

Selectiebrochure

Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4



Ruimte voor middeldure huurwoningen, vrije sector koop en/of huurwoningen, commerciële voorzieningen in de plint en een openbare parkeergarage

6 november 2023

Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
1. Project en opgave.....	4
1.1 De locatie.....	4
1.2 Beschrijving van de opgave.....	5
1.3 Erfpachtgrondwaarde	13
1.4 Combinatie van partijen	14
1.5 Optieovereenkomst, optievergoeding en turnkey realisatieovereenkomst	15
2. Beschrijving selectieprocedure.....	16
3. Voorselectie.....	18
3.1 Inschrijving voorselectie	18
3.2 Minimale eisen voorselectie	19
3.2.1 Aan te leveren referenties	20
3.3 Selectiecriteria Voorselectie	21
3.4 Beoordeling	25
4. Definitieve selectie	27
4.1 Inschrijving definitieve selectie	27
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	29
4.3 Presentatie	30
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie	30
4.5 Beoordeling definitieve selectie	35
4.6 Gunning/Onkostenvergoeding	35
4.7 Reservelijst	36
4.8 Screening.....	37
4.9 Bezwaar	38
4.10 Planning ontwikkeltraject - mijlpalen.....	38
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	40
6. Bijlagen	42

Inleiding

In het hart van Amsterdam tussen de Amstel en het spoor ligt het project Amstelstation-Amsteloever. Het gebied transformeert de komende jaren naar een hoogstedelijke woon-werkomgeving met alle voorzieningen van de binnenstad, de levendigheid van de Wibautstraat en de rust en ruimte van de Amstel op relatief korte afstand. Het gebied ligt centraal met het Amstelstation en dus (intercity)trein, metro en bus binnen handbereik.

Amstelstation Amsteloever omvat meerdere ontwikkellocaties namelijk Amstelvista, Van der Kunbuurt, Amstelstation, Leeuwenburg en Toorop. In totaal omvat het programma ongeveer 1.300 woningen, een toevoeging van maximaal 60.000 m² BVO kantoren en 13.400 m² BVO voorzieningen. Daarnaast komt er een nieuwe stationshal en een ondergrondse stationsfietsenstalling.

De gemeente richt de openbare ruimte van Amstelstation-Amsteloever opnieuw in. In het oog springt daarbij de zogenaamde Stationsloper die vanaf het Amstelstation naar de Amstel loopt. Deze as vormt samen met het Stationsplein het levendige hart van een nieuw compact hoogstedelijk gebied. Het wordt een voetgangersgebied met veel groen en commerciële voorzieningen in de plinten van de aangrenzende gebouwen. Deze nieuwe 'loper' faciliteert de reiziger en de nieuwe stedelijke bewoner. Onder de Stationsloper komt een ondergrondse stationsfietsenstalling met een ingang dicht bij de Amstel.

Binnen de Van der Kunbuurt zijn er meerdere kavels die direct aan elkaar grenzen. Stadgenoot bouwt in totaal 400 sociale huurwoningen met enkele commerciële voorzieningen. De andere kavel betreft deze tender "Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4". Deze unieke locatie ligt direct naast het Amstelstation aan de nieuwe Stationsloper en het Stationsplein. Kavel 3 en 4 is een van de weinig beschikbare kavels die de gemeente in erfpacht uitgeeft binnen deze gebiedsontwikkeling.

De locatie van kavel 3 en 4 is bij uitstek geschikt voor compact stedelijk wonen. De woongebouwen, met een in het oog springende woontoren van 100 meter hoog, bevatten een commerciële plint en een buurtkamer. Deze voorzieningen liggen centraal aan de nieuwe Stationsloper en het Stationsplein. Tenslotte maakt een zelfstandig te exploiteren openbare parkeergarage met daarop een dak als (semi) openbare daktuin, deel uit van het te ontwikkelen programma.

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die het geplande programma op Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4 kan ontwikkelen en realiseren. Een partij die deze binnenstedelijke opgave van meet af aan kan doorgronden, de ontwikkeling en uitvoering kan samenbrengen en daarbij als vanzelfsprekend de samenwerking met andere betrokken partijen opzoekt om tot resultaat te komen. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze selectiebrochure is opgesteld.

