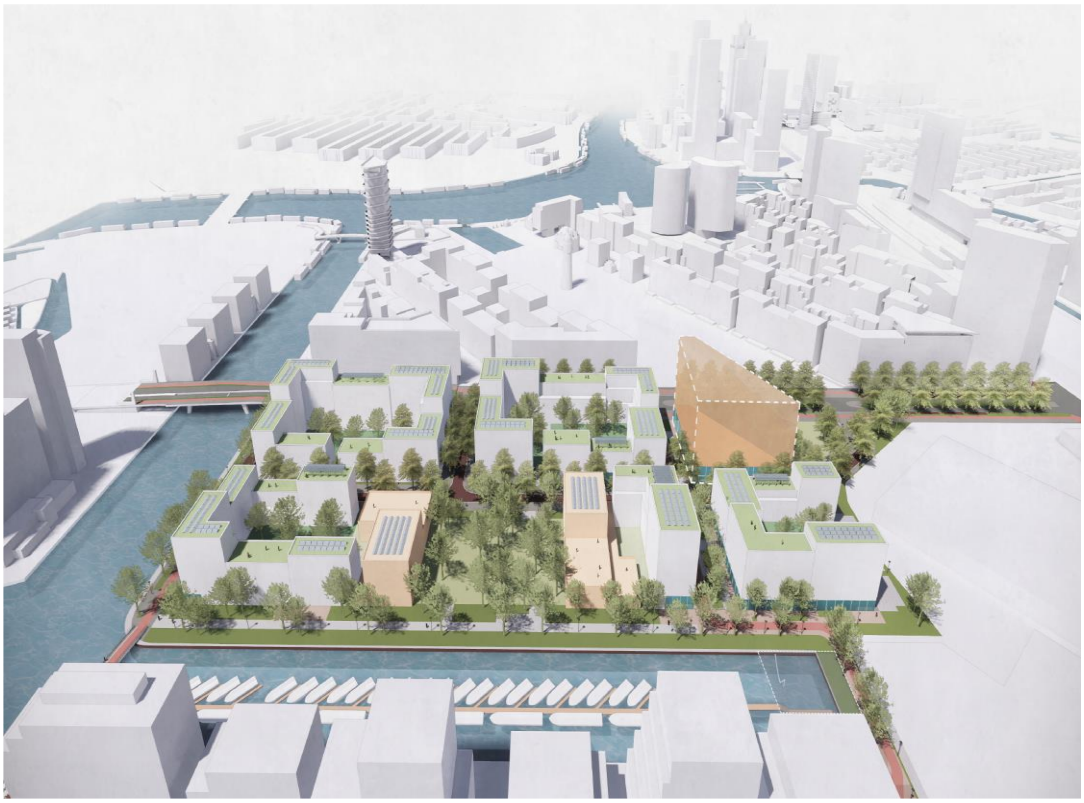
Gemeente Amsterdam

5 oktober 2023

Selectiebrochure kavel 11 Amstelkwartier 3e fase

Ruimte voor maximaal 10.600 m² bvo wonen, zorg- en culturele voorzieningen, detailhandel en kleinschalige bedrijfs- annex kantoorruimte



Inhoudsopgave

Inleiding..... 2

1. Project en opgave 3
1.1 De locatie 3
1.2 Beschrijving van de opgave 5
1.3 Erfpachtgrondwaarde 10
1.4 Combinatie van partijen.. 11
1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding 11

2. Beschrijving selectieprocedure 13

3. Voorselectie 15
3.1 Inschrijving voorselectie 15
3.2 Minimale eisen voorselectie 16
3.3 Selectiecriteria voorselectie 17
3.4 Beoordeling 21

4. Definitieve selectie 22
4.1 Inschrijving definitieve selectie 22
4.2 Minimale eisen definitieve selectie 24
4.3 Presentatie 25
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie 25
4.5 Beoordeling definitieve selectie 30
4.6 Gunning / onkostenvergoeding 30
4.7 Reservelijst 31
4.8 Screening 32
4.9 Bezwaar 33
4.10 Planning ontwikkeltraject 33

5. Overige bepalingen en uitgangspunten 35

Bijlagen 37

Inleiding

De gemeente Amsterdam (hierna: 'de gemeente') wil – na de tender voor kavel 10B (april 2023) - kavel 11 als tweede kavel van Amstelkwartier 3e fase invullen met een programma dat bestaat uit maximaal 7.500 m² bvo wonen (vrije sector koop of- huur dan wel middeldure huur) en maximaal 3.100 m² bvo niet-wonen (culturele - en zorgvoorzieningen, detailhandel, bedrijfs- annex kantoorruimtes) en technische ruimtes met bijbehorende parkeerplaatsen. De gemeente is op zoek naar een partij die bovengenoemd programma op kavel 11 kan ontwikkelen en realiseren. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld.

Het betreft een selectieprocedure in twee rondes. In de eerste ronde wordt u gevraagd om een visie op de criteria duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en programma. Daarnaast dient u een plan van aanpak voor het ontwikkelproces en referentieprojecten aan te leveren. In de tweede ronde wordt om een verdere uitwerking gevraagd van voornoemde criteria middels berekeningen met toelichting en onderbouwing, impressies (visualisaties) en specificaties.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, (minimale) eisen, criteria en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn vastgelegd in 'Bouwenvelop kavel 11 Amstelkwartier 3e fase' (bijlage 1), hierna: 'bouwenvelop'.

