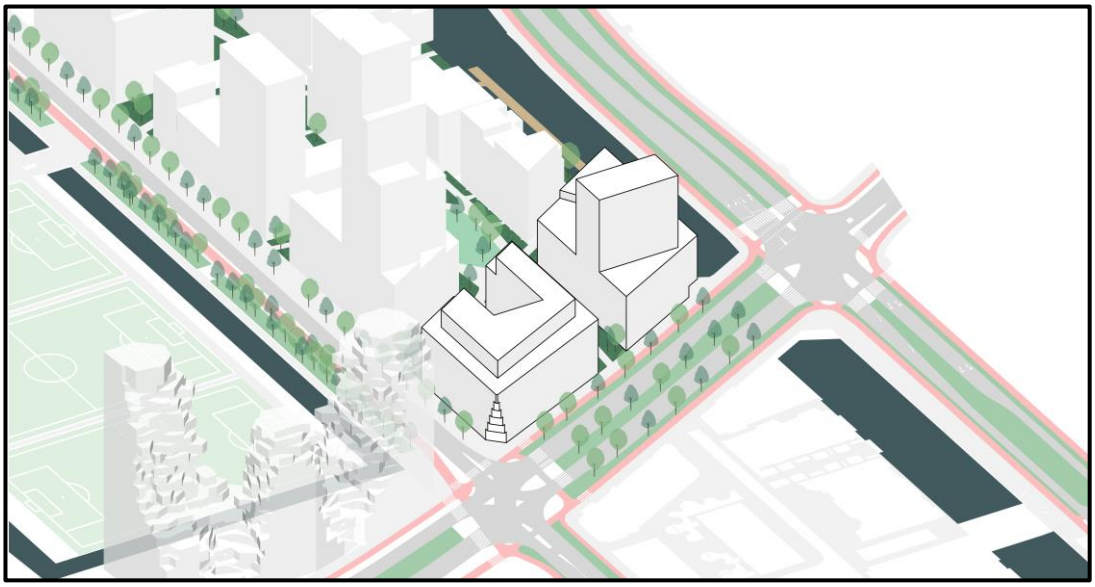
# Selectiebrochure Kavel C en D, Ravel (Zuidas)

Ruimte voor circa 85 middeldure huurwoningen en
minimaal 63 sociale huurwoningen,
circa 15.000 m2 bvo kantoorruimte en voorzieningen
waaronder een supermarkt



25 april 2023

Selectiebrochure kavel C en D Ravel, Zuidas

# Inhoudsopgave

**Inleiding 3**
**1. Project en opgave ..... 5**
1.1 De locatie ..... 5
1.2 De opgave met ambities voor de kavels C en D ..... 6
1.3 De randvoorwaarden ..... 8
1.4 Introductie selectiecriteria ..... 10
1.5 Erfpachtgrondwaarde ..... 17
1.6 Combinatie van partijen ..... 19
1.7 Optieovereenkomst ..... 19
**2. Beschrijving selectieprocedure ..... 21**
2.1 Selectieprocedure ..... 21
**3. Voorselectie ..... 24**
3.1 Inschrijving voorselectie ..... 24
3.2 Minimale eisen voorselectie ..... 25
3.3 Selectiecriteria Voorselectie ..... 26
3.4 Beoordeling ..... 28
**4. Definitieve selectie ..... 30**
4.1 Inschrijving definitieve selectie ..... 30
4.2 Minimale eisen definitieve selectie ..... 34
4.3 Presentatie ..... 34
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie ..... 35
4.5 Beoordeling definitieve selectie ..... 39
4.6 Aanvullende Ambitiebonus: percentage hernieuwbaar en hergebruikt materiaal ..... 40
4.7 Gunning/Onkostenvergoeding ..... 41
4.8 Screening ..... 43
4.9 Bezwaar ..... 44
4.10 Planning ontwikkeltraject ..... 45
**5. Overige bepalingen en uitgangspunten ..... 47**
**6. Bijlagen ..... 49**

# Inleiding

Met een totale capaciteit van 10.000 woningen, een rijk aanbod aan voorzieningen en 1,2 miljoen m² kantoorvloeroppervlak groeit Zuidas uit tot een nieuwe stadskern in de Amsterdamse regio. Een groot deel van de geplande woningproductie in Zuidas komt in deelgebied Ravel. Hier wordt de komende jaren gewerkt aan een gemengde buurt met een uitgebreid aanbod van ongeveer 1.350 woningen. De kavels C en D zijn van belang om de gewenste menging te krijgen in Ravel door de combinatie van wonen, werken en voorzieningen die op beide kavels zal gaan plaatsvinden.

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

Voor het geplande programma sociale huurwoningen op kavel D heeft de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties Woningstichting Rochdale (hierna: Rochdale) voorgedragen om deze sociale huurwoningen te (laten) realiseren en te verhuren. Daartoe hebben de gemeente en Woningstichting Rochdale afspraken gemaakt betreffende de afname van de sociale huurwoningen op kavel D door Rochdale. Rochdale zal de sociale huurwoningen afnemen conform de Turnkey Overeenkomst en de bijlagen die onderdeel uitmaken van onderhavige selectieprocedure. De winnaar van de selectieprocedure zal daarmee, op basis van de Turnkey Overeenkomst, de sociale huurwoningen realiseren voor Rochdale, als onderdeel van de totale opgave voor de kavels C en D.

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

Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komt bij de gunningsbeslissing een zogenaamde optieovereenkomst tot stand. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver tevens optienemer, gedurende de optietermijn waarin de betreffende kavels exclusief ten behoeve van hem zijn gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een voorlopig ontwerp (hierna: VO) en definitief ontwerp (hierna: DO) uit te werken.
Indien het DO naar het oordeel van de gemeente past binnen het gestelde kader en geaccordeerd is door Rochdale ten behoeve van de afname van de sociale huurwoningen en verder is voldaan aan de overige voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst, zal de winnende inschrijver/ optienemer vervolgens in de gelegenheid worden gesteld de erfpachtrechten met betrekking tot de

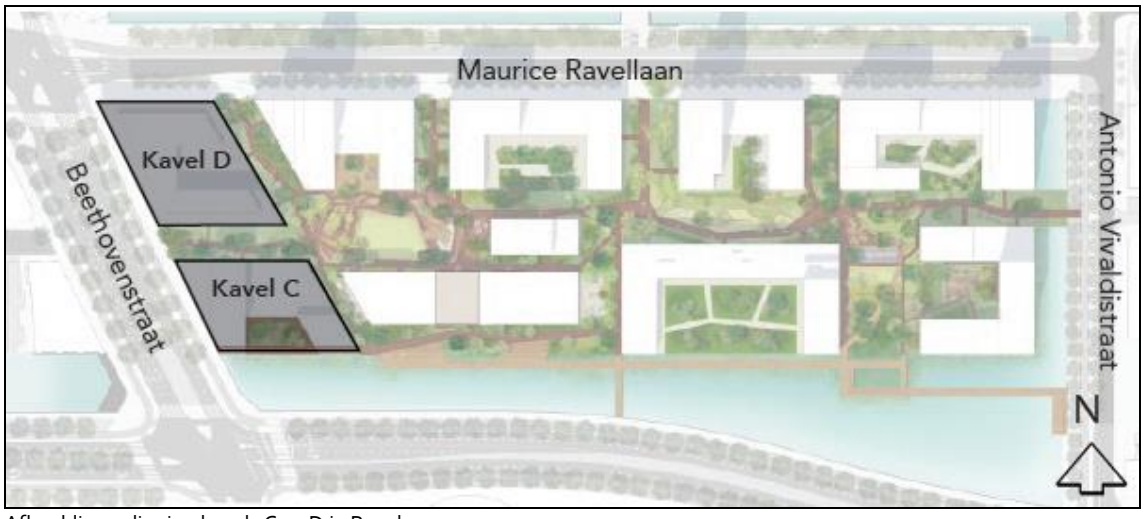
betreffende kavels te verkrijgen. De optienemer dient daartoe de gemeentelijke erfpachtaanbiedingen te accepteren, waardoor de erfpachtovereenkomsten tussen hem en de gemeente tot stand komen. Hierbij zal de opschortende voorwaarde van toepassing zijn dat de erfpachtaanbieding ten behoeve van de sociale huurwoningen op kavel D binnen de termijn geaccepteerd wordt door Rochdale. Pas dan heeft de optienemer met betrekking tot kavels C en D, Ravel een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. De gunningsbeslissing van de gemeente verschaft hem slechts een voorwaardelijke aanspraak daarop. Na acceptatie van de erfpachtaanbiedingen verkrijgt de optienemer de erfpachtrechten met betrekking tot de kavels C en het programma voorzieningen en kantoor op kavel D, door middel van het passeren van de notariële akte van vestiging.

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

# 1. Project en opgave

## 1.1 De locatie

De kavels C en D liggen in Zuidas, in deelgebied Ravel. Op dit moment kenmerkt het gebied zich met name door een aantal tijdelijke functies zoals de Kindercampus Zuidas en studentenhuisvesting. Ravel is ook het gebied waar de afgelopen jaren Sportpark Goed Genoeg met AFC in een nieuwe opzet is ontwikkeld en waar in 2021 het project Valley is opgeleverd.
Voor de zuidzijde van dit deelgebied is in juni 2020 het Ontwikkelplan Ravel (hierna te noemen: Ontwikkelplan) vastgesteld (zie document B1 van de Bouwenvelop Kavel C en D, Ravel). Daarin zijn de programmatische en stedenbouwkundige kaders van deze nieuwe stedelijke woonbuurt in Zuidas vastgelegd. Het juridisch planologisch kader voor deze ontwikkeling is vervolgens in 2021 door de Raad vastgesteld met het bestemmingsplan Zuidas-Woonbuurt Ravel (hierna te noemen: Bestemmingsplan).
In Ravel gaat stedelijke dichtheid samen met hoge woon- en verblijfskwaliteit in een duurzame, groene setting. De buurt is gemengd en bestemd voor een brede doelgroep, met de nadruk op woningen voor gezinnen. Voor het woonprogramma is het uitgangspunt 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector. Naast woningen komen er ook kantoren en verschillende voorzieningen, zoals een alles-in-één-school. De buurt wordt autoluw. De kavels C en D zijn langs de Beethovenstraat gesitueerd en sluiten aan de oostzijde aan op het autoluwe groene buurtplein. Kavel C ligt zuidelijk georiënteerd op de De Boelegracht. Kavel D ligt noordelijk georiënteerd op de Maurice Ravellaan en het gebouw Valley.



Afbeelding 1: ligging kavels C en D in Ravel

## 1.2 De opgave met ambities voor de kavels C en D

*Bouwblokken met de twee gezichten van de woonbuurt Ravel*
Op de kavels C en D komen de meest westelijk gelegen bouwblokken van de woonbuurt Ravel. De gebouwen hebben twee gezichten. Het eerste gezicht is het stedelijke gezicht: De blokken hebben een prominente positie aan de Beethovenstraat, een doorgaande stadsstraat tussen Oud-Zuid en Buitenveldert. Passend bij dat stedelijke gezicht is een ingetogen, formeel, ensemble wat aansluit bij de levendigheid van de stadstraten. Het tweede gezicht is de luwe informele binnenzijde met de menselijke maat van de gebouwen in de woonbuurt. De opgave is om de intrinsieke kwaliteiten van een groene, gemengde buurt hier op overtuigende wijze zichtbaar te maken in het ontwerp van zowel de bouwblokken als de buitenruimte van deze bouwblokken.

