



Selectiebrochure kavel 10B Amstelkwartier 3^e fase

Ruimte voor maximaal 16.100 m² bvo wonen, detailhandel en kleinschalige bedrijfs- annex kantoorruimtes



Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
1. Project en opgave	3
1.1 De locatie	3
1.2 Beschrijving van de opgave	4
1.3 Erfpachtgrondwaarde	6
1.4 Combinatie van partijen..	7
1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding	8
2. Beschrijving selectieprocedure	9
3. Voorselectie	11
3.1 Inschrijving voorselectie	11
3.2 Minimale eisen voorselectie	12
3.3 Selectiecriteria voorselectie.....	13
3.4 Beoordeling.....	16
4. Definitieve selectie	18
4.1 Inschrijving definitieve selectie	18
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	20
4.3 Presentatie	21
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie.....	21
4.5 Beoordeling definitieve selectie.....	25
4.6 Gunning / onkostenvergoeding	26
4.7 Reservelijst	27
4.8 Screening	28
4.9 Bezwaar	29
4.10 Planning ontwikkeltraject.....	29
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	31
Bijlagen	33

Inleiding

De gemeente Amsterdam (hierna: 'de gemeente') wil kavel 10B - als eerste kavel van Amstelkwartier 3^e fase – invullen met een programma dat bestaat uit maximaal 13.000 m² bvo wonen, maximaal 2.400 m² bvo detailhandel (waarvan maximaal 2.000 m² 'full-service' supermarkt), maximaal 700 m² bvo kleinschalige bedrijfs- annex kantoorruimtes en technische ruimtes conform eisen bouwenvelop (bijlage 1) met bijbehorende parkeerplekken. De gemeente is op zoek naar een partij die bovengenoemd programma op kavel 10B 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 een visie op de criteria duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient u een plan van aanpak voor het ontwikkelproces en referentieprojecten aan te leveren. In de tweede ronde wordt om een verdere uitwerking gevraagd van voornoemde criteria - aangevuld met 'programma' - middels berekeningen met toelichting en onderbouwing, impressies (visualisaties) en specificaties. Tevens dient u een optiebieding in te dienen.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, (minimale) eisen, 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 Kavel 10B Amstelkwartier 3^e fase' (bijlage 1), hierna: 'de bouwenvelop'.

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 en vervolgens als het plan aan de voorwaarden van de gemeente voldoet, een erfpachtaanbieding te accepteren.

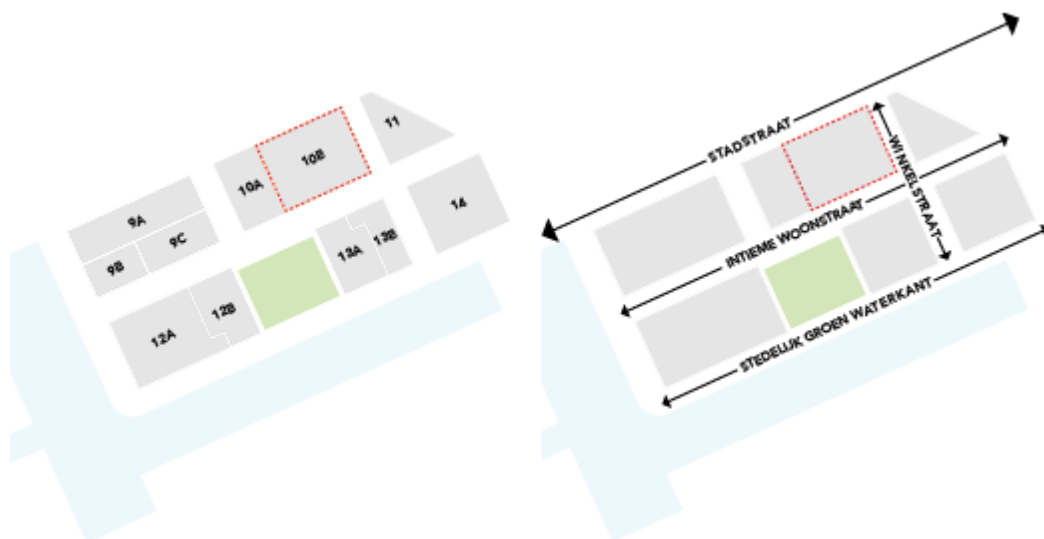
De gemeente nodigt geschikte partijen, die voor deze locatie een plan kunnen ontwikkelen dat past binnen de door de gemeente gestelde voorwaarden, uit zich in te schrijven voor de selectie.

1. Project en opgave

1.1 De locatie

Amstelkwartier 3^e fase ligt ten zuidoosten van het stadscentrum, in de buurt van metrostations Spaklerweg en Overamstel en binnen 'de ring' (A10 en metro). De buurt verbindt het woon-werkgebied van het Kawgomballenkwartier aan de ene kant met het stedenbouwkundig meer klassieke woongebied Amstelkwartier 1^e en 2^e fase aan de andere kant. In maart 2020 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan 'Amstelkwartier 3^e fase' (bijlage 14) vastgesteld. Deze 3^e fase heeft qua programma, ligging en verkaveling een bijzonder karakter: de buurt wordt het hart van Overamstel met verschillende woon- en wijkfuncties. Er is ruimte voor ongeveer 800 woningen, 2 basisscholen, detailhandel, horeca, kleinschalige bedrijfs- annex kantoorruimtes en overige voorzieningen. Het totale bouwprogramma omvat ongeveer circa 91.000 m² bvo, waarvan circa 75% wordt ingevuld met wonen en circa 25% met niet-wonen.

De hoofdropzet van Amstelkwartier 3^e fase bestaat uit 6 bouwvelden die overwegend als gesloten bouwblokken worden ontwikkeld. De blokken hebben stedelijke buitenkanten en intieme groene binnenwerelden. Aan het buurtplantsoen liggen 2 scholen die onderdeel uit maken van bouwblokken. Langs het park ligt een hoogteaccent van 40 meter dat samen met kavel 10B de entree naar de winkelstraat vormt. De Amstelstroomlaan is een stadstraat met een stedelijke zijde, aansluitend op de bebouwing van Amstelkwartier 2^e fase aan de overkant. Evenwijdig aan de Amstelstroomlaan loopt een intieme buurtstraat met lagere en kleinschaligere bebouwing. De openbare ruimte langs de insteekhaven wordt sterk 'vergroend' met hoge verblijfskwaliteit en reageert stedenbouwkundig op de ontwikkelingen in het Kawgomballenkwartier. De openbare ruimte wordt door de gemeente aangelegd conform het 'DO openbare ruimte Amstelkwartier 3^e fase d.d.21 november 2022' (bijlage 19). De winkels liggen geconcentreerd in de oosthoek van Amstelkwartier 3^e fase. Twee uit elkaar liggende supermarkten – een 'full-service' concept in kavel 10B en een 'service-discount' concept in kavel 14 - zorgen voor aanloop in een nieuwe winkelstraat, waar kleinere winkels en voorzieningen tussen deze supermarkten van mee kunnen profiteren.



Kavel 10B is de eerste gronduitgifte in de 3^e fase van het Amstelkwartier. Het kavel maakt deel uit van het winkelgebied en zet de toon voor verdere ontwikkeling van een nieuwe winkelstraat. De openbare ruimte rond kavel 10B heeft in elke straat een ander karakter en de plint van het kavel dient aan drie zijden een goede relatie aan te gaan met de aansluitende openbare ruimte. Het kavel vormt met kavel 10A (100% sociale huurwoningen met niet-woonfuncties in de plint langs de Amstelstroomlaan) één gesloten bouwblok en deelt met 10A een binnentuin, die in 10B deels op het dak van de ('full-service') supermarkt ligt. Het woonprogramma in kavel 10B kent een mix van middeldure huur en vrije sector koop.