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

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

1. Project en opgave

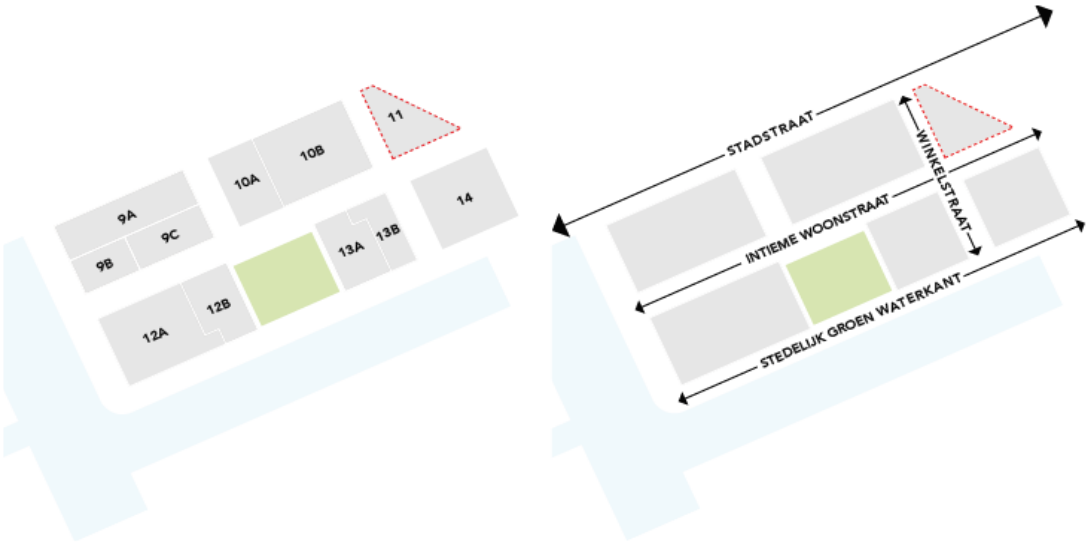
1.1 De locatie

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

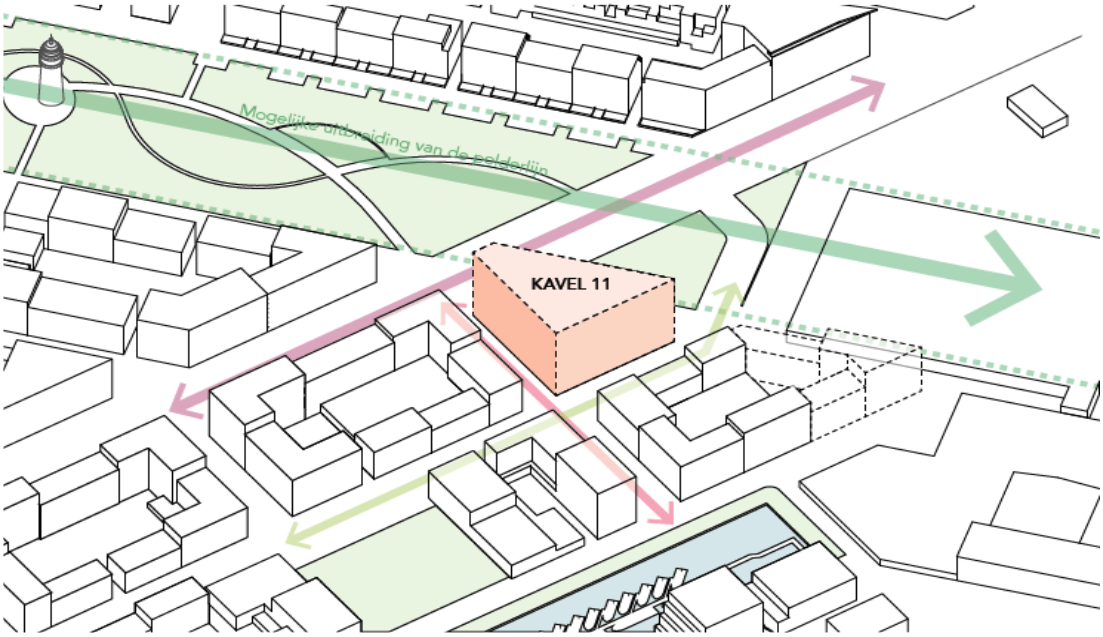


De hoofdopzet van Amstelkwartier 3e fase bestaat uit 6 bouwvelden die overwegend als gesloten bouwblokken worden ontwikkeld. De bouwblokken hebben stedelijke buitenkanten en intieme groene binnenwerelden. Aan het buurtplantsoen liggen 2 scholen die onderdeel uit maken van de bouwblokken. Langs het park ligt in kavel 11 een hoogteaccent van 40 meter, dat samen met kavel 10B de entree naar een nieuwe winkelstraat vormt. De Amstelstroomlaan is een stadstraat met een stedelijke zijde, aansluitend op de bebouwing van Amstelkwartier 2e fase aan de overkant. Evenwijdig aan de Amstelstroomlaan loopt een intieme buurtstraat met lagere en kleinschaligere bebouwing. De openbare ruimte langs de insteekhaven wordt sterk 'vergroend' met hoge verblijfskwaliteit en reageert stedenbouwkundig op de ontwikkelingen in het naastgelegen Kauwgomballenkwartier. De openbare ruimte wordt door de gemeente aangelegd conform het 'DO openbare ruimte Amstelkwartier 3e fase de dato 21 november 2022' (bijlage 19). De winkels liggen geconcentreerd in de oosthoek van Amstelkwartier 3e fase. Twee uit elkaar liggende supermarkten - een

'full-service' concept in kavel 10B en een 'service-discount' concept ín kavel 14 - zorgen voor aanloop in een nieuwe winkelstraat, waar kleinere winkels en voorzieningen tussen deze supermarkten van mee kunnen profiteren.



Na kavel 10B is kavel 11 de tweede gronduitgifte in de 3e fase van het Amstelkwartier. Deze kavel maakt deel uit van het winkel- en voorzieningengebied en zet de toon voor verdere ontwikkeling van een nieuwe winkelstraat. Het kavel- en bouwoppervlak meten beide circa 1.675 m². De openbare ruimte rond kavel 11 heeft in elke straat een ander karakter en de plint van de kavel dient aan vier zijden een goede relatie aan te gaan met de aansluitende openbare ruimte. Het woonprogramma in kavel 11 bestaat uit vrije sector (koop dan wel huur), middeldure huur of een nader te bepalen combinatie van voornoemde segmenten.



1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met wonen, culturele voorziening, gezondheidszorg, detailhandel en kleinschalige bedrijfs- annex kantoorruimtes op kavel 11 van Amstelkwartier 3e fase kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet, waarbij wordt ingegaan op de volgende criteria:

- ruimtelijke kwaliteit;
- duurzaamheid;
- programma.

Bestemming

Op basis van het bestemmingsplan 'Amstelkwartier derde fase West', dat op 23 februari 2022 onherroepelijk geworden is, geldt voor kavel 11 de bestemming 'Gemengd-1'. In de bouwenvelop (bijlage 1) en deze selectiebrochure wordt nader ingegaan op de voor kavel 11 toegestane functies.

Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid, zoals beschreven in het gemeentelijke document 'De Schoonheid van Amsterdam' (bijlage 8), waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus). Daarnaast zijn afhankelijk van de locatie bestaande kwaliteiten c.q. cultuurhistorie en erfgoed vastgelegd, voortkomend uit de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening. Binnen dit kader kunnen in uitzonderlijke gevallen uitzonderingen worden gemaakt in het geval dat er de wens is om tot kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan heden in 'De Schoonheid van Amsterdam' is bepaald.

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

Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze selectiebrochure wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op twee thema's: energieprestatie (1) en duurzame - en circulaire materialen (2). Duurzaamheid wordt in de voorselectie uitgevraagd aan de hand van een integrale visie. In de definitieve selectie wordt ieder thema zoals hierboven genoemd zowel aan de hand van kwantitatieve indicatoren als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De kwantitatieve meetlatten zijn de BENG-scores (Bijna Energie Neutraal Gebouwen) voor energieprestatie en de percentages hergebruikteen bio-based materialen voor duurzame - en circulaire materialen. De kwalitatieve beoordeling vindt plaats aan de hand van de toelichtingen op voornoemde twee thema's waarop wordt uitgedaagd:

1. *Energieprestatie*

Inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk of zelf energieleverend gebouw te realiseren. Daarbij wordt ook gekeken naar de kwaliteit van het energieconcept. In de definitieve selectie wordt de energieprestatie kwantitatief uitgevraagd aan de hand van de NTA8800 op zowel BENG1, BENG2 als BENG3. Daarbij wordt in de definitieve selectie ook een toelichting gevraagd, die kwalitatief beoordeeld wordt. Omdat het programma voor utiliteit bij inschrijving nog niet vaststaat, wordt niet op de energieprestatie van de niet-woonfuncties beoordeeld. Echter de

inschrijver is verplicht zowel in het casco als wat betreft het energiesysteem en andere installaties in het woongedeelte én niet-woongedeelte van het gebouw dezelfde energiemaatregelen te nemen. De installaties in het niet-woongedeelte kunnen ook verschillend zijn van die in het woongedeelte, maar dienen dan eenzelfde of een beter rendement te hebben.

2. Duurzame - en circulaire materialen
Inschrijvers worden uitgedaagd de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook om de impact van onderhoud, vervangingen en sloop en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur. In de definitieve selectie wordt naast de percentages hergebruikte en bio-based materialen ook een toelichting op toegepaste materialen gevraagd.

<u>Programma</u>
De invulling van kavel 11 is een programmatisch complexe opgave door de grote mate van functiemenging op een relatief klein te bebouwen oppervlak. Het creëren van een plintprogramma om te voorzien in de behoefte aan voorzieningen binnen de wijk Amstelkwartier als geheel (1e, 2e en 3e fase) en in de behoefte aan levendigheid aan de Merenburgstraat behoren bij deze opgave, zoals nader omschreven in de bouwenvelop. Op kavel 11 heeft de gemeente een bouwplan voor ogen ter grootte van minimaal 8.800 en maximaal 10.600 m² bvo, exclusief technische ruimtes conform eisen bouwenvelop (bijlage 1). Dit bouwplan bestaat uit een woonprogramma (inclusief bergingen en exclusief parkeren) van minimaal 6.000 en maximaal 7.500 m² bvo, een niet-woonprogramma (exclusief parkeren) van minimaal 2.800 en maximaal 3.100 m² bvo en technische ruimtes conform eisen bouwenvelop (bijlage 1). Daarnaast maakt een (1-laags verdiepte) parkeergarage – afhankelijk van het verkozen woonprogramma – mogelijk deel uit van het hier te realiseren programma.

Woonprogramma
Het woonprogramma omvat minimaal 6.000 en maximaal 7.500 m² bvo / minimaal 50 en maximaal 70 woningen. Het in kavel 11 te realiseren woonprogramma mag als volgt worden ingevuld:

- volledig (100%) met vrije sector koopwoningen;
- volledig (100%) met vrije sector huurwoningen;
- volledig (100%) met middeldure huurwoningen;
- een door inschrijver nader te bepalen combinatie van voornoemde segmenten.

Voor vrije sector koopwoningen geldt in Amsterdam vanaf 8 juli 2020 het beleid 'Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar bewoners' (bijlage 17). Voor deze woningen betekent dit een verbod op verhuur, dat in de erfpachtvoorwaarden wordt opgenomen. De uitwerking van voornoemde beleidsnota is te vinden in de model-erfpachtaanbieding, welke deel uitmaakt van bijlage 6 (model-optieovereenkomst).

Voor middeldure huurwoningen geldt de verplichting dat deze gedurende een periode van minimaal 25 jaar als zodanig moeten worden verhuurd; een en ander conform het bepaalde in de 'Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam houdende regels omtrent herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur' d.d. 9 juni 2020 (bijlage 18).

