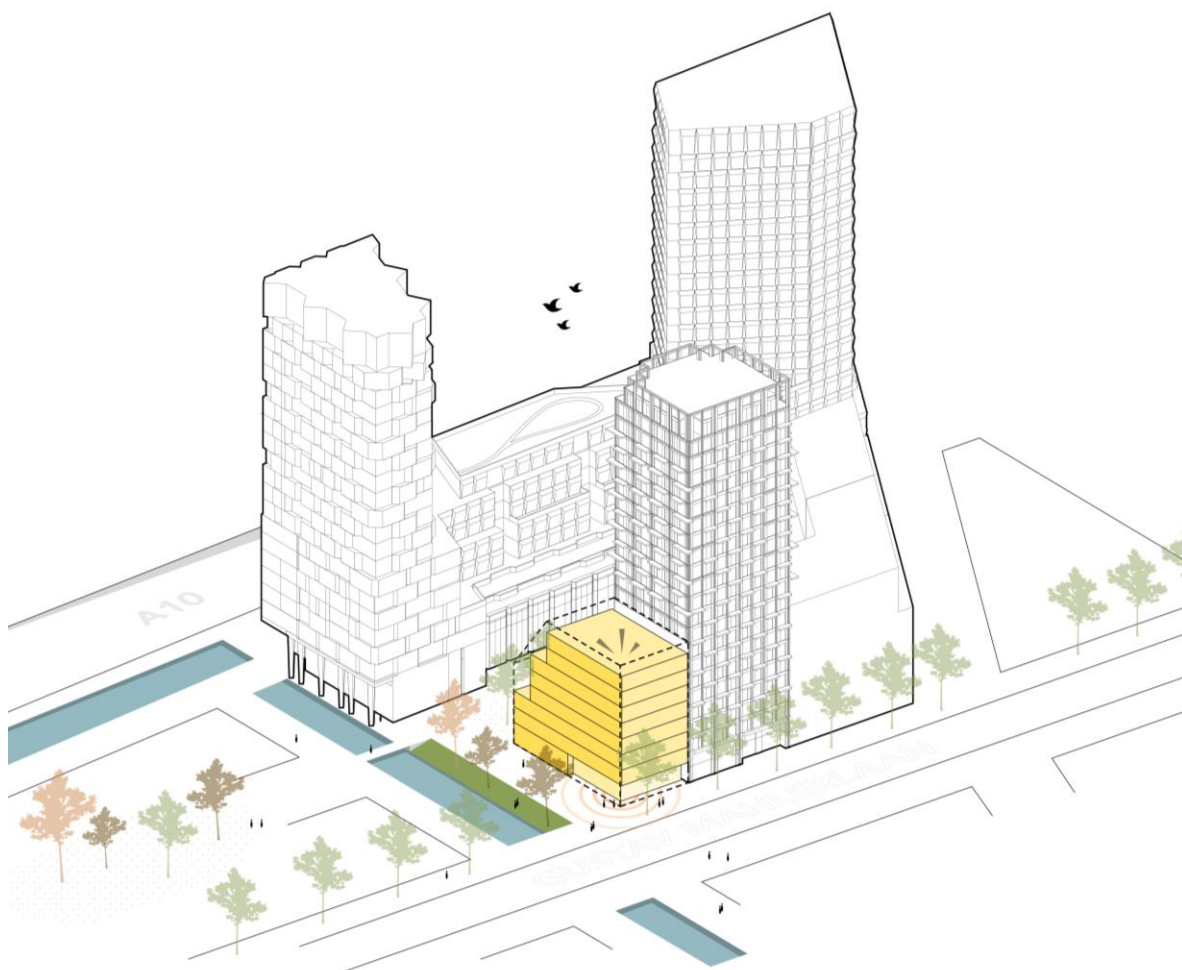




Selectiebrochure Kenniskwartier

Kavel 2E, Oostelijk Ontwikkelveld, Kenniskwartier, Zuidas

Ruimte voor 3.250 m² vrijesectorwoningen en 250 m²
plintvoorzieningen



Inhoud

Inleiding	3
1. Project en opgave	5
1.1 Locatie.....	5
1.2 Opgave voor kavel zE: parel aan de gracht	6
1.3 Relevante (publiekrechtelijke) kaders	7
1.4 Erfpachtgrondwaarde.....	9
1.5 Combinatie van partijen.....	10
1.6 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding	10
2. Beschrijving selectieprocedure	12
2.1 Selectieprocedure	12
2.2 Planning.....	13
3. Aanleveren, gunningscriteria en beoordeling	15
3.1 Aanleveren	15
3.2 Minimale eisen	18
3.3 Gunningcriteria.....	18
3.4 Beoordeling selectie	23
4. Gunning en vervolg.....	25
4.1 Gunning.....	25
4.2 Reservelijst	25
4.3 Screening	26
4.4 Bezwaar	28
4.5 Planning ontwikkeltraject.....	28
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	30
6. Bijlagen	33

Inleiding

In Zuidas worden verschillende deelgebieden ontwikkeld, waardoor in de komende jaren een stevige verdichting zal plaatsvinden. Tussen deze bouwactiviteiten door is er nu de mogelijkheid om ook kavel 2E, Oostelijk Ontwikkelveld, Kenniskwartier (hierna kavel 2E) te ontwikkelen. De potentie van deze plek kan optimaal worden benut om bij te dragen aan een diverse en dynamische stedelijke omgeving. In combinatie met de ambities van de gemeente ligt hier dan ook een uitdagende ontwikkelopgave.