1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met wonen, detailhandel en kleinschalige bedrijfs- annex kantoorruimtes in kavel 10B van Amstelkwartier 3^e fase kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet, waarbij wordt ingegaan op de volgende criteria:

- duurzaamheid;
- ruimtelijke kwaliteit;
- plan van aanpak ontwikkelopgave (alleen in voorselectie);
- referentieprojecten (alleen in voorselectie);
- programma (alleen in definitieve selectie);
- financiële bieding op het optierecht (alleen in definitieve selectie).

Bestemming

Op basis van het bestemmingsplan 'Amstelkwartier derde fase West', dat op 23 februari 2022 onherroepelijk geworden is, geldt voor kavel 10B de bestemming 'Gemengd-1'. In de bouwvelop (bijlage 1) en deze selectiebrochure wordt nader ingegaan op de toegestane functies voor kavel 10B.

Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid, zoals beschreven in het gemeentelijke document 'De Schoonheid van Amsterdam' (bijlage 8), 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 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 selectieprocedure wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op twee thema's: energieprestatie (1) en duurzame - en circulaire materialen (2). Duurzaamheid wordt in de voorselectie uitgevraagd aan de hand van een integrale visie. In de definitieve selectie wordt

ieder thema zoals hierboven genoemd zowel aan de hand van kwantitatieve indicatoren als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De kwantitatieve meetlatten zijn de BENG-scores (Bijna Energie Neutraal Gebouwen) voor energieprestatie en de MPG (Milieuprestatie Gebouwen) voor duurzame - en circulaire materialen. De kwalitatieve beoordeling vindt plaats aan de hand van de toelichtingen op voornoemde twee thema's waarop wordt uitgedaagd:

1. Energieprestatie

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 BENG₃. Daarbij wordt in de definitieve selectie ook een toelichting gevraagd, die kwalitatief beoordeeld wordt. Omdat het programma voor utiliteit bij inschrijving nog niet vaststaat wordt niet op de energieprestatie van de niet-woonfuncties beoordeeld. Echter de inschrijver is verplicht zowel in het casco als wat betreft het energiesysteem en andere installaties in het woongedeelte én niet-woongedeelte van het gebouw dezelfde energiemaatregelen te nemen. De installaties in het niet-woongedeelte kunnen ook verschillend zijn van die in het woongedeelte, maar dienen dan eenzelfde of een beter rendement te hebben.

2. 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 om de impact van onderhoud, vervangingen en sloop en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur. Bedoelde milieu-impact wordt in het kader van deze selectieprocedure uitgedrukt in de vorm van milieukosten. De wettelijk vastgestelde manier om deze te berekenen is de MPG. In de definitieve selectie wordt naast een MPG-berekening ook een toelichting op het gebruik van materialen gevraagd.

Programma

De invulling van kavel 10 B is een programmatisch complexe opgave door de grote mate van functiemenging op een relatief klein te bebouwen oppervlak. Het creëren van een plintprogramma om te voorzien in de behoefte aan voorzieningen binnen de wijk Amstelkwartier als geheel (1^e, 2^e en 3^e fase) en in de behoefte aan levendigheid aan de Merenburgstraat behoren bij deze opgave, zoals nader omschreven in de bouwvelop. Op kavel 10B heeft de gemeente een bouwplan voor ogen ter grootte van minimaal 12.600 en maximaal 16.100 m² bvo, exclusief technische ruimtes conform eisen van de Bouwvelop. Dit bouwplan bestaat uit een woonprogramma (inclusief bergingen en exclusief parkeren) van minimaal 10.500 en maximaal 13.000 m² bvo, een niet-woonprogramma (exclusief parkeren) van minimaal 2.100 en maximaal 3.100 m² bvo en technische ruimtes conform eisen van de Bouwvelop. Daarnaast maakt een (verdiepte) parkeergarage onderdeel uit van het te realiseren programma.

Woonprogramma

Het woonprogramma omvat minimaal 10.500 en maximaal 13.000 m² bvo / minimaal 120 en maximaal 130 woningen. Hiervan mogen minimaal 14 en maximaal 20 woningen in het vrije sector koopsegment worden ingevuld. Het resterende deel van dit programma moet worden ingevuld met middeldure huurwoningen. Hiervan moeten er minimaal 30 groter dan of tenminste gelijk aan 70 m² gbo worden gerealiseerd.

Voor de middeldure huur in het woonprogramma geldt de verplichting dat deze gedurende een periode van minimaal 25 jaar als zodanig moeten worden verhuurd; een en ander conform het bepaalde in de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente houdende regels omtrent herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur' d.d. 9 juni 2020 (bijlage 17).

Voor de vrije sector koop in het woonprogramma geldt vanaf 8 juli 2020 het beleid 'Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar bewoners' (bijlage 18). Het bovenstaande betekent voor middeldure huurwoningen een verbod op verkoop gedurende de eerste 25 jaar en voor vrije sector koopwoningen een verbod op verhuur, dat beiden in de erfpachtvoorwaarden wordt opgenomen. De uitwerking van voornoemde beleidsnota's is te vinden in de model-erfpachtaanbieding, die deel uitmaakt van bijlage 6 (model-optieovereenkomst).

Niet-woonprogramma

Het niet-woonprogramma in de plinten langs de Merenburgstraat (detailhandel) en de Amstelsestroomlaan (kleinschalige bedrijfs- annex kantoorruimtes) omvat minimaal 2.100 en maximaal 3.100 m² bvo. Hiervan dient minimaal 1.800 en maximaal 2.400 m² bvo te worden ingevuld met detailhandel, waarvan minimaal 1.500 en maximaal 2.000 m² supermarkt met een 'full-service' concept en minimaal 300 en maximaal 400 m² met dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel. Kleinschalige bedrijfs- annex kantoorruimtes omvat minimaal 300 en maximaal 700 m² bvo. De technische ruimtes ten behoeve van Eneco, Liander en Ziggo dienen in de plint te worden gerealiseerd conform eisen van de Bouwenvelop.

Voor het in kavel 10B te ontwikkelen en realiseren programma geldt dat het auto-parkeren conform het vigerend beleid in pandig op eigen terrein wordt opgelost. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden door de gemeente niet verleend. Voor het bepalen van het aantal te realiseren stallingsplekken voor fietsen en scooters is ook beleid vastgesteld. Het voor auto's respectievelijk fietsen en scooters thans vigerende parkeerbeleid maakt als bijlage 11 (auto's) respectievelijk bijlage 12 (fietsen en scooters) deel uit van deze selectiebrochure.

Overige informatie

De gemeente heeft voor het 'WAD kwartier' (het gebied Amstelkwartier 3^e fase, Kauwgomballenkwartier, Weespertrekvaart Midden en - Oost) een contract gesloten met Eneco Warmte- & Koude Leveringsbedrijf B.V. voor de levering van warmte en koude door middel van een collectief systeem. Voor bovengenoemd gebied geldt een aansluitplicht op dit collectieve systeem op grond van het Bouwbesluit en het door de gemeenteraad vastgestelde warmteplan Amstelkwartier 3^e fase (bijlage 22). Ontheffing op deze aansluitplicht kan alleen worden verleend op basis van gelijkwaardigheid. De gemeente heeft het WAD kwartier tevens aangewezen als interferentiegebied en werkt aan een Bodemenergieplan, om te voorkomen dat er interferentie plaatsvindt met het collectieve WKO-systeem van Eneco. Bij de aansluiting op het collectieve systeem van Eneco is er een aantal zaken waar u rekening mee dient te houden in het ontwerp om het systeem zo goed en energiezuinig mogelijk te laten functioneren. Zie hiervoor het bepaalde in paragraaf 3.5.3 (Warmtevoorziening) van de Bouwenvelop. De gemeente werkt aan een actualisatie van voornoemd warmteplan Amstelkwartier 3^e fase, waarbij wordt aangesloten op de aan Eneco vergunde concessie.

