

Selectiebrochure kavel 2C2 Sluisbuurt

Ruimte voor een verzamelgebouw voor kantoor-/bedrijfsruimte aan de hoofdstraat van de Sluisbuurt, met tevens ruimte voor horeca en detailhandel



Inhoudsopgave

1. Project en opgave	3
1.1 De locatie	3
1.2 Beschrijving van de opgave	4
1.3 Erfpachtgrondwaarde	8
1.4 Combinatie van partijen	9
1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding	9
2. Beschrijving selectieprocedure	11
2.1 Selectieprocedure	11
3. Voorselectie	13
3.1 Inschrijving voorselectie	13
3.2 Minimale eisen voorselectie	14
3.3 Selectiecriteria Voorselectie	15
3.4 Beoordeling	16
4. Definitieve selectie	19
4.1 Inschrijving definitieve selectie	19
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	22
4.3 Presentatie	23
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie	23
4.5 Beoordeling definitieve selectie	29
4.6 Gunning/ Onkostenvergoeding	30
4.8 Screening	31
4.9 Bezwaar	32
4.10 Planning ontwikkeltraject	32
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	34
6. Bijlagen	36

Inleiding

Op het Zeeburgereiland worden verschillende gebieden ontwikkeld. Daardoor zal hier in de komende jaren een stevige verdichting plaatsvinden. Midden tussen deze bouwactiviteiten is er nu de mogelijkheid om binnen de Sluisbuurt op het Zeeburgereiland kavel 2C2 te ontwikkelen. De potenties van deze plek kunnen optimaal worden benut om bij te dragen aan een diverse en dynamische stedelijke omgeving. In combinatie met de ambities van de gemeente ligt hier dan ook een uitdagende ontwikkelopgave.

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen kavel 2C2 met kleinschalige (zakelijke) dienstverlening/ bedrijfsruimte 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 met een visie op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid in te schrijven en in de tweede ronde wordt u gevraagd een schetsontwerp (hierna: SO), een BENG-berekening, percentages hergebruikte- en bio-based materialen, een MAT8-berekening met bijbehorende toelichtingen en een optiebieding in te dienen. De criteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en optiebieding.

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 vastgelegd in de bouwenvelop (zie bijlage 1).

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

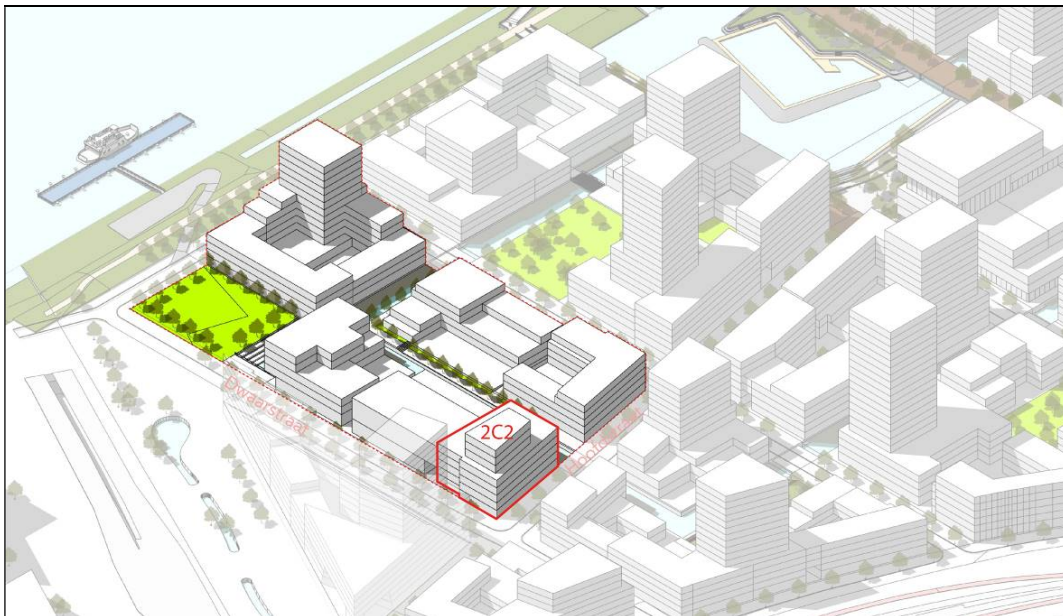
De gemeente nodigt geschikte partijen, die voor deze locatie een plan kunnen ontwikkelen dat past binnen de door de gemeente gestelde voorwaarden, uit zich in te schrijven voor de selectie.

1. Project en opgave

1.1 De locatie

De Sluisbuurt ligt in het noordwestelijk deel van het Zeeburgereiland, binnen de ringweg A10. Deze wijk oriënteert zich richting het water en de binnenstad. De wijk krijgt drie bijzondere plekken in de openbare ruimte, elk met een eigen karakter, die de basis vormen van de wijk: het Entreegebied, het Waterbassin en het Sluispark. De hoofdstraat (hierna genoemd: de Rudi van Dantzigstraat) verbindt straks de drie openbare plekken van de Sluisbuurt met elkaar. Het thema 'de Bewegende Stad' komt overal in de Sluisbuurt terug. De openbare ruimte krijgt een inrichting die uitnodigt om te wandelen en fietsen.

De opbouw van het stedenbouwkundig plan voor de Sluisbuurt wordt gekenmerkt door een Amsterdamse stratenstad met bouwblokken tot 20 meter hoog (uitzondering tot 30 meter). Daarboven zijn torens van verschillende hoogtes gesitueerd. In de onderste lagen van de gebouwen (begane grond en eerste verdieping) is ruimte voor een mix van wonen en niet-wonen zoals scholen, maatschappelijke voorzieningen, winkels en werkplekken. Deze mix zorgt voor interactie en levendigheid op straat, wat tevens bijdraagt aan de sociale veiligheid.



Kavel 2C2 is gelegen in cluster 2. Dit cluster ligt in de zuidoostelijke hoek van het zuidwest kwadrant en vormt de entree van het gebied. De kavel ligt aan een kruispunt tussen de Rudi van Dantzigstraat en een dwarsstraat (hierna genoemd: Anna Pavlovastraat) die ook de verbinding met de Sportheldenbuurt vormt. Aan de noordkant grenst de kavel aan een gracht. Aan de westzijde van kavel 2C2 ligt een openbare tussenstraat (hierna: Frederick Ashtonsteeg) die de kavels 2C2 en 2C1 van elkaar scheidt. De Frederick Ashtonsteeg wordt deels overbouwd met een sporthal, direct tegen de kavelgrens van kavel 2C2.

1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met hoofdzakelijk kleinschalige (zake-lijke) dienstverlening/ bedrijfsruimte op kavel 2C2 kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingegaan op de volgende criteria: ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en een financiële bieding op het optierecht.

Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd.

Gelegen aan het begin van de Rudi van Dantzigstraat zal het gebouw op kavel 2C2 een markante verschijning moeten worden. Met de nadruk op de compositie van het volume en de expressie van de architectuur is de ambitie dat het gebouw een waardige entree van de Sluisbuurt vormt. Door de ligging aan de Rudi van Dantzigstraat vormt de kavel het aanzicht van de Sluisbuurt komend vanaf de IJtramhalte "Zuiderzeeweg". Tevens zal cluster 3 (welke ten zuiden van cluster 2 ligt) pas in een veel later stadium in definitieve vorm gerealiseerd worden, naar verwachting minimaal 10 jaar later. Dat betekent dat de zuidzijde van cluster 2 lange tijd het gezicht is van de buurt en grenst aan de tijdelijke initiatieven in cluster 3. De hoekoplossing en uitstraling van het gebouw op kavel 2C2 moet passen bij deze bijzondere positie en bijdragen aan een attractief straatbeeld. Tevens worden inschrijvers uitgedaagd een plintzone te realiseren die mee doet in de beleving van de stad op ooghoogte en interactie aangaat met de omgeving. Ook aan de grachtzijde en aan de Frederick Ashtondeel tussen kavel 2C1 en 2C2 is de ambitie dat de plint bijdraagt aan de levendigheid van het gebouw/ de sociale veiligheid. Aan de grachtzijde van de kavel is de wens dat een hoge blinde kademuur wordt voorkomen. De kademuur en/ of 'gevel in het water' wordt als onderdeel van de kavel door de erfpachter gerealiseerd en dient integraal mee-ontworpen te worden met het gebouw.

