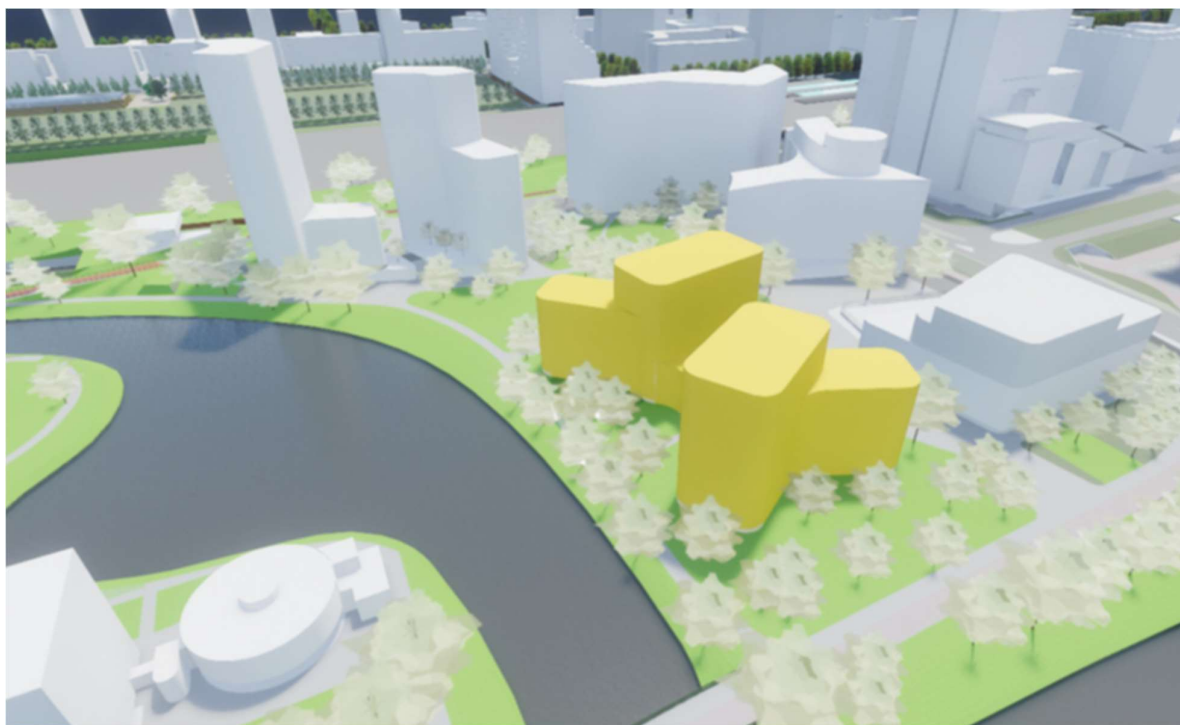


## Selectiebrochure Kavel 2 Beethoven 2<sup>e</sup> fase

Ruimte voor maximaal 15.000 m<sup>2</sup> bvo vrije sector woningen, een kinderdagverblijf, publieke voorzieningen in de plint en ondergronds parkeren



16 februari 2022



## Inhoudsopgave

Voorwoord.....	4
Inleiding.....	5
<b>1. Project en opgave</b> .....	6
1.1 De locatie .....	6
1.2 Beschrijving van de opgave .....	7
Parkeren i.r.t. kavel 6+7 .....	8
Gedeelde bouwweg Beethoven 2 <sup>e</sup> fase .....	8
1.3 Erfpachtgrondwaarde .....	12
1.4 Combinatie van partijen .....	13
1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding.....	13
<b>2. Beschrijving selectieprocedure</b> .....	14
2.1 Selectieprocedure .....	14
Correspondentie.....	14
Selectiecommissie.....	14
Planning selectieprocedure .....	15
<b>3. Voorselectie</b> .....	16
3.1 Inschrijving voorselectie .....	16
Vragenronde .....	16
Aanleveren .....	16
Onkostenvergoeding voorselectie .....	17
3.2 Minimale eisen voorselectie .....	17
3.3 Selectiecriteria Voorselectie .....	17
3.4 Beoordeling.....	20
<b>4. Definitieve selectie</b> .....	22
4.1 Inschrijving.....	22
Vragenronde .....	22
Aanleveren .....	22
4.2 Minimale eisen definitieve selectie.....	24
4.3 Gunningscriteria.....	24
Ruimtelijke kwaliteit en programma (maximaal 45 punten).....	25
Duurzaamheid (maximaal 45 punten) .....	27
Geboden optievergoeding .....	29
4.4 Beoordeling definitieve selectie .....	29
4.5 Gunning en onkostenvergoeding .....	30
4.6 Reservelijst .....	30
4.7 Screening .....	31
Integriteit .....	31
Financieel en economische stabiliteit .....	32
4.8 Bezwaar .....	32
4.9 Planning ontwikkeltraject .....	32
<b>Datum</b> .....	33
<b>Mijlpaal</b> .....	33
<b>5. Overige bepalingen en uitgangspunten</b> .....	34
<b>6. Bijlagen</b> .....	36

# Voorwoord

Geachte ontwikkelaar,

Van harte nodig ik u uit om mee te bouwen aan de jonge geschiedenis van Zuidas. Ook de komende jaren zijn we volop bezig om van Zuidas een unieke en tegelijkertijd typisch Amsterdamse stadswijk te maken. Het internationale hoogstedelijke karakter van Zuidas, in combinatie met de groei van het gebied, zorgen voor een enorme dynamiek.

In Amsterdam vindt gronduitgifte vrijwel altijd plaats door een openbare selectieprocedure. Doel is de kwaliteit te krijgen die bij Zuidas hoort en daarmee ook bij Amsterdam. Het aantal vrij beschikbare kavels is beperkt. Daarom ligt de lat bij de selectie hoog.

De belangrijkste criteria voor selectie zijn de kwaliteit van het plan (stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en woningdifferentiatie) en de manier waarop integrale duurzaamheidsoplossingen in de inschrijving zijn verwerkt waarbij de onderdelen circulariteit, energie en natuurinclusief bouwen als speerpunten gelden.

Deze brochure beschrijft wat de selectiecriteria zijn voor de ontwikkeling van kavel 2 Beethoven. Kavel 2 ligt op een bijzondere plek en dat verdient een bijzonder plan. Het gaat niet alleen om 'wat' er komt maar ook om de vraag 'hoe' het er komt. De ontwikkelaar van dit project wacht dan ook een grote uitdaging en een grote verantwoordelijkheid.

Met meer dan gemiddelde interesse kijken wij uit naar uw en andere inzendingen en wensen u veel succes met de uitwerking van uw inzending.

Monique Soe-Agnie  
Adjunct directeur Zuidas, gemeente Amsterdam

# Inleiding

In Zuidas worden verschillende gebieden ontwikkeld. Aan de rand van het Beatrixpark is deelgebied Beethoven er een van. De komende jaren staan in het teken van afronding van dit gebied met de ontwikkeling van de laatste kavels. Kavel 2 is de laatste kavel dat binnen het deelgebied Beethoven door de gemeente in erfpacht wordt uitgegeven. Tezamen met de andere ontwikkelingen binnen het gebied en een door de gemeente hoogwaardig aan te leggen openbaar gebied, draagt het gebied Beethoven bij aan het verder vormgeven van de Zuidas als dynamische, toekomstbestendige stadswijk van Amsterdam.

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma op kavel 2 Beethoven 2<sup>e</sup> fase met wonen, een kinderdagverblijf, eventuele publieke voorzieningen en ondergronds parkeren kan ontwikkelen en realiseren. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld.

Het betreft een selectie in twee rondes. In de eerste ronde wordt u gevraagd om referentieprojecten, een organisatie team en een visie op de ontwikkelopgave in te dienen. Er worden drie inschrijvers geselecteerd voor de volgende ronde. In de tweede ronde wordt de geselecteerde inschrijvers gevraagd een ontwerp in te dienen voor een woongebouw op kavel 2. Tevens wordt de geselecteerde inschrijvers gevraagd een optiebijdrage te doen. De criteria waarop uw inzending in de tweede ronde worden beoordeeld zijn ruimtelijke kwaliteit en programma, duurzaamheid en de optiebijdrage.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden, criteria en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in de bouwvenloop vastgelegd (zie bijlage 1).

Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komt bij de gunningsbeslissing een optieovereenkomst tot stand. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver –tevens optienemer– gedurende de optietermijn waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een voorlopig- en definitief ontwerp (hierna: VO en DO) uit te werken en vervolgens, als het plan aan de voorwaarden van de gemeente voldoet, een erfpachtaanbieding te accepteren.

De gemeente nodigt partijen, die voor deze locatie een plan kunnen ontwikkelen dat past binnen de voorwaarden, uit zich in te schrijven voor deze selectie.