Niet-woonprogramma
Het niet-woonprogramma omvat minimaal 2.800 en maximaal 3.100 m² bvo en dient te worden ingevuld met:

- minimaal 800 m² bvo culturele voorziening - met inbegrip van hieraan verbonden horecafunctie (maximaal 200 m² bvo) - in de plint en deels op de 1e laag (met adressering aan de Amstelstroomlaan);
- minimaal 850 m² bvo zorgvoorzieningen in de plint en deels op de 1e laag;
- minimaal 300 en maximaal 400 m² bvo detailhandel in de plint (langs de Merenburgstraat);
- minimaal 400 m² bvo (kleinschalige) bedrijfs- annex kantoorruimtes in de plint en deels op de 1e laag.

Om het minimaal vereiste oppervlak van 2.800 m² bvo te kunnen behalen, is het niet mogelijk voor alle bovengenoemde onderdelen van het niet-woonprogramma uit te gaan van het minimumaantal m² bvo. Met inachtneming van voornoemde m² bvo van het niet-woonprogramma bestaat er voor de oppervlaktes van de vier hiertoe behorende onderdelen dus een zekere mate van 'uitwisselbaarheid'. De technische ruimtes ten behoeve van Eneco en Liander dienen in de plint(en) te worden gerealiseerd conform eisen bouwenvelop (bijlage 1).

Het erfpachtrecht van de culturele voorziening ligt bij de ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolgers (hierna ook te noemen: 'erfpachter'), evenals de exploitatie en programmering hiervan. De culturele voorziening heeft een lokale openbare publieksfunctie en wordt gerealiseerd op basis van de gemeentelijke referentienorm voor kunst en cultuur. Het betreft hier een maatschappelijke voorziening, waarin de gemeente aanstuurt op invulling met publieksgerichte kwalitatieve culturele functies zonder winstoogmerk. De gemeente stelt als eis dat de culturele voorziening zich primair richt op het verzorgingsgebied Overamstel en dat het culturele programma in deze voorziening wordt aangeboden door organisaties die een subsidierelatie met de gemeente hebben. De gemeente zal zich inspannen om partijen uit haar database en netwerk aan de culturele voorziening te verbinden. De aan de culturele voorziening verbonden horecafunctie dient hieraan ondersteunend - doch ondergeschikt - te zijn. Dit betekent o.a. dat de sluitingstijden van de horecafunctie slechts in beperkte mate mogen afwijken van de sluitingstijden van de culturele voorziening. Daarnaast stelt de gemeente als eis dat 'het ontmoeten' centraal staat in een substantieel deel van de culturele voorziening: minimaal 200 m² bvo. Dit deel moet volop ruimte bieden aan 'publieksactiviteiten' zoals exposities, presentaties, cursussen, vergaderingen en bijeenkomsten.

De erfpachter heeft jegens de gemeente een inspanningsverplichting om voor de culturele voorziening een geschikte huurder te vinden. Om zijn exploitatiemogelijkheden te verruimen, is het de huurder toegestaan een gelimiteerd deel van de culturele voorziening (maximaal 300 m² bvo) als 'werkruimte' onder te verhuren aan uitsluitend bedrijven in de 'creatieve industrie', zoals bijvoorbeeld ontwerpbureaus. Deze mogelijkheid tot onderverhuur is echter expliciet voorgehouden aan de huurder. Het is de erfpachter derhalve niet toegestaan om zelf (direct) ruimte in de culturele voorziening aan bedrijven in de 'creatieve industrie' te verhuren. Ter inspiratie zijn in bijlage 13 van deze selectiebrochure een drietal voorbeelden uitgewerkt hoe de culturele voorziening door erfpachter ingevuld kan worden. Aan het bepaalde in deze bijlage - welke slechts als voorbeeld is bedoeld - kunnen verder geen rechten worden ontleend.

Bij verhuur van de ruimte voor een culturele voorziening vormt een stabiel prijsniveau gedurende de gehele huurperiode van minimaal 10 jaar het uitgangspunt. De huur is passend voor een 'sociaal maatschappelijke voorziening', waarbij het uitgangspunt is dat de huurder(s) aantoonbaar een bedrijfsvoering zonder winstoogmerk voert/ voeren. Voor een hier bedoelde 'marktconforme maatschappelijke huurprijs' - uitgaande van oplevering op afwerkingsniveau 'casco +' - geldt in Amsterdam een bandbreedte van € 140,- tot € 160,- per m² bvo (prijspeil 1 januari 2023, jaarlijks te indexeren met CPI), exclusief servicekosten, nutsvoorzieningen en eventueel over de huur verschuldigde BTW. Na opzegging door de huurder heeft de gemeente het eerste recht om - binnen de kaders

van de erfpachtovereenkomst en het bestemmingsplan - voor de culturele voorziening een nieuwe huurder aan te dragen.

In de erfpachtovereenkomst krijgt de erfpachter de verplichting opgelegd om bovengenoemde bepalingen op te nemen in een door hem nader uit te werken overeenkomst tot huur en verhuur van de culturele voorziening (met inbegrip van de hieraan ondersteunende horecafunctie). Alvorens de erfpachter en (beoogd) huurder een overeenkomst tot huur en verhuur van de culturele voorziening kunnen afsluiten, behoeft deze (concept) overeenkomst de instemming van de gemeente (Directie Cultuur en Economie).

Het 'gezondheidscentrum' op kavel 11 is een bedrijfsverzamelgebouw waarin praktijkruimten van verschillende in de zorg en maatschappelijke dienstverlening werkzame aanbieders gehuisvest zijn. Dit centrum is een voorziening voor alle bewoners in Overamstel en is bedoeld voor alle leeftijdscategorieën en inkomensgroepen en moet in ieder geval plaats bieden aan:

- huisartsen en andere eerstelijns zorgaanbieders: minimaal 430 m² bvo ten behoeve van huisartsenzorg (3 fte);
- een apotheek;
- een sociaal buurtteam: minimaal 240 m² bvo.

Voor nadere informatie omtrent het gezondheidscentrum inclusief praktijkruimte voor huisartsen respectievelijk het sociaal buurtteam verwijzen wij naar de 'factsheets' die als bijlage 23 (gezondheidscentrum inclusief praktijkruimte voor huisartsen) respectievelijk bijlage 24 (sociaal buurtteam) deel uitmaken van deze selectiebrochure.

De voor eerstelijns zorg respectievelijk sociaal buurtteam bestemde delen van het gezondheidscentrum moeten door de erfpachter aan aanbieders van voornoemde zorgfuncties respectievelijk welzijnsfunctie te huur worden aangeboden. De erfpachter heeft jegens de gemeente een inspanningsverplichting om voor de ruimten in het gezondheidscentrum geschikte zorg- en welzijnsaanbieders te vinden; een en ander met inachtneming van voornoemde gemeentelijke eisen met betrekking tot vestiging van huisartsen, een apotheek en een sociaal buurtteam. De erfpachter zoekt en selecteert hiertoe zelf eerstelijns zorgaanbieders. Aanbieders van het sociaal buurtteam zijn maatschappelijk dienstverleners die een subsidierelatie hebben met de gemeente. In Stadsdeel Oost is Dynamo Amsterdam (https://www.dynamo-amsterdam.nl/) voor de periode 2021 t/m 2026 de enige aanbieder voor sociale buurtteams.

In de erfpachtovereenkomst zullen de ruimten voor eerstelijns zorg en het sociaal buurtteam zodanig worden bestemd, dat deze in de toekomst met meerdere maatschappelijke functies kunnen worden ingevuld. Bij verhuur van ruimtes voor eerstelijnszorg en sociaal buurtteam vormt een stabiel prijsniveau gedurende de gehele huurperiode van minimaal 10 jaar het uitgangspunt. De huurprijs is passend voor een 'sociaal maatschappelijke voorziening', waarbij het uitgangspunt is dat de huurders (met uitzondering van een apotheek en mondzorgaanbieders) aantoonbaar een bedrijfsvoering zonder winstoogmerk voeren. Voor een hier bedoelde 'marktconforme maatschappelijke huurprijs' - uitgaande van oplevering op afwerkingsniveau 'casco +' - geldt in Amsterdam een banbreedte van € 140,- tot € 160,- per m² bvo (prijspeil 1 januari 2023, jaarlijks te indexeren met CPI), exclusief servicekosten, nutsvoorzieningen en eventueel over de huur verschuldigde BTW. Na opzegging door een huurder heeft de gemeente het eerste recht om voor betreffende ruimte in het gezondheidscentrum een nieuwe huurder aan te dragen binnen de geldende kaders van de erfpachtovereenkomst en het bestemmingsplan. Verhuur van ruimte aan een apotheek en mond-

zorgaanbieders geschiedt - in afwijking van verhuur van ruimte aan overige eerstelijns zorgaanbieders - tegen marktconforme (reguliere) huurprijzen met een looptijd van (eveneens) minimaal 10 jaar.