Welstand en beeldkwaliteitsplan

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

De locatie Sluisbuurt maakt onderdeel uit van *Ruimtelijk systeem 'De IJ-landen'*, dat bestaat uit het verstedelijkt havengebied, het nieuwe eiland IJburg en het Zeeburgereiland. De Sluisbuurt valt onder gebiedstype 9c 'Stedelijk Waterfront'. In het Beeldkwaliteitsplan (opgenomen in de lijst van verwijzingen van de bouwenvelop) wordt toegelicht wat de uitgangspunten zijn van dit gebiedstype en waaraan het ontwerp zal worden getoetst.

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze selectiebrochure worden benoemd passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid. Als daar een uitzondering op wordt gemaakt, dan is dit expliciet benoemd. In de onderhavige selectieprocedure is het onderdeel ruimtelijke kwaliteit onderdeel van de uiteindelijke beoordeling. Een positief oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is het uitgangspunt.

Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze tender wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op twee thema's: 1) energie en 2) circulair bouwen, waarbij het thema circulair bouwen is onderverdeeld in de onderdelen "duurzame en circulaire materialen" en "adaptief en demontabel bouwen".

1. Energie

De inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk of zelf energieleverend gebouw te realiseren. Daarbij wordt ook gekeken naar de kwaliteit van het energieconcept. In de definitieve selectie wordt de energieprestatie kwantitatief uitgevraagd aan de hand van de NTA8800 op zowel BENG1, BENG2 als BENG 3. Daarbij wordt in de definitieve selectie ook een toelichting gevraagd die kwalitatief beoordeeld wordt.

2. Circulair bouwen

Duurzame en circulaire materialen

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 gemeten aan de hand van het volume aan hergebruikt en bio-based materialen als percentage van het gehele materiaalvolume.

Adaptief en demontabel bouwen

Het gebouwontwerp dient rekening te houden met wijziging van functies en ontwerp in de toekomst. Daarvoor dient het gebouw zo adaptief mogelijk gemaakt te worden. Het gebouw wordt zo vormgegeven dat het verschillende toekomstige functies kan faciliteren en infrastructuur aanpasbaar zijn aan toekomstige verschuivingen en transitie. Op deze manier wordt de levensduur van het gebouw vergroot. Door slim ontwerp en scheiding van drager en inbouw, kan dit criterium een plek krijgen. Het toetsingsinstrument dat bij de definitieve selectie voor dit onderdeel wordt gebruikt is MAT8. Dit is een onderdeel van de BREEAM-methode, maar wordt hier los van BREEAM gebruikt. Zie voor informatie: <https://richtlijn.breeam.nl/credit/gebouwflexibiliteit-1120> onder het tabje "hulp".

Programma

Het totale programma dat gerealiseerd kan worden op kavel 2C2 is minimaal 4.000 m² en maximaal 5.000 m² BVO bovengronds. Kavel 2C2 biedt ruimte voor commerciële functies. De kavel biedt geen ruimte voor woningen, deze zijn uitgesloten. De verschillende programmatische onderdelen en nadere eisen en voorwaarden worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht. Zie voor een nadere omschrijving en toelichting ook de bouwenvelop (bijlage 1) en het bestemmingsplan.

Commerciële functies

De bedoeling is dat kavel 2C2 als exclusief niet-woon gebouw de Sluisbuurt verder brengt naar een gemengde woon-werk wijk. De kavel biedt hoofdzakelijk ruimte voor *kleinschalige* (zakelijke- en consument verzorgende) dienstverlening en bedrijfsruimte. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de bestemming zakelijke dienstverlening bijvoorbeeld kan worden ingevuld als kantoorruimte. In de plint, op de eerste bouwlaag (begane grond) aan de Rudi van Dantzigstraat is - naast bovengenoemde functies - tevens ruimte voor horeca I, III en IV (op grond van de bouwenvelop in totaal maximaal 200 m² BVO – een toevoeging van 10% wordt nog geaccepteerd) en detailhandel (op grond van de bouwenvelop in totaal maximaal 500 m² BVO – een toevoeging van 10% wordt nog geaccepteerd). Ook wordt de mogelijkheid geboden om horeca op de hogere verdiepingen te

realiseren, voor zover deze in relatie staat tot de horeca op de eerste bouwlaag en het totale metrage horeca binnen het voornoemde maximum past. Binnen de kavel is een horecaterras mogelijk aan de waterkant. Aan de Rudi van Dantzigstraat en de Anna Pavlovastraat is dat niet mogelijk i.v.m. de rooilijn (er dient daar tot aan de rooilijn gebouwd te worden). Dakterrassen (bijvoorbeeld voor horeca) zijn mogelijk, mits passend binnen hetgeen hierover is opgenomen in bouwenvelop.

Parkeren

Het auto parkeren dient inpandig en op eigen kavel te worden opgelost. Hiervoor geldt een maximum van 1 parkeerplaats per 125 m² BVO. Er geldt geen minimum voor het aantal te realiseren autoparkeerplaatsen. Er worden geen parkeervergunningen verleend voor bedrijven in de openbare ruimte. Zie tevens de Nota Parkeernormen Auto, d.d. 8 juni 2017, met vastgestelde wijziging op 29 november 2017. Het bouwen van een parkeergarage voor auto's (maximaal 2-laags verdiept, half verdiept of bovengronds) is mogelijk, maar niet verplicht. Zie de bouwenvelop (bijlage 1) voor nadere eisen.

Voor het fiets- en scooter parkeren gelden de normen zoals beschreven in de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018). Alle te realiseren fiets- en scooterparkeerplaatsen dienen op eigen terrein inpandig te worden gerealiseerd.

AVP-ruimte

Binnen kavel 2C2 dient een inpandig Algemeen Voedingspunt voor Liander (AVP-ruimte) te worden gerealiseerd. Zie de bouwenvelop (bijlage 1) en bijlagen daarvan voor de ruimtelijke en technische vereisten.

Maximale vestigingsgrootte

Voor alle functies geldt op grond van het bestemmingsplan een maximum vestigingsgrootte van 250 m² BVO per vestiging, met een afwijkmogelijkheid tot 500 m² BVO per vestiging (met dien verstande dat de omvang van de horecavestiging(en) op dit kavel op grond van de bouwenvelop in totaal niet groter mag zijn dan 200 / 220 m² BVO).

Enkele voorbeelden van wat wel/niet is toegestaan:

- Kantoorconcepten waarbij één exploitant/ partij meerdere units verhuurt/ verkoopt zijn mogelijk, mits de afzonderlijke units (de los verhuur- of verkoopbare vestigingen) niet groter zijn dan 500 m² BVO.
- Ook voor collectieve ruimtes geldt de maximale vestigingsgrootte van 500 m² BVO per vestiging.
- Indien een collectieve ruimte één ruimte betreft van bijvoorbeeld 800 m² BVO, waarvan 500 m² BVO kantoorruimte (bijvoorbeeld flexwerkplekken), 200 m² BVO detailhandel en 100 m² BVO horeca, dan is dat toegestaan. In dit voorbeeld wordt de collectieve ruimte gezien als drie aparte vestigingen van elk gelijk/kleiner dan 500 m² BVO.
- Indien een collectieve ruimte één ruimte betreft van bijvoorbeeld 900 m² BVO, waarvan 600 m² BVO kantoorruimte en 300 m² BVO detailhandel, dan is dat niet toegestaan. In dit voorbeeld is de kantoorruimte een vestiging groter dan 500 m² BVO en dat is niet toegestaan.

Bestemmingsplan

Op basis van Bestemmingsplan Sluisbuurt, geldt voor kavel 2C2 de bestemming Gemengd-2. Zie voor de regels het 'Bestemmingsplan Sluisbuurt' op ruimtelijkeplannen.nl.