# 1. Project en opgave

## 1.1 De locatie

Het projectgebied Beethoven bestaat uit twee fases. Fase 1 betreft de kavels die parallel aan de Beethovenlaan liggen (St. Nicolaaslyceum, Stibbe en Akzo Nobel). Fase 1 is afgerond en al enige tijd in gebruik. Fase 2 van het projectgebied Beethoven voorziet in twee in erfpacht uit te geven ontwikkellocaties. Naast kavel 2 is dat kavel 6+7, die is gelegen tussen kavel 2 en de Ringweg A10. Op kavel 6+7 wordt een woongebouw met twee hoogteaccenten gerealiseerd. Met de ontwikkeling van kavel 2 wordt het projectgebied Beethoven afgerond.

Kavel 2 ligt aan het Beatrixpark, grofweg tussen het St. Nicolaaslyceum en de gemeentelijke monumenten Kapel en Convict en tussen de Prinses Irenestraat en het Beethovenplein. Kavel 2 heeft een grondoppervlak van 4.184 m<sup>2</sup>. Het grondoppervlak van de kavel mag voor maximaal 60% (2.511 m<sup>2</sup>) boven maaiveld worden bebouwd. Het resterende deel van minimaal 40% wordt openbare ruimte inclusief een buitenruimte voor een te realiseren kinderdagverblijf (zie kopje programma). Een ondergrondse parkeergarage mag wel de gehele kavel beslaan. De openbare ruimte wordt niet in erfpacht uitgegeven en zal ingericht en beheerd worden door de gemeente. De gemeente zal de buitenruimte ten behoeve van het kinderdagverblijf verhuren aan de exploitant van het kinderdagverblijf.



*Projectgebied Beethoven (fase 1 en fase 2)*

De unieke locatie aan het Beatrixpark, de nabijheid van het centrum en de Amstelscheg, de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen zoals de gemeentelijke monumenten Kapel en Convict, vormen sterke factoren voor een stedelijk woonmilieu, direct grenzend aan het groen. De directe ligging aan het Beatrixpark en het water geeft kavel 2 een exclusieve uitstraling en vraagt om een hoogwaardige invulling.

## 1.2 Beschrijving van de opgave

De tweede fase Beethoven bestaat uit twee kavels die samen met de eerste fase een U-vormige stedenbouwkundige structuur vormen richting het park. De gebouwen van de tweede fase staan dan ook letterlijk met de voeten in het park. De organische vormgeving van de eerste fase Beethoven wordt voortgezet in de tweede fase. Hierbij hebben de ronde vormen (hoeken) van de eerste fase en de vormgeving van de Prinses Irene flat ten noorden van Beethoven, een rol gespeeld bij de totstandkoming van de bouwenveloppen voor de tweede fase.

Het te ontwikkelen gebouw op kavel 2 is in zijn geheel een aaneengesloten volume in een vrije 'sculpturale' vorm. De sculpturale vormgeving van de gebouwen van de tweede fase zijn gebaseerd op de vorm van de eerdergenoemde sterflat (Prinses Irene flat). De stervorm draagt bij aan de wens om de gebouwen (alzijdig) met de voeten in het park te laten landen. Daarnaast ligt er de opgave om ruime woningen te maken die zoveel mogelijk meerzijdig georiënteerd en bezond zijn en over voldoende buitenruimte beschikken.

Zoals in de algemene ambitie en visie voor Zuidas aangegeven, ligt het niveau hoog van de verwachte ontwikkelingen op het gebied van kwaliteit van het gebouw, duurzaamheid, bereikbaarheid, levendigheid en gebruiksgemak. Wat betreft de ruimtelijke kwaliteit is een aantal beeldbepalende karakteristieke elementen voor de gebouwen van de tweede fase beschreven. Het gebouw is 'sculpturaal' vormgegeven. Ronde hoeken brengen zachtheid in het gebouw wat aansluit op de vormgeving van het park. De buitenruimten zoals dakterrassen, balkons en loggia's maken onderdeel uit van de sculpturaliteit (een geheel, geen losse elementen) van het gebouw. Galerij ontsluiting is niet toegestaan. De plint is architectonisch zichtbaar, maar subtiel vormgegeven. Groen, waarbij onder andere intensieve groene daken zijn geïntegreerd in de architectonische uitwerking van het gebouw. De volledige beschrijving van de voorwaarden en ambities voor de bouwkevel is te vinden in de bouwenvelop (bijlage 1).

### *Raakvlakken met kavel 6+7 en Zuidasdok*

Zoals eerder aangegeven bestaat de tweede fase van het gebied Beethoven, uit kavel 2 en de naastgelegen kavel 6+7. De auto-ontsluiting van beide kavels gebeurt vanaf de zuidkant, via kavel 6+7 en de Christian Neefestraat. Door de ligging ten opzichte van Zuidasdok is slechts één ontsluiting tot de kavels 2 en 6+7 mogelijk. Hierdoor is optimale afstemming en samenwerking tussen de ontwikkelende partijen voor kavel 2 en kavel 6+7 vereist. Indien sprake is van gelijktijdige realisatie van de kavel(s) 2 en 6+7 met Zuidasdok is optimale afstemming tevens vereist met de aannemer van Zuidasdok.

Voor de ontwikkeling van kavel 6+7 is reeds een ontwikkelaar bekend waarmee door de gemeente bindende afspraken zijn gemaakt over planvorming, planning en realisatie. De ontwikkeling van kavel 6+7 is dan ook leidend en de ontwikkeling van kavel 2 moet hierop aansluiten (fysiek, functioneel, planning). Vanuit de gemeente zijn diverse verplichtingen aan de ontwikkelaar van kavel 6+7 opgelegd ten behoeve van de ontwikkelmogelijkheden van kavel 2. Dit geldt omgekeerd ook voor kavel 2. Deze afhankelijkheden worden verderop in deze brochure toegelicht.

Voor beide kavels is een bouwenvelop opgesteld en vastgesteld door de directie Zuidas. De bouwenvelop voor kavel 2 en de bouwenvelop voor kavel 6+7 hebben op de onderdelen parkeren en uitvoering de volgende overeenkomsten en raakvlakken:

- Ontsluiting parkeergarage;
- Gebruik van de entree van de parkeergarage van kavel 6+7 om kavel 2 te bereiken;
- Een doorbraak én verbinding tussen de parkeergarages van kavel 2 en kavel 6+7;
- Gebruik van het werk- en bouwterrein tijdens de uitvoering;

- Indien van toepassing bij gelijktijdige realisatie van kavels 2 en 6+7 met Zuidasdok het gebruik van de bouwweg van Zuidasdok.

Op het onderwerp parkeren op kavel 2 i.r.t. kavel 6+7 wordt hieronder nader ingegaan.

#### Parkeren i.r.t. kavel 6+7

De ontsluiting van (de parkeergarage van) kavel 2 vindt te allen tijde plaats via de parkeergarage van kavel 6+7 op de Christian Neefestraat. De gemeente heeft met de ontwikkelende partij van kavel 6+7 bindende afspraken gemaakt over het (mede)gebruik van de in- en uitrit van de parkeergarage van kavel 6+7 door kavel 2. Deze afspraken zullen gelden voor de te selecteren ontwikkelende partij/erfpachter van kavel 2 door middel van het opnemen van deze afspraken in de erfpachtovereenkomst.

Voor een uitgebreid overzicht van de afspraken wordt verwezen naar Bijlage 7. In het kort komt het erop neer dat de ontwikkelende partij van kavel 6+7 bouwkundige en logistieke voorbereidingen treft in de parkeergarage van kavel 6+7. De locatie van de doorbraak vanuit de parkeergarage van kavel 6+7 naar de parkeergarage van kavel 2 ligt dan ook vast. Ook zijn afspraken vastgelegd over het medegebruik van de in- en uitrit van de parkeergarage van kavel 6+7 door gebruikers van kavel 2.

In Bijlage 8 is de kostenraming weergegeven voor de extra (bouw)kosten die in het kader van het medegebruik van de parkeergarage van kavel 6+7 door kavel 2, gemaakt moeten worden door de ontwikkelende partij van kavel 6+7. Deze kosten komen voor rekening van de te selecteren ontwikkelende partij voor kavel 2.

Met de inschrijving op onderhavige tender, verklaart de inschrijvende partij zich akkoord met de afspraken die gelden voor het medegebruik van de parkeergarage van kavel 6+7 door kavel 2 én met de vergoeding van de opgevoerde (bouw)kosten. De erfpachter van kavel 2 levert een jaarlijkse bijdrage in de beheer- en exploitatiekosten van het gedeelte van de parkeergarage van kavel 6+7 waar kavel 2 medegebruik van maakt. De hoogte van de beheer- en exploitatiekosten wordt nader bepaald door de erfpachter van kavel 6+7. De erfpachter van kavel 6+7 bepaalt deze bijdrage in overleg met de erfpachter van kavel 2.

