model-erfpachtaanbieding
6. Uitgiftetekening
7. Terreinspecificatie
8. Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016
9. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016
10. Brochure integriteit bij vastgoed- en grondtransacties
11. Toelichting aanleveren stukken t.b.v. integriteitsscreening
12. Formulier Bibob en vastgoedtransacties
13. Bijlage bij formulier Bibob en vastgoedtransacties
14. Bouwvelop kavel 1
15. Beeldkwaliteitsplan kavel 1
16. Programma van eisen broedplaats als onderdeel van gebouw
17. Amsterdams atelier- en broedplaatsenbeleid 2019-2022
18. Handboek natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën
19. Tekening huidige situatie en maaiveldhoogtes
20. Tekening kabels en leidingen
21. Tekening waterkering

22. Tekening bouwterrein en werkterrein
23. Werkstad Overamstel – Ruimtelijke-economische visie (gemeente Ouder-Amstel)
24. Werkstad Overamstel – Richtlijnen voor ontwikkeling (gemeente Ouder-Amstel)

3.2 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Activiteit	Datum	Tijdstip
Start voorselectie voor alle inschrijvers	25 juni 2020	
Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen	16 juli 2020	18.00
Beschikbaarstelling vraag-en-antwoorddocument (nota van inlichting); datum waarop inschrijving voorselectie van start gaat	6 augustus 2020	
Sluiting van inzendtermijn inschrijving voorselectie	8 oktober 2020	18.00
Uiterlijke berichtgeving herstelbaarheid (als bedoeld in paragraaf 4.1, onder <i>Aanleveren</i>)	15 oktober 2020	
Sluiting van inzendtermijn voor herstelbaarheid (als bedoeld in paragraaf 4.1)	22 oktober 2020	18.00
Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie	19 november 2020	
Start definitieve selectie voor de maximaal vier voorgeselecteerde inschrijvers	19 november 2020	
Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen	10 december 2020	18.00
Beschikbaarstelling vraag- en-antwoorddocument (nota van inlichting); datum waarop inschrijving definitieve selectie van start gaat	24 december 2020	
Sluiting van inzendtermijn inschrijving definitieve selectie	25 maart 2021	18.00
Uiterlijke berichtgeving herstelbaarheid (als bedoeld in paragraaf 5.1)	8 april 2021	
Sluiting van inzendtermijn voor herstelbaarheid (als bedoeld in paragraaf 5.1)	15 april 2021	18.00
Presentatie inschrijvers	20 april 2021	
Start Bibob-screening	21 april 2021	
Besluit tot (voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn	20 mei 2021	
Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en onmiddellijk inwerkingtreding optieovereenkomst door vervulling van de opschortende voorwaarde	10 juni 2021	

3.3 Selectiecommissie en jury

De door de gemeente Amsterdam ingestelde selectiecommissie is verantwoordelijk voor het correct doorlopen van de selectieprocedure en de communicatie met de inschrijvers. De selectiecommissie is ook verantwoordelijk voor de beoordeling en puntentoekenning op het gunningscriterium duurzaamheid in de definitieve selectieronde, conform de in paragraaf 5.4 beschreven wijze.

In zowel de voorselectie- als de definitieve selectieronde geschiedt de inhoudelijke beoordeling en puntentoekenning op respectievelijk de selectie- en gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit, programma en hotelconcept door de jury, die bestaat uit:

- Senior projectmanager tevens technisch voorzitter (gemeente Amsterdam)
Projectmanager (gemeente Amsterdam)
- Projectleider grondzaken (gemeente Amsterdam)
- Supervisor stedenbouw (gemeente Ouder-Amstel)
- Stedenbouwkundig ontwerper (gemeente Amsterdam)
- Adviseur overnachtingsbeleid (gemeente Amsterdam en Metropoolregio Amsterdam)
- Architect (extern)

De door de gemeente Amsterdam ingestelde jury beoordeelt de inschrijvingen op de aan hun toegewezen selectie- en gunningscriteria en heeft het recht op dit onderdeel nadere informatie bij de inschrijver in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. De selectiecommissie neemt de beoordelingen van de jury op de selectie- en gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit, programma en hotelconcept over in haar beoordelingsrapportage van respectievelijk de voorselectie- en de definitieve selectieronde.

3.4 Communicatie

Nadat de definitieve selectie heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Over de uitslag en overige onderdelen van de tender zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de vragenrondes zoals hierna in hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 beschreven.