Voor deze opgave wordt de mogelijkheid geboden om gebruik te maken van het afwijken van de gebruiksregels zoals benoemd in artikel 5.6 lid c, d en e van het bestemmingsplan, met dien ver-

stande dat de omvang van de horecavestiging(en) op dit kavel op grond van de bouwenvelop in totaal niet groter mag zijn dan 200 / 220 m² BVO.

De ruimtelijke motivatie voor het afwijken van deze gebruiksregels van het bestemmingsplan is dat:

- (m.b.t. artikel 5.6 lid c en d) horeca op hogere verdiepingen bij een verzamelgebouw voor dienstverlening/ bedrijfsruimte van toegevoegde waarde kan zijn; en dat mogelijke overlastrisico's op dit kavel (vanwege het niet-wonen programma) aanvaardbaar worden geacht;
- (m.b.t. artikel 5.6 lid e) de verruiming van de maximale vestigingsgrootte op dit kavel een welkome verruiming kan zijn van de flexibiliteit van het programma, zeker nu de Sluisbuurt zich nog aan het begin van de realisatiefase bevindt.

Dit laat onverlet de toetsing van bevoegd gezag in het kader van aanvraag omgevingsvergunning.

Warmteplan

In het zuidelijke deel van de Sluisbuurt (waarin kavel 2C2 ligt) wordt door Westpoort Warmte B.V. (hierna: "WPW") een warmtenet aangelegd. Ten behoeve van dit distributienetwerk is het *Warmteplan Sluisbuurt d.d. 13-11-2018* (zie de bijlagen van de bouwenvelop) door de Gemeenteraad op 19 december 2018 vastgesteld. Dit Warmteplan is gepubliceerd in het Gemeenteblad. U kunt het Warmteplan raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl. Het Warmteplan is in werking getreden per 1 januari 2019 en heeft een geldigheidsdurmijn tot 10 jaar na de inwerkingtreding. Hierdoor geldt dat alle gebouwen in de clusters 1, 2, 4, 5 en 6 volgens de voorschriften van het Bouwbesluit (artikel 6.10 lid 3) moeten worden aangesloten op het distributienet van WPW, behoudens de in het Bouwbesluit benoemde uitzonderingen. Voor meer informatie over de aansluiting op hybride stadswarmte kunt u contact opnemen met WPW.

Indien de ontwikkelende partij kiest voor een gelijkwaardig alternatief dient het alternatieve systeem in zijn geheel binnen de kavelgrenzen te liggen en mag het de energiesystemen buiten de kavelgrenzen niet negatief beïnvloeden.

Bodemenergieplan Sluisbuurt Amsterdam

Om de bodemenergie doelmatig te benutten in het gebied is de Sluisbuurt aangewezen als Interferentiegebied. De gemeenteraad heeft hiertoe de *Verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen 2014* gewijzigd. Tevens zijn door de gemeente ordeningsregels voor de plaatsing van warmte- en koude bronnen vastgelegd in een *Bodemenergieplan Sluisbuurt Amsterdam d.d. 7-12-2020* voor een zo effectief mogelijke benutting van de energie in de bodem. Het bevoegd gezag gebruikt het vastgestelde Bodemenergieplan als toetsingskader voor het beoordelen van vergunningsaanvragen voor bronnen. De wijziging van de *Verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen 2014* alsmede het *Bodemenergieplan Sluisbuurt Amsterdam* zijn gepubliceerd in het Gemeenteblad en vindbaar via www.officielebekendmakingen.nl (zie tevens bijlage 11 en 12 en de bijlagen van de bouwenvelop).

Gelet hierop lijken alternatieve warmtesystemen die gebruik maken van open bronnen binnen de Sluisbuurt niet mogelijk.

Inschrijvingen voor kavel 2C2 op basis van aansluiting op WPW

WPW is voornemens om het warmtenet zoals beschreven in het Warmteplan verder te verduurzamen door toevoeging van een collectieve warmte en koude opslag. Bureau CRG heeft hiervoor voor cluster 1 tot en met 6 van de Sluisbuurt een kwaliteitsverklaring d.d. 23-03-2022 afgegeven (zie de bijlagen van de bouwenvelop).

Inschrijvende partijen dienen hun voorstel voor het energieconcept voor kavel 2C2 in te dienen op basis van aansluiting op het collectieve hybride systeem van WPW. Bij de inschrijving dient gebruik te worden gemaakt van de waarden die zijn opgenomen in de kwaliteitsverklaring d.d. 23-03-2022 die Bureau CRG voor het distributienetwerk van WPW heeft afgegeven voor cluster 1 tot en met 6 van de Sluisbuurt (zie de bijlagen van de bouwvelop).

Indien vóór gunning zal blijken dat voor cluster 2 door Bureau CRG een kwaliteitsverklaring wordt afgegeven waarin waarden zijn opgenomen die afwijken van de waarden die zijn opgenomen in de kwaliteitsverklaring d.d. 23-03-2022, dan dienen de inschrijvers de ingediende BENG-waarden binnen twee weken nadat de gemeente de inschrijvers hierover heeft geïnformeerd te corrigeren. Indien de gemeente binnen voornoemde periode de aangepaste BENG-waarden niet ontvangt wordt de desbetreffende inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de tender.

Indien ná gunning zal blijken dat voor cluster 2 door Bureau CRG een kwaliteitsverklaring wordt afgegeven waarin waarden zijn opgenomen die afwijken van de waarden die zijn opgenomen in de kwaliteitsverklaring d.d. 23-03-2022, dan houdt de gemeente bij de toetsing van het voorlopig- en definitief ontwerp vast aan de BENG-waarden waarmee is ingeschreven. Dit laat onverlet de toetsing van bevoegd gezag in het kader van aanvraag omgevingsvergunning.

De gemeente zal de winnende inschrijver toestaan om na gunning een alternatief energiesysteem te realiseren, mits de door de winnende inschrijver ingediende BENG-waarden daardoor niet zullen verslechteren en de kwaliteit van het alternatieve systeem minimaal gelijk is aan de kwaliteit van het systeem waarmee is ingeschreven en mits naar het oordeel van de gemeente geen sprake is van een wezenlijke wijziging. Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet dat de winnaar voor een alternatief systeem zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van alle benodigde publiekrechtelijke vergunningen.

Bodemdaling Zeeburgereiland

Uit recent onderzoek blijkt dat de bodem van de Sluisbuurt op Zeeburgereiland meer daalt dan verwacht. Op basis van de maaiveldhoogte van +2,20 meter NAP, verwacht de gemeente op kavel 2C2 een bodemdaling van 65 cm in 30 jaar na bebouwing. De gemeente wijst er ten overvloede op dat kavel 2C2 bouwrijp zal worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt (zie ook de terreinspecificatie in bijlage 10.3).

1.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven bouwka­vel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor voorzieningen en parkeerplaatsen. De geboden optie­vergoeding die de winnende inschrijver/ 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 (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
Commerciële plint*	€ 1.412,-	m² BVO
Kantoorruimte** vanaf de 1e bouwlaag	€ 1.035,-	m² BVO
Parkeerplaats, ondergronds	€ 1.985,- (minimale grondwaarde)	per plek
Parkeerplaats, half verdiept	€ 1.985,- (minimale grondwaarde)	per plek
Parkeerplaats, bovengronds (in de plint)	€ 3.628,-	per plek
Fiets- en scooterparkeerplaatsen	€ 79,- (minimale grondwaarde)	m² BVO

*Voor de horecavoorziening die op verdieping gerealiseerd mag worden geldt dat deze in relatie dient te staan tot de horeca op de eerste bouwlaag. Om tot de grondwaarde van de horeca op verdieping te komen, wordt (indien deze enkel intern toegankelijk is) een afslag van 25% toegepast op de grondwaarde van de hoofdbestemming op de begane grond.