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma met vrije sector koop- en/of huurwoningen en een commerciële plintvoorziening op kavel 2E kan ontwikkelen en realiseren. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze selectiebrochure is opgesteld.

Het betreft een selectie in één ronde. U wordt gevraagd om een visie ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid, referenties, een risicoanalyse en een financiële bieding op het optierecht in te dienen.

De criteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Duurzaamheid;
- Competenties en ambities ontwikkelaar en architect;
- Financiële bieding op het optierecht.

Deze selectiebrochure bevat informatie over het project en opgave, de selectieprocedure, de aanleveren, gunningscriteria en beoordeling, de gunning en het vervolg. De stedenbouwkundige ambities en randvoorwaarden voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in de bouwvelop voor kavel 2E (zie bijlage 1) vastgelegd.

Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komt bij de gunningsbeslissing een zogenaamde optieovereenkomst tot stand, die als bijlage 3 is bijgevoegd. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de geselecteerde inschrijver tevens optienemer, gedurende de optietermijn waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een schetsontwerp, een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp (hierna: SO, VO en DO) uit te werken en vervolgens, als het plan aan de voorwaarden van de gemeente voldoet, een erfpachtaanbieding te accepteren.

De gemeente nodigt geschikte partijen uit zich in te schrijven voor deze selectie.

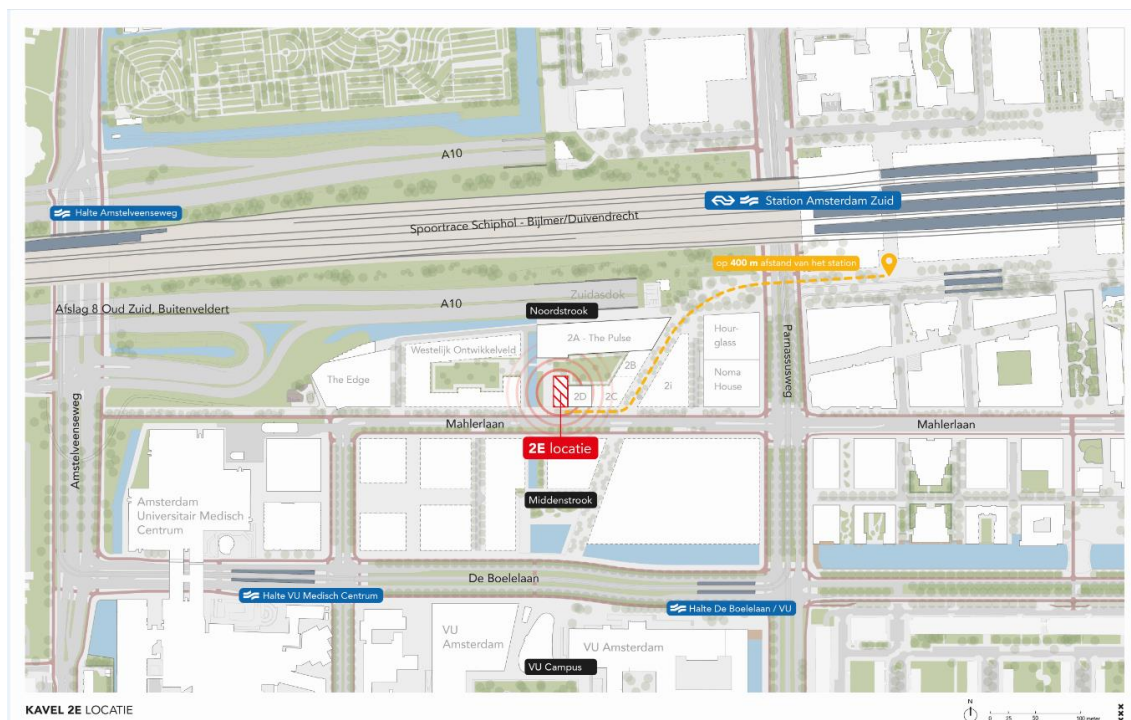
1. Project en opgave

1.1 Locatie

Kavel 2E ligt in Zuidas, in het deelgebied Kenniskwartier. Het Kenniskwartier is opgedeeld in drie stroken, de Noordstrook, de Middenstrook en de Zuidstrook waar de VU-campus is gevestigd. In de Noordstrook worden ten westen van de bestaande gebouwen Hourglass en NoMa House twee clusters ontwikkeld, het Oostelijk Ontwikkelveld en het Westelijk Ontwikkelveld. Beide met een gemengd programma rondom groene binnenhoven.

Oostelijk Ontwikkelveld

Het Oostelijk Ontwikkelveld wordt als eerste van beide clusters ontwikkeld en is te omschrijven als een hoog stedelijk cluster dat is opgebouwd uit vijf aaneengeschakelde kavels 2A - The Pulse of Amsterdam (hierna The Pulse), 2B, 2C, 2D - Stepstone en 2E. Kavels 2A en 2D zijn reeds in aanbouw. In het midden van het Oostelijk Ontwikkelveld is het Florence Pricehof gelegen.