4. Voorselectie

4.1 Inschrijven

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria ruimtelijke kwaliteit, programma en hotelinitiatief. Maximaal vier inschrijvers die het hoogste scoren op deze criteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Vragenronde

De gemeente stelt de inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot en met 16 juli 2020, uiterlijk tot 18.00 uur, door contact op te nemen met de gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, uitsluitend via TenderNed. Alle, via TenderNed binnen gekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag-en-antwoorddocument. Dit document is vanaf 6 augustus 2020 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aan te leveren bescheiden

In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver voor de voorselectie de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectie
 - Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.
 - In geval van inschrijving door een combinatie van partijen dient iedere participerende partij het inschrijfformulier volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.
 - De tekenbevoegdheid van de ondertekenende functionaris dient te worden onderbouwd met een kopie van het bewijs van inschrijving bij de Kamer van Koophandel dat niet meer dan drie maanden oud is. In geval van inschrijving door een combinatie dient de ondertekenende functionaris van elke participerende partij een kopie van het bewijs van inschrijving bij de Kamer van Koophandel mee te sturen dat niet meer dan drie maanden oud is.
2. Visie op de ruimtelijke kwaliteit en het programma

De visie op de ruimtelijke kwaliteit en het programma wordt als één set bijlagen aangeleverd in 300 dpi pdf-formaat en bestaat uit maximaal vijf pagina's inclusief voorblad en illustraties, op A4-formaat, enkelzijdig bedrukt, lettergrootte minimaal 10 pt. De visie:

 - bevat een analyse van de opgave in de vorm van een interpretatie van de in paragraaf 2.2 en 2.3 genoemde opgaven (door het leggen van accenten).
 - bevat een geïnspireerd en betekenisvol concept dat tot de verbeelding spreekt (vanuit de analyse en de eigen fascinatie), rekening houdend met de voorwaarden en opgaven uit de selectiebrochure, de bouwvelop en het beeldkwaliteitsplan.
 - bevat een verbeelding van de visie met uitsluitend referentiebeelden die de beoogde sfeer, stijl, functionaliteit, kwaliteit en materialiteit ondersteunen.
 - bevat een beknopte onderbouwing van de relevante ervaring van de inschrijver of inschrijvende combinatie.
 - wordt voorzien van een motto/titel, die de essentie van de visie beschrijft.

Bij de beoordeling houdt de jury er rekening mee dat het uitwerkingsniveau van de visie beperkte ruimte geeft om alle in paragraaf 4.3 genoemde beoordelingsaspecten

gedetailleerd te behandelen. Wat van belang is, is dat de visies de denkrichting voor de aspecten beschrijven.

Wat wordt verwacht van een concept is uitgedrukt in het onderstaande citaat van Bernard Leupen:

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

–Bernard Leupen, *Concept en type*

3. Visie op het hotelconcept

De visie op het hotelinitiatief wordt aangeleverd in 300 dpi pdf-formaat en bestaat uit maximaal vier pagina's inclusief voorblad en illustraties, op A4-formaat, enkelzijdig bedrukt, lettergrootte minimaal 10 pt. De visie bevat beschrijvingen en/of referenties van de volgende onderdelen, voor zover die in deze fase van de selectie bekend zijn:

- het aanbod van accommodatietypen en de doelgroepen
- de positionering van het hotel in de regionale hotelmarkt
- het beoogde aantal kamers
- de uitstraling en de inrichting
- het concept en het merk
- de services en de faciliteiten
- de relatie met de omgeving

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 25 juni 2020 tot en met 8 oktober 2020, uiterlijk tot 18.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier voorselectie en/of de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door 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 voorselectie volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver eenmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 15 oktober 2020 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals – doch niet uitsluitend – ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier voorselectie of een van de gevraagde bijlagen of ingeval een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

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

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De maximaal vier inschrijvers die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving hebben, worden uitgenodigd deel te nemen aan de definitieve selectie.

Onkostenvergoeding

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

4.2 Minimale eisen

Voor een geldige inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier voorselectie (bijlage 1) alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder *Aanleveren*, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 4.1 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:

- Realisatie van een bouwplan passend binnen de opgave en voorwaarden zoals deze beschreven zijn in deze selectiebrochure en de bouwvelop.
- Betaling van de optievergoeding van € 375.000,-.