In de erfpachtovereenkomst krijgt erfpachter de verplichting opgelegd om bovengenoemde bepalingen op te nemen in een door hem nader uit te werken overeenkomst tot huur en verhuur van ruimtes in het gezondheidscentrum. Alvorens erfpachter en (beoogd) huurder een overeenkomst tot huur en verhuur van een ruimte in het gezondheidscentrum kunnen afsluiten, behoeft deze (concept) overeenkomst de instemming van de gemeente (afdeling Maatschappelijke Voorzieningen).

Voor het op kavel 11 te ontwikkelen en realiseren programma geldt dat het autoparkeren conform het vigerend gemeentelijk beleid inpandig op eigen terrein wordt opgelost. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden door de gemeente niet verleend. In uitzondering hierop faciliteert de gemeente 1 parkeerplaats ('spoedplek') voor huisartsen en 1 parkeerplaats voor mindervaliden in de openbare ruimte langs de Nooit Dorstraat. Voor het bepalen van het aantal te realiseren stallingsplekken voor fietsen en scooters is ook beleid vastgesteld. Het voor auto's respectievelijk fietsen en scooters thans vigerende gemeentelijk parkeerbeleid maakt als bijlage 11 (auto's) respectievelijk bijlage 12 (fietsen en scooters) deel uit van deze selectiebrochure.

<u>Overige informatie</u>
De gemeente heeft voor het 'WAD kwartier' (de ontwikkelgebieden Amstelkwartier 3e fase, Kauwgomballenkwartier, Weespertrekvaart Midden en - Oost) een contract gesloten met Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V. (hierna: 'Eneco') voor de levering van warmte en koude door middel van een collectief systeem. Voor bovengenoemde gebied geldt een aansluitplicht op dit collectieve systeem op grond van het Bouwbesluit en het door de gemeenteraad vastgestelde warmteplan Amstelkwartier 3e fase (bijlage 22). Ontheffing op deze aansluitplicht kan alleen worden verleend op basis van gelijkwaardigheid. De gemeente heeft het WAD kwartier tevens aangewezen als interferentiegebied en werkt aan een Bodemenergieplan, om te voorkomen dat er interferentie plaatsvindt met het collectieve warmte- en koudesysteem van Eneco. Bij de aansluiting op het collectieve systeem van Eneco zijn er zaken waarmee rekening gehouden moet worden in het ontwerp om dit systeem zo goed en energiezuinig mogelijk te laten functioneren. Zie hiervoor het bepaalde in paragraaf 3.5.3 (Warmtevoorziening) van de bouwenvelop (bijlage 1). Voor het gebruik van technische ruimte in kavel 11 zal Eneco aan de winnende inschrijver (de erfpachter) een marktconforme huur voor nutsvoorzieningen betalen gedurende het gebruik van betreffende ruimte, met een huurperiode van minimaal 20 jaar. De gemeente werkt aan een actualisatie van voornoemd warmteplan Amstelkwartier 3e fase, waarbij wordt aangesloten op de aan Eneco vergunde concessie.

Indien er ruimte op daken resteert voor extra PV-panelen nadat de winnende inschrijver invulling gegeven heeft aan het door hem beoogde programma op kavel 11, dan is de winnende inschrijver jegens de gemeente verplicht betreffende resterende dakruimte ter beschikking te stellen aan Eneco, die dan de mogelijkheid heeft voor de aanleg van extra PV-panelen. De aanleg en het onderhoud van deze extra PV-panelen zelf (inclusief eventuele hulp- en bevestigingsconstructies) geschiedt door en voor rekening van Eneco. Voor bedoelde resterende dakruimte is Eneco géén financiële vergoeding aan winnende inschrijver verschuldigd, behoudens de door winnende inschrijver voor betreffende extra PV-panelen te maken eigen aanleg- en onderhoudskosten in het appartementencomplex, zoals bijvoorbeeld ruimte voor doorvoerleidingen. De winnende inschrijver ver-

plicht zich alsdan jegens de gemeente om tijdig met Eneco in overleg te treden om hierover nadere afspraken te maken. De locatie(s) van bedoelde extra PV-panelen dient bij het VO en het DO meegenomen te worden en ligt ter goedkeuring voor bij de gemeente. Voornoemde bepalingen inzake (collectief) warmte- en koudesysteem en extra PV-panelen zijn nader uitgewerkt in de model erfpachtaanbieding, die onderdeel uitmaakt van bijlage 6.

1.3 Erfpachtgrondwaarde

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

Bestemming	**Erfpachtgrondwaarde excl. BTW ***	**Eenheid**
WONEN (meergezinswoningen)		
vrije sector koopwoningen < 60 m² go	€ 3.221,-	m² go
vrije sector koopwoningen ≥ 60 m² go	€ 2.703,-	m² go
middeldure huurwoningen 40 - 50 m² go	€ 2.183,-	m² go
middeldure huurwoningen 50 - 60 m² go	€ 1.740,-	m² go
middeldure huurwoningen 60 - 70 m² go	€ 1.497,-	m² go
middeldure huurwoningen 70 - 80 m² go	€ 1.387,--	m² go
NIET-WONEN		
culturele voorziening (incl. horecadeel)	€ 1.164,-	m² bvo
zorgvoorzieningen **	€ 211,-	m² bvo
nutsvoorzieningen	€ 211,-	m² bvo
detailhandel	€ 1.164,-	m² bvo
bedrijfs-annex kantoorruimte	€ 1.164,-	m² bvo
PARKEREN (verdiept)		
auto (voor wonen en niet-wonen)	€ 3.855,-	per plek
fiets/scooter (alleen voor niet-wonen)	€ 154,20	m² bvo

* Erfpachtgrondwaarden op basis van eeuwigdurende erfpacht, prijspeil september 2023.

** Met uitzondering van apotheek en mondzorgaanbieders, waarvoor de erfpachtgrondwaarden per m² bvo detailhandel (apotheek) respectievelijk bedrijfs- annex kantoorruimte (mondzorgaanbieders) van toepassing zijn.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015 = 100), vanaf 1 oktober 2023 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat er geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 6 is toegevoegd nader toegelicht.
- In afwijking van het bepaalde onder de vorige bullet geldt tot 1 januari 2024 dat de erfpachtgrondwaarden wordt geïndexeerd op basis van 5% per (deel van een) kalenderjaar, indien

de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), hoger is dan 5% per (deel van een) kalenderjaar.
- Met ingang van 1 januari 2024 vervalt deze begrenzing van de indexering en is de in de eerste bullet vastgelegde indexeringsbepaling onverkort van toepassing.
- Vaste en minimale erfpachtgrondwaarden worden niet geïndexeerd en afzonderlijk per kalenderjaar vastgesteld. Het moment van de erfpachtaanbieding is de prijspeildatum van de vaste of minimale grondwaarde.
- Voor het bepalen van het aantal m² bruto-vloeroppervlak (bvo) wordt per bestemming uitgegaan van de totale oppervlakte van de bouwlagen en vides, met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc., met uitzondering van gemeenschappelijke fietsenstallingen, uitstekende delen van balkons, autoparkeergarages en onoverdekte dakterrassen.

1.4 Combinatie van partijen

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

1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding

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

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4.9 onder Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarden dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn (1), of indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, (2) bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze selectiebrochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding ten bedrage van € 300.000,- verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 21 maanden lopende vanaf het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiestukken is

gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO.

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

2. Beschrijving selectieprocedure

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

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

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

<u>Correspondentie</u>
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.

<u>Selectiecommissie</u>
De beoordeling in de voor- en definitieve selectie geschiedt door de selectiecommissie, die de volledigheid van de inschrijvingen controleert. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld.
De selectiecommissie bestaat uit:
- projectmanager Amstelkwartier 3e fase;
- projectleider grondzaken Amstelkwartier 3e fase;
- stedenbouwkundige Amstelkwartier 3e fase;
- supervisor Amstelkwartier;
- adviseur duurzaamheid Amstelkwartier 3e fase;
- planoloog onderwijs, jeugd en zorg.

De beoordeling in de definitieve selectie geschiedt eveneens door de selectiecommissie, met als aanvulling dat deze commissie op het criterium programma zal worden geadviseerd door onderstaande deskundigen:
- adviseur kunst en cultuur;
- beleidsadviseur kunst en cultuur.

Deze deskundigen maken alleen voor de beoordeling van bovengenoemd criterium deel uit van de selectiecommissie.