*Alzijdig georiënteerde bouwblokken met levendige plinten en een slim ingerichte begane grond*
In de plint van kavel C en D komen veel functies samen. Daarbij gaat het niet alleen om de inpassing van voorzieningen en entrees naar de woningen en kantoren. Het gaat ook om de inpassing van stallingen voor scooter-/fietsparkeren en technische ruimten voor laden/lossen en opslag van afval. Bovendien dienen er in kavel C tenminste twee en maximaal drie algemene voedingspunten (hierna: AVP's) voor de wijk opgenomen te worden en in kavel D dient eveneens een AVP opgenomen te worden. Dit alles tezamen vraagt om een slimme indeling van de begane grond waarbij alle functies een logische plek hebben en bijdragen aan een goede interactie tussen de plint en de aangrenzende openbare ruimte.

*Combinatie van programma*
Net als in het gebouw Valley en in een aantal gebouwen langs de nieuwe Maurice Ravellaan in de woonbuurt Ravel is op de kavels C en D ruimte voor voorzieningen, wonen en werken. Deze combinatie van programma is gekozen vanwege de centrale ligging van de beide kavels met alle hoogstedelijke kwaliteiten die daarbij horen. Om te beginnen bij de plinten, die zijn uitnodigend, voornamelijk buurtgericht en kleinschalig van aard. Deze voornamelijk aan de Beethovenstraat en Maurice Ravellaan gelegen plinten zijn belangrijk voor het aangezicht van Ravel en kunnen een combinatie van functies herbergen die zowel voor de toekomstige bewoners relevant zijn als voor de buurten er omheen. Naast de supermarkt en belangrijke aanverwante dagelijkse detailhandel kunnen de plinten worden aangevuld met kleine bedrijfsruimten, consumentverzorgende/ zakelijke dienstverlening en horeca. De bovengelegen verdiepingen worden een mix van wonen en werken, waarbij het kantoorprogramma vooral aan de Beethovenstraat en Maurice Ravellaan zijn gesitueerd. Het woonprogramma is juist meer naar het rustige binnengebied gericht en bestaat uit zowel middeldure huurwoningen (op kavel C) als sociale huurwoningen (op kavel D). Het gehele woonprogramma behoort derhalve tot het gereguleerde segment. Tezamen met het meer commerciële kantoor- en plintprogramma verwacht de gemeente een ambitieuze maar ook realistische inschrijving, waarbij het realisme geborgd kan worden als de inschrijvende partij bij de definitieve inschrijving een intentieovereenkomst kan overleggen van een belegger voor afname van de middeldure huurwoningen. Voor de sociale huurwoningen geldt dat deze door de optienemer ontwikkeld worden voor Rochdale op basis van de Turnkey Overeenkomst (zie bijlage 12 en de

daarbij behorende bijlagen).

*Duurzaam: lage energievraag, duurzame opwekking, circulair bouwen en groen natuurinclusief bouwen*
De gemeente heeft een duurzaamheidsagenda die voor de ontwikkeling van Ravel gehanteerd wordt. De agenda bestaat voor de gebiedsontwikkeling uit 6 pijlers (zie Ontwikkelplan zijnde document B1 van de Bouwenvelop Kavels C en D, Ravel (Zuidas), pag. 17 -18). Voor de kavels C en D wordt met name ingezet op de pijlers duurzame energie (en aardgasvrij), circulariteit en natuurinclusief bouwen. Deze pijlers sluiten goed aan op de opgave voor kavels C en D, omdat bij deze nieuwbouw de energievraag in de basis al teruggebracht kan worden. Ook (vaste) energielasten voor toekomstig bewoners (met een lager en middeninkomen) van de kavels C en D kunnen hiermee zoveel mogelijk beperkt worden.

Bij circulair bouwen hebben de toegepaste bouwmaterialen een zo lang mogelijke levensduur doordat deze kunnen worden hergebruikt of herbestemd. De begane grond verdiepingen van de kavels C en D hebben een bruto hoogte van minimaal 4,5 meter, de overige verdiepingen hebben een bruto-hoogte van minimaal 3,3 meter voor het woonprogramma en een bruto-hoogte van minimaal 3,6 meter voor het kantoorprogramma. Een royale verdiepingshoogte draagt bij aan de duurzaamheid van het casco.

Groen en natuurinclusief bouwen sluit goed aan op het groene autoluwe gebied waar deze de kavels C en D omzoomt. Met de maximale bouwhoogtes van 55 meter (kavel C) en 32,5 (kavel D) meter zijn de daken van deze kavels zichtbaar vanuit de omliggende bebouwing. Aan de noordzijde van de woonbuurt Ravel zal de bebouwing hoger zijn met accenten tot 115 meter. Hierdoor ontstaat aanleiding om de daken en gevels groen te maken. Er ontstaan daarmee ook ecologische kansen en mogelijkheden om regenwater vast te houden.

## 1.3 De randvoorwaarden

*Slimme bouwfasering met twee bouwblokken*
In de woonbuurt Ravel wordt in hoge dichtheden gebouwd. De ontwikkeling van het gebied start met de eerste fase, het zuidwestelijk kwadrant waar o.a. een basisschool in ontwikkeling is en vanaf ca. 2024 in gebruik wordt genomen met de benodigde buitenruimte. Daarnaast is het niet mogelijk om het fietspad langs de Beethovenstraat af te sluiten. Kortom: de ruimte om te bouwen en de ontsluitingsmogelijkheden zijn beperkt. De gemeente ziet, door de kavels C en D in één ontwikkeling te combineren, kansen voor de ontwikkelende partij om compact én veilig te bouwen. De gemeente vraagt daarom de ontwikkelende partij vanaf een vroeg stadium na te denken over een slimme bouwmethodiek en –fasering welke past binnen de gemeentelijke uitgangspunten en vereisten.

*Geluid*
De woonbuurt Ravel kent geluidsbelasting van trein, metro- en wegverkeer. Maar ook vanwege stemgeluid van spelende kinderen bij de school of naschoolse opvang of stemgeluid van bezoekers van onverwarmde terrassen bij horecagelegenheden. Voor het Bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting als gevolg van weg- en treinverkeer en het stemgeluid. Deze onderzoeken zijn terug te vinden in bijlage 12 (Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder met kenmerk 02563-44450-17 d.d. 31 maart 2021) en bijlage 16 (Onderzoek stemgeluid schoolplein met kenmerk 02563-44450-14 d.d. 27 november 2020) bij het Bestemmingsplan.
Daarnaast is er een onderzoek uitgevoerd naar het stemgeluid van bezoekers van terrassen bij horecagelegenheden. Dit is bijgevoegd als document M van de Bouwenvelop Kavel C en D.

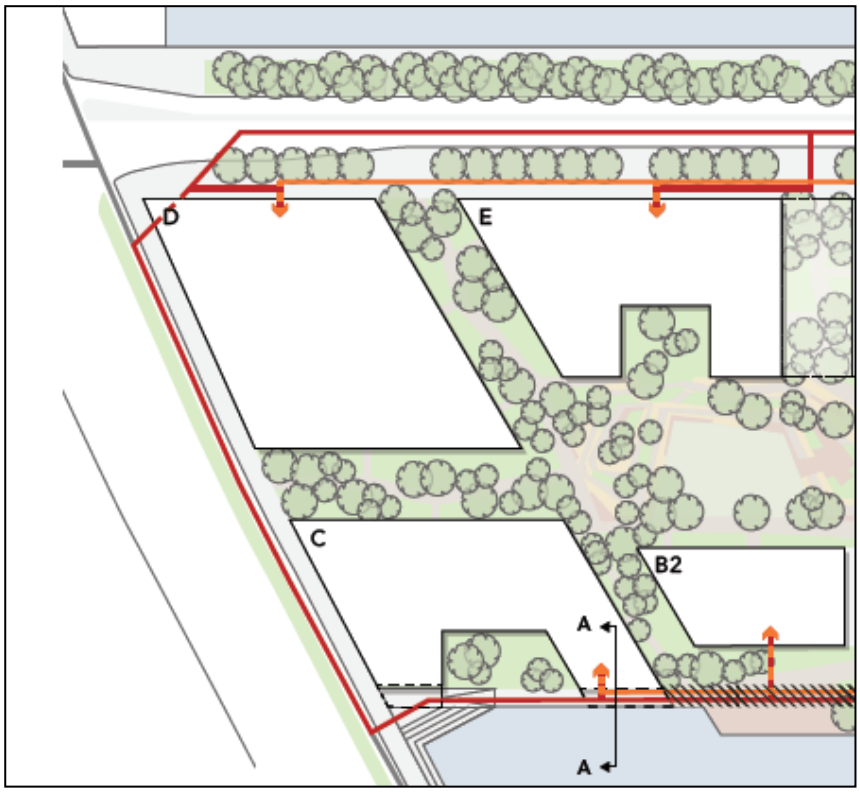
*Geluid: Hogere waarden*
Blijkens het onderzoek naar het weg- en treinverkeer wordt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden bij kavel C op nagenoeg alle bouwlagen van de zuid- en westgevel en op verschillende delen van de oost- en noordgevel. Bij kavel D wordt in dit onderzoek aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt bij nagenoeg alle bouwlagen van de noord, west- en zuidgevel en op verschillende plekken wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden van de oostgevel. De maximaal toelaatbare waarde uit de Wet geluidhinder wordt nergens overschreden. Voor de overschrijding van de grenswaarden is een Besluit hogere waarden vastgesteld. Dit Besluit hogere waarden Wet geluidhinder is terug te vinden in bijlage 13 bij het Bestemmingsplan. In de planregels van het Bestemmingsplan is bepaald dat elke woonruimte dient te beschikken over tenminste één luwe zijde (artikel 3.2.2 onder b).

*Geluid: Stemgeluid*
Uit het akoestisch onderzoek naar het stemgeluid volgt dat bij de oost- en noordgevel van kavel C en de oostgevel van kavel D een overschrijding van de geluidnormen die in de planregels van het Bestemmingsplan zijn opgenomen (artikel 3.2.2 onder c). In artikel 3.3 onder f in het Bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken tot een geluidgrenswaarde van 55 dB(A) mits het woon- en leefklimaat voldoende is geborgd.

*Geluid: oplossingen en luwe zijde*
Bij het ontwerp van de gevel en de indeling van woningplattegronden zal rekening moeten worden gehouden met de geluidbelasting op de gevels. Dit kan ook door bij de indeling van het gebouw de niet-geluidgevoelige functies zoals kantoren en voorzieningen aan de meeste geluid belaste zijde te positioneren. Door een slimmere indeling en goede geluidwerende gevels en gebouwmaatregelen kunnen hier woningen worden gerealiseerd met tenminste één luwe zijde waarmee sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het onderzoek (bijlage 16, Stemgeluid schoolplein met kenmerk 02563-44450-14 d.d. 27 november 2020) worden mogelijke oplossingen en technieken beschreven.

*Op het gebied van kabels en leidingen*
In de ondergrond ligt een bundeling kabels en leidingen rondom kavels C en D. Deze bundeling maakt onderdeel uit van het definitieve ringtracé van Ravel (zie bouwenvelop Kavel C en D en daarin document C, K&L aansluitprincipes). Ter hoogte van de noordwestelijke punt kavel D ligt het tracé onder de punt van de kavel. Het is gewenst vanuit de stedenbouwkundige opzet om de punt van kavel D te realiseren, met uitzondering van de begane grond en een eventuele kelder/ verdiepte bouwlaag. In het Bestemmingsplan is voor deze driehoek een specifieke bouwaanduiding opgenomen waaruit volgt dat de eerste bouwlaag onbebouwd moet blijven (artikel 3.2.1 onder h). Het Bestemmingsplan biedt de ruimte om hier van af te wijken, mits de ondergrondse infrastructuur dit toelaat (artikel 3.3 onder c). Voor het bouwen nabij de bundeling kabels en leidingen geldt (voor zowel kavel C als D) dat er trillingvrij gewerkt moet worden waarbij de aanpak en werkwijze voorafgaand aan de start van de bouw voor akkoord voorgelegd moet worden aan de eigenaren van de kabels en leidingen.