1.2 Opgave voor kavel 2E: parel aan de gracht

Onderscheidend karakter en eigen identiteit

Te midden van de twee omliggende hoogte-accenten (woontoren op kavel 2A, The Pulse en woontoren op kavel 2D, Stepstone) is het van belang dat kavel 2E een eigen positie inneemt. Die ambitie is in lijn met de overkoepelende beeldkwaliteit van het Oostelijk Ontwikkelveld, waarbij wordt uitgegaan van een zogenoemde 'pandenstad'. Ieder kavel heeft steeds een eigen karakter. Voor kavel 2E is het dan ook van belang dat het zich onderscheidt van de overige kavels en daarmee een geheel eigen uitstraling heeft.

Daarnaast ligt het gebouw op de hoek van de Gustav Mahlerlaan en de Jaddanbaikade en is daarmee qua ligging een beeldbepalend gebouw. Om die reden is het van belang dat het gebouw ook op afstand onderscheidend en herkenbaar is. Expressieve buitenruimtes kunnen hier een bijdrage aan leveren.

Uitnodigende en goed georganiseerde plint

Doordat de bebouwing op kavel 2E een hoekpand betreft en daarmee een meervoudige oriëntatie heeft, ligt er een belangrijke ontwerpogave voor de plint. Niet alleen wat betreft programmering maar ook als het gaat om zichtbaarheid en uitstraling. De plint vormt een verlengstuk van de openbare ruimte waarbij een koppeling met de naastgelegen openbare ruimte wenselijk is. Om die reden is een zodanige positionering van het plintprogramma van belang dat het de verschillende karakteristieken van de openbare ruimte versterkt; reuring aan zuid- en westzijde en rust aan de noordzijde. De plint is uitnodigend, stimuleert ontmoeting en draagt bij aan een goede beleving aan de stad op ooghoogte. Essentieel hierbij is dat de technische voorzieningen en het fiets parkeren op een dusdanige wijze zijn opgelost dat deze zo min mogelijk impact op de beleving en het functioneren van de plint hebben en dus zoveel mogelijk aan het zicht zijn onttrokken. Als het gaat om eisen en ambities omtrent de beeldtaal wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1 'Beeldkwaliteit Oostelijk Ontwikkelveld' in de bouwenvelop.

Integraliteit ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

Als het gaat om ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid in relatie tot de beeldkwaliteit is het van belang dat deze onderwerpen niet los van elkaar worden gezien maar een integrale eenheid vormen. De belangrijkste opgave hierbij is dan ook: hoe ontstaat er een goede balans tussen de ruimtelijke kwaliteit en de duurzaamheidsambities?

Programma

Het maximale programma voor kavel 2E is 3.500 m² BVO, inclusief plint. Op deze kavel worden circa 25 koop- en/of huurwoningen in de vrije sector (max. 3.250 m² BVO) gerealiseerd zonder parkeerplaatsen (besluit directie Zuidas mei 2018). De vrije sector koop- en/of huurwoningen hebben allen een minimale grootte van 70 m² GO (conform NEN2580).

Door de gunstige ligging is de zuidwesthoek van kavel 2E een ideale plek voor een commerciële plintvoorziening met horeca-functie (max. 250 m² BVO).

In het geval van vrijesectorkoopwoningen is een zelfbewoningsplicht van toepassing. De zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in de erfpachtaanbieding. Hiermee stuurt de gemeente op daadwerkelijke bewoning van de woningen door kopers en wordt de verhuur van koopwoningen tegengegaan.

1.3 Relevante (publiekrechtelijke) kaders

Parallel met het bestemmingsplan Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook zijn door het college van burgemeester & wethouders ook hogere waarden vastgesteld. Daar waar vanwege de A10 Zuid, de Gustav Mahlerlaan, De Boelelaan en de spoorweg RAI-Schiphol de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder niet wordt gehaald, worden hogere waarden vastgesteld conform het opgestelde besluit hogere waarden Wet geluidhinder. Het geluidniveau van de hogere waarden is vastgelegd in het besluit hogere waarden Wet geluidhinder. Dit besluit is als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook te raadplegen.

Voor kavel 2E dient opgemerkt te worden dat in het kader van het bestemmingsplan Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook onderzoek is verricht naar de akoestische situatie bij het solitair ontwikkelen van de kavels in het Oostelijk Ontwikkelveld. Voor die situatie zijn dove gevels voorgeschreven en zijn hogere waarden verleend. Inmiddels zijn de kavels 2A en 2D in uitvoering en wordt de Gustav Mahlerlaan op korte termijn feitelijk ingericht en afgewaardeerd naar een 30 km/u-regime. De ontwikkelaar zal onderzoek moeten doen naar de actuele situatie en de daarvoor te treffen geluidmaatregelen.