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

Planning selectieprocedure
De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	**Activiteit**
09-10-23	**Start voorselectie (publicatie TenderNed)**
06-11-23 (uiterlijk tot 09:00 uur)	Uiterste gelegenheid tot het stellen van schriftelijke vragen door inschrijvers in het kader van de Vragenronde
17-11-23	Beschikbaarstelling vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), tevens startdatum inschrijving voorselectie
13-12-23 (uiterlijk tot 09:00 uur)	Sluitingsdatum en uiterst tijdstip inschrijving voorselectie
22-12-23	Uiterste datum tot herstel, alleen bij onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie
22-01-24	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
22-01-24	**Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)**
05-02-24 (uiterlijk tot 09:00 uur)	Uiterste gelegenheid tot het stellen van schriftelijke vragen in het kader van de Vragenronde
16-02-24	Beschikbaarstelling vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), tevens startdatum inschrijving definitieve selectie
27-03-24 (uiterlijk tot 09:00 uur)	Sluitingsdatum en uiterst tijdstip inschrijving definitieve selectie
27-03-24	Ingangsdatum Screening integriteit (Bibob)
08-04-24	Uiterste datum tot herstel, alleen bij onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie
09-04-24	Presentatie inschrijvers (optioneel)
26-04-24	(Voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
17-05-24	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: (1) visie op duurzaamheid, (2) visie op ruimtelijke kwaliteit en (3) visie op programma. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, het uitwerkingsplan en de bouwenvelop zijn bepalend. De maximaal 3 inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op voornoemde selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 6 november 2023, uiterlijk vóór 9:00 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.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 17 november 2023 en tot en met 13 december 2023, uiterlijk vóór 09:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2 Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie);
3. Visie op de duurzaamheid van maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.;
4. Visie op de ruimtelijke kwaliteit van maximaal 10 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt. met inbegrip van illustraties, foto's en referentiebeelden, enkelzijdig, op A4 formaat;
5. Visie op programma van maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.;
6. Twee ingevulde modelformulieren referentieprojecten (uitsluitend voorbedrukt format bijlage 21 gebruiken);
7. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar buitenlands handelsregister (hierna: 'KvK uittreksel') van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen, welk KvK uittreksel ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KvK uittreksel, moet blijken. Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekeningsbevoegde personen gezamenlijk bevoegd zijn, dan dienen ook de meest recente statuten te worden overgelegd van de betreffende rechtspersoon of rechtspersonen;
8. Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekeningsbevoegdheid volgt uit een afzonderlijke volmacht of indien de schrijver zich laat vertegenwoordigen door een derde, dan dient ook deze volmacht te worden overgelegd.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde formulier en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het inschrijfformulier voorselectieprocedure volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 15 december 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 2 tot en met 8 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

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

Onkostenvergoeding voorselectie
Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.2 Minimale eisen voorselectie

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

Voor een geldige inschrijving dient de in paragraaf 3.1 gevraagde informatie tijdig en volledig te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

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

- het indienen van een visie op duurzaamheid, een visie op ruimtelijke kwaliteit en een visie op programma die passen binnen de opgave zoals beschreven in de bouwenvelop (bijlage 1) en deze selectiebrochure, en
- alle overige (minimale) eisen.

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 in paragraaf 3.1 onder 'Aanleveren' beschreven.

3.3 Selectiecriteria voorselectie

De puntentoekenning in de voorselectie is opgedeeld in drie verschillende selectiecriteria. Allereerst wordt gevraagd om visies (1) op duurzaamheid, (2) ruimtelijke kwaliteit en (3) programma, welke visies in de definitieve selectieronde verder dienen te worden uitgewerkt.

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

De ambitie is om met duurzame materialen een gebouw te realiseren volgens de principes van circulair - en adaptief bouwen. Daarnaast is de ambitie om een zo energiezuinig mogelijk of zelfs energieleverend gebouw te realiseren. Inschrijver wordt gevraagd om een integrale duurzaamheidsvisie te geven voor de in kavel 11 beoogde planontwikkeling. In de visie op duurzaamheid wordt door de inschrijver beschreven wat duurzaamheid in deze planontwikkeling betekent en hoe duurzaamheid wordt vertaald en geïntegreerd in het ontwerp en toekomstig gebruik en beheer van het gebouw. Inschrijver moet hierbij rekening houden met de locatie en de omgeving van het gebouw. De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze inschrijver de ambities/ doelstellingen zoals beschreven in paragraaf 4.4 onder de subcriteria van Duurzaamheid in de definitieve selectie zal realiseren. Deze visie wordt beoordeeld op navolgende drie subcriteria:

- *Energieprestatie: maximaal 10 van de 30 punten;*
- *Duurzame - en circulaire materialen: maximaal 10 van de 30 punten*;
- *Samenhang duurzaamheidsambities*; de wijze waarop en de mate waarin bovengenoemde duurzaamheidsambities elkaar op een slimme manier aanvullen en/of versterken: *maximaal 10 van de 30 punten*.

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

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

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

2. Visie op ruimtelijke kwaliteit: maximaal 35 van de 100 punten

Vanwege de ligging van kavel 11 nabij de kruising Amstelstroomlaan-Merenburgstraat en het aangrenzende nieuwe parkgebied wordt in deze selectiebrochure aandacht besteed aan de wijze waarop het gebouw bijdraagt aan het optimaal benutten van deze locatie. Gevraagd wordt om de verschillende ambities binnen de visie op ruimtelijke kwaliteit in woord en beeld toe te lichten en 2 referentieprojecten aan te leveren. Inschrijvers worden in de voorselectie beoordeeld op de volgende drie subcriteria van hun visie op ruimtelijke kwaliteit:

Architectonische uitstraling: maximaal 15 van de 35 punten

De ambitie voor kavel 11 is om een stoer architectonisch geheel te realiseren met een overtuigende identiteit. De architectuur van het gebouw ondersteunt het levendige, interactieve karakter van het gemengde niet-woonprogramma in de plint. Het heeft de uitstraling van een groot volume dat vanuit verschillende perspectieven een markant en interessant beeld oplevert, zowel overdag als 's avonds. De architecten worden uitgedaagd om een tijdloos ontwerp te maken, waarbij noch een nostalgische noch een te modieuze expressie wenselijk is. Een zorgvuldig ontworpen differentiatie op verschillende schaalniveaus moet zorgen voor een architectuur, die zowel van dichtbij als veraf interessant is. Inschrijver scoort beter op dit subcriterium naar mate hij erin slaagt om de door hem beoogde architectonische uitstraling op een inhoudelijk overtuigende wijze te beschrijven.

Relatie plinten - openbare ruimte: maximaal 10 van de 35 punten

De ambitie is een bruisend en levendig straatbeeld. De focus ligt hierbij op goed ontworpen zijden van de plinten, met een passende reactie op de hierin beoogde programmatische invulling en de verschillende identiteiten van de aangrenzende openbare ruimte:

- Amstelstroomlaan: een stedelijke plint met cultuurcentrum grenzend aan een levendige stadstraat in het hart van Overamstel. De ambitie is een uitnodigend stedelijk gebaar dat uitdrukking geeft aan de centrale ligging in Overamstel en op een overtuigende manier de noordelijke entree van de winkelstraat vormt.
- Merenburgstraat*: e*en stedelijke plint met (grotendeels) detailhandel grenzend aan een levendige stadstraat. De ambitie is een levendige en afwisselende plint.
- Nooit Dorstraat*:* een groene, intieme verblijfstraat met (zorg)voorzieningen. De ambitie is een levendige en afwisselende plint die de kleinschalige sfeer van deze straat onderstreept.
- Nieuwe Kruysweerstraat: een plint met (kleinschalige) bedrijfs- annex kantoorruimtes grenzend aan het groengebied dat ligt in het verlengde van het Bella Vistapark. De ambitie is een plint die op overtuigende manier reageert op dit nieuwe parkgebied.

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

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

Rangorde inschrijvers (per subcriterium)	**Maximaal 15 punten**	**Maximaal 10 punten**
Nummer 1	15	10
Nummer 2	10	7

Nummer 3	5	3
Nummer 4 en verder	0	0

Referentieprojecten: maximaal 10 van de 35 punten
Inschrijvers dienen hun ervaring met het ontwikkelen en realiseren van een vergelijkbaar project aan te tonen. Hiertoe leveren inschrijvers 2 referenties van reeds gerealiseerde dan wel in aanbouw zijnde projecten aan (een project op basis van een in werking getreden omgevingsvergunning). Ook als meerdere partijen gezamenlijk als combinatie inschrijven, dienen 2 referenties te worden ingediend. De referentieprojecten tonen de ervaring met het realiseren van het beoogde gebouw of gebouwdelen:

- Referentieproject 1 toont de mate van ervaring met een project dat de visie van inschrijver op ruimtelijke kwaliteit ondersteunt. Deze referentie dient afkomstig te zijn van betrokken architectenbureau(s).
- Referentieproject 2 is vrij aan de inschrijver. Hierbij dient bij de referentie een onderbouwing te worden gegeven waarom deze goed bij kavel 11 past. Deze referentie mag afkomstig zijn van zowel van de inschrijver, betrokken architectenbureau(s) dan wel een andere betrokken partij.