Het betreft een selectie in twee rondes. In de eerste ronde wordt u gevraagd om referentieprojecten, een visie op ontwikkel- en realisatieproces en een visie op de ontwikkelopgave in te dienen. Er worden drie inschrijvers geselecteerd voor de volgende ronde. In de tweede ronde worden de geselecteerde inschrijvers gevraagd een ontwerp voor kavel 3 en 4 in te dienen. De criteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn plan van aanpak ontwikkel- en realisatieproces, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Selectiebrochure Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden, criteria en uitgangspunten voor partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven, zijn in de Bouwenvelop Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4 vastgelegd (zie bijlage 1, inclusief de daarbij behorende bijlagen).

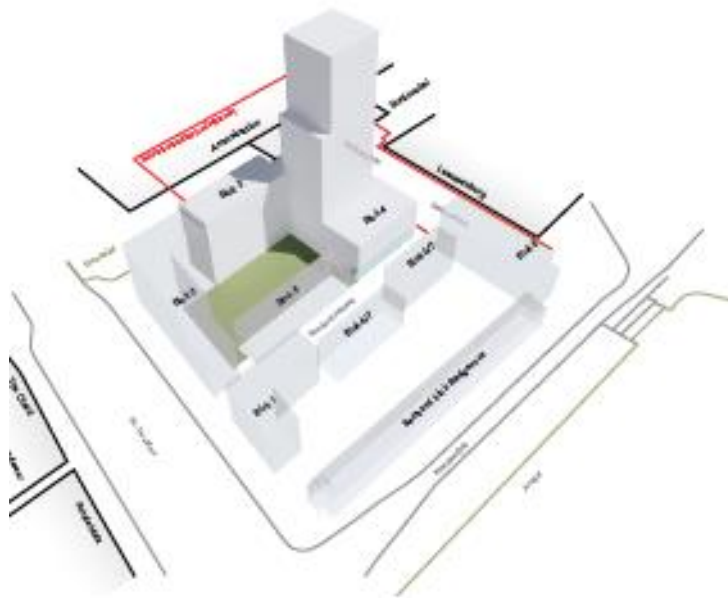
Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komen bij de gunningsbeslissing een optieovereenkomst en een turnkey realisatieovereenkomst voor de buurtkamer tot stand. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver tevens optienemer, gedurende de optietermijn waarin de betreffende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

De gemeente nodigt partijen uit, die voor Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4 een plan kunnen ontwikkelen en realiseren, zich in te schrijven voor deze selectie.

1. Project en opgave

1.1 De locatie

Het project Amstelstation-Amsteloever ligt aan de westzijde van het Amstelstation, globaal begrensd door de Ringdijk, de Amstel en het spoor. Het gebied bevat vijf ontwikkellocaties waarvan vier op particuliere grondposities. Kavel 3 en 4 maakt deel uit van de ontwikkellocatie Van der Kunbuurt. Een bestaand kleinschalig woongebied waar de gemeente na sloop van de woningen nieuwe kavels in erfpacht uitgeeft. Naast kavel 3 en 4 zijn dat kavels die woningcorporatie Stadgenoot ontwikkelt.



De Van der Kunbuurt is gesitueerd tussen de Mr. Treublaan, de Weesperzijde, de Goudriaanstraat en de entree naar het Amstelstation. Kavel 3 en 4 ligt aan de zuidoostzijde van de buurt.

De stedenbouwkundige structuur in de Van der Kunbuurt gaat uit van de principes van een stedelijke buitenkant en intieme binnenwereld. Aan de binnenzijde van de buurt staat wooncomfort en verblijven centraal met de nieuwe daktuin en de rustige Van der Kunstraat. De buitenzijde krijgt een meer levendig karakter met voorzieningen in de plint, en sluit aan op de stedelijke omgeving van de Mr. Treublaan en de nieuwe Stationsloper. Er komen diverse bouwvolumes variërend in hoogte van 25 tot 38 meter en een woontoren van 100 meter hoog.

De Van der Kunbuurt biedt naast kavel 3 en 4 ruimte aan kavels voor sociale woningbouw. Het programma hiervan bestaat uit 400 sociale woningen (met enkele plintfuncties), die woningcorporatie Stadgenoot ontwikkelt en realiseert. Deze kavels behoren niet tot de ontwikkelopgave uit deze selectiebrochure. De realisatie hiervan verloopt parallel en volgtijdelijk met kavel 3 en 4. Verder blijft een bestaand woongebouw van Stadgenoot aan de Weesperzijde gehandhaafd. Ter informatie is de ontwikkelvisie van Stadgenoot op de opgave en ontwikkeling van de sociale huurwoningen in de Van der Kunbuurt bijgesloten (zie bijlage 2).