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

4.3 Selectiecriteria

De selectiecriteria in de voorselectie zijn ruimtelijke kwaliteit, programma en hotelinitiatief.

1. Ruimtelijke kwaliteit

Het criterium ruimtelijke kwaliteit is gedefinieerd als:

De mate waarin en de wijze waarop er sprake is van een open en uitnodigend gebouw, waarbij de interactie tussen de publieke kades, de Duivendrechtsevaart en het gebouw zelf centraal staat.

Volgend uit de in paragraaf 2.3 geformuleerde opgave, let de jury bij de beoordeling op de onderstaande aspecten:

- De wijze waarop en de mate waarin de vormgeving van de plint bijdraagt aan een aangename beleving op straatniveau en de activering van de openbare ruimte.
- De wijze waarop het gebouw qua uitstraling enerzijds aansluit op de ontwikkelingen in de omgeving en er anderzijds een nieuwe aanvulling op is. Aandachtspunten hierbij zijn hoe de toren zich voegt in de veelheid aan torens ten noorden van de A10 en hoe het gebouw bijdraagt aan de oriëntatie in het gebied.
- De mate waarin de functies in het gebouw herkenbaar en afleesbaar zijn.
- De mate waarin de broedplaats en creatieve bedrijven een volwaardige plek krijgen in het gebouw.
- De mate waarin het gebouw flexibel is; dat wil zeggen het gebouw kan in de toekomst van functie veranderen zonder dat daar grote bouwkundige ingrepen voor nodig zijn.
- De mate waarin de inschrijver aantoont in staat te zijn de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren en langdurig in stand te kunnen houden.

2. Programma

Het criterium programma is gedefinieerd als:

De mate waarin en de wijze waarop het programma een gebalanceerd en logisch geheel is dat een meerwaarde oplevert voor bezoekers, huurders en andere gebruikers.

Volgend uit de in paragraaf 2.2 geformuleerde opgave, let de jury bij de beoordeling op de onderstaande aspecten:

- De mate waarin de functionele samenstelling en de specifieke invulling van het programma samenhangend en onderling versterkend is.
- De wijze waarop en de mate waarin de invulling van het programma leidt tot een voor bezoekers, huurders en andere gebruikers toegankelijk, aantrekkelijk en verleidelijk totaal.
- De mate waarin het programma een meerwaarde is op verschillende momenten van de dag en een bijdrage levert aan de verlevendiging van de directe omgeving, waaronder de Duivendrechtsevaart, en ABPZ.
- De mate waarin de inschrijver aantoont in staat te zijn het beoogde programma te kunnen realiseren en langdurig te kunnen exploiteren.

3. Hotelconcept

Het criterium hotelconcept is in de voorselectie gedefinieerd als:

De mate waarin het hotelconcept kwalitatief sterk is en dat kan blijven op de langere termijn.

Volgend uit de in paragraaf 2.5 geformuleerde opgave, let de jury bij de beoordeling op de onderstaande aspecten:

- De mate waarin het hotel in aanbod en uitstraling innovatief en onderscheidend is en daarmee een aantoonbare kwalitatieve aanvulling biedt op het bestaande aanbod binnen de gemeente en de metropoolregio.
- De mate waarin het hotel – naast het bieden van overnachtingen – inspringt op een andere behoefte, kans of probleem voor de omgeving, zodat het de omgeving verbetert en verrijkt.
- De mate waarin het hotel bijdraagt aan de spreiding van toerisme over Amsterdam en de regio en de mate waarin het hotel voorkomt dat de reeds drukke plekken in de stad verder belast worden.

4.4 Beoordeling en puntentoekenning

In de voorselectie zal de selectiecommissie op basis van de beoordeling en puntentoekenning van de jury maximaal vier inschrijvers voorselecteren die mogen deelnemen aan de definitieve selectieronde. De overige, niet-voorgeselecteerde inschrijvingen komen te vervallen.

Selectiecriteria	Maximaal te behalen score per criterium per inschrijver
Ruimtelijke kwaliteit	40 punten
Programma	30 punten
Hotelconcept	30 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

De maximaal te behalen score per criterium per inschrijver is opgenomen in bovenstaande tabel. De puntentoekenning op de criteria geschiedt volgens onderstaande systematiek.