Ruimtelijke kwaliteit

Onder kwaliteit wordt stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit verstaan, samen ook wel ruimtelijke kwaliteit genoemd. De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid zoals beschreven in het gemeentelijke document 'De Schoonheid van Amsterdam' (laatst gewijzigd bij raadsbesluit van 19 juli 2023), waarin ruimtelijke systemen en architectonische ordes zijn beschreven en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus). Daarnaast zijn afhankelijk van de locatie bestaande kwaliteiten c.q. cultuurhistorie en erfgoed vastgelegd, voortkomend uit de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening. Binnen dit kader kunnen uitzonderingen worden gemaakt indien er de wens is om tot kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan heden in 'De Schoonheid van Amsterdam' zijn vastgelegd.

De Welstandnota Zuidas van december 2011, onderdeel van 'De Schoonheid van Amsterdam', is het formele kader voor de toetsing van de bouwplannen op het gebied van welstand. De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze selectiebrochure worden benoemd passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid. Een positief oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is het uitgangspunt.

In de onderhavige selectieprocedure is de beoordeling op ruimtelijke kwaliteit onderdeel van de uiteindelijke beoordeling.

Duurzaamheid

Inschrijvers worden wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op drie thema's: 1) energieprestatie, 2) duurzame en circulaire materialen en 3) de mate waarin de verschillende duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen en waar mogelijk versterken. De wettelijk vastgestelde manier om de energieprestatie te duiden is de NTA8800 en de BENG. De wettelijk vastgestelde manier om 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 te berekenen is de MPG.

1.4 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven bouwkavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor koopwoningen en commerciële plintvoorzieningen. De geboden optievergoeding die de geselecteerde inschrijver tevens optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet hiermee verrekend, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Vrije sector koop- en/of huurwoningen	€ 3.572	m ² GO
Commerciële plintvoorziening(en)	€ 2.353	m ² BVO
Fiets-/scooterparkeerplaatsen commerciële plintvoorziening(en)	minimale grondwaarde voor parkeren / 25 m ² (prijspeil 2023)	m ² BVO

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maand-prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf januari 2024 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 nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m2 BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

1.5 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de selectieprocedure (zie bijlage 2) 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 een van hen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van de combinatie te wijzigen gedurende de selectieprocedure. Het is in geen enkel geval toegestaan om gedurende de selectieprocedure partijen aan een inschrijving of aan een combinatie-inschrijving toe te voegen.

1.6 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding

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

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4.4 Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde dat er (1) 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 de optieovereenkomst wordt aangehaald, dan wordt daarmee een optieovereenkomst bedoeld waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de geboden optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 24 maanden vanaf de definitieve gunning de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een SO, VO en DO uit te werken die door de gemeente zal worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het SO, VO en DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders van de selectiestukken is gebleven. Overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het SO, VO en DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het SO en VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde SO en VO.

Nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan en na accordering van het DO, zal de gemeente een erfpachtaanbieding aan de optienemer doen. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. De erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst. Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest, mocht hij er niet in slagen om binnen de optietermijn de erfpachtaanbieding te accepteren. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden geresitueerd.

2. Beschrijving selectieprocedure

2.1 Selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze selectieprocedure voor om met een selectie in één ronde te werken. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Zuidas. De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving.

Elke partij die zich voor deze selectieprocedure inschrijft, conformeert zich aan de voorwaarden en eisen zoals vastgelegd in deze selectiebrochure 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. Tijdens de selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de vragenronde zoals hierna beschreven.

Selectiecommissie en jury

De beoordeling van de inschrijvingen geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit leden van het projectteam Kenniskwartier Noord Oostelijk Ontwikkelveld, namelijk:

- De voorzitter projectmanager Oostelijk Ontwikkelveld (geen stem)
- De projectmanager Noordstrook
- De projectleider Grondzaken
- De stedenbouwkundig ontwerper
- De gemeentelijk adviseur Duurzaamheid

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

Voor het selectiecriterium ruimtelijke kwaliteit wordt de selectiecommissie geadviseerd door een jury. De jury bestaat uit het supervisieteam Zuidas.

De selectiecommissie 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 plaatsvinden. In dat geval zal de inschrijver gevraagd worden om binnen vijf werkdagen te reageren. Om te komen tot een oordeel zijn de selectiecommissie en jury vrij om advies in te winnen bij derden.

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 27 oktober 2023, 17:00 uur en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument: Nota van Inlichtingen. Dit document is vanaf 17 november 2023 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

2.2 Planning

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

<u>Datum</u>	<u>Activiteit</u>
2 oktober 2023	Publicatie selectiedocumenten op TenderNed (start selectieprocedure)
27 oktober 2023, 17:00 uur	Uiterlijke gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen over opgave
17 november 2023, 17:00 uur	Publicatie Nota van Inlichtingen (vraag- en antwoorddocument beschikbaar)
20 november 2023, 08:30 uur	Opening inzendtermijn inschrijving selectieprocedure

19 januari 2024 17:00 uur	Sluiting inzendtermijn inschrijving selectie-procedure
	Integriteitsscreening (BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties)
1 maart 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 binnen de 20 dagen bezwaartermijn
21 maart 2024	Einde bezwaartermijn
22 maart 2024	Definitieve gunning + Start optietermijn (bij geen bezwaar)

3. Aanleveren, gunningscriteria en beoordeling

3.1 Aanleveren

Het inschrijven voor de selectie is mogelijk vanaf 2 oktober 2023 tot en met uiterlijk 19 januari 2024, 17:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijd dient de inschrijving voor de selectieprocedure 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:

De vormvereisten zijn A4 formaat, lettertype Arial, 10 pt, enkelzijdig (tenzij anders aangegeven). Het maximaal aantal pagina's per onderdeel staat waar relevant aangegeven.