#### Gedeelde bouwweg Beethoven 2<sup>e</sup> fase

In de tweede fase van de ontwikkeling Beethoven worden tegelijkertijd meerdere bouwwerkzaamheden verricht. Belangrijkste samenloop van (bouw)activiteiten betreft de ontwikkeling van kavel 2 en de naastgelegen kavel 6+7. Ten behoeve van de ontwikkeling van de tweede fase Beethoven wordt een gedeelde bouwweg aangelegd overeenkomstig het ontwerp zoals inzichtelijk gemaakt in Bijlage 9.

De kosten voor de aanleg van de gedeelde bouwweg worden gedragen door de ontwikkelende partijen en de gemeente. De te selecteren ontwikkelaar voor kavel 2 dient hierin dan ook financieel bij te dragen en verplicht zich bij gunning van deze tender tot betaling van een bedrag ter hoogte van € 30.000,- exclusief BTW.

#### **Relevante (publiekrechtelijke) kaders**

##### *Bestemmingsplan*

Kavel 2 valt binnen het bestemmingsplan Beethoven, tweede fase dat op 20 februari 2018 is vastgesteld en voorziet in de juridisch-planologische grondslag voor de gewenste ontwikkeling. In het bestemmingsplan is, kort gezegd, ter plaatse van kavel 2 een woonbestemming (Wonen-1) opgenomen

waarbinnen een bovengronds programma van minimaal 13.500 m<sup>2</sup> tot maximaal 15.000 m<sup>2</sup> BVO is opgenomen voor wonen en voorzieningen in de plint. Ook is ondergronds parkeren mogelijk. De niet bebouwde ruimte tussen de te realiseren gebouwen op kavel 2 en de naastgelegen kavel 6+7 heeft een groenbestemming en wordt door de gemeente ingericht en beheerd als groene, openbare ruimte.

Het bestemmingsplan Beethoven, tweede fase is onherroepelijk. Op grond van de regels van het bestemmingsplan zijn gevoelige bestemmingen in verband met luchtkwaliteit, waaronder mede verstaan een kinderdagverblijf, niet rechtstreeks toegestaan. Wel is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het college van B&W heeft op 26 juli 2021 een omgevingsvergunning verleend voor een kinderdagverblijf (met een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> bvo en een buitenruimte van maximaal 136 m<sup>2</sup>). Deze omgevingsvergunning is ten tijde van deze publicatie nog niet onherroepelijk.

#### *Besluit Hogere waarden geluidhinder Wet geluidhinder*

Het college van B&W heeft op 9 januari 2018 ingestemd met het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder ten behoeve van het bestemmingsplan Beethoven, tweede fase. Daar waar vanwege de A10 Zuid, de Beethovenstraat, de spoorweg RAI-Schiphol en de metrolijnen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder niet wordt gehaald, worden hogere waarden vastgesteld conform het opgestelde besluit hogere waarden Wet geluidhinder. Het geluidniveau van de hogere waarden is vastgelegd in het besluit hogere waarden Beethoven, tweede fase ([https://www.ruimtelijkeplannen.nl/docu-ments/NL.IMRO.0363.K1301BPGST-VGo1/b\\_NL.IMRO.0363.K1301BPGST-VGo1\\_28.pdf](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/docu-ments/NL.IMRO.0363.K1301BPGST-VGo1/b_NL.IMRO.0363.K1301BPGST-VGo1_28.pdf)).

#### *Welstandnota Zuidas*

De Welstandnota Zuidas van december 2011 is het formele kader voor de toetsing van bouwplannen op het gebied van welstand.

#### *BLVC-kader Zuidas*

Tijdens bouwwerkzaamheden in Zuidas gaan de dagelijkse zaken in de nabije omgeving gewoon door. Overlast voor de omgeving is onvermijdelijk. Denk aan geluidsoverlast, transporten, vervuiling, wegopbrekingen en omlleidingen. Tijdens de bouw moet de bereikbaarheid voor nooddiensten en de veiligheid in en voor de omgeving worden gewaarborgd en de algemene bereikbaarheid en leefbaarheid zo min mogelijk worden aangetast.

Tijdige en juiste communicatie over de uitvoering zorgt dat bewoners en werkenden weten wat ze kunnen verwachten. Het voorkomt en beperkt weerstand en klachten en daarmee vertragingen, meerkosten en faalkosten.

Hiertoe is door directie Zuidas een BLVC-kader (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) (Bijlage 10) opgesteld waarin de kaders en maatregelen zijn vastgelegd die nodig zijn om een goede balans te creëren tussen veilig, efficiënt bouwen en het handhaven van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de omgeving. Het BLVC-kader bestaat uit een generiek deel dat voor alle bouwprojecten in Zuidas geldt en een specifiek deel dat uitgewerkt dient te worden in concrete, toetsbare maatregelen en acties gericht op het specifieke project. De ontwikkelaar dient na gunning een BLVC-plan op te (laten) stellen voor het te realiseren bouwproject dat past binnen het BLVC-kader en dient zorg te dragen voor nakoming van het door de gemeente goedgekeurde BLVC-plan.

Voorgaande verplichting wordt in de optieovereenkomst opgenomen. Aangezien het belang bij naleving van het BLVC-plan en kader groot is, wordt daarnaast ter meerdere zekerheid tot nakoming een door de ontwikkelaar te storten borgsom en een boetebepaling opgenomen in de optieovereenkomst. De hierboven genoemde documenten zijn te downloaden op Tendered.

Selectiebrochure kavel 2 Beethoven 2<sup>e</sup> fase

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met wonen, een kinderdagverblijf, (eventuele) publieke voorzieningen en ondergronds parkeren op kavel 2 in deelgebied Beethoven 2<sup>e</sup> fase kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij tijdens de voorselectie (ronde 1) wordt ingegaan op:

- Organisatieteam
- Referentieprojecten
- Visie op de ontwikkelopgave

En tijdens de definitieve selectie (ronde 2) wordt ingegaan op:

1. Ruimtelijke kwaliteit en programma
2. Duurzaamheid
3. Het financiële bod op het optierecht

1. Ruimtelijke kwaliteit en programma

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid. Op kavel 2 Beethoven is de Welstandnota Zuidas van december 2011 het formele kader voor de toetsing van bouwplannen op het gebied van welstand. In de Welstandnota Zuidas zijn ruimtelijke systemen beschreven, architectonische ordes bepaald en is de mate van sturing door welstand bepaald (welstandsniveaus). Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning is een positief oordeel van welstand het uitgangspunt.

Daarnaast is voor het gebied Zuidas, waar kavel 2 Beethoven tweede fase deel van uitmaakt, een stedenbouwkundig supervisor aangesteld. De stedenbouwkundig supervisor dient akkoord te zijn met het definitief ontwerp alvorens hiervoor een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze selectiebrochure worden benoemd passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid.

Daarnaast wordt onder het gunningscriterium ruimtelijke kwaliteit ook de woningkwaliteit verstaan. Er zal worden getoetst op woningdifferentiatie, op woninggrootte en kamerverdeling (plattegronden) als ook op (zon)oriëntatie van de woningen en buitenruimten.

De beoogde ontwikkeling van kavel 2 Beethoven tweede fase voorziet uitsluitend in woningen in de vrije sector. De gemeente geeft daarbij de voorkeur aan vrijesectorkoopwoningen, maar sluit een interessant huurconcept in de vrije sector niet uit. De nadruk dient echter op vrijesectorkoopwoningen te liggen. Minimaal 75% van het aantal woningen dient dan ook als koopwoning aangeboden te worden. Per 8 juli 2020 is beleid van kracht dat zelfbewoning van koopwoningen verplicht stelt. Dit beleid geldt ook voor de ontwikkeling van kavel 2.

In de onderhavige selectieprocedure telt het onderdeel ruimtelijke kwaliteit en programma voor 45% mee in de uiteindelijke beoordeling.

2. Duurzaamheid

De energieprestatie wordt kwantitatief uitgevraagd aan de hand van de NTA 8800. In deze tender worden inschrijvers uitgedaagd zo goed mogelijk te scoren op zowel BENG<sub>1</sub>, BENG<sub>2</sub> als BENG<sub>3</sub>. BENG<sub>1</sub> is de energiebehoefte, BENG<sub>2</sub> het primaire fossiele energieverbruik en BENG<sub>3</sub> het percentage duurzame energie. Daarbij wordt in de definitieve selectie ook een toelichting gevraagd die kwalitatief beoordeeld wordt.

*Circulariteit: Materiaalkeuze*

Inschrijvers worden uitgedaagd de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook de impact van onderhoud, vervangingen en sloop en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur.

Deze milieu-impact wordt in het kader van deze selectieprocedure uitgedrukt in de vorm van milieukosten. De wettelijk vastgestelde manier om deze te berekenen is de MPG. In de selectie wordt naast een MPG-berekening ook een MAT8-berekening gevraagd, om daarmee inzicht in de flexibiliteit en aanpasbaarheid van het gebouw te krijgen.