In de huidige bundeling ligt een gasleiding ten behoeve van een nabijgelegen kantoor. Deze wordt afgekoppeld waarmee de gasaansluiting komt te vervallen. Hierna kan de bundeling zodanig herschikt worden dat kavel D uitgegeven kan worden. De verwijdering van deze gasleiding is voorwaardelijk voor het bouwrijp en functievrij kunnen leveren van kavel D door de gemeente aan de ontwikkelende partij. De verwijdering is thans gepland in de tweede helft van 2024 en de eerste helft van 2025 en dit valt binnen de optietermijn van 24 maanden. Aangezien de gemeente geen opdrachtgever is van deze verwijdering is de planning indicatief. Indien de planning wijzigt en de datum van bouwrijpe levering in het geding komt dan zal de gemeente voor kavel D een nieuwe (indicatieve) datum afgeven voor de bouwrijpe levering van kavel D. In die situatie kan de erfpachtuitgifte opgesplitst worden waarbij kavel C conform de termijnen uit de optieovereenkomst uitgegeven wordt en kavel D op een later moment, wanneer het kavel bouwrijp- en functievrij is.




Afbeelding 2: uitsnede van aansluitprincipes kavels C en D

De ringstructuur van kabels en leidingen rond Ravel dient voor de huisaansluitingen van de kavels en het zoveel mogelijk vrijhouden van ondergrondse voorzieningen in het groene binnengebied. Huisaansluitingen voor kavel C en D dienen daarom aan de zijde(n) van de gebouwen ingepast te worden die grenzen aan de ringstructuur. Daarnaast is de inpassing van minimaal twee en maximaal drie AVP's in kavel C ten behoeve van benodigde elektriciteitsvoorziening in woonbuurt Ravel onderdeel van de opgave. Eén van deze AVP's dient ter vervanging van een tijdelijke voorziening in de openbare ruimte die de voeding voor kavels A, B1 en B2 levert. Deze voorzieningen dienen ingepast te worden aan de noordzijde van kavel C (elektra ligt als enige uitzondering wel door het groene binnengebied, oa tbv openbare verlichting). Binnen kavel D dient eveneens nog een AVP opgenomen te worden.

## 1.4 Introductie selectiecriteria en minimale eisen

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met wonen, kantoren en voorzieningen op de kavels C en D in Ravel kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is onderhavige selectieprocedure in twee rondes uitgeschreven. Bij de definitieve selectie worden inschrijvingen beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en programma.

<u>Ruimtelijke kwaliteit</u>
Het gunningscriterium ruimtelijke kwaliteit telt voor 40% mee in de definitieve beoordeling. Onder ruimtelijke kwaliteit wordt stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit verstaan, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid,

zoals beschreven in de gemeentelijke welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam, waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus). Zuidas is in de welstandsnota aangewezen als Transformatiegebied. In dit gebied gelden de criteria uit de welstandsnota Zuidas (2011).
Daarnaast zijn afhankelijk van de locatie bestaande kwaliteiten c.q. cultuurhistorie en erfgoed vastgelegd, voortkomend uit de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening. Binnen dit kader kunnen in uitzonderlijke gevallen uitzonderingen worden gemaakt in het geval dat er de wens is om tot kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan in De Schoonheid van Amsterdam is bepaald.
De locatie van de kavels C en D in Ravel hebben op basis van De Schoonheid van Amsterdam het welstandsniveau: bijzonder: "Bijzonder zijn gebieden waarvan een ontwerp mag worden verwacht, dat het een bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en aan de kwaliteit van het bouwwerk op zichzelf. Dit zijn onder meer de gebieden met een groot belang voor het aanzien van de stad. Het bijzondere niveau is ook van toepassing op gebieden, die in transformatie zijn of in opbouw en waarvan de ontwerper of aanvrager een grotere inspanning mag worden verwacht om de kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen."

Voor de bewaking van de ruimtelijke kwaliteit van Zuidas heeft de gemeente een supervisor aangesteld. De supervisor adviseert de partijen gedurende het ontwerpproces van de bouwplannen, vanaf de initiatieffase tot de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag. In het begin van het proces is de rol van de supervisor vooral stimulerend en vanuit de inhoud motiverend. Aan het eind wordt getoetst of de nagestreefde kwaliteit ook daadwerkelijk is bereikt.
De supervisor adviseert de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, die het ontwerp toetst aan de Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam en op basis van de richtlijnen die in het Ontwikkelplan (zie Bouwenvelop en daarin document B) zijn vastgelegd. De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze selectiebrochure worden benoemd passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid. Als daar een uitzondering op wordt gemaakt, dan is dit expliciet benoemd. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is een positief oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit noodzakelijk.

<u>Duurzaamheid</u>
Het gunningscriterium duurzaamheid telt voor 30% mee in de definitieve beoordeling.
Naast de eisen voor duurzaamheid zoals genoemd in de Bouwenvelop Kavel C en D, Ravel wordt de inschrijver uitgedaagd op twee thema's: 1) energieprestatie en 2) duurzame en circulaire materialen. 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 die moeten worden ingediend.

Hieronder volgt een toelichting op de duurzaamheidsthema'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 BENG 3. Daarbij wordt in de definitieve selectie ook een toelichting gevraagd die kwalitatief beoordeeld wordt. Bij deze ontwikkeling wordt in de definitieve selectie niet op de energieprestatie van de niet-woonfuncties beoordeeld. In de voorselectie worden inschrijvers uitgedaagd om in hun visie aan te geven welke ambitie op het gebied van energieprestatie voor de beide gebouwen neergezet zal gaan worden. Voor het kantoorprogramma kan in die visie specifiek aangegeven worden of en zo ja welke Breeam-certificering behaald zal gaan worden.

*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 de impact van onderhoud, vervangingen en sloop en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur.

Deze milieu-impact wordt in het kader van deze selectieprocedure uitgedrukt in de vorm van milieukosten. De wettelijk vastgestelde manier om deze te berekenen is de MPG. In de definitieve selectie wordt naast een MPG-berekening ook een toelichting op het gebruik van materialen gevraagd.

*Natuurinclusief bouwen (minimale eis)*
Ravel wordt een groene wijk met veel potentie voor stadsnatuur. Om een duurzaam ecosysteem te kunnen ontwikkelen moeten de gebouwen goed aansluiten op de groene omgeving van de openbare ruimte. De kavels C en D liggen centraal tussen andere bebouwingen in Ravel. Wetende dat de openbare ruimte maar ook de omliggende gebouwen gaan inzetten op een groene en leefbare omgeving ligt er een mooie kans om daar met de kavels C en D ook op aan te sluiten.

Met het formulier Puntensysteem Groen en Natuurinclusief bouwen (bijlage 6) levert de gemeente een spectrum van passende maatregelen voor natuurinclusief bouwen op de kavels C en D op basis waaruit inschrijvende partijen in de definitieve selectieronde een keuze maken voor maatregelen waarmee een minimum van 30 punten (per kavel, conform dit formulier) behaald dient te worden.

### 1.4.1 Programma

Het gunningscriterium programma telt voor 30% mee in de definitieve beoordeling.

Het totale programma dat gerealiseerd kan worden op de kavels C en D is maximaal 34.400 m² BVO. In de tabel hieronder is voor beide kavels uiteen gezet wat het maximale metrage per programma onderdeel is. De precieze programmatische uitvraag wordt hieronder toegelicht.

| | **Kavel C** | **Kavel D** | **Totaal** |
|---|---|---|---|
| **Wonen** | Max 9.700 m2 BVO | Max 6.100 m2 BVO | Max 15.800 m2 BVO |
| **Kantoor** | Max 5.880 m2 BVO | Max 10.000 m2 BVO | Max 15.880 m2 BVO |
| **Voorzieningen** | Min 920 m2 BVO | Min 1.800 m2 BVO | Min 2.720 m2 BVO |
| **Totaal** | 16.500 m2 BVO | 17.900 m2 BVO | 34.400 m2 BVO |

*Wonen – middeldure huur kavel C*

Voor kavel C geldt dat er maximaal 9.700 m² BVO wonen gerealiseerd kan worden (inclusief daarbij behorend fietsparkeren bovengronds). Zoals toegelicht in hoofdstuk 1 zet de gemeente in op betaalbare huurwoningen voor middeninkomens. Het beleid hiervoor is opgenomen in het Actieplan Méér Middeldure Huur (2016) en de herijking hiervan in 2020 door het College. Voor kavel C geldt dat het gehele woonprogramma van maximaal 9.700 m² BVO uit circa 85 middeldure huurwoningen moet bestaan met een gemiddelde grootte van 80 m² GO. Om de huurwoningen met voorrang aan te bieden aan gezinnen (op basis van de vigerende Huisvestingsverordening, zie verwijzing hoofdstuk 1) dienen de woningen met een omvang vanaf 61 m² woonoppervlak[1] (> 73 m² GO) over minimaal 3 kamers te beschikken. Tot het aantal kamers worden een woonvertrek en slaapkamers gerekend. Aan deze middeldure huurwoningen worden de volgende eisen en voorwaarden verbonden:

- Er is sprake van een zelfstandige woning die minimaal de eerste 25 jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt verhuurd;
- De grootte van alle woningen tezamen bedraagt gemiddeld 80 m² GO (conform NEN 2580);
- Iedere afzonderlijke woning is minimaal 40 m² GO (conform NEN 2580) groot;
- De kale aanvangshuur van de woningen is maximaal € 1.175,72 per maand (prijspeil 2023). De bovengrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Eerste indexering vindt plaats op 01-01-2024 volgens de consumentenprijsindex alle huishoudens;

[1] Het begrip woonoppervlak, waarvan de definitie is terug te vinden in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam, is afwijkend ten opzichte van het begrip gebruiksoppervlak dat aan de hand van NEN 2580 wordt gemeten.

- De gemiddelde kale aanvangshuur per woning is € 1.029,22 (prijspeil 2023). Deze gemiddelde huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar;
- De eerste 20 jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht mag de maandhuur vanaf 1 jaar na aanvang huurcontract jaarlijks met maximaal CPI +1% punt worden verhoogd. (CPI jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
- De aanvangshuur na mutatie gaat verder op het huurniveau van voor de mutatie. De huur hoeft niet meer terug te vallen in het middeldure segment;
- In het 21ste tot en met het 25ste jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht mogen de huren voor zittende huurders nog steeds met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd. (CPI jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
- In het 21ste tot en met het 25ste jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeenkomen over de huur en huurverhoging (vrije huur);
- De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht worden verkocht en overgedragen als koopwoning. Hiervoor is geen canonverhoging verschuldigd;
- De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam;
- Voor deze middeldure huurwoningen geldt het woningdeelbeleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.