- 1) Inschrijfformulier selectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inclusief financiële bieding op het optierecht (zie bijlage 2);
- 2) Voorblad met uitsluitend de naam van het project (zonder beeld en aanvullende informatie) (maximaal 1 pagina);
- 3) Visie op de ruimtelijke kwaliteit: Toelichting op de ruimtelijke kwaliteit door middel van een visie en toelichting in beeld en woord (A3 formaat, enkelzijdig, maximaal 5 pagina's). De visie bevat ten minste:
 - een puntsgewijze omschrijving van de gepresenteerde ruimtelijke kwaliteit;
 - een beeld van het gebouw gezien vanaf maaiveld, vanuit zuidwestelijke richting, waarbij een eerste indruk ontstaat van het gebouwsilhouet en gevelarticulatie, al dan niet aangevuld met referenties en schema's. De inschrijver wordt hierbij gevraagd minimaal zes onderdelen van het ontwerp te benoemen die essentieel zijn om de beoogde kwaliteit te realiseren. Deze onderdelen zullen als verplichting worden opgenomen in de optieovereenkomst;
 - een beeld of schema waarin duidelijk wordt op welke manier kavel 2E zich onderscheidt van, en zich verhoudt tot, de overige kavels van het Oostelijk Ontwikkelveld;
 - een eenvoudige plattegrond met de hoofdropzet van de plint;
 - een eenvoudige plattegrond met de hoofdropzet van een woonverdieping;

- een toelichting op de integraliteit tussen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.
- 4) Visie op duurzaamheid (maximaal 4 pagina's);
 - 5) Ingevuld puntensysteem natuur inclusief bouwen (bijlage E van bouwenvelop, zie bijlage 1);
 - 6) Format projectinformatie referentieprojecten architect (maximaal 2 pagina's per referentie). (zie bijlage 4);
 - 7) Format risicoanalyse ingevuld (maximaal 2 pagina's) (zie bijlage 5);
 - 8) Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar buitenlandse handelsregister (hierna "KvK uittreksel") van de aan selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen welke ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft/hebben ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KvK uittreksel, moet blijken. Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekeningsbevoegde personen gezamenlijk bevoegd zijn, dan dienen ook de meest recente statuten te worden overgelegd van de betreffende rechtspersoon of rechtspersonen;
 - 9) Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties (hierna: formulier integriteitstoets) inclusief gevraagde bijlagen. Indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld en ondertekend eveneens het formulier integriteitstoets (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Bij vraag 8 en 9 van het formulier integriteitstoets wordt gevraagd naar respectievelijk de financiering van de vastgoedtransactie en de eindgebruiker/ belegger van het vastgoed. Indien de financiering of eindgebruiker/belegger bij de inschrijving al bekend is dan dient dat te worden aangegeven. Indien financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient bij vraag 8 in ieder geval te worden aangegeven op welke manier de financiering zal plaatsvinden en dient dit zoveel mogelijk met bewijsstukken onderbouwd te worden. Dit-zelfde 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 integriteitsscreening 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. Hierdoor kan de optieovereenkomst door de gemeente worden ontbonden en zal de gemeente dus geen definitieve erfpachtaanbieding uitbrengen. Indien hier aanleiding voor is kan de integriteitsscreening worden opgeschaald naar een Bibobtoets.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier 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 selectieprocedure 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 26 januari 2024 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere redenen niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier selectieprocedure of het ontbreken van een van de gevraagde documenten zoals genoemd onder aan te leveren documenten 2 tot en met 7 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

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

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

3.2 Minimale eisen

De selectieprocedure heeft als doel de meest geschikte kandidaat te selecteren. Voor de selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan. Inschrijvingen die niet voldoen aan (een van) de minimale eisen worden uitgesloten van deelname. Voor een geldige inschrijving dient de gevraagde informatie in hoofdstuk 3.1 'Aanleveren' tijdig en volledig (met eventueel mogelijkheid tot herstel) te worden ingeleverd. Tevens dient de inschrijving te voldoen aan alle aan de selectieprocedure gestelde eisen. Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in hoofdstuk 3.1 'Aanleveren' beschreven.

3.3 Gunningscriteria

In de selectie worden vier selectiecriteria gehanteerd: ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, competenties en ambities van de ontwikkelaar en de architect en financiële bieding op het optierecht.

3.3.1. Visie op Ruimtelijke kwaliteit (max 40 punten)

De inschrijvers worden gevraagd een visie op ruimtelijke kwaliteit voor deze ontwikkeling op te stellen. In de visie dient de inschrijver de ruimtelijke kwaliteit aan de hand van drie onderdelen toe te lichten.