*Natuurinclusief bouwen*

Het te ontwikkelen gebouw komt midden in het Beatrixpark te staan. Een unieke plek waar voor het gebouw een verantwoordelijkheid ligt ten behoeve van de omliggende waarden voor behoud én versterken van groen en biodiversiteit. Het Beatrixpark is één van de belangrijke brongebieden van biodiversiteit voor de Zuidas. Vanuit deze gebieden probeert de Zuidas soorten planten en dieren de hoogstedelijke wijken in te krijgen. Hier moeten de partijen bewust van zijn en op een passende manier op acteren. In het 'Plan voor een groene Zuidas' (bijlage 11) is meer informatie te vinden over de overkoepelende visie van de Zuidas.

Partijen worden uitgedaagd het gebouw zo te ontwerpen dat het een waardevolle en duurzame bijdrage levert aan het ecosysteem van de Zuidas en het Beatrixpark. In plaats van een gebouw dat de biodiversiteit van het gebied verder schaadt, moet het gebouw op deze kavel het ecosysteem versterken. Het gebouw moet goed aansluiten op de huidige en toekomstige waarden van de directe omgeving. Dit vraagt om een groen en natuurinclusief ontwerp en is de reden dat de gemeente verlangt dat een landschapsarchitect deel uitmaakt van het projectteam dat door de inschrijver in ronde 1 wordt aangeboden.

Door nu de juiste keuzes te maken, wordt de Zuidas op termijn die groene omgeving waar je prettig kunt werken en wonen. Zorg ervoor dat het gebouw op zichzelf al zo veel mogelijk verschillende functies die nodig zijn voor een duurzaam ecosysteem (voedsel, verblijfplekken, schuilplekken en rustplekken) mogelijk maakt. De ontwikkelaar wordt uitgedaagd om hier vanaf het begin goed over na te denken. Voor inspiratie kan bijvoorbeeld het handboek 'Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën' worden gebruikt. Innovatieve ideeën worden aangemoedigd.

Wanneer binnen de Zuidas over kwaliteit in groen wordt gesproken, ligt de nadruk vooral op:

- Groen en natuurinclusief bouwen als integrale ontwerpogave bij elke ontwikkeling;
- Toepassen van grote diversiteit in typen groen op de kavel (bomen, heesters, vaste planten, kruiden, waterplanten, etc.)
- Zoeken naar de optimale functionaliteit van groen (klimaatbestendig, beeldkwaliteit, ecologie, leefbaarheid, etc.)
- Duurzaamheid van groen (extensief beheer, toekomstgericht en beplanting van duurzame en lokale afkomst)
- Bebouwing is onderdeel van grotere groene structuren en netwerken binnen de Zuidas en omgeving.

Alle ontwikkelingen in Zuidas zijn onderdeel van grotere groene netwerken die door het gebied lopen. Zo staat een groen dak bijvoorbeeld niet op zichzelf, maar is onderdeel van het grotere netwerk van het groen om de kavel heen. Elke nieuwe ontwikkeling zal een bijdrage moeten leveren aan bestaande en

toekomstige groenstructuren en biodiversiteit van de Zuidas. Alleen op die manier blijft Zuidas, ook in de toekomst, een prettige plek om te wonen, werken en verblijven. Partijen worden dan ook uitgedaagd om integraal, toekomstgericht en creatief om te gaan met groen en ecologie.

In de onderhavige selectieprocedure telt het onderdeel duurzaamheid voor 45% mee in de uiteindelijke beoordeling.

### 3. Het financiële bod op het optierecht

Als derde criterium wordt de inschrijver gevraagd een financieel bod te doen op het optierecht. Het financiële bod dient een minimale hoogte te hebben van € 250.000,-. Het financiële bod is exclusief de verschuldigde BTW.

In onderhavige selectieprocedure telt het onderdeel financieel bod op het optierecht voor 10% mee in de uiteindelijke beoordeling.

## 1.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwkevel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid erfpachtgrondwaarden voor woningen, voorzieningen (waaronder een kinderdagverblijf) en parkeerplaatsen. De geboden 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 iedere inschrijver zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden

### Wonen (vrije sector)

Bestemming	Grondwaarde*	Per**
Koop $\geq 40 \text{ m}^2$ - $< 60 \text{ m}^2$	€ 4.774,-	m <sup>2</sup> GO
Koop $\geq 60 \text{ m}^2$ - $> 90 \text{ m}^2$	€ 3.931,-	m <sup>2</sup> GO
Huur (regulier) $\geq 40 \text{ m}^2$ - $< 60 \text{ m}^2$	€ 4.688,-	m <sup>2</sup> GO
Huur (regulier) $\geq 60 \text{ m}^2$ - $> 90 \text{ m}^2$	€ 3.855,-	m <sup>2</sup> GO

### Niet-wonen

Bestemming	Grondwaarde*	Per
Plint (niet-wonen)***	€ 2.007,-	m <sup>2</sup> bvo
Verdiept parkeren****	€ 25.925,-	plek
Fietsparkeren (t.b.v. niet woonfuncties)	minimale grondwaarde voor parkeren/25 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> bvo
Scooterparkeren	minimale grondwaarde voor parkeren/25 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> bvo

\* De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijnsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 1 februari 2022 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 6 is toegevoegd nader toegelicht.

\*\* Voor het bepalen van het aantal m<sup>2</sup> BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

\*\*\* grondwaarde van toepassing op bestemmingen in de plint; commerciële ruimte, detailhandel, horeca, kinderdagverblijf, zakelijke dienstverlening, consumentverzorgende dienstverlening, etc.

\*\*\*\* grondwaarde van toepassing op verdiept parkeren zowel voor bezoekersparkeren als parkeren t.b.v. bewoners.

#### 1.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie (bijlage 2 en 3) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende selectieprocedure.

#### 1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Directeur Zuidas het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contractstuk uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de optienemer niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4. onder Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de geboden optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 22 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 voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiedocumenten is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpacht-overeenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpacht-overeenkomst en onder de expliciete voorwaarde van een verkregen omgevingsvergunning voor de realisatie van het door de gemeente geaccordeerde DO. De optieovereenkomst komt te vervallen als binnen de optietermijn de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

## 2. Beschrijving selectieprocedure

### 2.1 Selectieprocedure

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

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

Elke partij die zich voor deze selectieprocedure inschrijft, conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in deze selectiebrochure inclusief bijlagen. Zie hoofdstuk 6.

#### Correspondentie

Nadat de gunningsbeslissing heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Over de uitslag en overige onderdelen van de selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Vragenrondes zoals hierna in Hoofdstuk 3. Voorselectie en Hoofdstuk 4. Definitieve selectie beschreven.

#### Selectiecommissie

De beoordeling geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit:

- de voorzitter (projectmanager Beethoven) (geen stem)
- de stedenbouwkundige van Ruimte en Duurzaamheid
- de ontwerper openbare ruimte van Ruimte en Duurzaamheid
- de technisch projectleider van Ingenieursbureau Amsterdam
- de projectleider van Grond & Ontwikkeling
- de gemeentelijke adviseur duurzaamheid van Ruimte en Duurzaamheid
- de stadsecoloog van Ruimte en Duurzaamheid
- de planningsadviseur van Projectmanagement Amsterdam
- de supervisor Zuidas

De selectiecommissie controleert tevens de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld.

De beoordeling in de definitieve selectie geschiedt eveneens door de selectiecommissie.

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

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
<b>16 februari 2022</b>	<b>Start voorselectie (publicatie TenderNed)</b>
4 maart 2022 23:59 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
25 maart 2022 17:00 uur	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
6 mei 2022 17:00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
10 juni 2022 17:00 uur	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
<b>13 juni 2022</b>	<b>Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)</b>
24 juni 2022 23:59 uur	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
8 juli 2022 17:00 uur	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
30 september 2022 17:00 uur	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
3 oktober t/m 14 oktober 2022	Presentatie inschrijvers
	Screening integriteit (Bibob)
18 november 2022 17:00 uur	(voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
9 december 2022	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

## 3. Voorselectie

### 3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: op organisatieteam, referentieprojecten en visie op de ontwikkelopgave. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, uitwerkingsplan en bouwenvelop zijn bepalend. De maximaal 3 (drie) inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op de selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

#### Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 4 maart 2022, 23:59 uur en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 25 maart 2022, 17:00 uur voor iedereen te raadplegen via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

#### Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 16 februari 2022 en tot en met uiterlijk 6 mei 2022, 23:59 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal (in PDF) aangeleverd te worden via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl). De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Toelichting op organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling van maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
3. Drie referentieprojecten conform bijgevoegd format projectinformatie referentieprojecten (Bijlage 12)
4. Visie op de ontwikkelopgave van maximaal 3 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
5. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel welk ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken:
  - de inschrijving van de aan de voorselectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen in het KVK (handels)register;
  - de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier (en bij de definitieve selectieronde eveneens het Bibob-formulier) heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK (handels)register.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde formulier en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het inschrijfformulier voorselectieprocedure volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht, ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie, zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden

gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek inhoudelijk te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 13 mei 2022 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 voorselectieprocedure of het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 2 tot en met 5 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

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

#### Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

### 3.2 Minimale eisen voorselectie

De voorselectie heeft als doel de meest geschikte kandidaten voor te selecteren voor de definitieve selectieronde. Voor de hele selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan door het ondertekenen van het inschrijfformulier voorselectieprocedure. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de selectieronde.