1.2 Beschrijving van de opgave

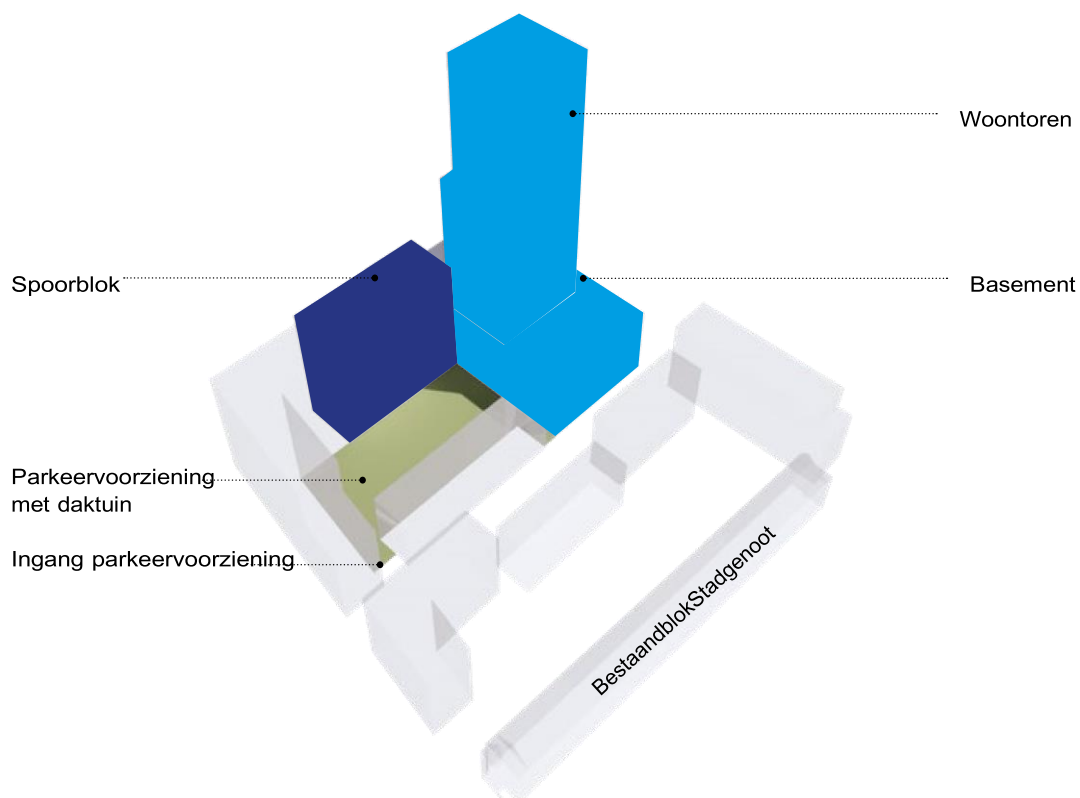
De opgave van kavel 3 en 4 vormt een samenhangend geheel met twee aanpalende te ontwikkelen gebouwen van Stadgenoot. De ontwikkeling van kavel 3 en 4 bestaat uit een beeldbepalende woontoren met basement van 10 tot 25 tot 38 meter hoog (kavel 4) met een aangrenzend woongebouw van 25 tot 38 meter hoog (kavel 3) en een openbare parkeergarage met een daktuin. Deze parkeergarage wordt omsloten wordt door de gebouwen van kavel 3 en 4 én twee nieuwe woongebouwen van Stadgenoot. De plintfuncties van kavel 3 en 4 grenzen direct aan de nieuwe openbare ruimte van de Stationsloper en Stationsplein met ondergrondse fietsenstalling.

De niet-woonfuncties omvatten commerciële plintfuncties, een maatschappelijke voorziening in de vorm van een buurtkamer én een openbare parkeergarage met (semi) openbare daktuin met mogelijkheid voor privé tuinen voor de aangrenzende woningen van kavel 3 en 4.

Gelet op de locatie richt de woonopgave zich vooral op compact wonen voor de stedelijk georiënteerde woonconsument en omvat middeldure huurwoningen en vrije sector huur en/of koopwoningen.