*Wonen – sociale huur kavel D*
40% van het totaal aantal geplande woningen in Ravel is een sociale huurwoning. De sociale huurwoningen in Ravel zijn grotendeels "reguliere" sociale huurwoningen (zijnde geen studenten- of jongerenwoningen) waarbij de gemiddelde woninggrootte 60 m² GO is. Voor kavel D geldt dat er maximaal 6.100 m² BVO met minimaal 63 sociale huurwoningen gerealiseerd kan worden (inclusief fietsparkeren bovengronds).

De gemeente biedt, op basis van de Samenwerkingsafspraken 2020-2023, met voorrang nieuwe ontwikkellocaties voor sociale huurwoningen aan aan de woningcorporaties die zijn aangesloten bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (hierna: AFWC). De AFWC heeft Rochdale voorgedragen als woningcorporatie om op kavel D het sociale huurprogramma te realiseren. Aangezien kavel D een combinatie van programma bevat realiseert Rochdale de sociale huurwoningen niet zelf, maar wordt het onderdeel gemaakt van de totale ontwikkeling van de kavel en daarmee van deze selectieprocedure. De optienemer realiseert de sociale huurwoningen in opdracht van Rochdale op basis van de (model) Turnkey Overeenkomst (bijlage 12 en alle daarbij behorende bijlagen zoals het Programma van Eisen). In het document Uitgangspunten en programma van eisen d.d. 20 maart 2023 (bijlage 12F) heeft Rochdale een marktconform aankoopbedrag zijnde de stichtingskosten (inclusief BTW en exclusief grondwaarde) opgenomen voor de sociale huurwoningen. De optienemer zal gelijktijdig met de ceremoniële ondertekening van de optieovereen-

komst de Turnkey Overeenkomst sluiten met Rochdale betreffende de realisatie en afname van de sociale huurwoningen.
Nadat de Turnkey Overeenkomst getekend is dient de optienemer met Rochdale tot de uitwerking van dit deel van het programma te komen. De sociale huurwoningen dienen aan onderstaande voorwaarden en de bijlagen die horen bij de (model) Turnkey Overeenkomst (bijlage 12) te voldoen:

- er dienen minimaal 63 zelfstandige woningen met een minimale grootte van 35 m² GO (conform NEN2580) gerealiseerd te worden;
- minimaal 30 woningen met een grootte van minimaal 61 m2 WWS-punten (gemiddeld 73 m² GO, bandbreedte 71 -75 m2 GO) en met minimaal drie kamers, zodat deze op basis van de Huisvestingsverordening met voorrang aan gezinnen toegewezen kunnen worden;
- een vast aantal van 33 sociale huurwoningen heeft een gemiddelde omvang van 40 m2 GO (bandbreedte 35 m² GO en 45 m² GO);
- de kale aanvangshuur van de woningen is gemaximeerd tot de dan geldende liberalisatiegrens (thans € 808,06 per maand, prijspeil 2023).

De erfpachtrechten omvattende de sociale huurwoningen zullen direct door de gemeente aan Rochdale worden uitgegeven.

Het woonprogramma in deze selectieprocedure valt onder het gereguleerde segment, zoals hierboven is uitgewerkt. Voor de sociale huurwoningen op kavel D liggen de uitgangspunten, zoals hiervoor opgenomen, grotendeels vast. Voor de middeldure huurwoningen op kavel C ziet de gemeente echter kansen om inschrijvende partijen uit te dagen op het aantal middeldure huurwoningen in de definitieve selectie binnen de in de voorselectie uitgewerkte visie op geschiktheid voor gezinnen. In de definitieve selectie worden partijen eveneens uitgedaagd om hun inschrijving te versterken door een schriftelijke intentie voor afname te overleggen van een belegger voor het programma middeldure huurwoningen.

*Kantoor*
Op de beide kavels C en D is het mogelijk om kantoorprogramma te realiseren. Het maximum op kavel C is daarbij 5.880 m² BVO en op kavel D is het maximum 10.000 m² BVO. De gemeente stelt geen verdere eisen aan dit kantoorprogramma. Wel wordt opgemerkt dat het Bestemmingsplan en de bouwenvelop geen ruimte bieden voor een parkeervoorziening op de kavels C en D. In het gebied Ravel zullen mogelijk later nog 1 of 2 ondergrondse parkeergarages gerealiseerd worden.

*Voorzieningen*
Op beide kavels is ruimte voor voorzieningen gereserveerd in de plint. Deze voorzieningen zijn buurtgericht, maar liggen ook aan de stadsstraat, de Beethovenstraat, waardoor ze ook voor passanten en bezoekers en bewoners van Zuidas goed zichtbaar en bereikbaar zijn. Op kavel D zal een supermarkt van minimaal 450 m² BVO en maximaal 1.000 m² BVO gerealiseerd moeten worden. Bij een supermarkt < 1.000 m² BVO is het belangrijk om de overgebleven meters voor overige detailhandel in levensmiddelen te benutten. Voor de overige plintruimte kan een keuze worden ge-

maakt uit verschillende voorzieningen zoals consumentverzorgende/zakelijk dienstverlening, detailhandel (niet in levensmiddelen) en horeca. In het Bestemmingsplan en de Bouwenvelop kavel C en D zijn de uitgangspunten voor dit voorzieningenprogramma nader uitgewerkt.

*Fiets- en scooterparkeren*
De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) bepaalt het beleid en de kaders voor fiets- en scooterparkeren (zie document K in Bouwenvelop bijlage 1). In de planregels van het Bestemmingsplan is een dynamische verwijzing opgenomen naar deze nota. Dit betekent dat er voldoende fietsparkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat op eigen terrein wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Nota parkeernormen fiets en scooter'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging. Voor woningen gelden de eisen volgens het Bouwbesluit 2012 en de Bouwbrief nummer 2015-130 (2015) van de gemeente Amsterdam (zie document I van de Bouwenvelop Kavel C en D, Ravel). Uitgangspunt is dat er in een gemeenschappelijke fiets- en scooterberging wordt voorzien. Per woning wordt uitgegaan van de realisatie van 0,13 scooterparkeerplek. Voor voorzieningen zoals de horeca in de plint gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter. Voor bezoekers van de voorzieningen realiseert de gemeente fiets- en scooterparkeervoorzieningen in het openbaar gebied.

*Parkeren en stallen auto's*
Gezien de ligging van de kavels C en D langs een autoluw gebied is er geen mogelijkheid om een parkeergarage te realiseren. In het gereguleerde huursegment, zoals op de kavels C en D gerealiseerd wordt, blijkt in de praktijk ook dat er een lagere parkeerbehoefte is en het gebruik van de fiets, deelmobiliteit en het openbaar vervoer vaak verkozen wordt ten opzichte van het hebben van een eigen auto. Er worden geen vergunningen afgegeven voor het parkeren van auto's in de openbare ruimte. Aspirant huurders dienen hierover proactief geïnformeerd te worden door de ontwikkelaar en later verhuurder.

Conform de Nota Parkeernormen Auto 2017 (zie document L in Bouwenvelop bijlage 1) geldt de norm van 0-1 parkeerplaats per woning. Ravel is een zogenaamde A-locatie die goed ontsloten is met het openbaar vervoer en daarmee is in dit gebied een goed alternatief voor de auto voorhanden.
In de planregels van het Bestemmingsplan is een dynamische verwijzing opgenomen naar deze nota. Er moeten voldoende autoparkeervoorzieningen beschikbaar kunnen worden gesteld ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', waarbij voldoende betekent dat het aantal autoparkeerplaatsen dat beschikbaar is in overeenstemming is met de normen zoals die volgen uit de beleidsregels zoals opgenomen in de hiervoor genoemde nota. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient in het plan rekening gehouden te worden met de wijziging.

In het Ontwikkelplan zijn mogelijkheden opgenomen voor het realiseren van twee parkeergarages aan de Maurice Ravellaan: één onder de middelste kavel en één onder de oostelijk gelegen kavel.

Deze parkeergarages maken onderdeel uit van de 2de en 3de fase van de gebiedsontwikkeling van Ravel. In het Ontwikkelplan zijn de uitgangspunten en de ontwikkeltermijnen opgenomen van deze parkeergarages. Op dit moment zijn in de omgeving openbare parkeergarages waaronder de Ravel Garage (in exploitatie bij Q-park) waar bezoekers, kantoormedewerkers en bewoners tegen betaling gebruik van kunnen maken.

## 1.5 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven kavels wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor middeldure huurwoningen, sociale huurwoningen, kantoor, voorzieningen en fiets- en scooterparkeerplaatsen voor niet-wonen. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden.

| **Bestemming** | **Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*** | **Eenheid** |
|---|---|---|
| Middeldure huurwoning (kavel C) *<br>40 – 50 m² GO<br>50 – 60 m² GO<br>60 – 70 m² GO<br>70 – 80 m² GO<br>80 – 90 m² GO | <br>€ 2.495,-<br>€ 1.971,-<br>€ 1.583,-<br>€ 1.402,-<br>€ 1.233,- | m² GO |
| Sociale huurwoningen >35 m² GO - < 73 m² GO** | € 255,- | m² GO |
| Sociale huurwoningen > 73 m² GO** | € 18.475,- | Per woning |
| Kantoor | € 4.054,- | m² BVO |
| Supermarkt | € 1.878,- | m² BVO |
| Niet-wonen in plint (zijnde geen supermarkt) | € 2.448,- | m² BVO |
| Fiets- en scooterparkeren niet-wonen | € 83,- | m² BVO |
| WKO*** | € 2.084,- | Per bron |

* Het gemiddelde oppervlak van de woningen met een metrage tussen 40 m² en 70 m² GO bepaalt welke grondprijs van toepassing is. Voor de middeldure huurwoningen vanaf 70 m² GO geldt de bij die categorie behorende grondprijs.

** Voor de sociale huurwoningen die worden geëxploiteerd door een lid van de AFWC geldt een vaste afkoopsom voor een tijdvak van 52 jaar. De vaste afkoopsom is afhankelijk van de grootte van de woning. Voor corporatiewoningen tussen 30 m² - 73 m² GO geldt een vaste afkoopsom van **€ 255,- per m² GO** en voor corporatiewoningen groter dan of gelijk aan 73 m² GO is de vaste afkoopsom **€ 18.475,-** per woning (afkoopsommen zijn prijspeil 2023). Voor een tijdvak van 77 jaar geldt een toeslag van 12,5% op deze afkoopsommen.

*** Deze vaste grondprijs is van toepassing op bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen.

Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, wordt geen afzonderlijke grondwaarde berekend. Voor de installatieruimte wordt de grondprijs bepaald op basis van de bruto vloeroppervlakte van de opstelruimte van de WKO-installatie - inclusief bijbehorende meet- en regelapparatuur - en de grondprijs voor de functie waarvoor de WKO-installatie bestemd is. Als de WKO-installatie meerdere functies bedient, dan wordt de grondprijs bepaald op basis van een gemiddelde grondprijs van alle bestemmingen, naar vloeroppervlakte gewogen.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:
- De erfpachtgrondprijzen zijn op basis van eeuwigdurende erfpacht (de Algemene Bepalingen 2016 zijn van toepassing), behoudens voor het programma sociale huurwoningen, deze grondprijzen zijn op basis van de Algemene Bepalingen 1998;
- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 1 augustus 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 11 is toegevoegd nader toegelicht;
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd;
- Voor zover gemeenschappelijke ruimten direct woongerelateerd zijn (bijvoorbeeld een gemeenschappelijke fitnessruimte, bibliotheek en logeerkamer voor gasten) wordt voor de voor alle woningen tezamen geldende erfpachtgrondwaarde mede berekend over het vloeroppervlakte van deze ruimten. Hiervoor geldt dezelfde erfpachtgrondwaarde als voor de bestemming middeldure huurwoning van de te vormen appartementsrechten. De vloeroppervlakten gemeenschappelijke entrees, gangen, trappenhuizen, bergingen, fietsenstallingen en WKO-installaties blijft voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde buiten beschouwing.