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

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken te hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen of zich daaraan te conformeren, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven.

### 3.3 Selectiecriteria Voorselectie

In de voorselectie zal elke inzending aan de hand van de volgende selectiecriteria worden beoordeeld:

1. Organisatieteam (maximaal aantal te behalen punten, 35)
2. Referentieprojecten (maximaal aantal te behalen punten, 30)
3. Visie op de ontwikkelopgave (maximaal aantal te behalen punten, 35)

### 1. *Organisatieteam*

De inschrijver geeft gemotiveerd aan hoe het organisatieteam dat voor dit project wordt ingezet eruit zal zien en op welke wijze deze organisatie bijdraagt aan het haalbaar maken van het plan van de inschrijver.

De inschrijver dient in staat te zijn de ontwikkeling, realisatie en financiering van het vastgoed van kavel 2 Beethoven naar behoren te doen en dit te onderbouwen. De inschrijver dient hierbij in ieder geval inzicht te geven in de volgende onderwerpen:

- Een beschrijving van welke samenwerking en rolverdeling de samenwerkende partijen voor ogen hebben. Welke garantie geven de inschrijvers voor de stabilisatie van het team? Hoe ziet de inbreng van de verschillende disciplines eruit?
- Over welke kennis beschikt de inschrijvende partij(en) of kan beschikken ten aanzien van projectontwikkeling, financiering en exploitatie van soortgelijke projecten? Indien sprake is van een samenwerkingsverband, dient bovenstaande voor alle deelnemers aangegeven te worden.
- Geef aan de hand van onder meer de orderportefeuille en grootte van het bedrijfsonderdeel projectontwikkeling aan of er voldoende capaciteit bestaat om kavel 2 Beethoven te ontwikkelen en te realiseren.
- Wat zijn de bedrijfsomvang, bedrijfsdoelstelling en bedrijfsfilosofie (bijv. met betrekking tot kwaliteit, duurzaamheid, toekomstwaarde, enzovoorts)?
- Een toelichting op organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling.
- De namen van de adviseurs, architecten (min. een architect(enbureau) en een landschapsarchitect(enbureau)), personen enz. waaruit het organisatieteam bestaat met hun rollen.

#### *Minimaal 1 architect en 1 landschapsarchitect*

Voor kavel 2 Beethoven geldt als randvoorwaarde dat er minimaal een architect en tevens een landschapsarchitect onderdeel dienen te zijn van het organisatieteam. De architect(enbureau) borgt onder meer de esthetiek op gebouwniveau als ook het architectonische antwoord op de omliggende (gebouwde) omgeving, terwijl de landschapsarchitect van belang is om de natuurinclusieve maatregelen op een goede manier in het ontwerp te integreren en de essentiële verbinding met het aangrenzende Beatrixpark vorm te geven.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de onderstaande tabel.

Omschrijving:	Score
Voldoet matig Voldoet aan de organisatieteam-eisen, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig.	5
Voldoet voldoende Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de organisatieteam-eisen, biedt enigszins meerwaarde, maar er is weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	10
Voldoet goed Geeft meerwaarde als extra aan de organisatieteam-eisen, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	20
Voldoet ruimschoots Voldoet ruimschoots aan de organisatieteam-eisen, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	30
Voldoet boven verwachting Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de organisatieteam-eisen uitstekend.	35

## 2. Referentieprojecten

Ter beoordeling van de ervaring met soortgelijke projecten wordt inschrijvers gevraagd drie gereali-seerde (of nu in aanbouw zijnde) referentieprojecten aan te leveren.

Voor de referentieprojecten geldt dat de ontwikkelende partij die inschrijft, dezelfde rol vervult als risi-codragend of opdrachtgever binnen de ontwikkeling van kavel 2. De inschrijvers worden gevraagd om drie referenties in te dienen waarbij de ontwikkelaar of ontwikkelende aannemer was.

Ook als meerdere partijen gezamenlijk als combinatie inschrijven dienen maximaal drie referenties te worden ingediend.

Bij voorkeur toont:

- Referentieproject 1 de mate van ervaring met een project van vergelijkbare complexiteit en om-vang (maximaal aantal te behalen punten, 10).
- Referentieproject 2 de mate van ervaring met een project met natuurinclusief bouwen (maxi-maal aantal te behalen punten, 10).
- Referentieproject 3 is vrij aan de inschrijver. Er dient hierbij een onderbouwing bij de referentie te worden gegeven waarom de referentie goed bij kavel 2 Beethoven past (maximaal aantal te behalen punten, 10).

De Gemeente let bij de beoordeling van de referentieprojecten onder andere op de volgende aspecten:

- De mate waarin de opgegeven referentieprojecten vergelijkbaar zijn met de beoogde ontwik-keling van kavel 2 Beethoven;
- De mate waarin de referentieprojecten een meerwaarde opleveren voor de omgeving.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de onderstaande tabel. Per referentieproject kan een score worden behaald van maximaal 10 punten, volgens de verdeling zoals in onderstaande tabel is weergege-ven. Voor de drie aan te dragen referentieprojecten kan gezamenlijk dan ook een maximale score worden behaald van 30 punten.

Omschrijving:	Score
Voldoet matig Voldoet aan de referentie-eis, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig;	2
Voldoet voldoende Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de referentie-eis, biedt enigszins meer-waarde, maar er is weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	4
Voldoet goed Geeft meerwaarde als extra aan de referentie-eis, biedt meerwaarde, duidelijk onder-scheidend vermogen aanwezig.	6
Voldoet ruimschoots Voldoet ruimschoots aan de referentie-eis, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	8
Voldoet boven verwachting Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de referentie-eis uitstekend.	10

Van alle referentieprojecten wordt de onderstaande informatie gevraagd en wordt verzocht deze aan te leveren middels het format referentieprojecten (bijlage 12):

- Naam, adres, plaats en land;
- De gegevens van een contactpersoon bij de opdrachtgever (voor het eventueel verifiëren van de referenties);
- (Verwachte) datum van oplevering;
- De architect(en) en adviseurs van het project;

- De werkelijke inbreng van de betreffende partij;
- De ontwikkelings- en uitvoeringstermijn en de kenmerken van het project; waaronder een opsomming van woningdifferentiatie en de daarbij behorende oppervlakten.

### 3. Visie op de ontwikkelopgave

De inzending bestaat in de voorselectiefase uit een omschrijving van de visie op de ontwikkelopgave. Er wordt niet gevraagd om ontwerpwerkzaamheden. De visie bestaat uit tekst (maximaal 3 pagina's enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt).

In de beschrijving van de visie op de opgave dient in ieder geval ingegaan te worden op de ligging van kavel 2 Beethoven ten opzichte van het Beatrixpark. Geef hierbij aan op welke wijze natuurinclusief bouwen wordt ingepast in het ontwerpproces en een visie hoe het gebouw een waardevolle bijdrage gaat leveren aan de biodiversiteit van de Zuidas. Leg daarbij uit hoe de ontwikkeling van de kavel zich verhoudt tot de specifieke ligging ten opzichte van het Beatrixpark en het plangebied Beethoven. (Maximaal aantal te behalen punten, 20).

Daarnaast wordt gevraagd de drie belangrijkste risico's die worden gezien voor de ontwikkeling van het project en de beheersmaatregelen te noemen die getroffen worden om deze risico's te beheersen. Dit dient aangetoond te worden door middel van invulling van het invulformulier risicoanalyse die als bijlage 13 is bijgevoegd. Dit betekent niet dat er een uitgebreide risicoanalyse aangeleverd moet worden, maar uitsluitend het benoemen van de drie belangrijkste risico's en de beheersmaatregelen die daarbij bedacht worden. Het invulformulier risicoanalyse mag aangevuld worden tot een maximaal aantal van 2 pagina's enkelzijdig, op A4, lettertype Arial 10 pt. (Maximaal aantal te behalen punten, 15).

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de onderstaande tabel. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de onderdelen omschrijving visie en benoemen risico's en beheersmaatregelen.

Omschrijving:	Score Visie	Score Risico
Voldoet matig Voldoet aan de ontwikkelopgave-eisen, maar er is geen onderscheidend vermogen aanwezig;	4	3
Voldoet voldoende Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave-eisen, biedt enigszins meerwaarde, maar er is weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	8	6
Voldoet goed Geeft meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave-eisen, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	12	9
Voldoet ruimschoots Voldoet ruimschoots aan de ontwikkelopgave-eisen, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	16	12
Voldoet boven verwachting Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de ontwikkelopgave-eisen uitstekend.	20	15

### 3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal 3 (drie) inschrijvers voorselecteren op basis van de behaalde scores op de selectiecriteria. Deze voorgeselecteerde inschrijvers gaan door naar de definitieve selectieronde. De overige niet voorgeselecteerde inschrijvingen komen te vervallen.