**Consument verzorgende dienstverlening en bedrijfsruimte valt ook onder deze grondprijs

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondprijzen zijn op basis van eeuwigdurende erfpacht (de Algemene Bepalingen 2016 zijn van toepassing);
- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 1 januari 2023 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De minimale grondwaarden ("Parkeerplaats, ondergronds", "Parkeerplaats, half verdiept" en "Fiets- en scooterparkeerplaatsen" zijn prijspeil 2022 en worden per kalenderjaar geïndexeerd en vastgesteld. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 10 is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.
- Let op: de canon van deze bestemmingen dient op basis van het grondprijsbeleid verplicht te worden afgekocht.

1.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie (bijlage 2 en 4) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige partijen 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 de combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure. Het is in ieder geval niet toegestaan om gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure partijen aan een inschrijving of aan een combinatie toe te voegen.

1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver(s) en de gemeente op de datum waarop de Directeur Grond & Ontwikkeling het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contract-

stuk uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is/ (zijn) de optienemer(s) niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4.9 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 21 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 selectiestukken is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/ DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst.

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

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 vier. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling.

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 selectieprocedure inclusief bijlagen in 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 en jury

De beoordeling in de voor- en definitieve selectie geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit:

- Projectmanager Sluisbuurt
- Projectleider Grondzaken Sluisbuurt
- Stedenbouwkundig ontwerper Sluisbuurt

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld. Tevens beoordeelt de selectiecommissie in de definitieve selectieronde het gunningscriterium geboden optievergoeding.

De jury bestaat uit:

- Hoofd stedenbouwkundig ontwerper Sluisbuurt
- Supervisor Sluisbuurt
- Adviseur duurzaamheid Sluisbuurt

De jury beoordeelt in de voorselectie op de selectiecriteria: visie op ruimtelijke kwaliteit en visie op duurzaamheid. In de definitieve selectieronde beoordeelt de jury op de gunningscriteria: ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. De jury zal eveneens de beoordeling doen van het aan te leveren SO en duurzaamheidstukken in de definitieve selectieronde. Doel daarvan is een beoordeling of er voldaan wordt aan de eis dat deze een nadere uitwerking zijn van de in de voorselectie aangeleverde visie op de selectiecriteria ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

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

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
Maandag 7 november 2022	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
Vrijdag 9 december 2022 (17.00 uur)	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Vrijdag 23 december 2022	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
Maandag 16 januari 2023 (12.00 uur)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
Maandag 23 januari 2023 (17.00 uur)	Berichtgeving aan deelnemers in het kader van herstel
Maandag 30 januari 2023 (17.00 uur)	Uiterlijke datum inzendtermijn in het kader van herstel
Vrijdag 10 maart 2023	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
Maandag 13 maart 2023	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
Vrijdag 7 april 2023 (17.00 uur)	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Vrijdag 21 april 2023	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
Vrijdag 26 mei 2023 (17.00 uur)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
Maandag 5 juni 2023 (17.00 uur)	Berichtgeving aan deelnemers in het kader van herstel
Maandag 12 juni 2023 (17.00 uur)	Uiterlijke datum inzendtermijn in het kader van herstel
Tussen maandag 19 en vrijdag 23 juni 2023	Presentatie inschrijvers
Vanaf 29 mei 2023	Screening integriteit (Bibob)
Vrijdag 21 juli 2023	(Voorlopige) gunning en totstandkoming optie-overeenkomst 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
Donderdag 10 augustus 2023	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: ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, uitwerkingsplan en bouwvelop zijn bepalend. De maximaal vier 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 vrijdag 9 december 2022, 17.00 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 vrijdag 23 december 2022 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf vrijdag 23 december 2022 en tot en met uiterlijk maandag 16 januari 2023 (12.00 uur). Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend (bijlage 2);
2. Voorblad maximaal één pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie);
3. Visie op ruimtelijke kwaliteit van in totaal maximaal zes pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt; in deze visie dient te worden ingegaan op het volume/ het architectonisch concept van het gebouw en de plinten, in deze selectieronde wordt géén visie op materialisatie gevraagd; de visie wordt ondersteund door minimaal twee beelden, foto's en/ of referentiebeelden. De foto's en/ of referentiebeelden dienen voorzien te worden van een toelichting, waarin letterlijk de beeldbepalende elementen worden omschreven welke essentieel zijn om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Uitwerkingen van het ontwerp voor deze tender, bijvoorbeeld in de vorm van renders, artist impressies en plattegronden, worden niet gevraagd;
4. Visie op duurzaamheid van maximaal vier pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt; en (optioneel) ondersteund door illustraties, foto's en/ of referentiebeelden ter verduidelijking van de visie op duurzaamheid, maximaal twee pagina's, enkelzijdig, op A4-formaat; (in totaal maximaal zes enkelzijdige pagina's op A4-formaat);
5. Format referentieproject (bijlage 3) ter onderbouwing van ervaring met het ontwikkelen van een gebouw, volledig ingevuld, maximaal twee pagina's, enkelzijdig, op A4-formaat, lettertype Arial 10 pt; het aangeleverde referentieproject dient een gebouw van tenminste 500 m² BVO te zijn (het type programma van het referentieproject is vrij). Het gaat uitsluitend om referentieprojecten die reeds ontwikkeld zijn (een project moet minimaal in aanbouw zijn op basis van een in werking getreden omgevingsvergunning) en bij voorkeur zo recent mogelijk.

Het referentieproject dient een project te zijn van (één van) de inschrijvende partij(en) van deze tender;

6. 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 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 te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk maandag 23 januari 2023 (17.00 uur) 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 gevraagde documenten zoals 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.

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.2 Minimale eisen voorselectie

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

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

Met het correct invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier voorselectieprocedure verklaart inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen dan wel te conformeren:

- Indienen van een visie op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid die binnen de opgave past zoals beschreven in Hoofdstuk 1 van deze brochure.
- De inschrijver beschikt over voldoende ervaring op het gebied van het ontwikkelen van een gebouw door het aanleveren van het gevraagde referentieproject (bijlage 3, zie tevens sub 5 in paragraaf 3.1 onder Aanleveren).
- Het in te dienen programma past binnen het programmaoverzicht onder paragraaf 1.2.

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

3.3 Selectiecriteria Voorselectie

De puntentoekenning in de voorselectie is opgedeeld in twee verschillende onderdelen. Er wordt gevraagd om een visie te geven op de in de definitieve selectie verder uit te werken criteria voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

1. Visie op ruimtelijke kwaliteit (maximaal 60 van de te behalen 100 punten)

In de visie op ruimtelijke kwaliteit dient in woord en beeld te worden ingegaan op de volgende twee onderwerpen (subcriteria):

- De mate waarin het volume/ het architectonisch concept bijdraagt aan de markante verschijning van het gebouw als geheel, met nadruk op de hoek Rudi van Dantzigstraat/ Anna Pavlovastraat (maximaal 30 punten).
- De wijze waarop de stedelijke plinten aan alle zijden van het gebouw interactie aangaan met de omgeving, de beleving van het gebouw op ooghoogte en de bijdrage aan een attractief en sociaal veilig straatbeeld aan zowel de Rudi van Dantzigstraat, Anna Pavlovastraat, Frederick Ashtonsteeg en waterkant (maximaal 30 punten).

De visie op ruimtelijke kwaliteit wordt geacht op twee manieren te worden toegelicht:

- de visie wordt ondersteund door minimaal twee beelden met aanduiding en toelichting van de beeldbepalende elementen;
- via een (puntsgewijze) toelichting van de gepresenteerde ruimtelijke kwaliteit. De toelichting beschrijft letterlijk welke aspecten van de visie essentieel zijn om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

Zie paragraaf 3.1 onder Aanleveren bij sub 3 voor een uitgebreide omschrijving van de aanleververeisten van de gevraagde informatie.

Zie paragraaf 1.2 (Beschrijving van de opgave) onder Ruimtelijke kwaliteit in samenhang met het beeldkwaliteitsplan voor een uitgebreide omschrijving van wat de gemeente beschouwt als de opgave voor kavel 2C2.