### 1.5.1 De Ambitiebonus

Het college van B&W heeft op 18 januari 2022 ingestemd met een tijdelijke regeling, te weten de Ambitiebonus, met als doel marktpartijen te stimuleren om bij de bouw van betaalbare woningen extra ambities te realiseren op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en/of woonprogramma. Met de ambitiebonus wil de gemeente marktpartijen een financiële tegemoetkoming geven, indien aanvullende ambities worden gerealiseerd. De Ambitiebonus betreft een tegemoetkoming van maximaal 10% op de grondwaarde voor het betaalbare woonprogramma dat gerealiseerd zal worden. De betaalbare (gereguleerde) woningbouw bestaat uit de segmenten sociaal, middeldure huur en middeldure koop.
In deze selectieprocedure is de Ambitiebonus enkel van toepassing op het segment middeldure huur. De sociale woningen hebben een minimale grondwaarde en vallen daarmee buiten de voorwaarden van de regeling Ambitiebonus. Het segment middeldure koop maakt geen onderdeel uit van het programma van deze selectieprocedure. Zie bijlage 10 voor de voorwaarden van de tijdelijke regeling Ambitiebonus.

De Ambitiebonus wordt toegepast in drie selectieprocedures die in 2022 en 2023 op de markt worden gebracht, waarvan deze er dus één is. Met de Ambitiebonus wil de gemeente de markt-

partijen uitdagen om een aanvullende ambitie op het gebied van duurzaamheid te realiseren. Naast de genoemde gunningscriteria worden de inschrijvers uitgedaagd om een aanvullende ambitie waar te maken. Indien de winnende inschrijver de aanvullende ambitie waarmaakt en er goed of uitmuntend op scoort, ontvangt deze inschrijver een financiële tegemoetkoming (Ambitiebonus) van maximaal 10% van de grondwaarde voor de middeldure huurwoningen. Zie verder paragraaf 4.6 van deze selectiebrochure, waar de Ambitiebonus opgenomen is.

## 1.6 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie (bijlagen 2 en 4) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de 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.

## 1.7 Optieovereenkomst

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Directeur Zuidas het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contractstuk uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de optienemer niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente. Tevens dient de Turnkey Overeenkomst (bijlage 12) door de optienemer en Rochdale te worden ondertekend.
In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4.9 onder Bezwaar) komen de optieovereenkomst en de Turnkey Overeenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze 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 verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 24 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiedocumenten is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende

inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO. Voor wat betreft het VO en DO van de sociale huurwoningen zal getoetst worden door Rochdale aan het PvE SH woningen en het overige dat is opgenomen in de Turnkey Overeenkomst (bijlage 12).

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst en Turnkey Overeenkomst met Rochdale heeft voldaan, zal de gemeente voor kavel C een erfpachtaanbieding doen en voor het kantoor- en voorzieningenprogramma op kavel D een afzonderlijke erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De twee erfpachtovereenkomsten komen tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbiedingen onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd en onder de opschortende voorwaarde dat Rochdale voor het programma sociale huurwoningen op kavel D eveneens de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de geldende termijn geaccepteerd heeft. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomsten.

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest, mocht hij er niet in slagen om binnen de optietermijn de erfpachtaanbieding te accepteren. In dat geval eindigt de optieovereenkomst, alsmede de Turnkey Overeenkomst. Wanneer Rochdale onverhoopt de erfpachtaanbieding voor de sociale huurwoningen op kavel D niet accepteert, dan zullen ontwikkelaar en gemeente in overleg treden en dienen die woningen te worden uitgegeven aan een andere toegelaten instelling. Indien dit niet mogelijk blijkt dan kan de ontwikkelaar de woningen zelf (laten) exploiteren als sociale huurwoningen met inachtneming van het gemeentelijke (grondprijs)beleid.

# 2. Beschrijving selectieprocedure

## 2.1 Selectieprocedure

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

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

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

Correspondentie

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

Selectiecommissie en jury van deskundigen

De beoordeling in de voorselectie geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit leden van het projectteam Ravel aangevuld met inhoudelijk experts uit het Programmateam van Zuidas, onder wie:
- een adviseur duurzaamheid;
- een planoloog.

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen van zowel de voorselectie als de definitieve selectie. De selectiecommissie wordt in de definitieve selectie aangevuld door Rochdale wat betreft de controle op toepassing van de voorwaarden uit de Turnkey Overeenkomst en alle overige bijlagen (bijlage 12). Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld.

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

- het supervisieteam Zuidas.

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

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

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

| **Datum** | **Activiteit** |
|---|---|
| **28 april 2023** | **Start voorselectie (publicatie TenderNed)** |
| 17 mei 2023, vóór 17.00 uur | Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen |
| 2 juni 2023 | Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk |
| 12 juli 2023, vóór 17.00 uur | Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie |
| 20 september 2023 | Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie |
| **21 september 2023** | **Start definitieve selectie** |
| 11 oktober 2023 | Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen |
| 3 november 2023 | Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen) |
| **8 januari 2024, vóór 17.00 uur** | Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie |
| 22 januari – 2 februari 2024 | Presentatie inschrijvers (optioneel) |
| | Screening integriteit (Bibob) |
| 13 februari 2024 | (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 bin- |

| | |
|---|---|
| | nen de 20 dagen bezwaartermijn |
| 5 maart 2024 | Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn. |

# 3. Voorselectie

## 3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: een visie en referentieprojecten van de inschrijvende partij of combinatie van partijen. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het Ontwikkelplan en de Bouwenvelop Kavel C en D, Ravel met daarin het kavelpaspoort voor de kavels C en D zijn bepalend. De maximaal 3 inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op de selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 17 mei 2023 vóór 17.00 uur en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 2 juni 2023 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 2 juni 2023 en tot en met uiterlijk 12 juli 2023 vóór 17.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend (bijlage 2);
2. Visie op het programma, de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van de kavels C en D. Deze visie bestaat inclusief beeldmateriaal uit maximaal 9 enkelzijdige A4 pagina's, lettertype Arial, 10 pt;
3. Format projectinformatie referentieprojecten tender kavels C en D, voor het 1ste referentieproject (bijlage 3);
4. Format projectinformatie referentieprojecten tender kavels C en D, voor het 2de referentieproject (bijlage 3);
5. Bewijs van inschrijving bij de Kamer van Koophandel van de aan de voorselectie deelnemende rechtspersoon/ rechtspersonen welke ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit moet blijken dat:
- de aan de voorselectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen is (zijn) ingeschreven in het KVK (handels)register;
- de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier (en bij de definitieve selectieronde eveneens het Bibob-formulier) heeft (hebben) ondertekend op grond van

zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) is zoals vermeld in het KVK (handels)register.

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 juli 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 reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier voorselectieprocedure of het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 1 tot en met 5 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.
Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina´s wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina´s tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld.

<u>Onkostenvergoeding voorselectie</u>
Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

## 3.2 Minimale eisen voorselectie

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

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

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

wel te conformeren:

*Uitwerking van een programma van maximaal 34.400 m² BVO wonen, kantoren en voorzieningen waaronder detailhandel en een supermarkt passend binnen de opgave zoals verwoord in deze Selectiebrochure en de Bouwenvelop Kavel C en D, Ravel (Zuidas) met alle bijlagen en documenten behorend bij de Selectiebrochure en Bouwenvelop.*

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

## 3.3 Selectiecriteria Voorselectie

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

**1. Visie (maximaal 90 van 100 punten)**
Er wordt een integrale visie gevraagd op de kavels C en D in Ravel waarbij de volgende drie onderdelen opgenomen zijn:

<u>Visie op ruimtelijke kwaliteit</u>
*(maximaal 30 punten)*

*Een ingetogen ensemble aan de stadsstraten en menselijke maat in het binnengebied en aan het water (maximaal 15 punten)*
Er wordt aan de inschrijvers gevraagd om een visie te geven op de wijze waarop de verschillende functies in de gebouwen zichtbaar kunnen worden gemaakt waarmee de gebouwen leesbaar worden: welk gebruik schuilt er achter de gevels? Daarnaast wordt gevraagd te beschrijven op welke manier de gebouwtypologie en architectonische expressie reageert op de omgeving. De omgeving geeft de twee bouwblokken aanleiding om twee gezichten te hebben: de stadstraten waar reuring heerst en het luwe groene binnengebied waar voornamelijk wordt gewoond.

- Voor de Beethovenstraat en Maurice Ravellaan een ingetogen ensemble met continue gevels die aansluiten bij de stedelijke schaal van doorgaande straten.
- Voor het binnengebied en de De Boelegracht rijk gedetailleerde, sculpturale gebouwen die aansluiten bij de menselijke maat van een buurt waar veel mensen wonen en verblijven. De gebouwen zijn op deze plekken 'sculpturaal' en verwant met de terrasvormige

opbouw en gelaagde architectuur van het gebouw Valley.

*Alzijdig georiënteerde bouwblokken met levendige plinten en een slim ingerichte begane grond (maximaal 15 punten)*
Er wordt inschrijvers gevraagd op een visie naar de wijze waarop fiets- en scooterparkeren en techniek aan het zicht onttrokken worden en publieke functies c.q. entrees een prominente plek krijgen in de plint. De inzet is om alzijdig georiënteerde bouwblokken te realiseren waarbij de plint als verlengstuk van de openbare ruimte fungeert, ontmoeting stimuleert en bijdraagt aan een prettige leef- en verblijfsomgeving op ooghoogte. Daar waar de plint puur functioneel dient te zijn (bijv. een entree van een fietsenstalling of loading dock), hebben inschrijvers in hun visie aandacht voor de kwaliteit die op dergelijke plekken in de plint noodzakelijk is.

<u>Visie op duurzaamheid</u>
*(maximaal 30 punten)*

De inschrijver wordt gevraagd een integrale duurzaamheidsvisie te geven voor de ontwikkeling van de beide kavels en voor het gehele programma op deze kavels. Hoe wordt duurzaamheid vertaald, hoe wordt het geïntegreerd in het ontwerp en hoe zal het toekomstig gebruik en beheer van de gebouwen er uit gaan zien? Indien mogelijk wordt hierbij rekening gehouden met de locatie en de omgeving.
De visie wordt beoordeeld op de onderdelen:

- Energie: energieprestatie en optimaal energiesysteem *(maximaal 10 punten)*;
- Circulair bouwen: duurzame en circulaire materialen & adaptief bouwen *(maximaal 10 punten)*;
- Breeam: wordt er voor wat betreft het kantorenprogramma ingezet op een Breeam Certificering en zo ja op welk certificaat? *(maximaal 5 punten);*
- Integraliteit: hoe sluiten de drie hierboven genoemde onderdelen aan op de visie op ruimtelijke kwaliteit? *(maximaal 5 punten).*

De inschrijver scoort beter als er rekening wordt gehouden met het programma, locatie en inpassing binnen de omgeving. Bepalend daarbij is ook de mate waarin concrete prestaties en maatregelen worden genoemd.

<u>Visie op programma</u>
*(maximaal 30 punten)*

*Geschiktheid gezinnen (maximaal 15 punten)*
Er wordt aan de inschrijvers gevraagd hun visie te geven over de wijze waarop de middensegment huurwoningen en de grotere sociale huurwoningen (> 73 m² GO) geschikt zijn voor gezinnen waarbij aandacht wordt besteed aan de opzet van zowel de woningen als de gemeenschappelijke ruimtes die woningen ontsluiten.