Selectiecriteria en de wijze van beoordeling	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Organisatieteam (zie tabel)	35 punten
Referentieprojecten (zie tabel)	30 punten
Visie op de ontwikkelopgave (zie tabel)	35 punten
Totaal te behalen maximaal punten per inschrijver	100 punten

De punten die een inschrijver scoort op de selectiecriteria, vormen zijn totaalscore in de voorselectie. Degene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal 3 (drie) inschrijvers met de hoogste scores behoort, wordt voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde. De inschrijvers die niet tot deze groep behoren, gaan niet door naar de definitieve selectieronde. Hun inschrijvingen komen te vervallen.

Indien twee of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van inschrijvers met de hoogste scores behoren een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van 3 (drie) voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op het selectie criterium Organisatieteam door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 (drie) voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op Organisatieteam dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 (drie) voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 (drie) voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijving van alle gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komt te vervallen.

## 4. Definitieve selectie

### 4.1 Inschrijving

De selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavel 2 Beethoven aan de winnende inschrijver die in de selectieprocedure de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn ruimtelijke kwaliteit en programma (ontwerpconcept, woningdifferentiatie), duurzaamheid (circulariteit, energie, natuurinclusief bouwen) en de geboden optievergoeding.

#### Vragenronde

De gemeente biedt de inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 24 juni 2022, 23:59 uur en vindt uitsluitend plaats via Tendered. Alle bij Tendered binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 8 juli 2022, 17:00 uur voor iedereen te raadplegen via [www.tendered.nl](http://www.tendered.nl).

#### Aanleveren

Inschrijven voor deze selectie is mogelijk vanaf 13 juni 2022 tot en met uiterlijk 30 september 2022, 23:59 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via [www.tendered.nl](http://www.tendered.nl). De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier selectieprocedure;
2. Voorblad max 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie  
Geen beeld, geen schetsen;
3. Een schetsontwerp dat inzicht geeft in de beoogde ruimtelijke kwaliteit en woningdifferentiatie;
4. Een visie op duurzaamheid die tevens een toelichting bevat op de gevraagde berekeningen voor de onderdelen energie (BENG-scores) en circulariteit (MPG en mat8). Maximaal 10 pagina's (A4) Arial 10 pt.
  - a. Twee BENG-berekeningen
    - i. In de BENG-berekeningen dient het gehele woonprogramma te worden ingevoerd, waarbij op correcte wijze gebruik wordt gemaakt van NTA 8800- met de benodigde kwaliteitsverklaringen is goedgekeurd door BCRG.
    - ii. Het volgende dient te worden aangeleverd:
      1. Berekening van de maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> per jaar;
      2. Berekening van het primair fossiel energiegebruik in kWh m<sup>2</sup> per jaar;
      3. Berekening van het aandeel hernieuwbare energie;
      4. TO-juli berekening.
  - b. In de eerste BENG-berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die op het gebouw zullen worden geplaatst. In de tweede berekening voert de inschrijver alleen de zonnepanelen op die nodig zijn om het moment van sluiting van de inschrijvingstermijn geldende BENG-eisen te halen. Als hiertussen geen verschil is volstaat één berekening.
  - c. Twee MPG-berekeningen (Milieu Prestatie Gebouw). In de MPG-berekeningen dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof het gehele gebouw woningen betreft, inclusief alle onderdelen zoals fundering. Zonnepanelen hoeven niet te worden ingevoerd.

- i. In de eerste MPG-berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die op het gebouw zullen worden geplaatst.
    - ii. In de tweede berekening voert de inschrijver alleen de zonnepanelen op die nodig zijn om het moment van sluiting van de inschrijvingstermijn geldende BENG-eisen te halen. Als hiertussen geen verschil is volstaat één berekening.
  - d. MAT8-Berekening. U dient een MAT8 berekening aan te leveren. De MAT8 berekening is een onderdeel van de BREEAM methode. De rest van BREEAM wordt niet gebruikt. Voor informatie over MAT8 zie <https://richtlijn.breeam.nl/credit/gebouwflexibiliteit-56> onder het tabje hulp.
  - e. Een ecologieplan, inclusief een toelichting waaruit blijkt in welke mate en waarop natuurinclusief bouwen wordt ingepast in het ontwerpproces en een visie hoe het gebouw een waardevolle bijdrage gaat leveren aan de biodiversiteit van de Zuidas. Tevens wordt aangegeven hoe de visie vorm krijgt in het ontwerp. Leg daarbij uit wat het de Zuidas en het Beatrixpark gaat brengen.
5. Een bieding op het optierecht;
6. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibobformulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

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

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

Na ontvangst van de inschrijving voor de selectieprocedure ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 7 oktober 2022 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek inhoudelijk te wijzigen.

Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere redenen niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier selectieprocedure, het Bibobformulier of één van de bijlagen zoals hiervoor genoemd onder 2 tot en met 6 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

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

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

#### 4.2 Minimale eisen definitieve selectie

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier (bijlage 3) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
  - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekende Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen;

Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibobformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 4.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie.

- b) Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier en het Bibobformulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart de inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:
- Indienen van een programma passend binnen de opgave en de Bouwenvelop voor de ontwikkeling van kavel 2 binnen het project Beethoven fase 2 op de Zuidas;
  - Een minimale bieding op de optie van € 250.000,- exclusief BTW;
  - De betaling van de kosten voor de aanleg van de gedeelde bouwweg in het gebied Beethoven tweede fase ter hoogte van € 30.000,- exclusief BTW;
  - De betaling van de meerkosten die kavel 6+7 maakt voor het medegebruik van de parkeergarage door kavel 2 zoals opgenomen in Bijlage 8, zijnde € 776.000,- exclusief BTW;
  - Instemmen met de contractuele afspraken over het medegebruik van de parkeergarage van kavel 6+7 door kavel 2 zoals opgenomen in Bijlage 7.

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

#### 4.3 Gunningscriteria

De gemeente verzoekt bij het aanleveren van de informatie beknopte formuleringen te hanteren, waarbij het aan te leveren materiaal niet meer mag beslaan dan per criterium staat aangegeven en zoals hierna verder is toegelicht. Indien er meer A3 of A4 pagina's worden ingediend dan het genoemde maximum, worden alleen de eerste pagina's tot aan het gestelde maximum beoordeeld. De overige pagina's (en ander materiaal waar niet om is gevraagd) worden niet in de beoordeling meegenomen.

De gunningscriteria voor deze selectie zijn ruimtelijke kwaliteit en programma, duurzaamheid en een bieding op het optierecht. De criteria ruimtelijke kwaliteit en programma en duurzaamheid tellen elk voor 45% mee in de eindscore. Het criterium geboden optievergoeding telt voor 10% mee in de eindscore. Hieronder worden de criteria nader toegelicht.

#### Ruimtelijke kwaliteit en programma (maximaal 4,5 punten)

Het gunningscriterium ruimtelijke kwaliteit en programma beoordeelt het ontwerpconcept als totaalconcept met een totaalscore, waarbij de belangrijkste onderdelen zijn:

- Volume/bouwmassa
- Vormgeving, toegankelijkheid en functionaliteit van de plint
- Woningaanbod en -kwaliteit

#### *Gevraagde informatie*

Voor het beoordelen van het gunningscriterium ruimtelijke kwaliteit en programma wordt gevraagd een schetsontwerp aan te leveren dat inzicht geeft in het ontwerpconcept samen met een begeleidende tekst (inclusief foto's en referentiebeelden) (maximaal 4 enkelzijdige pagina's A4 formaat). Het schetsontwerp bedraagt maximaal 12 enkelzijdige pagina's A3 formaat en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Schetsontwerp op schaal 1:500 (minimaal) met gevels, doorsneden gebouw in langs- en dwarsrichting(en), plattegronden van begane grond (met indicatie van functies, entrees ed.), parkeren, twee of meer verdiepingsplattegronden en bovenaanzicht van het dak. De tekeningen zijn voorzien van maatvoering (de belangrijke maten).
- Impressies in de vorm van 3D schetsen of renderings, tenminste vanaf het Beatrixpark (vanaf noordoostelijke of oostelijke richting) en vanaf het Beethovenplein (zuidelijke of zuidoostelijke richting). Minimaal één schets of rendering geeft een goede indruk van de aansluiting/overgang gebouw/openbare ruimte ter hoogte van het Beethovenplein;
- Beschrijving van het stedenbouwkundig/architectonische beeld. Geef op hoofdlijnen inzicht in de ruimtelijke opbouw, materiaalgebruik, kleur en beeldkwaliteit;
- Overzicht programma (bijlage 14)

In het schetsontwerp van het gebouw wordt inzichtelijk gemaakt hoe de plint, de gevels (inclusief balkons, vides, atriумы, patio's e.d.), het dak en de parkeergarage samen een geheel vormen. Hierbij is extra aandacht voor de buitenruimte behorende bij woningen, oriëntatie- en vormgerichte oplossingen betreffende geluidshinder, bezonning van de woningen en de (conceptuele architectonische) uitwerking van het daklandschap.