De gemeente let bij de beoordeling van dit subcriterium in ieder geval op navolgende aspecten:
a. de mate waarin de opgegeven referentieprojecten wat betreft combinatie van functies en interactie van gebruikers vergelijkbaar zijn met de ontwikkeling van het beoogde bouwplan;
b. de mate waarin de referentieprojecten een meerwaarde opleveren voor de omgeving.
De beoordeling van dit subcriterium wijkt af van die van overige twee subcriteria van de visie op ruimtelijke kwaliteit en vindt per referentieproject plaats aan de hand van onderstaande tabel:

Omschrijving	**Punten**
Voldoet matig: voldoet weliswaar aan eisen voor referentieprojecten, maar geen onderscheidend vermogen aanwezig.	1
Voldoet voldoende: biedt weinig meerwaarde als extra aan eisen voor referentieprojecten, weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	2
Voldoet goed: biedt duidelijk meerwaarde als extra aan eisen voor referentieprojecten, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	3
Voldoet ruimschoots: biedt zeer veel meerwaarde als extra aan eisen voor referentieprojecten, zeer veel onderscheidend vermogen aanwezig.	4
Voldoet boven verwachting: verrassend, begrijpt eisen voor referentieprojecten uitstekend.	5

Indien niet wordt voldaan aan het hierboven voor referentieprojecten gevraagde, worden voor (betreffend onderdeel van) dit subcriterium 0 punten gescoord. Van beide referentieprojecten wordt de informatie gevraagd zoals opgenomen in de aan te leveren 'format referentieprojecten' (bijlage 21).

3. Visie op programma: maximaal 35 punten
Gevraagd wordt om twee ambities binnen de visie op programma toe te lichten. Inschrijvers worden in de voorselectie beoordeeld op hun visie op basis van de volgende twee subcriteria: (1) de mix en samenhang van functies en (2) het cultuurprogramma.

Mix en samenhang van functies: maximaal 20 van de 35 punten
De ambitie is een bruisende en levendige plint met een divers aanbod van voorzieningen (zorg en cultureel), detailhandel en (kleinschalige) bedrijfs- annex kantoorruimtes; functies en formules die aansluiten op de behoeften van het verzorgingsgebied Overamstel en elkaar waar mogelijk aanvullen en/of versterken. Ook de relatie tussen plint en bovenliggende woningen zal hierin worden meegenomen. Inschrijver scoort beter op dit subcriterium naar mate hij erin slaagt om op een inhoudelijk overtuigende wijze aan te geven op welke wijze wordt ingespeeld op verschillende lokale behoeften van het verzorgingsgebied Overamstel.

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

Rangorde inschrijvers (per subcriterium)	**Maximaal 20 punten**
Nummer 1	20
Nummer 2	13
Nummer 3	6
Nummer 4 en verder	0

Cultuurprogramma: maximaal 15 van de 35 punten
De ambitie is het realiseren van een publieksgerichte culturele voorziening met een divers kunst- en cultuuraanbod, waarin zoveel mogelijk mensen uit Overamstel actief dan wel passief kunnen participeren. Inschrijver scoort beter op dit subcriterium naar mate hij erin slaagt om op een inhoudelijk overtuigende wijze aan te geven op welke wijze invulling wordt gegeven aan navolgende eisen:

- de culturele voorziening heeft een lokale openbare publieksfunctie en richt zich primair op het verzorgingsgebied Overamstel;
- de aanbieders van het culturele programma hebben een subsidierelatie met de gemeente;
- de functie 'ontmoeten' staat centraal in een substantieel deel van de culturele voorziening;
- er bestaat een koppeling tussen de functie 'ontmoeten' en de (ondersteunende) horecafunctie.

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

Rangorde inschrijvers (per subcriterium)	**Maximaal 15 punten**
Nummer 1	15
Nummer 2	10
Nummer 3	5
Nummer 4 en verder	0

3.4 Beoordeling

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

Selectiecriteria en de wijze van beoordeling	**Maximaal te behalen aantal punten per criterium/subcriterium, per inschrijver**
Visie op duurzaamheid:	30 punten
- energieprestatie - duurzame - en circulaire materialen - samenhang duurzaamheidsambities	10 10 10
Visie op ruimtelijke kwaliteit:	35 punten
- architectonische uitstraling - relatie plinten - openbare ruimte - referentiebeelden	15 10 10
Visie op programma:	35 punten
- mix en samenhang van functies - cultuurprogramma	20 15
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	**100 punten**

Rangorde puntentoekenning voorselectie

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

Indien 2 of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op het selectiecriterium visie op ruimtelijke kwaliteit door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien 2 of meer inschrijvers vervolgens ook op het selectiecriteriumruim visie op ruimtelijke kwaliteit dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op het selectiecriterium visie op programma door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien 2 of meer inschrijvers vervolgens ook op het selectiecriteriumruim visie op programma dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers, dan zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijving van alle gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komt te vervallen.

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op het in erfpacht uit te geven kavel 11 aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria in de definitieve selectieronde zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en programma.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 5 februari 2024, uiterlijk vóór 09:00 uur, en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 16 februari 2024 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 16 februari 2024 en tot en met 27 maart 2024, uiterlijk vóór 09:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure.
2. Voorblad: maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen).
3. Duurzaamheid: maximaal 20 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.:
   a. BENG-berekening: hierin dient het gehele woonprogramma te worden ingevoerd, waarbij op correcte wijze gebruik wordt gemaakt van NTA 8800- met de benodigde kwaliteitsverklaringen goedgekeurd door BCRG. Het volgende dient te worden aangeleverd:
      1. berekening van de maximale energiebehoefte in kWh per m² per jaar;
      2. berekening van het primair fossiel energiegebruik in kWh m² per jaar;
      3. berekening van het aandeel hernieuwbare energie.
   b. Toelichting op/onderbouwing van BENG-berekening: maximaal 2 pagina's waarin beschreven wordt welke concrete energiemaatregelen zijn toegepast in de berekening.
   c. Percentage hergebruikte en bio-based materialen: maximaal 2 pagina's.
   d. Toelichting op materiaalgebruik: in totaal maximaal 2 pagina's waarin de constructie van het casco en de materialisatie van het gebouw beschreven wordt.
   e. Ingevuld puntensysteem voor natuurinclusief bouwen (bijlage 10): vul dit formulier in en laat op deze manier weten op welke manier de 30 of meer punten behaald gaan worden.
4. Ruimtelijke kwaliteit: stedenbouwkundig ontwerp (SO) (maximaal 20 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.; omvattende het volgende:
   a. 1 'vogelvlucht' impressie totale bouwplan;
   b. tenminste 3 architectonische impressies (visualisaties) op ooghoogte: (1) vanaf de Amstelstroomlaan dichtbij, (2) vanaf de Amstelstroomlaan veraf en (3) vanaf de Merenburgstraat (3);
   c. 4 stroomschema's zoals nader omschreven in paragraaf 4.4. onder Ruimtelijke kwaliteit.

5. Programma: maximaal 14 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.:
   a. toelichting op het (woon)programma, inclusief indicatief programmatabel m² bvo en aantallen: maximaal 5 pagina's;
   b. parkeerbalans, maximaal 2 pagina's;
   c. toelichting op ruimtelijke en programmatische invulling culturele voorziening: maximaal 5 pagina's;
   d. indicatieve ruimtestaat culturele voorziening: maximaal 2 pagina's.
6. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen (bijlage 4); indien een (voorgeselecteerde) combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibob-formulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Bij vraag 8 en 9 van het Bibob-formulier (het formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties, dat als bijlage 4 deel uitmaakt van deze selectiebrochure) wordt gevraagd naar respectievelijk de financiering van de vastgoedtransactie en de eindgebruiker/belegger van het vastgoed. Indien de financiering of eindgebruiker/belegger bij de inschrijving al bekend is, dan dient dat te worden aangegeven. Indien financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient bij vraag 8 van het formulier integriteitstoets in ieder geval te worden aangegeven op welke manier de financiering zal plaatsvinden en dient dit zoveel mogelijk met bewijsstukken te onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger bij vraag 9 van het formulier integriteitstoets.

Uiterlijk 3 werken voor het doen van de definitieve erfpachtaanbieding dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering en/ of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan de gemeente verstrekt te zijn, zodat de gemeente voor het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding een Bibob-toets kan doen. Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na of indien de door hem verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob-advies volgt waardoor de optieovereenkomst door de gemeente kan worden ontbonden en de gemeente dus geen definitieve erfpachtaanbiedingen zal uitbrengen.

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende voorgeselecteerde inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De voorgeselecteerde inschrijver wordt daarover uiterlijk 29 maart 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 sub 2. t/m 6. of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 3., 4. en 5. geldt dat deze een nadere uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat dat niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het eerdergenoemde genoemde herstel niet mogelijk.