Ten eerste het onderscheidend karakter en eigen identiteit van het gebouw. Dit betreft de mate waarin kavel 2E als 'parel aan de gracht' een onderscheidend gebouw vormt ten opzichte van de overige kavels van het Oostelijk Ontwikkelveld waarbij buitenruimtes mogelijk een bijdrage leveren aan de eigen identiteit.

Ten tweede de uitnodigende en goed georganiseerde invulling van de plint. Dit betreft de mate waarin de plint als verlengstuk van de openbare ruimte fungeert, ontmoeting stimuleert en bijdraagt aan een goede beleving van de stad op ooghoogte en de mate waarin alle technische voorzieningen die in de plint een plek moeten krijgen compact en met zo min mogelijk impact op de plint worden opgelost.

Ten derde de integraliteit tussen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Dit betreft de mate waarin de ruimtelijke kwaliteit en de duurzaamheidsambities in balans zijn.

Wijze van beoordeling per sub criterium onder criterium Ruimtelijke kwaliteit	Maximaal te behalen score per sub-criterium
<i>Onderscheidend karakter en eigen identiteit</i> De mate waarin kavel 2E zich, als parel aan de gracht, onderscheidt van de overige kavels van het Oostelijk Ontwikkelveld, door een eigen karakter en identiteit en zich tegelijkertijd voegt in de context van het Oostelijk Ontwikkelveld.	15
<i>Uitnodigende en goed georganiseerde plint</i> De mate waarin de plint als verlengstuk van de openbare ruimte fungeert, ontmoeting stimuleert en bijdraagt aan een goede beleving van de stad op ooghoogte en de mate waarin alle technische voorzieningen die in de plint een plek moeten krijgen compact en met zo min mogelijk impact op de plint worden opgelost.	15
<i>Integraliteit van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</i> De mate waarin de ruimtelijke kwaliteit en de duurzaamheidsambities in balans zijn.	10
Totaal	40

3.3.2. Visie op Duurzaamheid (max 30 punten)

De inschrijvers worden gevraagd een integrale duurzaamheidsvisie voor deze ontwikkeling op te stellen. In de visie wordt door de inschrijver beschreven wat duurzaamheid in deze ontwikkeling betekent, zowel in het ontwerp als in het toekomstig gebruik en het beheer van het gebouw.

De inschrijvers worden gevraagd een toelichting te geven op de te realiseren energieprestatie, uitgedrukt in BENG-scores (NTA8800) en materialisatie van het gebouw, uitgedrukt in een MPG-waarde. Dat betekent een uitleg over het gekozen energiesysteem, de opwekking van duurzame energie, de mate van isolatie en de wijze waarop dit wordt bewerkstelligd.

Daarnaast dient inzicht gegeven te worden in de beoogde constructie van het casco. Als hergebruikte materialen worden toegepast, is het gewenst dat deze vermeld worden, waarbij aangegeven wordt om welke percentages het gaat. Er is ruimte om een toelichting te geven op de milieu-impact van innovatieve materialen. Alle beoogde waardes en toe te passen materialen dienen verificerbaar te zijn bij de toetsing van het SO, VO en DO van het plan. Cijfermatige onderbouwingen (de beoogde BENG- of MPG-waarde) zijn in de visie vereist, maar de achterliggende berekeningen hoeven in deze fase niet meegezonden te worden. Bij de berekening van de beoogde MPG-waarde dient uitgegaan te worden van een maximale (theoretische) levensduur van 75 jaar.

De scores in het definitief ontwerp dienen minimaal gelijk te zijn aan de beoogde scores die in de selectieprocedure door de winnaar zijn ingediend. Behalve de energieprestatie (de mate waarin de duurzaamheidsambities in relatie tot de duurzaamheid van het casco en het energiesysteem, inclusief energieprestatie (BENG) beschreven worden) en de duurzame en circulaire materialen (de mate waarin de toelichting duurzame en circulaire materialen, inclusief MPG-score beschreven wordt), wordt ook de samenhang tussen de duurzaamheidsaspecten (de mate waarin de verschillende duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen en waar mogelijk versterken) beoordeeld.

Dit laatste criterium wordt beoordeeld door de verschillende duurzaamheidsaspecten integraal en onderling te vergelijken. Een voorbeeld is dat de duurzaamheidsmaatregelen ten behoeve van energieopwekking andere maatregelen niet belemmeren. Zonnepanelen zouden in de gevel kunnen worden gerealiseerd, zodat het dak vrij blijft voor groen en waterberging of juist een combinatie hiervan met daarbij een vorm van energieopwekking. Ook zou hemelwater kunnen worden gebruikt voor het functioneren van het gebouw. In dat geval wordt de waterberging als duurzaamheidsaspect versterkt omdat het wordt gebruikt in een regenwatergebruikssysteem. Met een regenwatergebruikssysteem wordt regenwater opgevangen. Dit water kan gebruikt worden voor een wasmachine, wc en tuin.