Indien er ruimte op daken (met uitzondering van de binnentuin) resteert voor extra PV-panelen nadat de winnende inschrijver invulling gegeven heeft aan het door hem beoogde programma op kavel 10B, dan is de winnende inschrijver jegens de gemeente verplicht betreffende resterende

dakruimte ter beschikking te stellen aan ENECO. De aanleg en het onderhoud van deze extra PV-panelen zelf (inclusief eventuele hulp- en bevestigingsconstructies) geschiedt door en voor rekening van Eneco. Voor bedoelde resterende dakruimte is ENECO géén financiële vergoeding aan winnende inschrijver verschuldigd, behoudens de door winnende inschrijver voor betreffende extra PV-panelen te maken eigen aanleg- en onderhoudskosten in het appartementencomplex, zoals bijvoorbeeld ruimte voor doorvoerleidingen. Winnende inschrijver verplicht zich alsdan jegens de gemeente om tijdig met ENECO in overleg te treden om hierover nadere afspraken te maken. De locatie(s) van bedoelde extra PV-panelen dient bij VO en DO meegenomen te worden en ligt ter goedkeuring voor bij de gemeente.

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 woningen, 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
WONEN (meergezinswoningen)		
vrije sector koopwoningen < 60 m² gbo	€ 3.389,-	m² gbo
vrije sector koopwoningen > 60 m² gbo	€ 2.851,-	m² gbo
middeldure huurwoningen 40 - 50 m² gbo	€ 2.499,-	m² gbo
middeldure huurwoningen 50 - 60 m² gbo	€ 2.049,-	m² gbo
middeldure huurwoningen 60 - 70 m² gbo	€ 1.801,-	m² gbo
middeldure huurwoningen 70 - 80 m² gbo	€ 1.687,-	m² gbo
NIET-WONEN		
supermarkt	€ 1.443,-	m² bvo
detailhandel overig	€ 1.145,-	m² bvo
bedrijfs-annex kantoorruimte	€ 1.145,-	m² bvo
PARKEREN (verdiept)		
auto (voor wonen en niet-wonen)	€ 7.560,-	per plek
fiets/scooter (alleen voor niet-wonen)	€ 2.084,-	per plek

*Erfpachtgrondwaarden op basis van eeuwigdurende erfpacht, prijspeil maart 2023

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijs-indexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf maart 2023 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 6 is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m² bvo en gbo (gebruiksoppervlak) wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

1.4 Combinatie van partijen

In de inschrijfformulieren voor de voorselectie (bijlage 2) respectievelijk de definitieve selectie (bijlage 3) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige 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 combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure.

1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding

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

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4.9 onder Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarden dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn (1) of indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend (2), bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze selectiebrochure 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 geacordeerde 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 optietermijn 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 gerestituëerd.

2. Beschrijving selectieprocedure

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

De beoordeling in de voor- en definitieve selectie geschiedt door de selectiecommissie. Alleen volledige inschrijvingen worden beoordeeld.

De selectiecommissie bestaat uit:

- projectmanager Amstelkwartier 3^e fase;
- projectleider grondzaken Amstelkwartier 3^e fase;
- stedenbouwkundige Amstelkwartier 3^e fase;
- adviseur duurzaamheid Amstelkwartier 3^e fase.

Bij de beoordeling in de definitieve selectie wordt de selectiecommissie op de criteria ruimtelijke kwaliteit en programma geadviseerd door één van onderstaande externe deskundigen:

- supervisor Amstelkwartier (criterium ruimtelijke kwaliteit);
- adviseur retail (subcriterium niet-woonprogramma).

Bovengenoemde externe deskundigen maken alleen voor de beoordeling van het (sub)criterium waarop hun deskundigheid betrekking heeft deel uit van de selectiecommissie.

De selectiecommissie heeft bij de beoordeling van een inschrijving het recht om nadere informatie bij de inschrijver in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten. Dit zal via TenderNed plaatvinden. In dat geval zal inschrijver gevraagd worden om binnen 5 werkdagen te reageren. Om te komen tot een oordeel is de selectiecommissie vrij om advies in te winnen bij derden.

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
11-04-23	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
01-05-23 (09:00 uur)	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
15-05-23	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
12-06-23 (09:00 uur)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
19-06-23	Uiterste gelegenheid tot aanvulling (alleen bij onvolledigheid)
30-06-23	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
03-07-23	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
17-07-23 (09:00 uur)	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
28-07-23	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
09-10-23 (09:00 uur)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
09-10-23 (vanaf)	Screening integriteit (Bibob)
16-10-23	Uiterste gelegenheid tot aanvulling (alleen bij onvolledigheid)
17-10-23	Presentatie inschrijvers (optioneel)
06-11-23	(Voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
27-11-23	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: duurzaamheid (1), ruimtelijke kwaliteit (2), plan van aanpak ontwikkelopgave (3) en referentieprojecten (4). De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, het uitwerkingsplan en de bouwvelop zijn bepalend. De maximaal 3 inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op voornoemde 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 1 mei 2023 (09:00 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 15 mei 2023 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 15 mei 2023 en tot en met uiterlijk 12 juni 2023 (09:00 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;
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie);
3. Visie op de duurzaamheid van maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.;
4. Visie op de ruimtelijke kwaliteit maximaal 5 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt. en ondersteund door illustraties, foto's en/ of referentiebeelden, maximaal 5 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat;
5. Plan van aanpak van de ontwikkelopgave, toelichting op het: organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling van maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.;
6. Drie ingevulde modelformulieren referentieprojecten (uitsluitend voorbedrukt format bijlage 21 gebruiken);
7. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar buitenlands handelsregister (hierna: 'KvK uittreksel') van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen welk KvK uittreksel ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit 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 uittreksel, moet blijken. Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekeningsbevoegde personen gezamenlijk bevoegd zijn, dan dienen ook de meest recente statuten te worden overgelegd van de betreffende rechtspersoon of rechtspersonen;
8. Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekeningsbevoegdheid volgt uit een afzonderlijke volmacht of indien de schrijver zich laat vertegenwoordigen door een derde, dan dient ook deze volmacht te worden overgelegd.

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 19 juni 2023 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere redenen niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier voorselectieprocedure of het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 2 tot en met 7 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 de gevraagde informatie in hoofdstuk 3.1 tijdig en volledig, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

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

- het indienen van een visie op duurzaamheid, een visie op ruimtelijke kwaliteit en een plan van aanpak ontwikkelproces die passen binnen de opgave zoals beschreven in de Bouwenvelop en deze selectiebrochure;
- het indienen van referentieprojecten die aansluiten op de opgave zoals beschreven in de Bouwenvelop en deze selectiebrochure; en
- alle overige (minimale) eisen.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken te hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen of zich daaraan te conformeren, bijvoorbeeld door

aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 3.1 onder 'Aanleveren' beschreven.

3.3 Selectiecriteria voorselectie

De puntentoekenning in de voorselectie is opgedeeld in vier verschillende selectiecriteria. Allereerst wordt gevraagd om visies op duurzaamheid (1) en ruimtelijke kwaliteit (2), welke visies in de definitieve selectieronde verder dienen te worden uitgewerkt. Daarnaast worden in de voorselectie een plan van aanpak voor het ontwikkelproces (3) en referentieprojecten (4) beoordeeld.

1. Visie op duurzaamheid: maximaal 30 van de 100 punten

De ambitie is om een gebouw te realiseren met materialen met een zo laag mogelijke milieubelasting. Daarnaast is de ambitie om een gebouw te realiseren dat zo weinig mogelijk CO² uitstoot veroorzaakt of zelfs energieleverend is. Inschrijver wordt gevraagd om een integrale duurzaamheidsvisie te geven voor de in kavel 10B beoogde planontwikkeling. In de visie op duurzaamheid wordt door de inschrijver beschreven wat duurzaamheid in deze planontwikkeling betekent en hoe duurzaamheid wordt vertaald en geïntegreerd in het ontwerp en toekomstig gebruik en beheer van het gebouw. Inschrijver moet hierbij rekening houden met de locatie en de omgeving van het gebouw. De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze inschrijver de ambities/doelstellingen zoals beschreven in paragraaf 4.4 onder de subcriteria van Duurzaamheid in de definitieve selectie, zal realiseren.