*Buurtgerichte voorzieningen plint (maximaal 15 punten)*
Er wordt aan de inschrijvers gevraagd om een visie op het voorzieningenprogramma in de plint en

een toelichting op de mate waarin dit ondersteunend is aan de buurt. Daarbij dienen inschrijvers inzicht te geven in:

- De bijdrage van de plint van de kavels C en D aan de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en diversiteit van de woonbuurt Ravel;
- De bijdrage van de plint van de kavels C en D aan de levendigheid en de continuïteit van de Beethovenstraat.

**2. Referentieprojecten (maximaal 10 van 100 punten)**
Ter beoordeling van de ervaring met soortgelijke projecten wordt inschrijvers gevraagd naar twee referenties van reeds uitgevoerde projecten met een vergelijkbare omvang en complexiteit:

- Referentieproject 1 toont de mate van ervaring van ontwikkeling van een gemengd programma in stedelijke dichtheden waar bij voorkeur sociale woningbouw, voor een corporatie te ontwikkelen, onderdeel van uitmaakte.

- Referentieproject 2 toont de mate van ervaring met bouwen in een stedelijke omgeving waar een veilige werkomgeving tijdens de uitvoering gecreëerd is door de inschrijver (of in diens opdracht) om zo rekening te houden met kwetsbare groepen in de omgeving zoals kinderen.

De inschrijvers wordt gevraagd om twee referenties in te dienen waarbij de inschrijver zelf de ontwikkelaar of ontwikkelende aannemer was. Beide referenties worden beoordeeld als goed – matig – slecht. Waarbij een als "goed" beoordeelde referentie 5 punten krijgt, een als "matig" beoordeelde referentie 3 punten krijgt en een als "slecht" beoordeelde referentie geen (0) punten krijgt. Een inschrijver met één goed en één slecht beoordeelde referentie kan zo dus 5 + 0 = 5 punten toegekend krijgen onder het criterium referentieprojecten.

## 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 score per (sub)criterium, per inschrijver** |
|---|---|
| **Visie op ruimtelijke kwaliteit** | **30 punten** |
| Ensemble in buurt<br>Plint en begane grond | 15 punten<br>15 punten |
| **Visie op duurzaamheid** | **30 punten** |
| Energie<br>Circulair bouwen<br>Breeam | 10 punten<br>10 punten<br>5 punten |

| | |
|---|---|
| Integraliteit | 5 punten |
| **Visie op programma** | **30 punten** |
| Geschiktheid gezinnen<br>Buurtgerichte voorzieningen | 15 punten<br>15 punten |
| | |
| **Referentieprojecten** | **10 punten** |
| Referentieproject 1 | 0 – 3 – 5 punten |
| Referentieproject 2 | 0 – 3 – 5 punten |
| | |
| **Totaal te behalen maximale score per inschrijver** | **100 punten** |

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

| **Bij max. 15 punten** | **Bij max. 10 punten** | **Bij max. 5 punten** |
|---|---|---|
| Nr. 1: 15 punten | Nr. 1: 10 punten | Nr. 1: 5 punten |
| Nr. 2: 12 punten | Nr. 2: 8 punten | Nr. 2: 4 punten |
| Nr. 3: 9 punten | Nr. 3: 6 punten | Nr. 3: 3 punten |
| Nr. 4: 6 punten | Nr. 4: 4 punten | Nr. 4: 2 punten |
| Nr. 5: 3 punten | Nr. 5: 2 punten | Nr. 5: 1 punt |
| Nr. 6 en verder: 0 punten | Nr. 6 en verder: 0 punten | Nr. 6 en verder: 0 punten |

De punten die een inschrijver scoort op de selectiecriteria vormen zijn subtotaalscore in de voorselectie waar de punten voor de referentieprojecten bij opgeteld worden waarmee zijn totaalscore bekend is. 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 niet door naar de definitieve selectieronde. Hun inschrijvingen komen te vervallen.

Indien twee of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op het subcriterium Visie op ruimtelijke kwaliteit met het subcriterium plint en *begane grond* door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijving van de 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 kavels C en D in Ravel aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn programma, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 11 oktober 2023 vóór 17.00 uur en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 3 november 2023 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 3 november 2023 en tot en met uiterlijk 8 januari 2024 vóór 17.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure;
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
3. Programma: het ingevulde formulier programmatabel definitieve selectieprocedure (bijlage 5) waaruit blijkt welk programma inschrijver realiseert en het aantal middeldure huurwoningen op kavel C dat daarbij groter is dan 61 m² woonoppervlak (> 73 m² GO) en minimaal 3 kamers heeft;
4. Ruimtelijke kwaliteit: toelichting op de ruimtelijke kwaliteit door middel van een schetsontwerp en toelichting in woord en beeld. Het schetsontwerp bevat maximaal 14 pagina's (A3 formaat enkelzijdig, lettertype Arial 10 pt, inclusief voorblad). Daarin wordt aangegeven hoe wordt voldaan aan de randvoorwaarden genoemd in de Bouwenvelop Kavel C en D, Ravel en onderhavige selectiebrochure. Het schetsontwerp en de bijbehorende toelichting dienen een uitwerking te zijn van de visie op ruimtelijke kwaliteit uit de voorselectie. Alle tekeningen zijn voorzien van maatvoering van de belangrijkste maten, een schaalbalk en noordpijl. Tekeningen zijn tenminste schaal 1:500 tenzij hieronder anders vermeld. Om een gelijkwaardige toetsing tussen partijen onderling mogelijk te maken dient het schetsontwerp met toelichting ten minste de volgende onderdelen te bevatten:

**Gebouwconcept**

o Een beschrijving van het stedenbouwkundig en architectonisch beeld waarbij puntsgewijs de belangrijkste kenmerken van de beiden gebouwen worden genoemd.
o Er wordt gevisualiseerd hoe de gebouwen hun positie innemen in de omgeving waarbij ook aandacht wordt gevraagd voor de zichtbaarheid van de gebouwen op afstand (zichtassen).
o Er wordt met visuals op ooghoogte inzichtelijk gemaakt hoe de gebouwen aansluiten op de verschillende typen openbare ruimte (formele levendige stadstraten en de informele, luwe woonstraten).
o Architectonische visie 3-dimensionaal verbeeld in schetsen of impressies die een goede indruk geven van het beoogde kwaliteitsniveau van de beiden gebouwen.
o Alle vier de gevelaanzichten (voor zowel kavel C als kavel D).
o Doorsneden van de gebouwen in langs- en dwarsrichting(en) waarin tevens inzichtelijk wordt gemaakt hoe wordt aangesloten op de verschillende peilmaten.

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

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

**Wonen**
o Een beschrijving van de woonconcepten op de beide kavels.
o Plattegronden van twee representatieve verdiepingen van beiden kavels waarin de woonconcepten duidelijk worden.

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

**Daken en binnentuinen**
o Eén of meerdere impressies of tekeningen die de gebruiks-en belevingswaarde van het dak-landschap inzichtelijk maken, met extra aandacht voor de binnentuinen.
o Daarbij is aandacht voor de inpassing van technische voorzieningen, zonnepanelen, groen en gemeenschappelijk gebruik van setbacks en daken.

5. Twee BENG-berekeningen
In de BENG-berekeningen dient het gehele woonprogramma te worden ingevoerd, waarbij op correcte wijze gebruik wordt gemaakt van NTA 8800- met de benodigde kwaliteitsverklaringen 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.
(4) TO-juli berekening
In de eerste BENG-berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die op het gebouw zullen worden geplaatst. In de tweede berekening voert de inschrijver alleen de zonnepanelen op die nodig zijn om het moment van sluiting van de inschrijvingstermijn geldende BENG-eisen te halen. Als hiertussen geen verschil is volstaat één berekening.
6. Toelichting op de BENG-berekening
Bij de berekeningen dient een toelichting te worden gevoegd van in totaal maximaal 2 pagina's waarin beschreven wordt welke concrete energiemaatregelen zijn toegepast in de berekening (enkelzijdig, A4-formaat, lettertype Arial 10 pt).
7. Twee MPG-berekeningen (Milieu Prestatie Gebouw)
In de MPG-berekeningen dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof het gehele gebouw woningen betreft, inclusief alle onderdelen zoals fundering.
In de eerste MPG-berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die op het gebouw zullen worden geplaatst. In de tweede berekening voert de inschrijver alleen de zonnepanelen op die nodig zijn om het moment van sluiting van de inschrijvingstermijn geldende BENG-eisen te halen. Als hiertussen geen verschil is volstaat één berekening. In beide MPG-berekeningen dient uitgegaan te worden van een maximale levensduur van het gebouw van 75 jaar.
8. Toelichting op materiaalgebruik.
Een toelichting op het materiaalgebruik zoals ingevuld in de MPG-berekening met daarbij 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).
9. Voor de component natuurinclusief bouwen wordt daarnaast het formulier Puntensysteem Groen en natuurinclusief bouwen ingevuld (zie bijlage 6) en aangeleverd.
10. Een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob (bijlage 7) inclusief gevraagde bijlagen. Indien een combinatie zich inschrijft dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibobformulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

11. Een indicatieve uitvoeringsplanning wat betreft het programma sociale woningbouw op kavel D.

Bij vraag 8 en 9 van het Bibob-formulier (het Formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties, bijlage 7) wordt gevraagd naar respectievelijk de financiering van de vastgoedtransactie en de eindgebruiker/ belegger van het vastgoed. Indien de financiering of eindgebruiker/belegger bij de inschrijving al bekend is dan dient dat te worden aangegeven. Indien financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient bij vraag 8 in ieder geval te worden aangegeven op welke manier de financiering zal plaatsvinden en dient dit zoveel mogelijk met bewijsstukken te onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger bij vraag 9.

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

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door de 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 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 12 januari 2024 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 2 tot en met 11 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 3 t/m 9 geldt dat deze een nadere uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente be-

oordeelt 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 en Rochdale voor wat betreft de sociale huurwoningen op kavel D.

## 4.2 Minimale eisen definitieve selectie

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

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

*Uitwerking van een programma van maximaal 34.400 m² BVO wonen, kantoren en voorzieningen waaronder detailhandel en een supermarkt passend binnen de opgave zoals verwoord in deze Selectiebrochure en de Bouwenvelop Kavel C en D, Ravel (Zuidas) met alle bijlagen en documenten behorend bij de Selectiebrochure en Bouwenvelop.*

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

## 4.3 Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in de periode van

22-26 januari 2024. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

## 4.4 Gunningscriteria definitieve selectie

In de definitieve selectie worden drie selectiecriteria gehanteerd: ruimtelijke kwaliteit, programma en duurzaamheid.

**1. Ruimtelijke kwaliteit**

*(maximaal 40 van de 100 punten)*

*Hoe worden kavel C en D met de verschillende functies een leesbaar geheel en reageren ze op de omgeving met zowel levendige als luwe zijdes? (maximaal 20 punten)*

Er wordt aan de inschrijvers gevraagd om hun uitwerking te geven van de visie die in de voorselectie is ingediend en beoordeeld. In deze uitwerking wordt zichtbaar gemaakt op welke wijze de verschillende functies in de gebouwen leesbaar worden: welk gebruik schuilt er achter de gevels? Daarnaast wordt gevraagd om zichtbaar te maken op welke manier de gebouwtypologie en architectonische expressie reageert op de omgeving. Zoals in de Bouwenvelop en in de criteria in de voorselectie omschreven is geeft de omgeving de twee bouwblokken aanleiding om twee gezichten te hebben: de stadstraten waar levendigheid heerst en het luwe groene binnengebied waar voornamelijk wordt gewoond.