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

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

4.2 Minimale eisen definitieve selectie

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

Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende partijen die het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibob-formulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie

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

- uitwerking van de in de voorselectie aangeleverde visies op duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en programma, die passen binnen de opgave zoals beschreven in de onderhavige selectiebrochure, de bouwenvelop, het bestemmingsplan en alle overige (minimale) eisen;
- dat er geen bieding wordt gedaan die lager is dan de vastgestelde optievergoeding.

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 in paragraaf 4.1 onder 'Aanleveren' beschreven.

4.3 Presentatie

De voorgeselecteerde inschrijvers die een geldige inschrijving hebben gedaan ontvangen spoedig daarna een uitnodiging voor een presentatie. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Tijdens deze presentatie licht de voorgeselecteerde inschrijver zijn inschrijving inhoudelijk (mondeling) nader toe aan de selectiecommissie en geeft daarbij inzicht in ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, programma, haalbaarheid en uitvoerbaarheid van zijn inschrijving. Het is

daarbij nadrukkelijk niet de bedoeling om nieuwe informatie met betrekking tot gunningscriteria aan de selectiecommissie te verstrekken. De selectiecommissie zal dergelijke informatie dan ook naast zich neerleggen. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats op 9 april 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. Indien de presentatie digitaal plaats vindt, zal de gemeente de voorgeselecteerde inschrijvers daarvan tijdig op de hoogte stellen. Het is niet uit te sluiten dat een voorgeselecteerde inschrijver uitgenodigd wordt voor de presentatie en dat er later geconstateerd wordt dat de inschrijving niet geldig is en de voorgeselecteerde inschrijver derhalve wordt uitgesloten van verdere deelname.

4.4 Gunningscriteria definitieve selectie

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

1. Duurzaamheid: maximaal 30 van de 100 punten

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

Energieprestatie: maximaal 15 van de 30 punten

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

BENG-berekening: maximaal 9 van de 15 punten

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

Functie	**Indicator**	**Waarde**
Woningbouw	BENG1	kWh/(m². jaar)
Woningbouw	BENG2	kWh/(m². jaar)
Woningbouw	BENG3	%

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

Rangorde inschrijvingen	**BENG1**	**BENG2**	**BENG3**
Hoogste waarde	3 punten	3 punten	3 punten
Op 1 na hoogste waarde	2 punten	2 punten	2 punten
Laagste waarde	1 punt	1 punt	1 punt

Bij gebouwen met een lichte constructie mag er 5 kWh/m2.jr van de BENG1 waarde worden afgetrokken. Er moet duidelijk aangegeven worden dat dit gebeurd is en dat het gebouw voldoet aan het criterium voor lichte constructies dat ook in het bouwbesluit wordt gehanteerd (warmte capaciteit ≤ 180 kJ/m2.K berekend volgens NTA 8800). Er mag niet slechter gescoord worden dan in de voorselectie indien daar waarden zijn genoemd, beter mag wel. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie een ingediende BENG-berekening onrealistisch is, krijgt betreffende inschrijving voor (delen van) dit sub-subcriterium geen punten.

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

Dit sub-subcriterium zal door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld worden. Bij de beoordeling van de toelichting en onderbouwing wordt primair gekeken of de maatregelen corresponderen met wat er door de voorgeselecteerde inschrijver in de BENG-berekening is ingevuld en naar de kwaliteit het casco en energiesysteem. Cascomaatregelen en energiesysteem worden zowel bij VO als DO getoetst. Maatregelen welke niet goed 'landen' in de BENG-berekening worden hier door de voorgeselecteerde inschrijver benoemd en toegelicht. Bij de bouw is de voorgeselecteerde inschrijver gehouden de door hem opgevoerde maatregelen te realiseren dan wel deze te vervangen door maatregelen die qua kwaliteit en duurzaamheid minstens gelijkwaardig zijn. Bij de beoordeling van dit sub-subcriterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie. De puntentoekenning wordt gedaan in de volgende verhouding:

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

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

Dit subcriterium bestaat uit twee sub-subcriteria: de percentages hergebruikte en bio-based materialen (1), en een toelichting op het materiaalgebruik (2).

Percentages hergebruikte - en bio-based materialen: maximaal 10 van de 30punten

De voorgeselecteerde inschrijver wordt beoordeeld op het percentage hergebruikte - en bio-based materiaal ten opzichte van het totale volume materiaal dat in het gebouw wordt toepast. De voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd om aan te geven welke percentages hergebruikt - en bio-based materialen worden behaald, te weten:

- hoeveel van het materiaal is hergebruikt (als percentage van het totale volume materiaal dat in het gebouw wordt toepast); en
- hoeveel van het materiaal is bio-based (als percentage van het totale volume materiaal dat in het gebouw wordt toepast).

De juistheid van de aangeleverde percentages moet blijken uit de toelichting. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende percentages onrealistisch zijn krijgt de inschrijving voor het betreffende onderdeel geen punten. Bij de beoordeling van dit subcriterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie. De puntentoekenning wordt gedaan in de volgende verhouding:

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

Toelichting op materiaalgebruik: maximaal 5 van de 30 punten

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

Dit onderdeel zal door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld worden. Er wordt gekeken naar de duurzaamheid en circulariteit van de materialisering en de kwaliteit van de beschrijving. Bij de beoordeling van dit subcriterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie. De puntentoekenning wordt gedaan in de volgende verhouding:

Rangorde inschrijvingen	**Maximaal 5 punten**
Nummer 1	5
Nummer 2	3
Nummer 3	1

2. Ruimtelijke kwaliteit: maximaal 35 van de 100 punten
De voorgeselecteerde inschrijvers worden beoordeeld op de mate waarin het gebouw met een goede binnen-buiten relatie zorgt draagt voor aansluiting op de omgeving. Het betreft navolgende twee subcriteria: architectonische uitstraling (1) en ontwerp plint in relatie tot openbare ruimte (2).

Architectonische uitstraling: maximaal 25 van de 35 punten
De voorgeselecteerde inschrijver levert een schetsontwerp (SO) alsmede visualisaties aan van het door hem beoogde bouwplan. De ambitie voor kavel 11 is om een stoer architectonisch geheel te realiseren met een overtuigende identiteit. De architectuur van het gebouw ondersteunt het levendige, interactieve karakter van het gemengde niet-woonprogramma in de plint. Het heeft de uitstraling van een groot volume dat vanuit verschillende perspectieven een markant en interessant beeld oplevert, zowel overdag als 's avonds. De architecten worden uitgedaagd om een tijdloos ontwerp te maken, waarbij noch een nostalgische noch een te modieuze expressie wenselijk is. Een zorgvuldig ontworpen differentiatie op verschillende schaalniveaus moet zorgen voor een architectuur, die zowel van dichtbij als veraf interessant is.

De voorgeselecteerde inschrijver scoort beter op dit subcriterium naarmate hij erin slaagt om op een inhoudelijk overtuigende wijze invulling te geven aan bovengenoemde ambitie. Bij de beoordeling van dit subcriterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie. De puntentoekenning wordt gedaan in de volgende verhouding:

Rangorde inschrijvingen	**Maximaal 25 punten**
Nummer 1	25
Nummer 2	17
Nummer 3	8

Ontwerp plint in relatie tot openbare ruimte: maximaal 10 van 35 punten
De voorgeselecteerde inschrijver levert tenminste 1 visualisatie van de hem beoogde plint aan, waaruit de relatie tussen plint en openbare ruimte duidelijk naar voren komt. Daarnaast levert de voorgeselecteerde inschrijver stroomschema's aan ter verduidelijking van de ontsluiting (1), de toegankelijkheid (2), het gebruik (3) en de logistiek (4) van de verschillende functies en gebruikersgroepen:
a. woningen (bewoners en bezoekers);
b. detailhandel (klanten en bevoorrading);
c. culturele voorziening incl. horeca (bezoekers en bevoorrading);
d. gezondheidscentrum (bezoekers, klanten en bevoorrading);
e. kantoor- annex bedrijfsunits (werknemers, klanten en bevoorrading);
f. parkeergarage;
g. fietsenstalling(en).

De voorgeselecteerde inschrijver scoort beter op dit subcriterium naar mate hij erin slaagt om de door hem beoogde functionele indeling inhoudelijk op een overtuigende wijze te beschrijven. Bij de beoordeling van dit subcriterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie. De puntentoekenning wordt gedaan in de volgende verhouding:

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

3. Programma: maximaal 35 van de 100 punten
De voorgeselecteerde inschrijvers worden beoordeeld op de wijze waarop zij invulling geven aan navolgende twee subcriteria: de mix en samenhang van functies (1) en het cultuurprogramma (2).