Samenhang, aaneengesloten vrije vorm(en) en sculpturaliteit zijn het uitgangspunt. Sculpturaliteit in de zin van een vorm waar wij als gebruiker/voorbijganger herkenning ervaren. Een vorm die conformeert met dat wat wij als mens met prettig wonen en verblijven associëren. Een vorm in combinatie met materiaalgebruik die de gebruiker associeert met rust, harmonie, activiteit en bescherming. Er zal een balans moeten ontstaan tussen de verschijningsvorm en de stedelijke parkomgeving en hiermee een meerwaarde voor de omgeving creëren.

De minimale woninggrootte dient 40 m<sup>2</sup> GO te zijn. Daarnaast dient minimaal 75% van het totaal aantal woningen als koopwoning aangeboden te worden.

Beoordeling van het criterium ruimtelijke kwaliteit (ontwerpconcept en woningaanbod)

Criteriaum	Wijze van beoordeling	Punten
Volume/bouwmassa	<p>De mate waarin de bouwmassa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een aaneengesloten volume in een vrije vorm is waar- bij het gebouw en de buitenruimten (ook voor de wo- ning op de eerste bouwlaag) één architectonisch ge- heel vormen.</li> <li>• qua uitstraling en identiteit ingepast is in de omgeving en het beschreven gebouwconcept</li> </ul>	15
Vormgeving, toegan- kelijkheid en functio- naliteit van de plint	<p>Gewaardeerd wordt een hoge mate van ruimtelijke en functio- nele connectie en interactie tussen gebouw en omge- ving/openbare ruimte op het niveau van de plint. Een plint die een grote positieve bijdrage levert aan de leven- digheid en leefbaarheid van de openbare ruimte, (zijnde het park en de stadstuin) en die flexibel is in gebruik. In het bijzonder wordt gekeken naar de praktische/ gebruiks- vriendelijke en esthetische wijze waarop een relatie gelegd wordt tussen de plint en de openbare ruimte. Hierbij wordt ge- keken naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de toegankelijkheid van de woningen</li> <li>• de aansluiting van voorzieningen op maaiveldniveau</li> <li>• de toegang van de parkeervoorziening voor fietsen en scooters</li> <li>• de positie van de technische ruimten en/of andere niet representatieve gebouwvoorzieningen. Daar- naast wordt gekeken naar de verbinding tussen het programma in de plint en de toegankelijkheid van on- dergrondse voorzieningen ten behoeve van logistiek zoals: bevoorrading en laden en lossen.</li> </ul>	15
Woningaanbod en - kwaliteit	<p>De manier waarop het gebouw voorziet in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Differentiatie; de wijze waarop het woonprogramma voorziet in een variatie in plattegronden (o.a. aantal kamers) en woninggrootten oftewel verschillende huishoudens, waarbij tenminste de helft van de wo- ningen een omvang heeft tussen de 60 en 120m<sup>2</sup> GO, waarbij op variëteit wordt gescoord.</li> <li>• Een visie op hoe private en eventuele gezamenlijke en/of openbare plekken in de ontwikkeling bijdragen aan de woonkwaliteit. Hierbij kan bijvoorbeeld ge- dacht worden aan de oriëntatie en grootte van de bui- tenruimten.</li> <li>• Een zo groot mogelijk aantal meerzijdig georiën- teerde woningen.</li> </ul>	15

Duurzaamheid (maximaal 45 punten)

Van de inschrijvers wordt een visie (toelichting) en ambitie op duurzaamheid verwacht, met specifieke aandacht voor circulariteit, energie en natuurinclusief bouwen. De inschrijver moet vervolgens aangeven hoe duurzaamheid een plek krijgt in de ontwikkeling en hoe de inschrijver dit inzichtelijk maakt voor de gemeente in de diverse ontwikkelfases (VO, DO, bouw en oplevering). Hierbij dient de inschrijver ook rekening te houden met alle aspecten van duurzaamheid zoals omschreven in de Bouwenvelop kavel 2 Beethoven. De inschrijver scoort beter naarmate de duurzaamheidsvisie één geheel vormt met het ruimtelijk concept, het programma en de locatie en inpassing binnen de omgeving en de mate waarin concrete prestaties en maatregelen worden genoemd.

Deze visie telt maximaal 10 pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt).

Ambitie en toelichting op duurzaamheid worden beoordeeld aan de hand van de visie en de drie voornoemde subcriteria: circulariteit, energie en natuurinclusief bouwen. In onderstaande tabel wordt het maximaal aantal te behalen punten aangegeven. De optelsom van het aantal punten dat is behaald, vormt de score van het selectie criterium ambitie en visie op duurzaamheid.

Criteria	Wijze van beoordeling	Punten
Uitgewerkte toelichting op duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>In hoeverre is een onderscheidende en heldere toelichting op de thema's circulariteit, energie en natuurinclusief bouwen gegeven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de aangeleverde toelichtingen op deze onderdelen.</li> <li>In hoeverre deze toelichting een integraal onderdeel is van het ontwerp.</li> <li>De mate waarin (een zo breed mogelijke) invulling van de verschillende onderdelen van duurzaamheid gegeven is en er sprake is van 'sterke samenhang' tussen de onderdelen.</li> <li>Toelichting op de BENG-berekening waarin beschreven wordt welke concrete energiemaatregelen zijn toegepast in de berekening.</li> <li>Toelichting op materiaalgebruik en de MPG-berekening. U geeft hierbij ook informatie over de opbouw van het casco, (percentages van) hergebruikte materialen en toepassing van innovatieve materialen.</li> <li>Toelichting op de MAT8-berekening. Het is toegestaan om daarbij afbeeldingen te gebruiken.</li> </ul>	10
Circulariteit	<p>MPG berekening (maximaal 5 punten)</p> <p>De gemeente Amsterdam hanteert in deze tender de MPG-waarde en -berekening om het criterium materialisatie te kwantificeren. Inschrijvers wordt gevraagd een MPG-waarde (€ /m<sup>2</sup> bvo /jr) aan te leveren die wordt onderbouwd met een berekening.</p> <p>In de MPG-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd, inclusief fundering en andere gebruiksfuncties dan wonen. De eisen aan de berekening van de MPG zijn vastgelegd</p>	5

	<p>in de SBK Bepalingsmethode, opgesteld door Stichting Bouw- kwaliteit die de Europese normen EN15804 en 15978 hierbij volgt. Er worden punten gegeven vanaf een MPG-waarde on- der 0,8 € /m<sup>2</sup>/ jr. De inschrijving met de beste MPG-score krijgt het maximaal aantal punten op dit onderdeel.</p> <p>Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de inge- diende MPG-berekening onrealistisch is, wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.</p> <p>Het opwekken van duurzame energie kan leiden tot een hogere MPG. Daarom mogen in de MPG-berekening PV-panelen wor- den weggelaten. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de uit- komsten van de berekening waarin zonnepanelen die niet no- dig zijn om de BENG-eisen te halen, zijn weggelaten. Houd er rekening mee dat bij de aanvraag van een omgevingsvergun- ning alleen zonnepanelen die niet nodig zijn om aan de BENG- eisen te voldoen kunnen worden weggelaten als ze ook vergun- ningsvrij zijn.</p>	
	<p>Adaptief bouwen (maximaal 5 punten)</p> <p>Aan de inschrijver wordt gevraagd een korte beschrijving te ge- ven (maximaal 1 A4) van de manier waarop adaptief bouwen een plek krijgt in de ontwikkeling. Daarnaast dient de inschrij- ver de MAT 8 tool van BREEAM Nieuwbouw in te vullen en aan te leveren. Zie paragraaf 4.1 Aanleveren.</p> <p>Er wordt geselecteerd op de mate waarin de ontwikkeling scoort op dit thema, aan de hand van de score in MAT8 van BREEAM Nieuwbouw.</p> <p>Er worden punten gescoord vanaf een MAT8 score van 60% (MAT8norm).</p>	5
Energie	<p>In de aangeleverde BENG-berekeningen dient het gehele pro- gramma van het gebouw te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van NTA 8800-.</p> <p>Bij gebouwen met een lichte constructie mag er 5 kWh/m<sup>2</sup>/jr. van de BENG<sub>1</sub> waarde worden afgetrokken. Er moet duidelijk aangegeven worden dat dit gebeurd is en dat het gebouw vol- doet aan het criterium voor lichte constructies dat ook in het bouwbesluit wordt gehanteerd (warmte capaciteit ≤ 180 kJ/m<sup>2</sup>.K berekend volgens NTA 8800). De juistheid van de inge- vulde BENG-berekening moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende BENG-berekening onrealistisch is, wordt de inschrijver uitge- sloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.</p>	15