*Hoe worden alle functies in de plint verenigd tot een aantrekkelijk, levendig en alzijdig geheel en hoe dragen deze bij aan een levendige openbare ruimte? (maximaal 20 punten)*

Er wordt aan de inschrijvers gevraagd om hun uitwerking te gevel van de visie die in de voorselectie is ingediend en beoordeeld. In deze uitwerking wordt zichtbaar gemaakt op welke wijze fiets- en scooterparkeren en techniek aan het zicht onttrokken worden en publieke functies c.q. entrees een prominente plek krijgen in de plint. De inzet hierbij is om alzijdig georiënteerde bouwblokken te realiseren waarbij de plint als verlengstuk van de openbare ruimte fungeert, ontmoeting stimuleert en bijdraagt aan een prettige leef- en verblijfsomgeving op ooghoogte. Daar waar de plint puur functioneel dient te zijn, hebben inschrijvers in hun visie aandacht voor de kwaliteit die op dergelijke plekken in de plint noodzakelijk is.

**2. Programma (maximaal 30 van de 100 punten)**

*Aantal middeldure huurwoningen voor gezinnen (maximaal 25 van de 100 punten)*

Inschrijvers krijgen punten voor het aantal middeldure huurwoningen dat voldoet aan de ambitie om deze met voorrang aan gezinnen toe te wijzen, waarvoor de woning minimaal 3 kamers heeft en minimaal 73 m² GO groot is (én minimaal 61 m² woonoppervlak heeft conform de Huisvestingsverordening). In de aan te leveren programmatabel definitieve selectieprocedure (bijlage 5) dienen inschrijvers dit aantal woningen op te nemen. Punten worden toegekend vanaf minimaal 50 woningen die voldoen aan de bovengenoemde ambitie. De inschrijver met het hoogste aantal van deze woningen ontvangt het maximum van 25 punten, de overige inschrijvers ontvangen punten

naar rato van het aantal van de hoogste inschrijver. Daarvoor wordt de volgende formule gehanteerd:

((50 - aantal woningen inschrijver X) / (50 - aantal woningen hoogste inschrijver))*25 = puntenaantal inschrijver X

Rekenvoorbeeld:

Hoogste inschrijver realiseert 80 woningen
Tweede inschrijver realiseert 65 woningen
Derde inschrijver realiseert 45 woningen

Puntenaantal hoogste inschrijver = ((50-80)/(50-80))*25 = 25 punten
Puntenaantal tweede inschrijver = ((50-65)/(50-80))*25 = 12,5 punt
Puntenaantal derde inschrijver = ((50-45)/(50-80))*25 = -4 punten = nul punten

*Intentieovereenkomst (maximaal 5 van de 100 punten)*
Inschrijvers krijgen punten als zij een intentieovereenkomst kunnen overleggen aan de gemeente waarmee er een afname intentie is voor het middensegment huur programma op kavel C. Er worden 5 punten toegekend als de inschrijver een getekende intentieovereenkomst met een afnemer kan overleggen bij de definitieve inschrijving. De gemeente behoudt zich het recht deze punten niet toe te kennen, indien de intentie onvoldoende aannemelijk wordt op basis van de overlegde overeenkomst.

**3. Duurzaamheid**
*(maximaal 30 van de 100 punten)*

In de definitieve selectieronde wordt van voorgeselecteerde inschrijvers verwacht dat de ingezonden ambities voor duurzaamheid verder en concreter zijn uitgewerkt. De inschrijver moet aangeven hoe de onderdelen uit de visie een plek krijgen in de ontwikkeling en hoe de inschrijver dit inzichtelijk maakt voor de gemeente in de diverse ontwikkelfases (VO, DO, bouw en oplevering). Hierbij dient de inschrijver ook rekening te houden met de overige aspecten van duurzaamheid zoals omschreven in de Bouwenvelop Kavel C en D, Ravel. Ingediende plannen scoren beter naarmate concreter en aannemelijker kan worden gemaakt op welke wijze de omschreven doelstellingen worden behaald. De selectiecommissie toetst op het gunningscriterium duurzaamheid aan de hand van de volgende subcriteria:
- Energieprestatie: de mate waarin een duurzame en optimale energieprestatie wordt gerealiseerd. Dit wordt getoetst aan de hand van BENG scores voor het gedeelte woningbouw.
- Circulariteit, materialisatie: de mate waarin de gebouwen gebruik maken van hoogwaardige materialen die een lage milieu-impact hebben, te weten biobased, herbruikbare of hergebruikte (secundaire) materialen. De inschrijver levert hiervoor een MPG-berekening van zijn ontwerp. Hierbij dient uitgegaan te worden van een maximale levensduur van het gebouw van 75 jaar. In de MPG-berekening dienen de gehele gebouwen te worden ingevoerd exclusief fundering en exclu-

sief pv-panelen, waarbij gebruik wordt gemaakt van het GPR Gebouw - pakket Woningbouw.

1. Energieprestatie (maximaal 20 punten)
Inschrijvers worden uitgedaagd om zo goed mogelijk te scoren op zowel BENG1, BENG2 als BENG3.

*BENG-berekening (maximaal 15 punten)*
In de aangeleverde BENG-berekeningen dient het gehele programma van de gebouwen te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van NTA 8800-. Hiervoor dienen de waarden voor woningbouw uit de berekening overgenomen te worden en ingevuld te worden in onderstaande tabel in het inschrijfformulier.

| **Functie** | **Indicator** | **Waarde** |
|---|---|---|
| Woningbouw | BENG 1 | kWh/(m². jaar) |
| Woningbouw | BENG 2 | kWh/(m². jaar) |
| Woningbouw | BENG 3 | % |

Bij gebouwen met een lichte constructie mag er 5 kWh/m2.jr van de BENG1 waarde worden afgetrokken. Er moet duidelijk aangegeven worden dat dit gebeurd is en dat de gebouwen voldoen 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 uiteraard wel. De juistheid van de ingevulde BENG-berekening moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende BENG-berekening onrealistisch is krijgt de inschrijving voor dit onderdeel geen punten.

Bij inschrijving wordt niet op de energieprestatie van de niet-woonfuncties beoordeeld.

| **Rangschikking** | **BENG1** | **BENG2** | **BENG3** |
|---|---|---|---|
| Beste waarde | 5 punten | 5 punten | 5 punten |
| Op een na beste waarde | 2,5 punt | 2,5 punt | 2,5 punt |
| Slechtste waarde | 0 punten | 0 punten | 0 punten |

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

*Toelichting op de BENG berekening (maximaal 5 punten)*
Dit onderdeel zal door de jury/ selectiecommissie kwalitatief beoordeeld worden. Bij de beoordeling van de toelichting wordt gekeken of de maatregelen corresponderen met wat er in de BENG berekening is ingevuld en naar de kwaliteit van het casco en het energiesysteem. Cascomaatrege-

len en energiesysteem worden zowel bij VO als DO getoetst.

Circulariteit: duurzame en circulaire materialen (maximaal 10 punten)

*MPG berekening (maximaal 7 punten)*

De gemeente hanteert de MPG-waarde en -berekening om het criterium materialisatie te kwantificeren. De voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd een MPG-waarde (€ /m2 bvo /jr) aan te leveren die wordt onderbouwd met een berekening.

De voorgeselecteerde inschrijver dient een milieukostenberekening (MPG-berekening) bij het schetsontwerp aan te leveren, waarin op basis van het ontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, uitgedrukt in euro's per m² bvo per jaar zijn. In de MPG berekening dienen beide gebouwen geheel 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 Bouwkwaliteit 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 MPGnorm opgenomen in de onderstaande formule die gehanteerd wordt om de scores van de inschrijvers op dit onderdeel te bepalen. De inschrijving met de beste MPG-score krijgt het maximaal aantal punten op dit onderdeel. Als er een negatief getal uit onderstaande formule komt krijgt de inschrijving nul 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.

$$\mathbf{Score_{MPG,inschrijver}} = \mathbf{Score_{MPG,max}} \frac{\mathbf{MPG_{norm}} - \mathbf{MPG_{inschrijver}}}{\mathbf{MPG_{norm}} - \mathbf{MPG_{laagste\ inschrijver}}}$$

Afronding van puntentoekenning gebeurt op één getal achter de komma.

| | MPG | Berekening | Punten |
|---|---|---|---|
| Inschrijver a | 0,40 | 7 ((0,8-0,4)/(0,8-0,4)) | 7,0 |
| Inschrijver b | 0,70 | 7* ((0,8-0,7)/(0,8-0,4)) | 1,8 |
| Inschrijver c | 0,55 | 7*((0,8-0,55)/(0,8-0,4)) | 4,4 |

Voorbeeldberekening punten verdeling score MPG

Bij de beoordeling wordt gekeken naar de uitkomsten van de berekening waarin zonnepanelen die niet nodig zijn om de BENG-eisen te halen, zijn weggelaten. Houd er rekening mee dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning alleen zonnepanelen die niet nodig zijn om aan de BENG-eisen te voldoen kunnen worden weggelaten als ze ook vergunningsvrij zijn.

*Toelichting op materiaalgebruik (maximaal 3 punten):*

Aan de inschrijvers wordt gevraagd een toelichting te geven op de materialisatie van de gebouwen. Er dient een toelichting gegeven te worden over de constructie van het casco. Als herge-

bruikte materialen worden toegepast is het gewenst dat deze vermeld worden, waarbij aangegeven wordt om welke percentages het gaat. Er is ruimte om een toelichting te geven op de milieuimpact van innovatieve materialen. Een dergelijke toelichting dient te verifiëren te zijn.