Selectiecriteria	Ruimtelijke kwaliteit	Programma	Hotelconcept
Beoordelingsschalen			
Uitmuntend De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de opgave en verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. De inschrijver toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en al zijn ambities kan realiseren.	40	30	30
Goed De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de opgave en verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De inschrijver toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en zijn ambities kan realiseren.	30	23	23
Ruim voldoende De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is grotendeels in overeenstemming met de opgave en verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De inschrijver toont aan dat hij de opgave doorgrondt en zijn ambities grotendeels kan realiseren.	20	15	15
Voldoende De informatie is van voldoende kwaliteit en is deels in overeenstemming met de opgave en verwachtingen van de gemeente. De informatie wordt deels volledig geacht. De inschrijver toont aan dat hij de opgave deels doorgrondt en zijn ambities deels kan realiseren.	10	8	8
Onvoldoende De informatie is van onvoldoende kwaliteit en is niet of niet voldoende in overeenstemming met de opgave en verwachtingen van de gemeente. Uit de door de inschrijver verstrekte informatie blijkt dat informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de inschrijver is aangeboden en wat door de gemeente is gevraagd. De inschrijver doorgrondt de opgave onvoldoende en kan zijn ambities onvoldoende realiseren.	0	0	0

De beoordeling en puntentoekenning op alle drie de selectiecriteria geschiedt door de jury. De selectiecommissie neemt de eindbeoordelingen over van de jury en zal de inschrijvers informeren over de uitslag van de voorselectie.

De optelsom van punten die een inschrijver heeft behaald op de selectiecriteria vormt zijn totaalscore. De maximaal vier inschrijvers met de hoogste totaalscore worden in principe uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie. Indien een inschrijver op een of meer selectiecriteria beoordeeld wordt met een onvoldoende, dan wordt deze inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Indien de vierde positie in de rangorde niet kan worden bepaald omdat meerdere inschrijvers een gelijke totaalscore hebben, waardoor het maximum van vier voorgeselecteerde inschrijvers wordt overschreden, dan wordt uit de groep van gelijkscorenden de voorgeselecteerde inschrijver(s) bepaald door het aantal punten dat is behaald bij het criterium met de zwaarste weging, te weten het criterium ruimtelijke kwaliteit, totdat er maximaal vier inschrijvers kunnen worden voorgeselecteerd. Indien er ook op het zwaarstwegende criterium sprake is van gelijke scores, waardoor het maximum van vier voorgeselecteerde inschrijvers nog steeds wordt overschreden, dient op basis van een loting door de notaris te worden bepaald welke van deze inschrijvers wordt aangewezen om de groep van maximaal vier voorgeselecteerde inschrijvers te completeren.

5. Definitieve selectie

5.1 Inschrijven

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver die op de gunningscriteria de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn ruimtelijke kwaliteit, programma, hotelconcept en duurzaamheid.

Vragenronde

De gemeente stelt de maximaal vier voorgeselecteerde inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot en met 10 december 2020, uiterlijk tot 18.00 uur, door contact op te nemen met de Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, uitsluitend via TenderNed. Alle, via TenderNed binnen gekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 24 december 2020 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aan te leveren bescheiden

In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de voorgeselecteerde inschrijver bij de definitieve selectie de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier definitieve selectie
 - Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.
 - In geval van inschrijving door een combinatie van partijen dienen dezelfde participerende partijen als vermeld op het inschrijfformulier voorselectie het inschrijfformulier definitieve selectie volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.
2. Schetsontwerp

Het schetsontwerp wordt aangeleverd in 300 dpi pdf-formaat en bestaat uit maximaal 25 pagina's inclusief voorblad en illustraties, op A3-formaat, enkelzijdig bedrukt, lettergrootte minimaal 10 pt. Het schetsontwerp bevat in ieder geval:

 - Toelichting op het concept en de uitgangspunten van het ontwerp
 - Plattegronden van:
 - De ondergrondse ruimtes (schaal 1:500)
 - De begane grond incl. dwarsstraat met aansluiting op de omgeving (1:500)
 - De eerste verdieping (schaal 1:500)
 - De daken (schaal 1:500)
 - Minimaal twee plattegronden van hoger gesitueerde verdiepingen, waarvan minimaal één van het lagere gebouwgedeelte en minimaal één van de toren (schaal 1:500)
 - Een aanzicht van elke gevel op schaal 1:500 met aansluiting op de omgeving
 - Minimaal twee dwarsdoorsneden op schaal 1:500 met aansluiting op de omgeving, waarvan minimaal één oost-west en minimaal één noord-zuid
 - Minimaal drie en maximaal vijf 3d-visualisaties vanaf in ieder geval de volgende standpunten:
 - Ringweg A10 ter hoogte van de Duivendrechtsevaart/G-Star (straatniveau)
 - De kop van de Duivendrechtsevaart aan de Van der Madeweg (straatniveau)
 - De Pieter Braaijweg naast kavel 1 (straatniveau)
 - Vogelvlucht
 - Tekstuele toelichting op:
 - Het plan als uitwerking van de visie