	<p>BENG- scores (maximaal 15 punten). De maximale puntenverdeling per BENG-onderdeel is als volgt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Functie</th> <th>BENG<sub>1</sub></th> <th>BENG<sub>2</sub></th> <th>BENG<sub>3</sub></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Beste waarde</td> <td>5 punten</td> <td>5 punten</td> <td>5 punten</td> </tr> </tbody> </table>	Functie	BENG <sub>1</sub>	BENG <sub>2</sub>	BENG <sub>3</sub>	Beste waarde	5 punten	5 punten	5 punten	
Functie	BENG <sub>1</sub>	BENG <sub>2</sub>	BENG <sub>3</sub>							
Beste waarde	5 punten	5 punten	5 punten							
Natuurinclusief	<p>De mate waarop natuurinclusief bouwen wordt ingepast in het ontwerpproces en een visie hoe het gebouw een waardevolle bijdrage gaat leveren aan de biodiversiteit van Zuidas. Geef weer hoe uw visie vorm krijgt in het ontwerp. Leg daarbij uit wat het Zuidas en het Beatrixpark gaat brengen.</p> <p>Inschrijvers dienen dit in een korte beschrijving van max 2 pagina's (A<sub>4</sub>) te duiden. Leg uit wat we aan natuurinclusieve maatregelen kunnen verwachten. Laat zien hoe het gebouw aansluit bij de omgeving en echt wat toe gaat voegen voor de natuurwaarden in het omliggende gebied en Zuidas. Met een expert judgement van twee stadsecologen zal een score tussen 0 en 10 worden gegeven. Het in de ogen van de experts beste verhaal, dat volgens hen de meeste waarde toevoegt aan de biodiversiteit, krijgt de meeste punten.</p>	10								

#### Geboden optievergoeding

Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel geboden optievergoeding is 10 punten. Dit aantal punten krijgt de inschrijver met het hoogste bod.

De inschrijver die de hoogste bieding uitbrengt krijgt het maximale aantal punten (10). De inschrijver die de één na hoogste bieding uitbrengt krijgt 5 punten. De inschrijver met de laagste bieding krijgt 0 punten.

Voor een bieding op de optie voor kavel 2 Beethoven 2<sup>e</sup> fase wordt een drempelbedrag gehanteerd van € 250.000,-. Inschrijvingen met een bod lager dan dit drempelbedrag worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De inschrijver in kwestie krijgt niet de mogelijkheid om dit te herstellen. Over de optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de selectieprocedure is dat 21 procent.

#### 4.4 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen op de aan hen toegewezen gunningscriteria en hebben het recht op dit onderdeel nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten.

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de drie gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit en programma, duurzaamheid en geboden optievergoeding.

Per subcriterium vindt een ranking plaats van alle inschrijvers. De scores worden telkens gegeven aan de hand van het volgende puntenverdelingsprincipe.

Bij max. 15 punten	Bij max. 10 punten	Bij max. 5 punten
Nr. 1: 15 punten	Nr. 1: 10 punten	Nr. 1: 5 punten
Nr. 2: 12 punten	Nr. 2: 8 punten	Nr. 2: 4 punten
Nr. 3: 9 punten	Nr. 3: 6 punten	Nr. 3: 3 punten

#### 4.5 Gunning en onkostenvergoeding

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

Indien de hoogste totaalscore voor twee of meerdere inschrijvers gelijk is, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald op het gunningscriterium ruimtelijke kwaliteit en programma. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium gehanteerd, namelijk duurzaamheid. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium optievergoeding de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, wordt uiterlijk 28 oktober 2022 gevraagd of de betreffende inschrijvers de geboden optievergoeding willen verhogen. Inschrijvers hebben tot 4 november 2022, 12:00 uur, de tijd om al dan niet de geboden optievergoeding te verhogen. Vervolgens wordt opnieuw de totaalscore berekend voor de inschrijvers met een gelijke score. Als de hoogste totaalscore op dat moment opnieuw voor twee of meerdere inschrijvers gelijk is, dan wordt de notaris gevraagd om uit die groep de winnaar door middel van loting aan te wijzen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan de Directeur Zuidas. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 18 november 2022 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Hierbij wordt ook per inschrijver een rapportage van de selectiecommissie meegestuurd over de beoordeling van zijn inschrijving ten opzichte van de winnende inschrijving. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.8 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van € 30.000,-. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben gedaan en deze inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding.

#### 4.6 Reservelijst

De gemeente stelt een reservelijst op van inschrijvers die aan de selectie hebben deelgenomen met een geldige inschrijving en het project niet gegund hebben gekregen. De lijst kent een vaste rangorde waarbij de inschrijver die bij de beoordeling 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 selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgorde van de kandidaat uit de reservelijst met de

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

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

## 4.7 Screening

### Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeentebblad 2017 nummer 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 3.1, onder Aanleveren, punt 6. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibobformulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

In principe heeft de gemeente vóór de datum van (voorlopige) gunning al de resultaten van de integriteitsscreening binnen, waaronder dus ook die van de winnende inschrijver. Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en kan er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend zijn, en de vertraging wordt niet veroorzaakt doordat de winnende inschrijver geen of naar het oordeel van de gemeente in onvoldoende mate informatie heeft verstrekt die voor de Bibobtoets van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan gaat de voorlopige gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een negatief integriteitsscreening.

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

#### Financieel en economische stabiliteit

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

### 4.8 Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen het (voorlopige) gunningsbesluit van de Directeur Zuidas; de wijze waarop de gemeente in het kader van de selectieprocedure heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de definitieve selectie c.q. het gunningsbesluit op TenderNed bekend wordt gemaakt (ten aanzien van de inschrijvers die aan de selectieprocedure hebben deelgenomen wordt de datum eveneens per brief bekend gemaakt via TenderNed), een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de afdeling privaatrecht van de rechtbank Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam.

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

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

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

### 4.9 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in onderstaande tabel opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 22 maanden later.

Selectiebrochure kavel 2 Beethoven 2<sup>e</sup> fase

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 9 december 2022 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de geboden optievergoeding met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

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

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

Indicatieve planning planproces kavel 2 Beethoven na definitieve gunning (NB. data kunnen worden aangepast indien definitieve gunning later plaatsvindt).

<b>Datum</b>	<b>Mijlpaal</b>
9 december 2022 t/m 9 oktober 2024 (22 maanden)	Start optieperiode na definitieve gunning
Uiterlijk 9 juni 2023 (6 maanden na definitieve gunning)	Indienen Voorlopig Ontwerp
Uiterlijk 9 januari 2024 (13 maanden na definitieve gunning)	Indienen Definitief Ontwerp
1 april 2024 (17 maanden na definitieve gunning)	Indienen aanvraag omgevingsvergunning
16 augustus 2024	Omgevingsvergunning onherroepelijk
Uiterlijk 13 september 2024	Acceptatie erfpachtaanbieding
9 oktober 2024 (22 maanden na definitieve gunning)	Einde optieperiode
1 november 2024 (6 weken na acceptatie erfpachtaanbieding)	Grondoverdracht en start bouw kavel 2
1 november 2026 (24 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht)	Oplevering kavel 2

## 5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a) Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b) De selectiecommissie of de deskundigen 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 bouwvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d) Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e) Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f) De biedingen op de optievergoeding worden niet gepubliceerd.
- g) 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.
- h) De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen.
- i) Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 4 maart 2022, 23:59 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](http://www.tenderned.nl) alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- j) Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- k) 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 9.
- l) 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 schadelijkt.
- m) De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.

- n) 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.
- o) Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- p) Bij overtreding van bepaling sub c), g) en l) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- q) Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- r) Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 3.1 of 4,1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- s) 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.
- t) De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de definitief geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

## 6. Bijlagen

De volgende documenten maken als bijlagen integraal deel uit van deze selectiebrochure:

1. Bouwenvelop (bijlage 1)
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2);
3. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 3);
4. Bibob formulier voor vastgoedtransacties (bijlage 4);
5. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters (bijlage 5);
6. De optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen (o.a. uitgiftetekening) (bijlage 6);
7. Afspraken aangaande medegebruik parkeergarage kavel 6+7 door kavel 2 (bijlage 7);
8. Kostenoverzicht financiële bijdrage kavel 2 t.b.v. meerkosten kavel 6+7 a.g.v. medegebruik parkeergarage (bijlage 8);
9. Ontwerp gemeenschappelijk bouwweg Beethoven 2<sup>e</sup> fase (bijlage 9);
10. BLVC-kader Zuidas (bijlage 10);
11. Plan voor een groene Zuidas (bijlage 11);
12. Formulier projectinformatie referentieprojecten (bijlage 12);
13. Formulier risicoanalyse (bijlage 13);
14. Formulier te realiseren programma (bijlage 14);
15. Nota van Inlichtingen selectieronde zoals deze op TenderNed wordt gepubliceerd en die geacht wordt deel uit te maken van deze selectiebrochure.