Dit onderdeel zal door de jury/ selectiecommissie kwalitatief beoordeeld worden. 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. De puntenverdeling is als volgt:

| **Rangschikking** | |
|---|---|
| Beste beoordeelde inschrijving | 3 punten |
| Op een na beste inschrijving | 1,5 punt |
| Slechtste inschrijving | 0 punten |

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

## 4.5 Beoordeling definitieve selectie

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

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de 3 gunningscriteria programma, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

| **Gunningscriteria** | **Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver** |
|---|---|
| **Ruimtelijke Kwaliteit** | **40 punten** |
| Representatie functies en aansluiting op omgeving<br>Opzet plint | 20 punten<br>20 punten |
| **Programma** | **30 punten** |
| Aantal middeldure huurwoningen geschikt gezinnen<br>Intentieovereenkomst belegger middeldure huurwoningen | 25 punten<br>5 punten |
| **Duurzaamheid** | **30 punten** |
| *Energie*<br>Beng-berekening (3 x maximaal 5 punten) | <br>15 punten |

| | |
|---|---|
| Toelichting op BENG scores | 5 punten |
| *Circulariteit (MPG)* | |
| MPG berekening | 7 punten |
| Toelichting op MPG berekening | 3 punten |
| **Totaal te behalen maximale score** | **100 punten** |

*Puntentoekenning*
Per subcriterium vindt een ranking plaats van alle inschrijvers, behoudens voor de subcriteria onder Programma (aantal middeldure huurwoningen) en Duurzaamheid (MPG berekening). De scores onder die twee subscriteria komen voort uit de (relatieve) berekeningen die bij de beide subcriteria van toepassing zijn. De twee best rankende inschrijvers (bij één subcriterium) krijgen een score voor dat subcriterium. De scores worden telkens gegeven aan de hand van de volgende puntenverdelingsprincipes:

| **Bij max. 20 punten** | **Bij max 5. punten** | **Bij max. 3 punten** |
|---|---|---|
| Nr. 1: 20 punten | Nr. 1: 5 punten | Nr. 1: 3 punten |
| Nr. 2: 10 punten | Nr. 2: 2,5 punt | Nr. 2: 1,5 punt |
| Nr. 3: 0 punten | Nr. 3: 0 punten | Nr. 3: 0 punten |

## 4.6 Aanvullende Ambitiebonus: percentage hernieuwbaar en hergebruikt materiaal

De gemeente vraagt in deze selectieprocedure ook een aanvullende ambitie uit die beloond kan worden met een Ambitiebonus. De Ambitiebonus staat los van de gunningscriteria. De punten die een voorgeselecteerde inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen zijn totaalscore in de definitieve selectie. Degene met de hoogste totaalscore is de winnaar van de definitieve selectie. Alleen van de winnende inschrijver wordt beoordeeld of deze ook in aanmerking komt voor de Ambitiebonus.
De aanvullende ambitie is het percentage hernieuwbaar en hergebruikt materiaal dat de winnende inschrijver in deze ontwikkeling gaat toepassen. De inschrijvende partijen wordt gevraagd in maximaal 4 A4's te beschrijven wat het totaal percentage hergebruikt en hernieuwbaar materiaal is en daarnaast het percentage per gebouwonderdeel. De gebouwonderdelen zijn: fundering, vloeren, draagconstructies, gevels, daken, installaties en inbouw. Daarbij vraagt de gemeente om ook voor de gezamenlijke buitenruimte aan te geven welke percentages hergebruikt of hernieuwbaar materiaal toegepast gaat worden. In de gevraagde beschrijving moet worden toegelicht hoe de inschrijvende partijen de gestelde percentages gaan waarmaken zodat de jury de haalbaarheid kan toetsen. Dit onderdeel zal de jury kwalitatief en kwantitatief beoordelen.

*Toekenning aanvullende Ambitiebonus percentage hernieuwbaar en hergebruikt materiaal*
De beoordeling en toekenning van de Ambitiebonus ziet er schematisch als volgt uit:
De beoordeling van de Ambitiebonus staat los van de criteria uit de voorselectie en definitieve selectie. De Ambitiebonus moet gezien worden als een aanvullende bonus en zit daarom ook niet in de puntentelling beschreven onder 4.5.

| **Ambitiebonus** | | |
|---|---|---|
| **Inschrijving** | **Oordeel jury** | **Financiële tegemoetkoming middeldure huur** |
| Inschrijving met realistische en onderbouwde inschrijving die leidt tot 80% of meer hergebruikt en hernieuwbaar materiaal in gebouwen en gezamenlijke buitenruimte. | Uitmuntend | 10% financiële tegemoetkoming op grondprijs Middedure huur |
| Inschrijving met realistische en onderbouwde inschrijving die leidt tot 70% of meer hergebruikt en hernieuwbaar materiaal in gebouwen en gezamenlijke buiten ruimte. | Goed | 7 % financiële tegemoetkoming op grondprijs Middeldure huurwoningen |
| Inschrijving met realistische en onderbouwde inschrijving die leidt tot 60% of meer hergebruikt en hernieuwbaar materiaal in gebouwen en gezamenlijke buiten ruimte. | Voldoende | 5 % financiële tegemoetkoming op grondprijs Middeldure huurwoningen |

*Toetsing en controle*
Tijdens de bouwfase en na de realisatie van het project zal de gemeente, naast op alle overige punten uit de inschrijving, ook nog specifiek toetsen op het door de winnende inschrijver aangegeven aandeel van hernieuwbaar en hergebruikt materiaal in de ontwikkeling (gebouwen en buitenruimte). Indien bij controle blijkt dat hierop het beloofde aandeel waarop de Ambitiebonus is toegepast op de grondwaarde voor middensegment huurwoningen niet is waargemaakt, zal de gemeente de financiële tegemoetkoming terugvorderen. Alle aanvullende kosten als gevolg van de terugvordering, waaronder bv notariskosten, zijn voor rekening van de winnende inschrijver.

## 4.7 Gunning/Onkostenvergoeding

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

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het totaal aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk Ruimtelijke Kwaliteit (de som van de twee subcriteria tezamen). Indien dan nog

steeds sprake is van een gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium Programma met het subcriterium 'aantal middeldure huurwoningen' de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting worden aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Zuidas. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 14 februari 2024 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Hierbij wordt ook per inschrijver die aan de definitieve selectie heeft deelgenomen een rapportage van de selectiecommissie meegestuurd over de beoordeling van zijn inschrijving ten opzichte van de winnende inschrijving. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.9 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

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

## 4.8 Reservelijst

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

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

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

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

## 4.8 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2017 nummer 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1, onder Aanleveren, punt 10. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob-formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

In principe heeft de gemeente vóór de datum van (voorlopige) gunning al de resultaten van de integriteitsscreening binnen, waaronder dus ook die van de winnende inschrijver. Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en kan er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend zijn, en de vertraging wordt niet veroorzaakt doordat de winnende inschrijver geen of naar het oordeel van de gemeente in onvoldoende mate informatie heeft verstrekt die voor de Bibob-toets van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optie-

overeenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een negatieve integriteitsscreening.

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

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

Financieel en economische stabiliteit

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

## 4.9 Bezwaar

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

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

Mocht de inschrijver in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de gemeente, dan behoudt de uitslag van de selectie haar voorlopige status 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 bijlage 14 (Overall Planning) en onderstaande tabel opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 24 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 5 maart 2024 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende winnende plan uit tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van de Bouwenvelop kavel C en D Ravel, 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. Bij het toetsen van het VO door de gemeente zal de gemeente Rochdale verzoeken advies uit te brengen of het VO past binnen de uitgangspunten van Rochdale (bijlage 12). Binnen een termijn van 4 weken na indiening van het DO aan de gemeente dient de optienemer voor wat betreft het sociale woningbouwprogramma op kavel D een schriftelijk akkoord te kunnen overleggen van Rochdale waarmee voor de gemeente duidelijk is dat het DO past binnen de afspraken uit de Turnkey Overeenkomst tussen de optienemer en Rochdale.

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

| **Activiteit** | **Datum** |
|---|---|
| Optietermijn | 6 maart 2024 – 6 maart 2026 |
| Indienen voorlopig ontwerp | 3 juli 2024 |
| Indienen definitief ontwerp voor wat betreft programma sociale huur aan Rochdale voor akkoord | 4 maart 2025 |
| Indienen definitief ontwerp gemeente | 2 april 2025 |
| Ontwikkelaar dient te beschikken over een omgevingsvergunning | Uiterlijk 9 februari 2026 (maar naar verwachting oktober 2025) |
| Uitbrengen erfpachtaanbieding | Uiterlijk 9 februari 2026 |
| Bericht van acceptatie getekend aan gemeente retour | Uiterlijk 6 maart 2026 |
| Uiterste ingangsdatum erfpachtrecht | 16 april 2026 |

| | |
|---|---|
| Uiterste datum start bouw | 6 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht(en) |
| Uiterste moment indienen huisaansluitingen voorstel en werkterrein ontruimingsprotocol | 12 maanden voor oplevering/ ingebruikname |
| Uiterste moment indienen inhuizingsplan | 6 maanden voor ingebruikname |
| Indicatieve planning oplevering cq. ingebruik-name | 24 maanden na ingangsdatum erfpacht-recht(en) |

# 5. Overige bepalingen en uitgangspunten

a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingplichtige overheidsopdracht.
b. De selectiecommissie en de jury van deskundigen 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. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijkerwijs onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk op 17 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 genoemd in bepaling h.
k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te verval-

len en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.

l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.

m. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibob-formulier.

n. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.

o. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en n) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.

p. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.

q. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 3.1 of 4.1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

r. De gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.

s. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de definitief geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

# 6. Bijlagen

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

1. Bouwenvelop Kavel C en D, Ravel (Zuidas) inclusief de daarbij behorende documenten waaronder het kavelpaspoort kavel C en D, d.d. 17 april 2023 (bijlage 1);
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2);
3. Format projectinformatie referentieprojecten tender kavel C en D (bijlage 3);
4. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 4);
5. Formulier programmatabel definitieve selectieprocedure (bijlage 5);
6. Formulier Puntensysteem Groen en natuurinclusief bouwen (bijlage 6);
7. Formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties (bijlage 7);
8. Bijlage bij Bibob formulier, gegevens betrokken (rechts)personen (bijlage 8);
9. Integriteit bij vastgoed en grondtransacties, brochure voor huurders en erfpachters (bijlage 9);
10. Toelichting regeling Ambitiebonus, d.d. 18 januari 2022 (bijlage 10);
11. Optieovereenkomst kavel C en D Ravel (Zuidas) met de volgende bijlagen (bijlage 11):
- Model-erfpachtaanbieding AB 2016 kavel C dossiernr. E 16557/1 (bijlage 11a);
- Model erfpachtaanbieding AB 2016 kavel D dossiernr. E 16558/1 (bijlage 11b);
- Algemene bepalingen 2016 voor eeuwigdurende erfpacht (bijlage 11c);
- Voorlopige uitgiftetekening kavel C 02-02-2023 (bijlage 11 d);
- Voorlopige uitgiftetekening kavel D 02-02-2023 (bijlage 11 e);
- Verkennend bodemonderzoek kavel C, nummer 518555.003(00), d.d. 14 juni 2022 (bijlage 11 f);
- Verkennend bodemonderzoek kavel D, nummer 518555.004(00) d.d. 30 juni 2022 (bijlage 11g);
- Terreinspecificatie en nadere informatie kavel C (bijlage 11h);
- Terreinspecificatie en nadere informatie kavel D (bijlage 11i);
- Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016 (bijlage 11j).
12. Model-turnkey overeenkomst Woningstichting Rochdale (bijlage 12) met de volgende bijlagen:
- model-erfpachtaanbieding sociale huurwoningen kavel D, dossiernummer EW 6624/1 (bijlage 12a);
- voorlopige uitgiftetekening kavel D met nummer 2023-154, d.d. 20-04-2023 (bijlage 12b);
- Planning, d.d. xxx (door ontwikkelaar in te dienen bij de definitieve inschrijving, vormt bijlage 12c);
- Procedure Overdracht Rochdale, maart 2023 (bijlage 12d);
- Garantiebepalingen Rochdale, maart 2023 (bijlage 12e);
- Uitgangspunten en programma van eisen, d.d. 20 maart 2023 (bijlage 12f);
- Programma van Algemene Eisen Rochdale (SPER) Functioneel deel versie juli 2020, inclusief oplegnotitie specifieke aanpassingen (bijlage 12g);

- Programma van Eisen Rochdale Technische en Bouwkundige Uitgangspunten (T&BU), versie maart 2023 (bijlage 12h);
- Uitvoeringsbesluit sociale huur, d.d. 5 november 2020 (bijlage 12i).

13. Standaard grondhuurovereenkomst ten behoeve van werkterrein met de volgende bijlagen (bijlage 13):
- algemene bepalingen (bijlage 13a);
- integriteitsclausule (bijlage 13b);
- formulier mandaat automatische incasso (bijlag 13c).

14. Overall planning ontwikkeling kavels C en D, d.d. 13 april 2023 (bijlage 14);

15. Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectiebrochure (vormen bijlagen 15a en 15b).