In onderstaande tabel in paragraaf 3.4 wordt het maximaal aantal te behalen punten per subcriteria aangegeven. Een inschrijver scoort beter naarmate de visie per subcriterium beter aansluit bij de opgave voor ruimtelijke kwaliteit voor kavel 2C2. De optelsom van het aantal punten dat op de twee subcriteria is behaald, vormt de individuele totaalscore op het selectiecriterium "Visie op ruimtelijke kwaliteit". Vervolgens wordt de puntentoekenning voor dit selectiecriterium gedaan aan de hand van de tabel voor visie op ruimtelijke kwaliteit in paragraaf 3.4 "Beoordeling". Zie paragraaf 3.4 "Beoordeling" voor een nadere toelichting.

2. Visie op duurzaamheid

(maximaal 40 van de te behalen 100 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een integrale duurzaamheidsvisie te geven voor de ontwikkeling. In de visie op duurzaamheid wordt door de inschrijver beschreven wat duurzaamheid in deze ontwikkeling betekent en hoe duurzaamheid wordt vertaald en geïntegreerd in het ontwerp en eventueel toekomstig gebruik en beheer van het gebouw. Indien mogelijk wordt hierbij rekening gehouden met de locatie en de omgeving van de locatie. Let hierbij op de voorwaarden zoals omschreven in paragraaf Warmteplan in Hoofdstuk 1.

De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/ doelstellingen zoals beschreven bij de selectiecriteria zoals vermeld bij "definitieve selectie" (zie paragraaf 4.4 sub 2) zal realiseren. De visie wordt beoordeeld op de onderdelen:

- Energieprestatie en kwaliteit van casco en energieconcept (maximaal 10 punten); en
- circulair bouwen, bestaande uit:
 - Duurzame en circulaire materialen (maximaal 10 punten)
 - Adaptief en demontabel bouwen (maximaal 10 punten)
- Hoe de verschillende duurzaamheidsaspecten, zoals genoemd in de bouwenvelop, elkaar op een slimme manier aanvullen al dan niet versterken (maximaal 10).

Zie paragraaf 3.1 onder Aanleveren bij sub 4 voor een uitgebreide omschrijving van de aanleververeisten van de gevraagde informatie.

De visie op duurzaamheid wordt beoordeeld aan de hand van het aantal punten dat op de vier voornoemde subcriteria is behaald. Een inschrijver scoort beter naarmate de visie per subcriterium beter aansluit bij de opgave voor duurzaamheid voor kavel 2C2. In onderstaande tabel in paragraaf 3.4 wordt het maximaal aantal te behalen punten per subcriterium aangegeven. De optelsom van het aantal punten dat op de vier subcriteria is behaald, vormt de individuele totaalscore op het selectiecriterium "Visie op duurzaamheid". Vervolgens wordt de puntentoekenning voor dit selectiecriterium gedaan aan de hand van de tabel voor visie op duurzaamheid in paragraaf 3.4 "Beoordeling". Zie paragraaf 3.4 "Beoordeling" voor een nadere toelichting.

3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal vier 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
Selectiecriterium Visie op ruimtelijke kwaliteit	60 punten
Subcriteria:	
• De mate waarin het volume/ het architectonisch concept bijdraagt aan de markante verschijning van het gebouw als geheel, met nadruk op de hoek Rudi van Dantzigstraat/ Anna Pavlovastraat	30 punten
• De wijze waarop de stedelijke plinten aan alle zijden van het gebouw interactie aangaan met de omgeving, de beleving van het gebouw op ooghoogte en de bijdrage aan een attractief en sociaal veilig straatbeeld aan zowel de Rudi van Dantzigstraat, Anna Pavlovastraat, Frederick Ashtonsteeg en waterkant	30 punten
Selectiecriterium Visie op duurzaamheid	40 punten
Subcriteria:	
• Energieprestatie en kwaliteit van casco en energieconcept	10 punten
• Duurzame en circulaire materialen	10 punten
• Adaptief en demontabel bouwen	10 punten
• Hoe de verschillende duurzaamheidsaspecten, zoals genoemd in de bouwenvelop, elkaar op een slimme manier aanvullen al dan niet versterken	10 punten
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

Puntentoekenning subcriteria

Bij de beoordeling van iedere individuele inschrijving wordt per subcriterium een puntenaantal toebedeeld op een schaal van 0 tot het maximaal te behalen aantal punten voor het betreffende subcriterium. Vervolgens worden per selectiecriterium alle behaalde scores voor de verschillende subcriteria bij elkaar opgeteld, waardoor een individuele totaalscore voor het selectiecriterium ontstaat.

Rangorde puntentoekening voorselectie

Op basis van de individuele totaalscores per selectie criterium wordt een rangorde vastgesteld. De puntentoekenning wordt gedaan aan de hand van de onderstaande verdeling. Bij een gelijke individuele totaalscore wordt een gelijk aantal punten toegekend. Bijvoorbeeld als de nr. 2 en nr. 3 van een selectie criterium dezelfde individuele totaalscore hebben, dan wordt aan beide partijen het puntenaantal behorende bij de nr. 2 toegekend. Vervolgens wordt aan de nr. 4 het puntenaantal behorende bij de nr. 4 toegekend, etc.

Bij maximaal 40 punten (visie op duurzaamheid)

Nr. 1	40 punten
Nr. 2	32 punten
Nr. 3	24 punten
Nr. 4	16 punten
Nr. 5	8 punten
Nr. 6 en verder	2 punten

Bij maximaal 60 punten (visie op ruimtelijke kwaliteit)

Nr. 1	60 punten
Nr. 2	48 punten
Nr. 3	36 punten
Nr. 4	24 punten
Nr. 5	12 punten
Nr. 6 en verder	3 punten

De opstelsom van de punten die inschrijver per selectiecriterium scoort vormt zijn totaalscore in de voorselectie. Zo ontstaat er een ranglijst van inschrijvers. De inschrijver met het hoogste aantal punten wordt beoordeeld als de meeste geschikte voorinschrijver. De inschrijver met het op één na hoogste aantal punten wordt beoordeeld als tweede meest geschikte voorinschrijver, en zo verder. In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal vier inschrijvers voorselecteren, die doorgaan naar 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 vier voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op het selectiecriterium "Visie op ruimtelijke kwaliteit" door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van vier voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op het selectiecriterium "Visie op ruimtelijke kwaliteit" dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van vier voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van vier voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijving van alle gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komt te vervallen.

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavel 2C2 aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en geboden optievergoeding.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot vrijdag 7 april 2023 (17.00 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 vrijdag 21 april 2023 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf vrijdag 21 april 2023 en tot en met uiterlijk vrijdag 26 mei 2023 (17.00 uur). Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure met daarin opgenomen een geboden optievergoeding van tenminste € 1,-;
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
3. Ruimtelijke kwaliteit: toelichting op de ruimtelijke kwaliteit door middel van een SO en toelichting in woord en beeld. De toelichting inclusief SO en inclusief de specificatie van het programma in een tabel zoals opgenomen onder sub 4 bevat maximaal 20 pagina's (enkelzijdig, op A3 formaat, lettertype Arial 10 pt). Alle tekeningen zijn voorzien van maatvoering van de belangrijkste maten, een schaalbalk en noordpijl. Tekeningen zijn tenminste schaal 1:500 tenzij hieronder anders vermeld. Om een gelijkwaardige toetsing tussen partijen onderling mogelijk te maken dient het SO met toelichting ten minste de volgende onderdelen te bevatten:
 - Impressies op ooghoogte vanaf de Rudi van Dantzigstraat, de Anna Pavlovastraat en de gracht;
 - Plattegronden 1:500 van:
 - i. Begane grond met aanduiding functies, logistiek, entrees en aansluiting op de omgeving (o.a. kade, margestrook, Frederick Ashtonsteeg, Anna Pavlovastraat en Rudi van Dantzigstraat);
 - ii. Eerste verdieping, met aanduiding van functies en ontsluiting;
 - iii. Typische verdiepingen;
 - 2 Doorsneden 1:500 met aansluiting op de openbare ruimte, de omgeving en aanduiding van functies;
 - Gevelbeelden 1:500 van alle zijden met aansluiting op de omgeving;
 - Ontwerp van het daklandschap (vijfde gevel) 1:500;
 - Een toelichtingsdocument waarbij in wordt gegaan op de ambities op het gebied van:

- uitstraling gebouw;
 - stedelijke plinten;
- waarbij dient te worden ingegaan op het volume/ de architectonisch uitwerking en de materialisatie van het gebouw en de plinten;

4. Programma:

- Als onderdeel van het SO met toelichting: specificatie van het programma in een tabel, waarbij minimaal het volgende wordt aangegeven:
 - type programma;
 - oppervlaktes per type programma in m² BVO;

Deze specificatie dient als toelichting op hoe wordt voldaan aan de programmatische randvoorwaarden genoemd in de bouwvelop (bijlage 1) en onderhavige brochure. De specificatie van het programma in een tabel wordt aangeleverd als onderdeel van het SO met toelichting en valt binnen het hiervoor onder sub. 3 genoemde maximum van 20 pagina's;

5. Duurzaamheid:

- BENG-berekening. In de BENG-berekening dient het gehele programma te worden ingevoerd, waarbij op correcte wijze gebruik wordt gemaakt van NTA 8800- met de benodigde kwaliteitsverklaringen goedgekeurd door BCRG. Het volgende dient te worden aangeleverd:
 - i. (1) Berekening van de maximale energiebehoefte in kWh per m² per jaar;
 - ii. (2) Berekening van het primair fossiel energiegebruik in kWh m² per jaar;
 - iii. (3) Berekening van het aandeel hernieuwbare energie.

In de BENG-berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die op het gebouw zullen worden geplaatst.

Functie	Indicator	Waarde
Gehele programma	BENG 1	kWh/(m ² . jaar)
Gehele programma	BENG 2	kWh/(m ² . jaar)
Gehele programma	BENG 3	%

- Toelichting op de energieprestatie, kwaliteit van het casco en het energiesysteem. Bij de BENG-berekening dient een toelichting te worden gevoegd van in totaal maximaal twee pagina's waarin beschreven wordt welke concrete energiemaatregelen zijn toegepast in de berekening (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt).
- Circulair bouwen; bestaande uit de onderdelen:
 - Percentages gerecycled en bio-based materialen en een toelichting op het materiaalgebruik:
 - een berekening van het percentage hergebruikte materialen van het totale volume aan materiaal dat in het gebouw wordt toegepast; en
 - een berekening van het percentage bio-based materialen van het totale volume aan materiaal dat in het gebouw wordt toegepast, en
 - een toelichting op het materiaalgebruik. Hierin geeft u een toelichting op het materiaalgebruik. U geeft hierbij ook informatie over de opbouw van het casco en evt. toepassing van innovatieve materialen. De toelichting op het materiaalgebruik is maximaal twee pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt).
 - Mat8 berekening en een toelichting op adaptief bouwen:

- een MAT8-Berekening. U dient een MAT8 berekening aan te leveren (versie 1,1). 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; en
 - een toelichting op adaptief bouwen. Bij de MAT8 berekening dient een toelichting te worden aangeleverd. Maximaal twee pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt). Het is toegestaan om daarbij afbeeldingen te gebruiken, mits het maximum van twee pagina's niet wordt overschreden.
- Ingevuld puntensysteem natuurinclusief bouwen. Vul het formulier in bijlage 5 in en laat op deze manier weten op welke manier 30 of meer punten behaald gaan worden (invullen in tabel 2, zie bijlage 5).
6. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibob-formulier (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 te onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/ belegger bij vraag 9.

Uiterlijk drie werken voor het doen van de definitieve erfpachtaanbieding dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering en/ of uiteindelijke eindgebruiker/ belegger aan de gemeente verstrekt te zijn, zodat de gemeente voor het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding een Bibob-toets kan doen. Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na of indien de verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob-advies volgt waardoor de optieovereenkomst door de gemeente kan worden ontbonden en de gemeente dus geen definitieve erfpachtaanbiedingen zal uitbrengen.

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende voorgeselecteerde inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De voorgeselecteerde inschrijver wordt daarover uiterlijk maandag 5 juni 2023 (17.00 uur) 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 te wijzigen. Is

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

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 3 en 5 geldt dat deze een nadere uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat dat niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het hiervoor genoemde herstel niet mogelijk.

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

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

4.2 Minimale eisen definitieve selectie

Voor de hele selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan door het ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure. Alleen inschrijvingen die voldoen aan de minimale eisen mogen deelnemen aan de definitieve selectie.

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 4) en Bibob-formulier (bijlage 6 en 7) alsmede de overige pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 4.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 4) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen;

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

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

- uitwerking van een visie op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid die binnen de opgave zoals beschreven in de bouwenvelop past;
- een bod op de optie van tenminste € 1,-.

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

4.3 Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een volledige inschrijving heeft gedaan, heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats tussen maandag 19 en vrijdag 23 juni 2023. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie. Indien de presentatie digitaal zal plaatsvinden dan zal de gemeente u daarvan op de hoogte stellen.

4.4 Gunningscriteria definitieve selectie

In de definitieve selectie worden drie gunningscriteria gehanteerd: ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en optievergoeding.

1. Ruimtelijke kwaliteit

(maximaal 50 van de te behalen 100 punten)

Gunningscriterium "Ruimtelijke kwaliteit" omvat de volgende subcriteria:

Uitstraling gebouw. De wijze waarop de inschrijver invulling geeft aan de ambitie van de gemeente om het gebouw een waardige entree van de Sluisbuurt te laten vormen, met bijzondere aandacht voor:

- De mate waarin het volume/ de architectonisch uitwerking en de materialisatie bijdraagt aan de markante verschijning van het gebouw als geheel, met nadruk op de hoek Rudi van Dantzigstraat/ Anna Pavlovastraat (maximaal 20 punten);
- De wijze waarop de stedelijke plinten aan alle zijden van het gebouw interactie aangaan met de omgeving, de beleving van het gebouw op ooghoogte en de bijdrage aan een attractief en sociaal veilig straatbeeld aan zowel de Rudi van Dantzigstraat, Anna Pavlovastraat, Frederick Ashtonsteeg en waterkant (maximaal 30 punten).

Gunningscriterium "Ruimtelijke kwaliteit" wordt geacht op twee manieren te worden toegelicht:

- via tekeningen en artist impressions of andere vormen van beeld;

- via een (puntsgewijze) toelichting van de gepresenteerde ruimtelijke kwaliteit. De toelichting beschrijft letterlijk welke aspecten van het ontwerp essentieel zijn om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

Zie paragraaf 4.1 onder Aanleveren bij sub 3 en 4 voor een uitgebreide omschrijving van de aanleververeisten van de gevraagde informatie.

Zie paragraaf 1.2 (Beschrijving van de opgave) onder Ruimtelijke kwaliteit in samenhang met het beeldkwaliteitsplan voor een uitgebreide omschrijving van wat de gemeente beschouwt als de opgave voor kavel 2C2.

De maximale punten die behaald kunnen worden op elk van de bovengenoemde subcriteria is omschreven in de tabel in paragraaf 4.5. Een inschrijver scoort beter naarmate de uitwerking per subcriterium beter aansluit bij de opgave voor ruimtelijke kwaliteit voor kavel 2C2. Per subcriterium worden de inschrijvingen gerangschikt naar beste prestatie, waarbij in een vaste verhouding punten worden toegekend, namelijk:

Bij maximaal 20 punten

Nr. 1	20 punten
Nr. 2*	13 punten
Nr. 3*	6 punten
Nr. 4	2 punten

**Als er voor gunning slechts twee of drie geldige inschrijvingen zijn dan wordt in de volgende verhouding punten toegekend: nr. 1 20 punten, nr. 2 10 punten, nr. 3 3 punten.*

Bij maximaal 30 punten

Nr. 1	30 punten
Nr. 2*	20 punten
Nr. 3*	10 punten
Nr. 4	3 punten

**Als er voor gunning slechts twee of drie geldige inschrijvingen zijn dan wordt in de volgende verhouding punten toegekend: nr. 1 30 punten, nr. 2 15 punten, nr. 3 4 punten.*

Vervolgens worden alle behaalde scores voor de verschillende subcriteria voor het gunningscriterium "ruimtelijke kwaliteit" bij elkaar opgeteld, waardoor voor dit gunningscriterium een totaal-score per voorgeselecteerde inschrijver ontstaat.