Mix en samenhang van functies: maximaal 20 van de 35 punten
Bij de kwalitatieve beoordeling van dit subcriterium wordt vooral gekeken naar de mate waarin de door voorgeselecteerde inschrijver beoogde mix van functies binnen het programma aansluit op de behoeften van het verzorgingsgebied Overamstel (1), de onderlinge samenhang binnen deze mix (2) en de onderbouwing daarvan (3). De voorgeselecteerde inschrijvers worden beoordeeld op navolgende onderdelen:

a. mix van zorgvoorzieningen (welke voorzieningen zijn aanwezig en voorbeelden van zorgformules);
b. branche- en retailmix (welke branches zijn vertegenwoordigd en voorbeelden van retailformules);
c. mix van bedrijven- annex kantoren (welke branches zijn vertegenwoordigd);
d. aantal niet-woonfuncties in de plint (hoeveelheid voordeuren);
e. relatie tussen verschillende niet-woonfuncties in de plint (uitnodigende façaden);
f. interactie tussen verschillende functies binnen het programma (samenwerking);
g. wijze waarop bovenstaande zaken voor de lange termijn worden geborgd.

De voorgeselecteerde inschrijver scoort beter op dit subcriterium indien hij duidelijk maakt op welke grondslag(en) zijn keuzes voor de verschillende hierboven genoemde functies zijn gebaseerd, op welke wijze deze functies in de praktijk geselecteerd gaan worden en elkaar in de praktijk kunnen aanvullen dan wel ondersteunen. Bij de beoordeling van dit subcriterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie. De puntentoekenning wordt gedaan in de volgende verhouding:

Rangorde inschrijvingen	**Maximaal 20 punten**
Nummer 1	20
Nummer 2	13
Nummer 3	6

Cultuurprogramma: maximaal 15 van de 35 punten
Aan de voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd om zijn visie op het cultuurprogramma op navolgende drie onderdelen inhoudelijk nader toe te lichten: de beoogde ruimtelijke en programmatische invulling, ondersteunt door stroomschema's (1), een indicatieve ruimtestaat (2) en een indicatief exploitatieplan (3).

Dit subcriterium zal kwalitatief worden beoordeeld. De voorgeselecteerde inschrijver scoort hier beter op naar mate hij erin slaagt om de door hem beoogde invulling en exploitatie van de culturele voorziening op een inhoudelijk overtuigende wijze te beschrijven. Bij de beoordeling van dit subcriterium worden de voorgeselecteerde inschrijvers gerangschikt naar beste prestatie. De puntentoekenning wordt gedaan in de volgende verhouding:

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

4.5 Beoordeling definitieve selectie

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

Gunningscriteria	**Maximaal te behalen score per criterium/ subcriterium, per inschrijver**
Duurzaamheid:	30 punten
- energieprestatie: • BENG-berekening • toelichting/onderbouwing BENG-berekening - duurzame - en circulaire materialen: • percentages hergebruikte - en bio-based materialen • toelichting op materiaalgebruik	15 9 6 15 10 5
Ruimtelijke kwaliteit:	35 punten
- architectonische uitstraling - ontwerp plint in relatie tot openbare ruimte	25 10
Programma:	35 punten
- mix en samenhang van functies - cultuurprogramma	20 15
Totaal te behalen maximale score	**100 punten**

4.6 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 meer inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk ruimtelijke kwaliteit. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score, dan geeft de score op het gunningscriterium duurzaamheid de doorslag. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium programma de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, dan zal de winnaar door middel van loting door een notaris worden aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 26 april 2024 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.9 onder 'Bezwaar') vooralsnog een voorlopige status. De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een éénmalige vergoeding van € 30.000,-. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder 'Aanleveren', een geldige inschrijving hebben gedaan en deze inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding. LET OP: BTW is niet van toepassing op de onkostenvergoeding

4.7 Reservelijst

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

Indien de winnaar van de definitieve selectieprocedure tijdens de optietermijn 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 4.6. Mocht de onkostenvergoeding al aan hem zijn uitgekeerd, dient deze wegens onverschuldigde betaling te worden teruggestort op de gemeentelijke rekening. De kandidaat ontvangt daarvoor een factuur van de gemeente.

De gemeente is niet gehouden om kandidaten van de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen. Noch is de gemeente gehouden om resterende kandidaten met een lagere rangorde op de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure in

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

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

4.8 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (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 in paragraaf 4.1, onder 'Aanleveren', punt 6. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)-personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob-formulier (bijlage 4), de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

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

Naast de screening voorafgaand aan de optieovereenkomst, is in de optieovereenkomst en de erfpachtaanbieding een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk om ook tijdens de looptijd, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties aan verbinden. Bij verlies van de gunning als gevolg van een negatieve integriteitsscreening wordt er geen onkostenvergoeding uitgekeerd aan de inschrijver in kwestie.

Financieel economische stabiliteit

Een screening op financieel economische stabiliteit kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure. Na de uiterste inleverdatum van de inschrijvingen voor de definitieve selectie kan de ge-

meente de voorgeselecteerde inschrijvers verzoeken aanvullende informatie te verstrekken binnen een daartoe door de gemeente te bepalen termijn, ten behoeve van deze screening. Indien de screening daartoe aanleiding geeft, is de gemeente te allen tijde bevoegd een voorgeselecteerde inschrijver (alsnog) uit te sluiten van gunning of aanvullende voorwaarden te stellen.

4.9 Bezwaar

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

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

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

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

4.10 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in onderstaande tabel opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 21 maanden later. De optieovereenkomst wordt uiterlijk 26 april 2024 (datum definitieve gunning) digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de vastgestelde optievergoeding ad € 300.000,- met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

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

erfpachtaanbieding compleet en deze zal aan de definitief geselecteerde tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd mits deze optienemer heeft voldaan aan alle daarvoor gestelde voorwaarden en eisen zoals die in de optieovereenkomst zijn opgenomen.

Planning optieperiode en daarna	
Optietermijn	De termijn die ingaat op de datum van definitieve gunning en eindigend 21 maanden nadien
Uitwerken bouwplan	Gedurende de optietermijn
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 6 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen definitief ontwerp	Uiterlijk 15 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Optienemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning
Erfpachtaanbieding kavel 11	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optietermijn
Acceptatie erfpachtaanbieding	Binnen de optietermijn van 21 maanden
Ingangsdatum erfpachtrecht	Uiterlijk 3 maanden na acceptatie erfpacht aanbieding
Uiterste datum start bouw kavel 11	6 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht
Uiterste datum oplevering kavel 11	26 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingplichtige overheidsopdracht.
b. De selectiecommissie en de jury hebben het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwenvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijkerwijs onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 6 november 2024 (09:00 uur). Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals hiervoor genoemd in bepaling sub h.
k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.

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

Bijlagen

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

S01	Bouwenvelop kavel 11 inclusief bijlagen.
S02	Inschrijfformulier voorselectie tender kavel 11 Amstelkwartier 3e fase.
S03	Inschrijfformulier definitieve selectie tender kavel 11 Amstelkwartier 3e fase.
S04	Bibob-formulier voor vastgoedtransacties.
S05	Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters.
S06	Model-optieovereenkomst kavel 11, inclusief bijbehorende bijlagen:
S06a	Model-erfpachtaanbieding kavel 11;
S06b	Uitgiftetekening kavel 11;
S06c	Terreinspecificatie.
S07	Model huurovereenkomst bouwterrein.
S07a	Algemene Bepalingen huurovereenkomst grond en/of water.
S07b	Integriteitsclausule huurovereenkomst d.d. 28 maart 2017.
S08	De schoonheid van Amsterdam d.d. december 2019.
S09	Natuurinclusief bouwen en ontwerpen d.d. december 2018.
S10	Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen d.d. april 2020.
S11	Nota parkeernormen Auto, vastgesteld d.d. juni 2017 en gewijzigd d.d. november 2017.
S12	Nota parkeernormen fiets en scooter d.d. 19 maart 2018.
S13	Voorbeelden invulling culturele voorziening.
S14/B01	Stedenbouwkundig Plan Amstelkwartier 3e fase d.d. 20 januari 2020.
S15	Aanvullend en actualiserend bodemonderzoek Amstelkwartier fase 3 d.d. 30-03-23.
S16/B08	Akoestisch onderzoek M+P, verkenning in het kader van aanbestedingen Amstelkwartier 3e fase d.d. 21-12-22.
S17	Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoner d.d. 7 juli 2020.
S18	Beleidsregels omtrent herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur d.d. 9 juni 2020.
S19/B05	DO openbare ruimte Amstelkwartier 3e fase d.d.16 januari 2023.
S20/B07	Onderzoek Colliers Retail Agency d.d. 21-04-2022.
S21	Format referentieprojecten.
S22/B19	Warmteplan Amstelkwartier 3e fase d.d. september 2020.
S23/B20	Factsheet gezondheidscentrum inclusief praktijkruimte voor huisartsen.
S24/B21	Factsheet sociaal buurtteam.
S25	(Links naar) andere relevante documenten.
S26	Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze brochure.

* S = selectiebrochure / B = bouwenvelop