Deze visie wordt beoordeeld op navolgende onderdelen:

- energieprestatie: maximaal 10 van de 30 punten;
- duurzame - en circulaire materialen: maximaal 10 van de 30 punten;
- samenhang duurzaamheidsaspecten: de wijze waarop en de mate waarin bovengenoemde duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen en/of versterken; maximaal 10 van de 30 punten.

Inschrijver scoort beter op dit criterium indien voornoemde onderdelen van zijn visie één geheel vormen met het ruimtelijk concept, het programma en de inpassing binnen de omgeving. Inschrijver moet aangeven hoe zijn duurzaamheidsambities voor de gemeente toetsbaar gemaakt worden in de diverse ontwikkelfases van het beoogde bouwplan (VO- en DO-toets). Het voor zover mogelijk geven van kwantitatieve doelen op bijvoorbeeld de energieprestatie en het noemen van maatregelen en hoeveelheden, helpt om zaken voldoende concreet te maken.

Voor de visie op duurzaamheid worden inschrijvingen gerangschikt naar beste prestatie. Bij de beoordeling van dit selectiecriteria ontvangen alleen de 3 inschrijvers met de hoogste totaalscore punten. De inschrijvers die als 4^e of lager worden beoordeeld, ontvangen allen 0 punten. De puntentoekenning wordt gedaan per subcriterium als hiervoor genoemd aan de hand van onderstaande verdeling:

Rangorde inschrijvers (per subcriterium)	Maximaal 10 punten
Nummer 1	10
Nummer 2	7
Nummer 3	3
Nummer 4 en verder	0

2. Visie op ruimtelijke kwaliteit: maximaal 40 van de 100 punten

Vanwege de ligging van kavel 10B nabij de kruising Amstelstroomlaan-Merenburgstraat alsmede het feit dat deze samen met de aangrenzende kavel 10A (100% sociale huurwoningen met niet-woonfuncties in de plint langs de Amstelstroomlaan) één aaneengesloten bouwmassa moet gaan vormen, wordt in deze selectieprocedure aandacht besteed aan de wijze waarop het gebouw bijdraagt aan het optimaal benutten van deze locatie. Gevraagd wordt om de verschillende ambities binnen de visie op ruimtelijke kwaliteit toe te lichten in woord en beeld. Inschrijvers worden in de voorselectie beoordeeld op:

Stedenbouwkundige compositie: maximaal 10 van de 40 punten

De ambitie is om een stedenbouwkundige compositie te ontwerpen, die een spannende variatie van korrels/architectonische eenheden kent en aansluit op Amstelkwartier 2^e fase. Inschrijver scoort beter op dit subcriterium naar mate hij erin slaagt om de door hem beoogde variatie van korrels, architectonische eenheden en ontsluitingsstructuur inhoudelijk op een overtuigende wijze te beschrijven.

Relatie plint - openbare ruimte: maximaal 10 van de 40 punten

De ambitie is om een levendig straatbeeld te creëren. De focus ligt hierbij op goed ontworpen zijden van de plinten met een passende reactie op het programma en de verschillende identiteiten van de aangrenzende openbare ruimte:

- Amstelstroomlaan: een stedelijke plint met (kleinschalige) bedrijfs- annex kantoorruimtes grenzend aan een levendige stadstraat. De ambitie is een levendige en afwisselende plint.
- Merenburgstraat: een stedelijke plint met detailhandel grenzend aan een levendige winkelstraat. De ambitie is een levendige en afwisselende plint.
- Nooit Dorstraat: wonen aan een groene, intieme woon- en verblijfstraat. De ambitie is een zachte overgang van privé naar openbaar, met veel verblijfskwaliteit in het privé-deel.

Inschrijver scoort beter op dit subcriterium naar mate hij erin slaagt om het door hem beoogde levendige straatbeeld inhoudelijk op een overtuigende wijze te beschrijven.

Binnentuin: maximaal 10 van de 40 punten

De ambitie is een zorgvuldig en integraal ontworpen groene binnentuin ten behoeve van gebruik door en een intiem woonklimaat voor bewoners, met speciale aandacht voor de samenhang met kavel 10A (100% sociale huurwoningen met niet-woonfuncties in de plint langs de Amstelstroomlaan), de overgang tussen hoge - en lage binnentuin en de relatie tussen woningen en binnentuin. Inschrijver scoort beter op dit subcriterium naar mate hij erin slaagt om het door hem beoogde (integraal ontworpen) groene binnentuin inhoudelijk op een overtuigende wijze te beschrijven.

Samenhang winkelstraat: maximaal 10 van de 40 punten

De winkelvoorzieningen in kavel 10B zijn de eerste in de vorming van een geheel nieuwe winkelstraat. De ambitie is om hier een hoge standaard neer te zetten, welke als voorbeeld dient voor de overige kavels die onderdeel gaan uitmaken van deze nieuwe winkelstraat. Onder genoemde (hoge) standaard wordt verstaan dat er veel onderlinge samenhang is, er aantrekkelijke façaden zijn en er een aangenaam verblijfsklimaat heerst door keuzes in (plint)inrichting en reclame-uitingen. Inschrijver scoort beter op dit subcriterium naar mate hij erin slaagt om de door hem beoogde standaard voor een nieuwe winkelstraat inhoudelijk op een overtuigende wijze te beschrijven.

Voor de visie op ruimtelijke kwaliteit worden inschrijvingen gerangschikt naar beste prestatie. Bij de beoordeling van dit selectiecriterium ontvangen alleen de 3 inschrijvers met de hoogste totaal-score punten. De inschrijvers die als 4^e of lager worden beoordeeld, ontvangen allen 0 punten. De puntentoekenning wordt gedaan per subcriterium als hiervoor genoemd aan de hand van onderstaande verdeling:

Rangorde inschrijvers (per subcriterium)	Maximaal 10 punten
Nummer 1	10
Nummer 2	7
Nummer 3	3
Nummer 4 en verder	0

3. Plan van aanpak ontwikkelproces: maximaal 15 van de 100 punten

Inschrijvers worden gevraagd om een plan van aanpak met als doel om inzichtelijk te maken op welke manier de continuïteit en de kwaliteit van de ambities gedurende het ontwikkelproces worden geborgd. Inschrijvers worden gevraagd om te onderbouwen dat zij in staat zijn de ontwikkeling, realisatie en eventueel exploitatie van kavel 10B naar behoren te kunnen doen. Inschrijvers dienen aan te geven hoe het organisatie-team dat voor dit project wordt ingezet eruit zal zien en op welke wijze deze organisatie bijdraagt aan het haalbaar maken van het plan van de inschrijver. Inschrijver dient hierbij in ieder geval inzicht te geven in navolgende onderwerpen:

- Een beschrijving van welke samenwerking en rolverdeling de in het ontwikkelproces betrokken partijen voor ogen hebben. Welke garantie geven inschrijvers voor de stabiliteit van het team? Hoe ziet de inbreng van de verschillende disciplines eruit?
- Over welke kennis beschikt de inschrijvende partij(en) of kan beschikken ten aanzien van projectontwikkeling, financiering, realisatie en exploitatie van soortgelijke projecten? Indien sprake is van een samenwerkingsverband dient het bovenstaande voor alle deelnemers te worden aangegeven.
- Een toelichting op het organisatieprofiel, de kennis, ervaring en rolverdeling.
- De namen van de adviseurs, architecten (minimaal twee bureaus en eventueel een landschapsarchitect), personen enz. waaruit het organisatie-team bestaat met hun rollen in de fases van inschrijving selectieprocedure, ontwerp VO en DO, uitvoering van de bouw en oplevering.