- De ruimtelijke kwaliteit, met aandacht voor de architectonische visie, plinten, entrees, dwarsstraat, materialisatie, kleurgebruik, veroudering, flexibiliteit
- Het programma, met aandacht voor en onderbouwing van het totaalconcept, de functies, doelgroepen, beoogde huurders/partners
- De randvoorwaarden uit de bouwvelop, met aandacht voor natuurinclusief bouwen
- Referenties voor de ontwerpuitwerking en de materialisatie
- Programmatabel van de verschillende functies met de verdeling van het brutovloeroppervlak
- Parkeerberekening met navolgbare parkeeroplossing of parkeerbalans voor auto, fiets en overige vervoersmiddelen
- Indicatieve BREEAM-creditlijst
- Uitkomsten van een globaal windhinderonderzoek

Inrichtingsvoorstel voor de omliggende openbare ruimte (optioneel)

- Zoals beschreven is in hoofdstuk 5 van de bouwvelop kunnen inschrijvers vrijblijvend een voorstel indienen voor de inrichting van de openbare ruimte rondom Kavel 1. Indien hiervoor gekozen wordt, dient het voorstel deel uit te maken en te blijven van het schetsontwerp. De vorm en inhoud zijn vrijgelaten.

3. Uitgewerkte visie op het hotelconcept

De uitgewerkte visie op het hotelinitiatief wordt aangeleverd in 300 dpi pdf-formaat en bestaat uit maximaal 10 pagina's inclusief voorblad en illustraties, op A4-formaat, enkelzijdig bedrukt, lettergrootte minimaal 10 pt. De uitgewerkte visie bevat beschrijvingen en/of referenties van in ieder geval de volgende onderdelen:

- Het aanbod van accommodatietypen en de doelgroepen
- De positionering van het hotel in de regionale hotelmarkt
- Het aantal kamers
- De uitstraling en de inrichting
- Het concept en het merk
- De services en de faciliteiten
- De relatie met de omgeving
- De haalbaarheid van de realisatie en exploitatie
- De exploitant en eventueel andere betrokken partijen zoals de belegger/eigenaar/broedplaatsbeheerder

4. Bibobformulier

- In bijlage 11 is beschreven welke documenten in het kader van de integriteitsscreening aangeleverd moeten worden. Hiertoe behoren in ieder geval de volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende versies van bijlagen 12 en 13.
- Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend
- In geval van inschrijving door een combinatie van partijen dienen dezelfde participerende partijen als vermeld op het inschrijfformulier voorselectie het Bibobformulier volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 19 november 2020 tot en met 25 maart 2021, uiterlijk 18.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. Het schetsontwerp dient tevens in achtvoud afgeleverd te worden bij de gemeente Amsterdam op Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam t.a.v. dhr. T. Reus.

Het ingevulde inschrijfformulier definitieve selectie, Bibobformulier en/of de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver eenmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 6 april 2021 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend – ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier definitieve selectie, het Bibobformulier of een van de bijlagen/pagina's omvattende de gevraagde informatie of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. De mogelijkheid tot herstel als voornoemd geldt nadrukkelijk niet voor de BREEAM-NL-kwalificatie. Deze is bij indiening op 23 maart 2021 definitief en onherroepelijk.

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

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

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangst-bevestiging via TenderNed.

Presenteren van plannen

Iedere voorgeselecteerde inschrijver heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats op of rond 20 april 2021. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

Onkostenvergoeding

De voorgeselecteerde inschrijvers die in de definitieve selectieronde een geldige inschrijving hebben ingediend, zich zelf niet terug heeft getrokken noch door de gemeente van verdere deelname is uitgesloten, en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van € 22.500 excl. btw. Voorwaarde is dat zij tijdig en, zo nodig na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 5.1 onder *aanleveren*, een geldige inschrijving hebben ingediend.