Wijze van beoordeling per sub criterium onder criterium Duurzaamheid	Maximaal te behalen score per sub criterium
<i>Energieprestatie</i> De mate waarin de duurzaamheidsambities in relatie tot de duurzaamheid van het casco en het energiesysteem, inclusief energieprestatie (BENG) beschreven worden;	10 punten
<i>Duurzame en circulaire materialen</i> De mate waarin de toelichting duurzame en circulaire materialen, inclusief MPG-score beschreven wordt.	10 punten
<i>Samenhang duurzaamheidsaspecten</i> De mate waarin de verschillende duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen en waar mogelijk versterken.	10 punten
Totaal	30 punten

3.3.3. Competenties en ambities ontwikkelaar en architect (max 20 punten)

Bij deze selectieprocedure in één ronde wordt op basis van een visie (in plaats van een schetsontwerp) een winnaar geselecteerd. Dit is reden om meer inzicht te willen hebben in de competenties en ambities van de inschrijver en architect. Hiertoe worden referentiebeelden van de architect gevraagd en een risicoanalyse van de inschrijver.

Referentiebeelden architect (10 punten)

De architect toont zijn competenties door in totaal maximaal twee van zijn referentiebeelden uit eigen werk van gebouwen aan te leveren en te onderbouwen waarom de referentie past bij de opgave voor kavel 2E. Daarnaast dient er per referentie te worden gemotiveerd waarom deze referentie is gekozen (het invulformulier is bijgevoegd als bijlage 4). De referenties worden beoordeeld op de mate waarop de referenties aansluiten op de opgave voor kavel 2E.

Voorwaarden referentiebeelden:

- Het beeld bestaat uit een (deel van een) gebouw (de omvang van het gebouw is niet bepalend);
- Bij het indienen van één referentie, wordt deze beoordeeld op basis van de opgave in relatie tot de kavel;
- Bij het indienen van twee referenties, dient aangegeven te worden welke referentie bij welk onderdeel van de opgave hoort.

Elke referentie wordt beoordeeld op de mate waarin die aansluit bij de opgave voor kavel 2E.

Voorts dient de architect die de referenties indient gedurende het ontwikkeltraject verbonden te blijven en is het niet toegestaan een andere architect te contracteren.

Risicoanalyse (10 punten)

In de aan te leveren risicoanalyse (invulformulier is bijgevoegd als bijlage 5) dient de inschrijver de vijf belangrijkste risico's te benoemen die de beoogde ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van het project negatief kunnen beïnvloeden. Voor elk risico wordt aangegeven wat de oorzaak is, wat het gevolg zou zijn als het risico zich voordoet, welke maatregelen getroffen kunnen worden ter beheersing en wie deze maatregelen het beste kan nemen. Het risicomanagement omvat de ontwerpfase van de ontwikkeling tot en met de startbouw van het project.

Wijze van beoordeling per sub criterium onder criterium Competenties en ambities ontwikkelaar en architect	Maximaal te behalen score per sub criterium
<i>Competentie architect – referentie(s)</i> De mate waarin de referentie(s) aansluit(en) bij de opgave voor kavel 2E.	10 punten
<i>Risicoanalyse</i> De mate waarin de risicoanalyse en beheersmaatregelen overtuigen van de expertise van de inschrijver bij het realiseren van een gebouw van een hoge kwaliteit.	10 punten
Totaal	20 punten

3.3.4. Financiële bieding op het optierecht (max 10 punten)

Gevraagd wordt een bieding op het optierecht voor kavel 2E te doen. Het aantal maximaal te behalen punten is 10 punten. Dit aantal punten krijgt de inschrijver met het hoogste bod. De inschrijver die de een na hoogste bieding uitbrengt krijgt 5 punten. De overige inschrijvers met lagere biedingen scoren 0 punten. Over de optievergoeding dient de optienemer btw te betalen, op moment van de start van de selectieprocedure is dat 21 procent.

3.4 Beoordeling selectie

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen volledige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
1. Ruimtelijke kwaliteit a) Onderscheidend karakter en eigen identiteit; b) Uitnodigende en goed georganiseerde plint; c) Integraliteit van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.	40 punten 15 punten 15 punten 10 punten
2. Duurzaamheid a) De kwaliteit van het casco en het energiesysteem, inclusief energieprestatie (BENG); b) Toelichting duurzame en circulaire materialen, inclusief MPG-score; c) Hoe de verschillende duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen en waar mogelijk versterken.	30 punten 10 punten 10 punten 10 punten
3. Competenties en ambities ontwikkelaar en architect a) Competentie architect – referentie(s); b) Risicoanalyse.	20 punten 10 punten 10 punten
4. Financiële bieding optierecht	10 punten
Totaal	100 punten

De inschrijvingen worden niet ten opzichte van elkaar beoordeeld. Dit betekent dat partijen dezelfde punten zouden kunnen scoren op de eerste drie criteria. In hoofdstuk 4.1 'Gunning' wordt toegelicht hoe om te gaan met een gelijke totaalscore. Voor het beoordelen van de financiële bieding optierecht wordt er een andere beoordelingsmethodiek gebruikt: de financiële biedingen worden met elkaar vergeleken. De hoogste bieding krijgt het maximaal te behalen punten: 10 punten. De een na hoogste bieding krijgt 5 punten. De overige inschrijvingen krijgen geen punten. Dit is ook toegelicht in hoofdstuk 3.3.4.