Voor kavel 10B geldt als randvoorwaarde dat er minimaal twee architectenbureaus onderdeel dienen te zijn van het organisatie-team. De twee architectenbureaus borgen onder meer de differentiatie tussen het woon- en niet-woonprogramma, terwijl de eventueel te betrekken landschapsarchitect van belang is voor het ontwerp van de binnentuin en om de duurzaamheidsmaatregelen op een goede manier in het ontwerp te integreren. Deze selectieprocedure heeft de ambitie voor een mix van ervarenheid door ook een jong onervaren architectenbureau de kans te geven betrokken te zijn bij deze opgave.

De beoordeling van dit criterium vindt plaats aan de hand van onderstaande tabel:

Omschrijving	Score
Voldoet matig: voldoet weliswaar aan eisen voor plan van aanpak ontwikkelproces, maar geen onderscheidend vermogen aanwezig.	3

Voldoet voldoende: biedt weinig meerwaarde als extra aan eisen voor plan van aanpak ontwikkelproces, weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	6
Voldoet goed: biedt duidelijk meerwaarde als extra aan eisen voor plan van aanpak ontwikkelproces, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	9
Voldoet ruimschoots: biedt zeer veel meerwaarde voor eisen plan van aanpak ontwikkelproces, zeer veel onderscheidend vermogen aanwezig.	12
Voldoet boven verwachting: verrassend, begrijpt eisen voor plan van aanpak ontwikkelproces uitstekend.	15

Inschrijver scoort beter op dit criterium naar mate hij erin slaagt om de stabiliteit en continuïteit gedurende het ontwikkelproces te waarborgen en ook een jong onervaren architectenbureau in de samenwerking te betrekken. Indien niet wordt voldaan aan de hierboven gevraagde voor het plan van aanpak ontwikkelproces gevraagde wordt o punten gescoord.

4. Referentieprojecten: maximaal 15 van de 100 punten

Inschrijvers dienen hun ervaring met het ontwikkelen en realiseren van een vergelijkbaar project aan te tonen. Hiertoe leveren zij 3 referenties van reeds gerealiseerde dan wel in aanbouw zijnde projecten aan (een project op basis van een in werking getreden omgevingsvergunning). Ook als meerdere partijen gezamenlijk als combinatie inschrijven, dienen 3 referenties te worden ingediend. De referentieprojecten tonen de ervaring met het realiseren van het beoogde gebouw of gebouwdelen. Bij voorkeur toont:

- Referentieproject 1 de mate van ervaring met een project dat de visie van inschrijver op ruimtelijke kwaliteit ondersteunt. Deze referentie dient afkomstig te zijn van betrokken architectenbureau(s); maximaal 5 van de 15 punten.
- Referentieproject 2 de mate van ervaring met een project dat de visie van inschrijver op duurzaamheid ondersteunt. Deze referentie dient afkomstig te zijn van betrokken architectenbureau(s) dan wel de eventueel betrokken landschapsarchitect; maximaal 5 van 15 punten.
- Referentieproject 3 is vrij aan de inschrijver. Hierbij dient bij de referentie een onderbouwing te worden gegeven waarom deze goed bij kavel 10B past. Deze referentie mag afkomstig zijn van zowel van de inschrijver, betrokken architectenbureau(s) dan wel een andere betrokken partij; maximaal 5 van 15 punten.

De gemeente let bij de beoordeling van dit criterium onder andere op navolgende aspecten:

- de mate waarin de opgegeven referentieprojecten wat betreft combinatie van functies en interactie van gebruikers vergelijkbaar zijn met de ontwikkeling van het beoogde bouwplan;
- de mate waarin de referentieprojecten een meerwaarde opleveren voor de omgeving.

De beoordeling van dit criterium vindt per referentieproject plaats aan de hand van onderstaande tabel:

Omschrijving	Score
Voldoet matig: voldoet weliswaar aan eisen voor referentieprojecten, maar geen onderscheidend vermogen aanwezig.	1
Voldoet voldoende: biedt weinig meerwaarde als extra aan eisen voor referentieprojecten, weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	2
Voldoet goed: biedt duidelijk meerwaarde als extra aan eisen voor referentieprojecten, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	3

Voldoet ruimschoots: biedt zeer veel meerwaarde als extra aan eisen voor referentieprojecten, zeer veel onderscheidend vermogen aanwezig.	4
Voldoet boven verwachting: verrassend, begrijpt eisen voor referentieprojecten uitstekend.	5

Indien niet wordt voldaan aan de het hierboven voor referentieprojecten gevraagde worden voor betreffend(e) deel/delen 0 punten gescoord. Van alle referentieprojecten wordt de informatie gevraagd zoals opgenomen in de aan te leveren 'format referentieprojecten' (bijlage 21).

3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal 3 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 aantal punten per criterium, per inschrijver
Visie op duurzaamheid:	30 punten
- energieprestatie	10
- duurzame - en circulaire materialen	10
- samenhang duurzaamheidsaspecten	10
Visie op ruimtelijke kwaliteit:	40 punten
- stedenbouwkundige compositie	10
- relatie tussen plinten en openbare ruimte	10
- binnentuin	10
- samenhang winkelstraat	10
Plan van aanpak ontwikkelproces	15 punten
Referentieprojecten	15 punten
- referentieproject 1	5
- referentieproject 2	5
- referentieproject 3	5
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

Rangorde puntentoekenning voorselectie

Op basis van de individuele totaalscores per selectie criterium wordt een rangorde vastgesteld. De punten die een inschrijver scoort op de 4 selectiecriteria vormen zijn totaalscore in de voorselectie. Degene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal 3 inschrijvers met de hoogste scores behoort, wordt voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde. De inschrijvers die niet tot deze groep behoren, gaan derhalve niet door naar de definitieve selectieronde. Hun inschrijvingen komen te vervallen. Hieronder een indicatieve scoretabel, uitgaande van een situatie met 5 inschrijvende partijen in de voorselectie:

Criterium	Partij 1	Partij 2	Partij 3	Partij 4	Partij 5
Duurzaamheid					
Energieprestatie	10	7	3	0	0
Duurzame - en circulaire materialen	10	0	0	3	7
Samenhang duurzaamheidsaspecten	7	3	0	0	10
subtotaal	27	10	3	3	17
Ruimtelijke kwaliteit					
Stedenbouwkundige compositie	7	10	0	3	0
Relatie tussen plinten en openbare ruimte	10	0	3	0	7
Binnentuin	0	3	0	7	10
Samenhang winkelstraat	7	0	3	10	0
subtotaal	24	13	6	20	17
Plan van aanpak ontwikkelproces	9	15	12	12	3
Referentieprojecten					
Referentieproject 1	5	5	3	2	2
Referentieproject 2	3	2	3	4	3
Referentieproject 3	4	3	1	4	2
subtotaal	12	10	7	10	7
Grand totaal	72	48	28	45	44
Rangorde inschrijvers	1	2	5	3	4

Indien 2 of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van 3 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 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien 2 of meer inschrijvers vervolgens ook op het selectiecriteriumruim visie op ruimtelijke kwaliteit dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 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 10B aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria in de definitieve selectieronde zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, programma en geboden optievergoeding.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 17 juli 2023 (09:00 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 28 juli 2023 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 28 juli 2023 en tot en met uiterlijk 9 oktober 2023 (09:00 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 (inclusief optievergoeding).
2. Voorblad: maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen).
3. Duurzaamheid: maximaal 20 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.:
 - a. BENG-berekening: hierin dient het gehele woonprogramma 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:
 1. berekening van de maximale energiebehoefte in kWh per m² per jaar;
 2. berekening van het primair fossiel energiegebruik in kWh m² per jaar;
 3. berekening van het aandeel hernieuwbare energie.
 - b. Toelichting op/onderbouwing van BENG-berekening: in totaal maximaal 2 pagina's waarin beschreven wordt welke concrete energiemaatregelen zijn toegepast in de berekening (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt.).
 - c. MPG-berekening (Milieu Prestatie Gebouw): hierin dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof het gehele gebouw woningen betreft, inclusief alle onderdelen zoals fundering. In de berekening voert de voorgeselecteerde inschrijver alleen de zonnepanelen op die nodig zijn om het moment van sluiting van de inschrijvingstermijn geldende BENG-eisen te halen.
 - d. Toelichting op materiaalgebruik: geef een toelichting op het materiaalgebruik zoals ingevuld in de MPG-berekening. Geef hierbij ook informatie over de opbouw van het casco, (percentages van) hergebruikte materialen en toepassing van innovatieve materialen. Maximaal 2 pagina's (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt.).