5.2 Minimale eisen

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

- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectie (bijlage 2) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 5.1 onder *aanleveren*;
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen. Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende gegadigden die het Inschrijfformulier hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibobformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 5.1 onder *aanleveren* beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure.

Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectie en Bibobformulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:

- Realisatie van een bouwplan passend binnen de opgave en voorwaarden zoals deze beschreven zijn in deze selectiebrochure en de bouwvelop.
- Betaling van de optievergoeding van € 375.000,-.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door daaraan 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 5.1 *Aanleveren* beschreven.

5.3 Gunningscriteria

De selectiecriteria in de definitieve selectie zijn ruimtelijke kwaliteit, programma, hotelconcept en duurzaamheid.

1. Ruimtelijke kwaliteit

Het criterium ruimtelijke kwaliteit is gedefinieerd als:

De mate waarin en de wijze waarop er sprake is van een open en uitnodigend gebouw, waarbij de interactie tussen de publieke kades, de Duivendrechtsevaart en het gebouw zelf centraal staat.

Volgend uit de in paragraaf 2.3 geformuleerde opgave, let de jury bij de beoordeling op de onderstaande aspecten:

- De wijze waarop en de mate waarin de vormgeving van de plint bijdraagt aan een aangename beleving op straatniveau en de activering van de openbare ruimte. Aandachtspunten hierbij zijn de horizontale en verticale ritmiek, schaal, transparantie en variatie.
- De wijze waarop het gebouw qua uitstraling enerzijds aansluit op de ontwikkelingen in de omgeving en er anderzijds een nieuwe aanvulling op is. Aandachtspunten hierbij zijn hoe de toren zich voegt in de veelheid aan torens ten noorden van de A10 en hoe het gebouw bijdraagt aan de oriëntatie in het gebied.
- De mate waarin de functies in het gebouw herkenbaar en afleesbaar zijn.
- De mate waarin de broedplaats en creatieve bedrijven een volwaardige plek krijgen in het gebouw.
- De mate waarin het gebouw flexibel is; dat wil zeggen het gebouw kan in de toekomst van functie veranderen zonder dat daar grote bouwkundige ingrepen voor nodig zijn.
- De mate waarin de inschrijver aantoont in staat te zijn de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren en langdurig in stand te kunnen houden.

2. Programma

Het criterium programma is gedefinieerd als:

De mate waarin en de wijze waarop het programma een gebalanceerd en logisch geheel is dat een meerwaarde oplevert voor bezoekers, huurders en andere gebruikers.

Volgend uit de in paragraaf 2.2 geformuleerde opgave, let de jury bij de beoordeling op de onderstaande aspecten:

- De mate waarin de functionele samenstelling en de specifieke invulling van het programma samenhangend en onderling versterkend is.
- De wijze waarop en de mate waarin de invulling van het programma leidt tot een voor bezoekers, huurders en andere gebruikers toegankelijk, aantrekkelijk en verleidelijk totaal.
- De mate waarin het programma een meerwaarde is op verschillende momenten van de dag en een bijdrage levert aan de verlevendiging van de directe omgeving, waaronder de Duivendrechtsevaart, en ABPZ.
- De mate waarin de inschrijver aantoont in staat te zijn het beoogde programma te kunnen realiseren en langdurig te kunnen exploiteren.

3. Hotelconcept

Het criterium hotelconcept is in de definitieve selectieronde gedefinieerd als:

De mate waarin en het hotelconcept kwalitatief sterk en haalbaar is en dat kan blijven op de langere termijn.

Volgend uit de in paragraaf 2.5 geformuleerde opgave, let de jury bij de beoordeling op de onderstaande aspecten. Ten opzichte van de voorselectie is het aspect zekerheid hieraan toegevoegd. Bij de beoordeling kent de jury separaat punten toe aan de kwaliteit van het concept (de eerste drie van onderstaande aspecten) en de geboden zekerheid (vierde aspect).

- De mate waarin het hotel in aanbod en uitstraling innovatief en onderscheidend is en daarmee een aantoonbare kwalitatieve aanvulling biedt op het bestaande aanbod binnen de gemeente en de metropoolregio.
- De mate waarin het hotel – naast het bieden van overnachtingen – inspringt op een andere behoefte, kans of probleem voor de omgeving, zodat het de omgeving verbetert en verrijkt.
- De mate waarin het hotel bijdraagt aan de spreiding van toerisme over Amsterdam en de regio en de mate waarin het hotel voorkomt dat de reeds drukke plekken in de stad verder belast worden.
- De mate waarin de inschrijver zekerheden aandraagt met het oog op de haalbaarheid en de langdurige exploitatie van het hotel door een stabiele en betrouwbare partij.

4. Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt beoordeeld op basis van het keurmerk *BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie*. De gemeente vraagt inschrijvers om op het inschrijfformulier definitieve selectie de door de inschrijver te behalen kwalificatie voor het gehele gebouw op te geven.

5.4 Beoordeling en puntentoekenning

De jury beoordeelt de inschrijvingen op de gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit, programma en hotelconcept. De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen op duurzaamheid en de optievergoeding. De maximaal te behalen score per gunningscriterium is opgenomen in onderstaande tabel.

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium per inschrijver
Ruimtelijke kwaliteit	30 punten
Programma	15 punten
Hotelconcept (kwaliteit + zekerheid)	25 punten (maximaal 15 + maximaal 10 punten)
Duurzaamheid	30 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

De puntentoekenning op de gunningscriteria geschiedt volgens onderstaande systematiek.

1. Ruimtelijke kwaliteit

De jury maakt een rangorde van de inschrijvingen op dit onderdeel en kent op basis van de plek in de rangorde het vantevoren aangegeven aantal punten toe. De beste inschrijving is de inschrijving die het meest in overeenstemming is met de opgave en verwachtingen van de gemeente; die de meest betrouwbare, transparante en volledige informatie bevat en waarbij de inschrijver op de meest overtuigende wijze aantoont de opgave te doorgronden en zijn ambities te kunnen realiseren.

- Nummer 1: 30 punten
- Nummer 2: 20 punten
- Nummer 3: 10 punten
- Nummer 4: 0 punten

2. Programma

De jury maakt een rangorde van de inschrijvingen op dit onderdeel en kent op basis van de plek in de rangorde het vantevoren aangegeven aantal punten toe. De beste inschrijving is de inschrijving die het meest in overeenstemming is met de opgave en verwachtingen van de gemeente; die de meest betrouwbare, transparante en volledige informatie bevat en waarbij de inschrijver op de meest overtuigende wijze aantoont de opgave te doorgronden en zijn ambities te kunnen realiseren.

- Nummer 1: 15 punten
- Nummer 2: 10 punten
- Nummer 3: 5 punten
- Nummer 4: 0 punten

3. Hotelconcept

De jury maakt een rangorde van de inschrijvingen op dit onderdeel en kent op basis van de plek in de rangorde het vantevoren aangegeven aantal punten toe. De beste inschrijving is de inschrijving die het meest in overeenstemming is met de opgave en verwachtingen van de gemeente; die de meest betrouwbare, transparante en volledige informatie bevat en waarbij de inschrijver op de meest overtuigende wijze aantoont de opgave te doorgronden en zijn ambities te kunnen realiseren.

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| <u>Kwaliteit</u> | <u>Zekerheid</u> |
| – Nummer 1: 15 punten | – Nummer 1: 10 punten |
| – Nummer 2: 10 punten | – Nummer 2: 5 punten |
| – Nummer 3: 5 punten | – Nummer 3: 0 punten |
| – Nummer 4: 0 punten | – Nummer 4: 0 punten |

4. Duurzaamheid

De selectiecommissie kent de punten toe op basis van de te behalen BREEAM-kwalificatie die de inschrijver heeft ingevuld op het inschrijfformulier. De te behalen punten per kwalificatie zijn als volgt:

- *Outstanding:* 30 punten
- *Excellent:* 15 punten
- *Very good of lager:* 0 punten

5.5 Gunning

De optelsom van punten die een voorgeselecteerde inschrijver heeft behaald op de gunningscriteria vormt zijn totaalscore. Degene met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de definitieve selectie. Indien twee of meer inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging. In deze selectieprocedure is dat het criterium ruimtelijke kwaliteit.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 20 mei 2021 worden de inschrijvers geïnformeerd over de gunning. Indien de gemeente daartoe aanleiding ziet, kan zij besluiten de gunning tot nader order uit te stellen. Het besluit tot gunning en daarmee de gunning zelf heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 5.7 onder *Bezwaar*) vooralsnog een voorlopige status.