2. Duurzaamheid

(maximaal 30 van de te behalen 100 punten)

Gunningscriterium "Duurzaamheid" omvat de volgende twee subcriteria ("Energieprestatie en kwaliteit van casco en energiesysteem" en "Circulair bouwen"):

- **Energieprestatie en kwaliteit van casco en energiesysteem** (maximaal 12 punten); bestaande uit de onderdelen:
 - BENG 1 (maximaal 3 punten)
 - BENG 2 (maximaal 3 punten)
 - BENG 3 (maximaal 3 punten)
 - Toelichting op de energieprestatie, kwaliteit van het casco en het energiesysteem (maximaal 3 punten)

Beoordeling onderdelen BENG 1, 2 en 3

In de aangeleverde BENG-berekening dient het gehele programma van het gebouw te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van NTA 8800-. Let hierbij op de voorwaarden zoals omschreven in paragraaf Warmteplan in Hoofdstuk 1. U neemt de waarden uit de berekening over en vult deze in op het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 4) conform onderstaande tabel.

Functie	Indicator	Waarde
Gehele programma	BENG 1	kWh/(m ² . jaar)
Gehele programma	BENG 2	kWh/(m ² . jaar)
Gehele programma	BENG 3	%

Bij gebouwen met een lichte constructie mag er 5 kWh/m².jr van de BENG₁ waarde worden afgetrokken. Er moet duidelijk aangegeven worden dat dit gebeurd is en dat het gebouw voldoet aan het criterium voor lichte constructies dat ook in het bouwbesluit wordt gehanteerd (warmte capaciteit ≤ 180 kJ/m².K berekend volgens NTA 8800).

Er mag niet slechter gescoord worden dan in de voorselectie indien daar waarden zijn genoemd, beter mag wel. De juistheid van de ingevulde BENG-berekening moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de jury de ingediende BENG-berekening onrealistisch is krijgt de inschrijving voor dit onderdeel geen punten.

De puntenverdeling voor de onderdelen BENG 1, 2 en 3 is als volgt:

Functie	BENG ₁	BENG ₂	BENG ₃
Beste waarde	3 punten	3 punten	3 punten
Op een na beste waarde	2 punten	2 punten	2 punten
Op twee na beste waarde	1 punt	1 punt	1 punt
Slechtste* waarde	0 punten	0 punten	0 punten

**of onrealistische*

Inschrijvingen die niet voldoen aan wettelijke normen krijgen voor dit onderdeel geen punten.

Beoordeling onderdeel toelichting op de energieprestatie, kwaliteit van het casco en het energiesysteem

Dit onderdeel zal door de jury kwalitatief beoordeeld worden. Bij de beoordeling van de toelichting wordt gekeken of de maatregelen corresponderen met wat in de BENG-berekening is ingevuld en naar de kwaliteit van het casco en het energiesysteem. Inschrijvers scoren beter naarmate de toelichting beter aansluit bij de opgave van kavel 2C2 op het gebied energie. Cascomaatregelen en energiesysteem worden zowel bij VO als DO getoetst. De puntenverdeling is als volgt:

Best beoordeelde inschrijving	3 punten
Op een na best beoordeelde inschrijving	2 punten
Op twee na best beoordeelde inschrijving	1 punt
Slechtst* beoordeelde inschrijving	0 punten

**of als onrealistisch*

Samengevoegde score op subcriterium "Energieprestatie en kwaliteit van casco en energiesysteem"

Vervolgens worden alle behaalde scores voor de verschillende onderdelen van subcriterium "Energieprestatie en kwaliteit van casco en energiesysteem" bij elkaar opgeteld, waardoor voor dit subcriterium een samengevoegde score per voorgeselecteerde inschrijver ontstaat. Deze samengevoegde score (maximaal 12 punten) wordt vervolgens omgezet in een totaalscore voor subcriterium "Energieprestatie en kwaliteit van casco en energiesysteem", waarbij in een vaste verhouding punten worden toegekend, namelijk:

Beste samengevoegde score "Energieprestatie en kwaliteit van casco en energiesysteem"	12 punten
Op een na beste samengevoegde score "Energieprestatie en kwaliteit van casco en energiesysteem"	8 punten
Op twee na beste samengevoegde score "Energieprestatie en kwaliteit van casco en energiesysteem"	4 punten
Slechtste samengevoegde score "Energieprestatie en kwaliteit van casco en energiesysteem"	1 punt

- **Circulair bouwen** (maximaal 18 punten); bestaande uit de onderdelen:
 - percentages gerecycled en bio-based materialen (in totaal maximaal 8 punten)
 - een toelichting op het materiaalgebruik (maximaal 4 punten)
 - adaptief bouwen; MAT8-berekening (maximaal 4)
 - een toelichting op adaptief en demontabel bouwen (maximaal 2 punten)

Beoordeling onderdeel percentages gerecycled en bio-based materialen

De voorgeselecteerde inschrijver wordt beoordeeld op het percentage gerecycled en bio-based materiaal van het totale volume materiaal dat in het gebouw wordt toepast. Wij vragen inschrijvers aan te geven welke percentages gerecycled en bio-based materiaal worden behaald, te weten: hoeveel van het materiaal is gerecycled (als percentage van het totale volume materiaal dat in het gebouw wordt toepast) en hoeveel van het materiaal is bio-based (als percentage van het totale volume materiaal dat in het gebouw wordt toepast). De juistheid van de aangeleverde percentages moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de jury de ingediende percentages onrealistisch zijn krijgt de inschrijving voor het betreffende onderdeel geen punten. Punten worden toegekend in de volgende vaste verhouding:

Beste % gerecycled materiaal	4 punten
Op een na beste % gerecycled materiaal	2 punten
Op twee na beste % gerecycled materiaal	1 punt
Slechtste* % gerecycled materiaal	0 punten

**of onrealistisch*

Beste % bio-based materiaal	4 punten
Op een na beste % bio-based materiaal	2 punten
Op twee na beste % bio-based materiaal	1 punt
Slechtste* % bio-based materiaal	0 punten

**of onrealistisch*

Beoordeling onderdeel toelichting op de percentages gerecycled en bio-based materialen

Aan de inschrijvers wordt gevraagd een toelichting te geven op de materialisatie van het gebouw. Er dient een toelichting gegeven te worden op de constructie van het casco. Er is ruimte om een toelichting te geven op de milieu-impact van innovatieve materialen. Een dergelijke toelichting dient te verifiëren te zijn.

Dit onderdeel zal door de jury kwalitatief beoordeeld worden. Er wordt gekeken naar de duurzaamheid en circulariteit van de materialisering en de kwaliteit van de onderbouwing van de percentages. Inschrijvers scoren beter naarmate de toelichting beter aansluit bij de opgave van kavel 2C2 op het gebied van duurzame materialen. Punten worden toegekend in de volgende vaste verhouding:

Beste toelichting percentages gerecycled en bio-based materialen	4 punten
Op een na beste toelichting percentages gerecycled en bio-based materialen	2 punten
Op twee na beste toelichting percentages gerecycled en bio-based materialen	1 punt
Slechtste* toelichting percentages gerecycled en bio-based materialen	0 punten

**of onrealistisch*

Beoordeling onderdeel MAT8-berekening

De inschrijving met de hoogste MAT8-score krijgt het maximaal aantal punten. Er worden punten gescoord vanaf een MAT8-score van 60% (MAT8norm). De juistheid van de ingevulde MAT8-berekening moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de jury de ingediende MAT8-berekening onrealistisch is krijgt de inschrijving voor dit onderdeel geen punten. Punten worden toegekend in de volgende vaste verhouding:

Beste MAT8-score	4 punten
Op een na beste MAT8-score	2 punten
Op twee na beste MAT8-score	1 punt
Slechtste* MAT8-score	0 punten