4. Gunning en vervolg

4.1 Gunning

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

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk ruimtelijke kwaliteit. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende zwaarste gunningscriterium gehanteerd, namelijk duurzaamheid. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium referenties en risico-analyse de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting door een door de gemeente aangewezen notaris worden bekend gemaakt.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan de Directeur Zuidas.

De selectiecommissie voegt daar een advies voor gunning aan toe. Op 1 maart 2024 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie hoofdstuk 4.4 'Bezwaar') vooralsnog een voorlopige status.

4.2 Reservelijst

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

Indien de winnaar van de selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgorde van de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde of, indien deze niet geïnteresseerd is, de kandidaat met de dan hoogste rangorde, 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 selectie.

Deze kandidaat dient binnen een termijn van 14 werkdagen het gemeentelijke voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspraken, waarna de gemeente het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rangorde op de reservelijst te benaderen.

De gemeente is niet gehouden om kandidaten van de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van 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 selectieprocedure heeft deelgenomen en deze niet heeft gewonnen, wordt bij de bekendmaking van de gunning bericht over zijn rangorde op de reservelijst. De reservelijst als zodanig wordt niet bekend gemaakt.

4.3 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2017 nr. 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. Door het indienen van het formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties wil de gemeente inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde integriteitsformulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om aanvullende vragen te stellen.

Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en zal er gegund worden aan de nummer twee, 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 integriteitsscreening van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een 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 verbinden.

Screening financieel en economische stabiliteit

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

4.4 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 selectie c.q. het gunningsbesluit op TenderNed bekend wordt gemaakt (ten aanzien van de overige inschrijvers 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 kalenderdagen 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.

Indien het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich meebrengen 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.

4.5 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp- en ontwikkeltraject is op de volgende pagina opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding 24 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 22 maart 2024 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota ter hoogte van geboden optievergoeding + btw toegezonden die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De geselecteerde inschrijver werkt het door hem ingediende plan uit tot SO, VO en DO met inachtneming van de bouwvelop, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het SO, VO en DO wordt ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente binnen de termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst.

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

<u>Datum</u>	<u>Activiteit</u>
22 maart 2024	Start optieperiode na definitieve gunning
Uiterlijk 7 juni 2024 (11 weken na definitieve gunning)	Indienen Schets Ontwerp
Uiterlijk 29 november 2024 (36 weken na definitieve gunning)	Indienen Voorlopig Ontwerp
Uiterlijk 20 juni 2025 (65 weken na definitieve gunning)	Indienen Definitief Ontwerp
1 oktober 2025	Indienen aanvraag omgevingsvergunning
1 maart 2026	Omgevingsvergunning onherroepelijk
22 maart 2026	Einde optieperiode/ uiterlijk accepteren erfpachtaanbieding
1 april 2026	Grondoverdracht en start bouw kavel 2E
1 oktober 2027	Oplevering kavel 2E

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbesteding plichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie en de jury hebben het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente. 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 definitieve gunning 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, mogelijksterwijs onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 27 oktober 2023, 17:00 uur. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere vragenronde dan wel per omgaande via www.tender-ned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadelijktig.
- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2.2 'Planning' en 4.5 'Planning ontwikkeltraject' 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 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. Bij overtreding van bepaling sub c) en g) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.

- o. Bij overtreding van bepaling sub d) en e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- p. 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 hoofdstuk 3.1 'Aanleveren' beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- q. De winnaar dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

6. Bijlagen

De volgende documenten maken als bijlage integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

1. Bouwenvelop, met de daarbij behorende bijlagen:
 - a. Coördinaten tekening
 - b. Aansluiting kavel 2D plattegrond onderbouw
 - c. Aansluiting kavel 2D zuid- en westgevel
 - d. Supervisie procedure
 - e. Puntensysteem Groen en natuurinclusief bouwen kavel 2E Kenniskwartier
 - f. WKO Masterplan
2. Inschrijfformulier (incl. optiebod) Selectie Kenniskwartier Kavel 2E
3. Optieovereenkomst met de bijlagen:
 - a. Model aanbidding appartementsrechten
 - b. Voorlopige uitgiftetekening 2022-454
 - c. Algemene bepalingen 2016 eeuwigdurende erfpacht
 - d. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht
 - e. Terreinspecificatie en nadere informatie Zuidas
4. Format projectinformatie referentieprojecten
5. Format risicoanalyse
6. Checklist Zuidas – aanlevering SO/VO/DO
7. Formulier integriteitstoets BIO en wet Bibob bij vastgoedtransacties
 - a. Brochure Integriteit bij vastgoedtransacties
 - b. Bijlage Bibob-formulier
8. BLVC-kader Zuidas
9. Werkterreinovereenkomst Zuidas
 - a. Algemene bepalingen werkterreinovereenkomst
 - b. Integriteitsclausule bij werkterreinovereenkomst
 - c. Mandaat automatische incassoformulier werkterreinovereenkomst
10. De Nota van Inlichtingen zoals op TenderNed wordt gepubliceerd en die geacht wordt deel uit te maken van deze selectiebrochure.

Opdrachtgever

Gemeente Amsterdam, Zuidas

Contactpersoon

Mark Fransen, Projectleider Grondzaken

Danique Barendregt, Projectmanager

Versie en datum

Definitief, september 2023