5.6 Reservelijst

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

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

De gemeente is niet gehouden om kandidaten uit de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen. Noch is de gemeente gehouden om resterende kandidaten met een lagere rangorde op de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure in te nemen, indien eerder een kandidaat met een hogere rangorde heeft geweigerd het gemeentelijke voorstel daartoe te accepteren. Wel is de gemeente gehouden de rangorde van de reservelijst in acht te nemen mocht zij besluiten om een kandidaat uit de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen.

Elke inschrijver die aan de definitieve selectie heeft deelgenomen en deze niet heeft gewonnen, wordt bij de bekendmaking van de gunning bericht over zijn rangorde op de reservelijst. De reservelijst als zodanig wordt niet bekend gemaakt.

5.7 Integriteitsscreening

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeentebblad 2016 nr. 14334) en in het kader van de Wet Bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model- erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver – en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen – naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier in te dienen, inclusief de gevraagde documenten (bijlagen 12 en 13). De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibobformulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en zal er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. In principe heeft de gemeente vóór de datum van (voorlopige) gunning al de resultaten van de integriteitsscreening binnen, waaronder dus ook die van de winnende inschrijver. Mocht dit niet het geval zijn, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een negatieve integriteitsscreening (naast de eerder gemelde opschortende voorwaarde als bedoeld in hoofdstuk 1 onder *Optieovereenkomst*, in verband met de bezwaartermijn).

Naast de screening voorafgaand aan de optieovereenkomst, is in de optieovereenkomst en de erfpachtaanbieding een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk om ook tijdens de looptijd, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties aan verbinden.

Financiële 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.

5.8 Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen het (voorlopige) gunningsbesluit van de Directeur Grond en Ontwikkeling; de wijze waarop de gemeente in het kader van de selectieprocedure heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de definitieve selectie bekend wordt gemaakt op TenderNed (de voorgeselecteerde inschrijver ontvangt tevens een brief waarin de uitslag persoonlijk aan hem bekend wordt gemaakt), een gerechtelijke procedure in kort

geding aanhangig te hebben gemaakt bij de civiele rechtbank te Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien een inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, verliest hij al zijn aanspraken jegens de gemeente ter zake de selectieprocedure en/of de uitslag van de selectie. In dat geval is de gunning definitief zodra de termijn van 20 dagen verstrijkt.

Mocht de inschrijver in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de gemeente, dan behoudt de uitslag van de selectie haar voorlopige status tot dat er in kort geding onherroepelijk vonnis is gewezen. Ingeval de rechter het bezwaar afwijst, wordt de uitslag van de selectie definitief vanaf de datum waarop het vonnis onherroepelijk is geworden.

Mocht het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich mee brengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van definitieve selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van de definitieve 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.

5.9 Planning ontwikkeltraject

De planning van het ontwerp- en ontwikkeltraject is opgenomen in bijlage 4. Deze planning geeft een indicatieve invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 24 maanden later.

De optieovereenkomst wordt na de definitieve gunning digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt een nota voor de optievergoeding incl. btw toegezonden die binnen 30 dagen na dagtekening van de optieovereenkomst aan de gemeente voldaan moet worden.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende plan uit tot een VO en DO met inachtneming van de bouwvelop, 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 nadat is gebleken dat de optienemer verder aan alle daarvoor gestelde voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, zal deze aan de definitief geselecteerde tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd. De optienemer dient bij de gemeente Ouder-Amstel, zijnde het bevoegd gezag hier, een omgevingsvergunning aan te vragen.

6. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie of de jury heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwenvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van de bouwenvelop.
- 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, mogelijkwerwijs onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via het e-mailadres t.reus@amsterdam.nl, tot en met 16 juli 2020, uiterlijk 18.00 uur. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele Inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- j. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadelijktig.
- k. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de

optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende Inschrijfformulier en Bibobformulier.

- l. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving voor de voorselectieronde niet toegestaan om gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieronde de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- m. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en l) wordt de inschrijver direct van deelname aan de tender uitgesloten.
- n. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000 per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de tender uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- o. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze tender, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 4.1 of 5.1 onder *aanleveren* beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender.
- p. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende Inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers. Derhalve zal een verzoek tot gebruiks- of bestemmingswijziging niet eerder worden gehonoreerd dan vijftien jaar na ingangsdatum erfpachtrecht.
- q. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in hoofdstuk 3.2 onder *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 op TenderNed.
- 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.