**of onrealistische*

Beoordeling onderdeel toelichting op adaptief en demontabel bouwen

De toelichting van adaptief en demontabel bouwen wordt door de jury kwalitatief beoordeeld. Er wordt beoordeeld op de kwaliteit van de toelichting van de MAT8-berekening en de adaptiviteit van het ontwerp. Inschrijvers scoren beter naarmate de toelichting beter aansluit bij de opgave van kavel 2C2 op het gebied van adaptief en demontabel bouwen. Punten worden toegekend in de volgende vaste verhouding:

Beste toelichting adaptief en demontabel bouwen	2 punten
Op een na beste toelichting adaptief en demontabel bouwen	1 punt
Op twee na beste toelichting adaptief en demontabel bouwen	0 punten
Slechtste* toelichting adaptief en demontabel bouwen	0 punten

**of onrealistische*

Samengevoegde score op subcriterium "Circulair bouwen"

Vervolgens worden alle behaalde scores voor de verschillende onderdelen van subcriterium "Circulair bouwen" bij elkaar opgeteld, waardoor voor dit subcriterium een samengevoegde score per voorgeselecteerde inschrijver ontstaat. Deze samengevoegde score (maximaal 18 punten) wordt vervolgens omgezet in een totaalscore voor het subcriterium "circulair bouwen", waarbij in een vaste verhouding punten worden toegekend, namelijk:

Beste samengevoegde score "Circulair bouwen"	18 punten
Op een na beste samengevoegde score "Circulair bouwen"	12 punten
Op twee na samengevoegde beste score "Circulair bouwen"	5 punten
Slechtste samengevoegde score "Circulair bouwen"	1 punten

Alle behaalde punten op de twee subcriteria voor het gunningscriterium "duurzaamheid" worden bij elkaar opgeteld, waardoor voor dit gunningscriterium een totaalscore per voorgeselecteerde inschrijver ontstaat.

Doordat VO- en DO- niet identiek zullen zijn aan het ingediende SO kunnen de uitkomsten van de berekeningen in latere fases anders uitpakken dan bij de inschrijving, ook als maatregelen en materialisatie hetzelfde zijn. Ook in het geval dit een ongunstig effect heeft op de scores blijft de inschrijver gehouden aan de bij de inschrijving opgegeven waarden voor BENG en MAT8.

3. Geboden optievergoeding

(maximaal 20 van de te behalen 100 punten)

De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het criterium geboden optievergoeding. Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel geboden optievergoeding is 20 punten. Dit aantal punten krijgt de inschrijver met het hoogste bod. De rest van de inschrijvers

scoort naar rato van zijn bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule: (bod inschrijver/ hoogste bod)*20 = aantal punten (afgerond op hele getallen). Bij gelijke score van meerdere partijen wordt aan de gelijk scorende partijen hetzelfde puntenaantal toegekend.

Voor een bieding op de optie voor tender kavel 2C2 Sluisbuurt wordt een drempelbedrag gehanteerd van € 1,-. Inschrijvingen met een bod lager dan dit drempelbedrag doen hiermee geen geldige inschrijving en worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De inschrijver in kwestie krijgt niet de mogelijkheid om dit te herstellen. U vult uw bieding op de optie in op het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 4). Over de optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de selectieprocedure is dat 21 procent.

4.5 Beoordeling definitieve selectie

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

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

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Gunningscriterium ruimtelijke kwaliteit	50 punten
Subcriteria:	
De mate waarin het volume/ de architectonisch uitwerking en de materialisatie bijdraagt aan de markante verschijning van het gebouw als geheel, met nadruk op de hoek Rudi van Dantzigstraat/ Anna Pavlovastraat	20 punten
De wijze waarop de stedelijke plinten aan alle zijden van het gebouw interactie aangaan met de omgeving, de beleving van het gebouw op ooghoogte en de bijdrage aan een attractief en sociaal veilig straatbeeld aan zowel de Rudi van Dantzigstraat, Anna Pavlovastraat, Frederick Ashtonsteeg en waterkant	30 punten
Gunningscriterium duurzaamheid	30 punten
Subcriteria:	
Energieprestatie en kwaliteit van casco en energiesysteem	12 punten
Circulair bouwen	18 punten
Gunningscriterium optievergoeding	20 punten
Geboden optievergoeding	20 punten
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

4.6 Gunning/ Onkostenvergoeding

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

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald op het gunningscriterium "ruimtelijke kwaliteit". Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het gunningscriterium "duurzaamheid" gehanteerd. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium "optievergoeding" de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting worden aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op vrijdag 21 juli 2023 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.9 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 € 25.000,- exclusief BTW (BTW wordt vergoed). 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.

4.7 Reservelijst

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

Indien de winnaar van de definitieve selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgorde van de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rangorde, enzovoorts, het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen. Bij acceptatie van het gemeentelijke voorstel is deze kandidaat verplicht het optierecht uit te oefenen en uitvoering te geven aan de exacte inschrijving zoals door hem ingediend bij de definitieve selectie zonder dat de uitgangspunten, voorwaarden en eisen als vermeld in de onderhavige selectiebrochure en bijlagen wijzigen. Deze kandidaat dient binnen een termijn van 14 werkdagen het gemeentelijke voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspraken, waarna de gemeente het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rangorde op de reservelijst te benaderen. Een kandidaat die als reserve het gemeentelijke voorstel accepteert, en aan wie de optieovereenkomst uiteindelijk wordt gegund, verliest van rechtswege en met terugwerkende kracht zijn aanspraak op de onkostenvergoeding als bedoeld in paragraaf 4.5. Mocht de onkostenvergoeding al aan hem zijn uitgekeerd, dient deze wegens onverschuldigde

betaling te worden teruggestort op de gemeentelijke rekening. De kandidaat ontvangt daarvoor een factuur van de gemeente.

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

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

4.8 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2017 nummer 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1, onder Aanleveren, punt 5. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob-formulier, 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 Bibob-toets 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 verbinden.

Bij verlies van de gunning als gevolg van een negatieve integriteitsscreening wordt er geen onkostenvergoeding uitgekeerd aan de inschrijver in kwestie.

4.9 Bezwaar

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

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltijd. 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.

4.10 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 21 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 11 september 2023 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 bouw-envelop, 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 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 ontwikkeltraject

Vrijdag 26 januari 2024	VO uiterlijk aanleveren voor toets (24 weken vanaf start optietermijn)
Vrijdag 13 september 2024	DO uiterlijk aanleveren voor toets (57 weken vanaf start optietermijn)
Vrijdag 11 april 2025	Omgevingsvergunning uiterlijk in werking (4 weken voor einde optietermijn)
Zaterdag 10 mei 2025	Einde optietermijn (uiterlijke datum acceptatie erfpachtaanbieding)

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie of de jury hebben het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwenvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan 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.
De biedingen op de optievergoeding worden niet gepubliceerd.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijkerwijs onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 9 december 2022, 17.00 uur. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/ opdrachtgever/ erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.

- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.
- m. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibob-formulier.
- n. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- o. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en n) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- p. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- q. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 3.1 of 4.1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- r. De gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
- s. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de definitief geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstiger positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

6. Bijlagen

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

1. Bouwenvelop kavel 2C2 Sluisbuurt d.d. 31 oktober 2022 inclusief bijbehorende bijlagen (bijlage 1)
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2);
3. Format referentieproject tender kavel 2C2 Sluisbuurt (bijlage 3);
4. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 4);
5. Formulier Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen versie 3 2021 (bijlage 5);
6. Bibob-formulier voor vastgoedtransacties (bijlage 6);
7. Bijlage bij Bibob formulier, gegevens betrokken (rechts)personen (bijlage 7);
8. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters (bijlage 8);
9. Toelichting aan te leveren stukken t.b.v. integriteitsscreening (bijlage 9);
10. Optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen zoals de uitgiftetekening, terreinspecificatie (bijlage 10);
11. Bodemenergieplan Sluisbuurt Amsterdam 20201207 (bijlage 11);
12. Bodemenergiekaart Sluisbuurt 20201124 (bijlage 12);
13. Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectiebrochure (bijlage 13).