- e. Ingevuld puntensysteem voor natuurinclusief bouwen (bijlage 10): vul dit formulier in en laat op deze manier weten op welke manier de 30 of meer punten behaald gaan worden.
- 4. Ruimtelijke kwaliteit: omschrijving in beeld en woord (maximaal 20 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.; omvattende het volgende:
 - a. tenminste 1 'vogelvlucht' impressie totale bouwplan.
 - b. 3 architectonische impressies (visualisaties) op ooghoogte: plint Nooit Dorsstraat (1), binnentuin (2) en winkelstraat (3);
 - c. aanzichten van alle zijden (1:500);
 - d. 2 schematische (dwars)doorsneden (schaal 1:500) met aansluiting op de openbare ruimte en aanduiding van functies: oost-west (1) en noord-zuid (2);
 - e. 4 stroomschema's zoals nader omschreven in paragraaf 4.4. onder Ruimtelijke kwaliteit;
 - f. tenminste 3 plattegronden (1:500): begane grond met aanduiding functies en aansluiting op de omgeving/openbare ruimte (1), eerste verdieping (2) en woonverdieping (3).
- 5. Programma: toelichting op het (woon)programma, inclusief indicatief programmatabel m² bvo en aantallen; maximaal 5 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.
- 6. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen (bijlage 4); indien een (voorgeselecteerde) 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, dat als bijlage 4 deel uitmaakt van deze selectiebrochure) 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 van het formulier integriteitstoets 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 van het formulier integriteitstoets.

Uiterlijk 3 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 door hem 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 16 ok-

tober 2023 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 bijlagen zoals hiervoor genoemd onder sub 2. t/m 6. of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 3. en 4. 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 een geldige inschrijving dient de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren tijdig en volledig te worden aangeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 4.1 onder Aanleveren beschreven, zal een voorgeselecteerde inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure.

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. Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie

Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en het 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 dan wel te conformeren:

- uitwerking van de in de voorselectie aangeleverde visie op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit en invulling van de ambitie op programma, die past binnen de opgave zoals beschreven in de onderhavige selectiebrochure, de Bouwenvelop, het bestemmingsplan en alle overige (minimale) eisen;
- dat er geen bieding wordt gedaan die lager is dan het drempelbedrag voor de geboden optievergoeding.

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

van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 4.1 onder 'Aanleveren' beschreven.

4.3 Presentatie

De voorgeselecteerde inschrijvers die een inschrijving hebben gedaan ontvangen spoedig daarna een uitnodiging voor de presentatie. Deze maakt onderdeel uit van de selectieprocedure en wordt betrokken bij de beoordeling. Tijdens de presentatie licht voorgeselecteerde inschrijver zijn inschrijving inhoudelijk (mondeling) nader toe aan de selectiecommissie en geeft daarbij inzicht in ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, programma, haalbaarheid en uitvoerbaarheid van zijn inschrijving. Het is daarbij nadrukkelijk niet de bedoeling om nieuwe informatie met betrekking tot gunningscriteria aan de selectiecommissie te verstrekken. De selectiecommissie zal dergelijke informatie dan ook naast zich neerleggen. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats op 5 oktober 2023. Aan de presentatie worden géén punten toegekend. 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 plaats vindt zal de gemeente de voorgeselecteerde inschrijvers daarvan tijdig op de hoogte stellen.

Het is niet uit te sluiten dat een voorgeselecteerde inschrijver uitgenodigd wordt voor de presentatie en dat er later geconstateerd wordt dat de inschrijving niet geldig is en de voorgeselecteerde inschrijver derhalve wordt uitgesloten van verdere deelname.

4.4 Gunningscriteria definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria in deze tweede ronde zijn: duurzaamheid (1), ruimtelijke kwaliteit (2), programma (3) en geboden optievergoeding (4). De stukken die ingediend worden voor de definitieve selectie dienen een verdere uitwerking te zijn van de stukken die reeds zijn ingediend voor de voorselectie.

1. Duurzaamheid: maximaal 30 van de 100 punten

Dit criterium bestaat uit twee onderdelen: energieprestatie (1) en duurzame - en circulaire materialen (2). Inschrijvingen die niet voldoen aan de normen uit het Bouwbesluit worden uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Doordat VO en DO niet identiek zullen zijn aan het ingediende impressies (visualisaties) kunnen de uitkomsten van de berekeningen in latere fases anders uitpakken dan bij de inschrijving, ook als maatregelen en materialisatie hetzelfde zijn. De voorgeselecteerde inschrijver blijft gehouden aan de bij de inschrijving opgegeven waarden voor BENG en MPG.

Energieprestatie: maximaal 15 van de 30 punten

De mate waarin invulling gegeven wordt aan realistische BENG-normen. De voorgeselecteerde inschrijver geeft aan hoe hij zijn ambities/doelstellingen zoals eerder beschreven in het subcriterium energieprestatie van de 'voorlopige selectie' wil realiseren middels BENG-berekening in combinatie met een toelichting en onderbouwing. Dit subcriterium bestaat uit twee onderdelen: een BENG-berekening (1) en een toelichting op en onderbouwing van de BENG-berekening (2).

BENG-berekening: maximaal 9 van de 15 punten

In de aangeleverde BENG-berekening dient het gehele programma van het gebouw te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van NTA 8800. U neemt de waarden voor woningbouw uit de berekening over en vult deze in onderstaande tabel in het inschrijfformulier. U vult de waarden in uit de berekening waarin alle zonnepanelen worden meegenomen.

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

Omdat het programma voor utiliteit bij inschrijving nog niet vaststaat, wordt niet op de energieprestatie van de niet-woonfuncties beoordeeld. Echter de voorgeselecteerde inschrijver is verplicht zowel in het casco als wat betreft het energiesysteem en andere installaties dezelfde energemaatregelen te nemen in het niet-woongedeelte van het gebouw als in het woongedeelte. De installaties in het niet-woongedeelte kunnen ook verschillend zijn, maar dienen dan eenzelfde of beter rendement te hebben. De juistheid van de ingevulde BENG-berekening moet blijken uit de toelichting en onderbouwing, welke separaat wordt beoordeeld en gewaardeerd (zie hieronder). Inschrijvingen worden gerangschikt naar hoogte van het aantal punten voor de BENG-berekening. De puntenverdeling is als volgt:

Rangorde inschrijvingen	BENG ₁	BENG ₂	BENG ₃
Hoogste waarde	3 punten	3 punten	3 punten
Op 1 na hoogste waarde	2 punten	2 punten	2 punten
Laagste waarde	1 punt	1 punt	1 punt

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. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie een ingediende BENG-berekening onrealistisch is, krijgt betreffende inschrijving voor dit onderdeel geen punten.

Toelichting op en onderbouwing van BENG-berekening: maximaal 6 van de 15 punten

Dit onderdeel zal door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld worden. Bij de beoordeling van de toelichting en onderbouwing wordt primair gekeken of de maatregelen corresponderen met wat er in de BENG-berekening is ingevuld en naar de mate waarin voorgeselecteerde inschrijver aannemelijk kan maken dat de opgevoerde maatregelen niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt gekeken en de naar de kwaliteit van de beoogde (realistische) energieprestatie, coherentie van maatregelen, kosten voor bewoners en of berekening compleet is. Bij de bouw is de voorgeselecteerde inschrijver gehouden de door hem opgevoerde maatregelen te realiseren dan wel deze te vervangen door maatregelen die qua kwaliteit en duurzaamheid minstens gelijkwaardig zijn.

Bij de beoordeling van dit subcriterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie. De puntentoekenning wordt gedaan in de volgende verhouding:

Rangorde inschrijvingen	Maximaal 6 punten
Nummer 1	6
Nummer 2	4
Nummer 3	2

Duurzame - en circulaire materialen: maximaal 15 van de 30 punten

Dit subcriterium bestaat uit twee onderdelen: een MPG-berekening (1) en een toelichting op het materiaalgebruik (2).

MPG-berekening: maximaal 9 punten van de 15 punten

De gemeente hanteert in deze tender de MPG-waarde en MPG-berekening om het subcriterium materialisatie te kwantificeren. In de definitieve selectieronde wordt voorgeselecteerde inschrijvers gevraagd om een MPG-waarde (€/m² bvo/jr) aan te leveren die wordt onderbouwd met een berekening.

De voorgeselecteerde inschrijver dient een milieukostenberekening (MPG-berekening) aan te leveren bij de visualisaties zoals in paragraaf 4.1 onder 'Aanleveren' beschreven, waarin op basis van het bouwconcept en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, uitgedrukt in euro's per m² bvo per jaar zijn. In de MPG-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd, inclusief fundering en andere gebruiksfuncties dan wonen. De eisen aan de berekening van de MPG zijn vastgelegd in de SBK Bepalingsmethode, opgesteld door Stichting Bouwkwiteit die de Europese normen EN15804 en 15978 hierbij volgt. Er worden punten gegeven vanaf een MPG-waarde onder 0,8 €/m²/jr. Deze waarde staat als MPG_{norm} opgenomen in de onderstaande formule die gehanteerd wordt om de scores van de voorgeselecteerde inschrijvers op dit onderdeel te bepalen. Inschrijvingen worden gerangschikt naar hoogte van het aantal punten voor de MPG-berekening. Als er een negatief getal uit onderstaande formule komt, krijgt de inschrijving 0 punten. De juistheid van de ingevulde MPG-berekening moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende MPG-berekening onrealistisch is, krijgt de inschrijving voor dit onderdeel geen punten. In de MPG-berekening voert de voorgeselecteerde inschrijver alleen de zonnepanelen op die nodig zijn om het moment van sluiting van de inschrijvingstermijn geldende BENG-eisen te halen.

$$\text{Score}_{\text{MPG,inschrijver}} = \text{Score}_{\text{MPG,max}} \frac{\text{MPG}_{\text{norm}} - \text{MPG}_{\text{inschrijver}}}{\text{MPG}_{\text{norm}} - \text{MPG}_{\text{laagste inschrijver}}}$$

Afronding van puntentoekenning gebeurt op één cijfer achter de komma.

Inschrijver	MPG	Berekening	Aantal punten
Partij A	0,40	$9 * ((0,8 - 0,4) / (0,8 - 0,4))$	9,0
Partij B	0,70	$9 * ((0,8 - 0,7) / (0,8 - 0,4))$	2,2
Partij C	0,55	$9 * ((0,8 - 0,55) / (0,8 - 0,4))$	5,6

Voorbeeldberekening punten verdeling score MPG

Toelichting op materiaalgebruik: maximaal 6 van de 15 punten

Aan voorgeselecteerde 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. Als hergebruikte materialen worden toegepast, is het gewenst dat deze vermeld worden, waarbij aangegeven wordt om welke percentages het gaat. Er is ruimte voor een toelichting op de milieu-impact van innovatieve materialen, die wél verifieerbaar moet zijn. Dit onderdeel wordt door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld (zie tabel puntenverdeling paragraaf 4.5 Beoordeling). Er wordt gekeken naar de duurzaamheid en circulariteit van de materialisering en de kwaliteit van de beschrijving. Daarbij worden het percentage hergebruikt en hernieuwbaar materiaal en toepassing van andere materialen waarvan de duurzaamheid niet goed in de MPG tot uitdrukking komt meegewogen.

Bij de beoordeling van dit subcriterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie. De puntentoekenning wordt gedaan in de volgende verhouding:

Rangorde inschrijvingen	Maximaal 6 punten
Nummer 1	6
Nummer 2	4
Nummer 3	2

2. Ruimtelijke kwaliteit: maximaal 45 van de 100 punten

De voorgeselecteerde inschrijvers worden beoordeeld op de mate waarin het gebouw met een goede binnen-buiten relatie zorgt draagt voor aansluiting op de omgeving. Het betreft de volgende (gebouw)aspecten:

Functionele indeling: maximaal 20 van de 45 punten

De voorgeselecteerde inschrijver levert stroomschema's aan ter verduidelijking van de ontsluiting (1), de toegankelijkheid (2), het gebruik (3) en de logistiek (4) van de verschillende functies en gebruikersgroepen:

- a. woningen (bewoners en bezoekers);
- b. detailhandel (klanten en bevoorrading);
- c. supermarkt (klanten, bevoorrading en verbinding parkeergarage-supermarkt);
- d. kantoor- annex bedrijfsunits (werknemers, klanten en bevoorrading);
- e. parkeergarage;
- f. fietsenstalling(en).

In zijn impressie (visualisatie) van de plint langs de Nooit Dorstraat dient de voorgeselecteerde inschrijver speciale aandacht te besteden aan de integratie van de plint parkeergarage-logistiek retail enerzijds en de relatie van de plint woningen-openbare ruimte anderzijds. Inschrijver scoort beter op dit subcriterium naar mate hij erin slaagt om de door hem beoogde functionele indeling inhoudelijk op een overtuigende wijze te beschrijven.

Bij de beoordeling van dit subcriterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie. De puntentoekenning wordt gedaan in de volgende verhouding:

Rangorde inschrijvingen	Maximaal 20 punten
Nummer 1	20
Nummer 2	13
Nummer 3	7

Kwalitatieve binnentuin: maximaal 15 van de 45 punten

De wijze waarop de groene binnentuin als multifunctionele verblijfsruimte voor bewoners wordt ingericht en gebruikt. In zijn impressie (visualisatie) van een integraal ontwerp binnentuin besteedt voorgeselecteerde inschrijver speciale aandacht aan navolgende aspecten:

- de relatie tussen de woningen en de binnentuin;
- de relatie tussen hoge - en lage delen van de binnentuin;
- de samenhang met de binnentuin van kavel 10A.

De voorgeselecteerde inschrijver scoort beter op dit subcriterium naar mate hij erin slaagt om de door hem beoogde kwalitatieve (groene) binnentuin inhoudelijk op een overtuigende wijze te beschrijven.

Bij de beoordeling van dit subcriterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie. De puntentoekenning wordt gedaan in de volgende verhouding:

Rangorde inschrijvingen	Maximaal 15 punten
Nummer 1	15
Nummer 2	10
Nummer 3	5

Integraal ontwerp duurzaamheid en architectuur: maximaal 10 van de in totaal 45 punten

De voorgeselecteerde inschrijver toont aan de hand van impressies en concrete maatregelen aan op welke manier de energieprestatie en duurzame -/circulaire materialen een integraal bestand-deel vormen van (de architectuur van) het gebouw. Daarnaast toont inschrijver aan op welke manier energieprestatie en duurzame -/circulaire materialen op de daken zijn uitgewerkt en elkaar al dan niet versterken.

Bij de beoordeling van dit subcriterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie. De puntentoekenning wordt gedaan in de volgende verhouding:

Rangorde inschrijvingen	Maximaal 10 punten
Nummer 1	10
Nummer 2	7
Nummer 3	3

3. Programma: maximaal 15 van de 100 punten

De ambitie is een toekomstgericht winkelgebied met functies en formules die aansluiten op de behoeften van het verzorgingsgebied. De in kavel 10B te realiseren supermarkt dient met een 'full-service' concept te worden geëxploiteerd. Bij de kwalitatieve beoordeling van dit subcriterium wordt vooral gekeken naar de mate waarin de voorgestelde retailmix aansluit op de behoeften van het verzorgingsgebied (1), de onderlinge samenhang van de beoogde mix (2) en de onderbouwing daarvan (3). De voorgeselecteerde inschrijvers worden beoordeeld op navolgende onderdelen:

- a. branchemix (welke branches zijn vertegenwoordigd);
- b. retailmix (voorbeelden van retailformules);
- c. relatie tussen detailhandel en openbare ruimte (uitnodigende façaden);
- d. aantal winkels (hoeveelheid voordeuren);
- e. wijze waarop bovenstaande zaken voor de lange termijn worden geborgd.

De voorgeselecteerde inschrijver scoort beter op dit criterium indien hij duidelijk maakt op welke grondslag(en) zijn keuzes voor de branches en retailformules die vertegenwoordigd moeten zijn in onderhavig gebied zijn gebaseerd en hoe betreffende branches en retailformules in de praktijk geselecteerd gaan worden.

Bij de beoordeling van dit criterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie. De puntentoekenning wordt gedaan in de volgende verhouding:

Rangorde inschrijvingen	Maximaal 15 punten
Nummer 1	15
Nummer 2	10
Nummer 3	5

4. Geboden optievergoeding: maximaal 10 van de 100 punten

Voor een bieding op de optie voor Amstelkwartier 3^e fase kavel 10B wordt een drempelbedrag gehanteerd van € 250.000,-. Inschrijvingen met een bod lager dan dit drempelbedrag worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De voorgeselecteerde inschrijver in kwestie krijgt niet de mogelijkheid om dit te herstellen. Over de optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de selectieprocedure is dat 21 procent.

De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijvers op het criterium geboden optievergoeding. De voorgeselecteerde inschrijver met het hoogste bod krijgt het voor dit criterium maximaal te behalen aantal punten (10). De rest van de voorgeselecteerde inschrijvers scoort naar rato van zijn bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule: te beoordelen bod / (hoogst uitgebracht bod -/- € 250.000,-) * 10 = score (afgerond op hele getallen).

4.5 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie beoordeelt de voorgeselecteerde inschrijvingen op de gunningscriteria en hebben het recht op dit onderdeel nadere informatie bij de voorgeselecteerde inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. Alleen volledige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de 4 gunningscriteria: duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, programma en geboden optievergoeding op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Duurzaamheid:	30 punten
- energieprestatie: - BENG-berekening - toelichting/onderbouwing BENG-berekening	15 9 6
- duurzame - en circulaire materialen: - MPG-berekening - toelichting op materiaalgebruik	15 9 6
Ruimtelijke kwaliteit:	45 punten
- functionele indeling	20
- kwalitatieve binnentuin	15
- integraal ontwerp architectuur en duurzaamheid	10
Programma:	15 punten
Geboden optievergoeding	10 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

4.6 Gunning / onkostenvergoeding

De punten die een voorgeselecteerde inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen zijn totaal-score in de definitieve selectie. Degene met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de definitieve selectie. Hieronder een indicatieve scoretabel:

Criteria	Subcriteria	Partij 1	Partij 2	Partij 3
Duurzaamheid				
Energieprestatie	BENG ₁	3	2	1
	BENG ₂	1	2	3
	BENG ₃	1	3	2
	toelichting/onderbouwing BENG	4	2	6
	MPG-berekening	9	2,2	5,6
Duurzame - en circulaire materialen	toelichting materiaalgebruik	2	4	6
	subtotaal	20	15,2	23,6
Ruimtelijke kwaliteit				
Functionele indeling		13	7	20
Kwalitatieve binnentuin		5	15	10
Integraal ontwerp architectuur en duurzaamheid		10	7	3
subtotaal		28	29	33
Programma		5	10	15
Optievergoeding		10	7,6	3,2
Grand totaal		63	61,8	74,8

Indien twee of meer inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk

ruimtelijke kwaliteit Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk duurzaamheid. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium programma de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting door een notaris 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 3 november 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 éénmalige vergoeding van € 30.000,-. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder 'Aanleveren', een geldige inschrijving hebben gedaan en deze inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding. LET OP: BTW is niet van toepassing op de 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 en de nummer drie automatisch de één na hoogste rangorde. 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 4.6. 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 (gemeentebblad 2017 nummer 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitscreening 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 in paragraaf 4.1, onder 'Aanleveren', punt 6. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts-)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob-formulier (bijlage 4), 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.

Financieel economische stabiliteit

Een screening op financieel economische stabiliteit kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure. Na de uiterste inleverdatum van de inschrijvingen voor de definitieve selectie kan de gemeente de voorgeselecteerde inschrijvers verzoeken aanvullende informatie te verstrekken binnen een daartoe door de gemeente te bepalen termijn, ten behoeve van deze screening. Indien de

screening daartoe aanleiding geeft, is de gemeente te allen tijde bevoegd een voorgeselecteerde inschrijver (alsnog) uit te sluiten van gunning of aanvullende voorwaarden te stellen.

4.9 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.

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

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

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

4.10 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 3 november 2023 (datum definitieve gunning) digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de geboden optievergoeding met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

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

Planning optieperiode en daarna	
Optietermijn	De termijn die ingaat op de datum van definitieve gunning en eindigend 21 maanden nadien
Uitwerken bouwplan	Gedurende de optietermijn
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 6 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen definitief ontwerp	Uiterlijk 15 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Optienemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning
Erfpachtaanbieding kavel 10B	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optietermijn
Acceptatie erfpachtaanbieding	Binnen de optietermijn van 21 maanden
Ingangsdatum erfpachtrecht	Uiterlijk 3 maanden na acceptatie erfpacht aanbieding
Uiterste datum start bouw kavel 10B	6 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht
Uiterste datum oplevering kavel 10B	26 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie en 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 bouwvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt. 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, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 15 mei 2023. 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 hiervoor genoemd in bepaling sub 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 de hiervoor genoemde bepaling in sub c., g. en n. wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- p. Bij overtreding van bepaling sub d. en 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 gunstige positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

Bijlagen

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

So1	Bouwenvelop inclusief bijlagen (Bo1 t/m B19).
So2	Inschrijfformulier voorselectieprocedure.
So3	Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure.
So4	Bibob-formulier voor vastgoedtransacties.
So5	Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters.
So6	Model-optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen:
So6a	Model-erfpachtaanbieding;
So6b	Uitgiftetekening kavel 10B;
So6c	Terreinspecificatie.
So7	Model huurovereenkomst grond en/of water inclusief bijbehorende bijlagen:
So7a	Algemene bepalingen huurovereenkomst grond en/of water;
So7b	Integriteitsclausule huurovereenkomst d.d. 28 maart 2017.
So8	De schoonheid van Amsterdam d.d. december 2019.
So9	Natuurinclusief bouwen en ontwerpen d.d. december 2018.
S10	Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen d.d. april 2020.
S11	Nota parkeernormen Auto, vastgesteld d.d. juni 2017 en gewijzigd d.d. november 2017.
S12	Nota parkeernormen fiets en scooter d.d. 19 maart 2018.
S13	Duurzaam bouwen in Amsterdam d.d. mei 2019.
S14/Bo1	Stedenbouwkundig Plan Amstelkwartier 3 ^e fase d.d. 20 januari 2020.
S15	Aanvullend en actualiserend bodemonderzoek Amstelkwartier fase 3 d.d. 30-03-23.
S16/Bo8	Akoestisch onderzoek M+P, verkenning in het kader van aanbestedingen Amstelkwartier 3 ^e fase d.d. 21-12-22.
S17	Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur d.d. 9 juni 2020.
S18	Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoner d.d. 7 juli 2020.
S19/Bo5	DO openbare ruimte Amstelkwartier 3 ^e fase d.d. 16-01-2023.
S20/Bo7	Onderzoek Colliers Retail Agency d.d. 21-04-2022.
S21	Format referentieprojecten.
S22/Bo2	Warmteplan Amstelkwartier 3 ^e fase d.d. september 2020.
S23	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 brochure.

* S = selectiebrochure / B = bouwenvelop