De te exploiteren openbare parkeergarage vormt een centrale voorziening voor het volledige programma van de ontwikkellocatie Van der Kunbuurt. De parkeerdruk op straat wordt hiermee tot een minimum beperkt. De garage wordt ontsloten vanaf de Mr. Treublaan en krijgt een entree aan het begin van de verder autoluwe Van der Kunstraat. Stadgenoot heeft de mogelijkheid om de entree van de garage te overbouwen.

Op de parkeergarage is tenslotte ruimte voor een (semi) openbare daktuin gecreëerd. Deze daktuin heeft een functie voor de buurt. In de opgave voor kavel 3 en 4 is daarom aan de Van der Kunstraat een verplichte voetgangersontsluiting opgenomen.



Selectiebrochure Amstelstation-Amsteloevers kavel 3 en 4

De gemeente zoekt een partij (of een combinatie van partijen) die de opgave van het geplande programma van Amstelstation-Amsteloevers kavel 3 en 4 kan organiseren, financieren, ontwikkelen en realiseren. De ontwikkeling en realisatie van de kavels van Stadgenoot in de Van der Kunbuurt verloopt (deels) parallel aan kavel 3 en 4. Ook vinden er gelijktijdig andere ontwikkelingen plaats op korte afstand de uit te geven kavel (zie & 1.2.2).

Het ontwerp van Amstelstation-Amsteloevers kavel 3 en 4 moet voldoen aan de eisen in de Bouw-envelop, passen binnen de gestelde kaders en de ambities waarmaken. In de Bouw-envelop staan de ambities en uitgangspunten beschreven.

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', 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.

Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze tender wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op twee thema's:

- Energieprestatie
- Circulair bouwen

1.2.1 Programma

De verschillende programmatische onderdelen voor kavel 3 en 4 worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht. Het bestemmingsplan voorziet voor de gehele ontwikkellocatie Van der Kunbuurt in een toegestaan oppervlakte aan bebouwing – dus voor het project van Stadgenoot en deze tender gezamenlijk. Met Stadgenoot zijn daarom bindende afspraken gemaakt over de verdeling van de m² BVO over de kavels van de Van der Kunbuurt. De hierna beschreven m² zijn expliciet toebedeeld aan de tender zoals blijkt uit de Bouw-envelop.

Kavel 3 en 4 heeft een oppervlakte van ca 5.238 m² met een gepland programma van maximaal 33.450 m² BVO, bestaande uit:

- woonprogramma;
- niet-woonprogramma;
- openbare parkeergarage voor programma van de ontwikkellocatie Van der Kunbuurt (waar met toepassing van de bestemmingsplanregels geen BVO aan is toe te rekenen);
- (semi) openbare daktuin op de parkeergarage.

Woonprogramma:

Kavel 3 en 4 richt zich op compacte woningen in het middeldure huur en vrije sector huur en/of koopsegment. De doelgroepen zijn één- en twee persoonshuishoudens en kleine huishoudens van verschillende samenstelling.

Het woonprogramma bestaat uit minimaal 31.050 m² BVO en maximaal 32.230 m² BVO en omvat tenminste 21.270 m² GO.

Er dienen minimaal 335 woningen gerealiseerd te worden in een vaste verhouding van 50% tot 60% middeldure huurwoningen en 40% tot 50% vrije sector koop en/of huurwoningen. Daarnaast geldt er - binnen de gegeven randvoorwaarden - geen maximaal aantal woningen voor kavel 3 en 4.

Het aandeel van middeldure huurwoningen bestaat uit minimaal 75% met een oppervlakte tot 50 m² GO, en maximaal 25% met een oppervlakte tot 60 m² GO. Het aandeel vrije sector is naar eigen keuze in te vullen met koop- en/of huurwoningen.

Vrije sector huur- en koopwoningen

De erfpachtvoorwaarden voor vrije sector koop en/of huurwoningen zijn uitgewerkt in de model-erfpachtaanbieding (zie bijlage 3).

Voor de vrije sector koopwoningen gelden de 'Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam'(zie bijlage 4). Bij de vrije sector huur- en koopwoningen mag een parkeerplaats als optie los verkocht/verhuurd worden zonder verplichte afname.

Het is voor koopwoningen uitsluitend toegestaan een koop-/aannemingsovereenkomst te sluiten met en het recht op levering van een erfpachtrecht dat voortvloeit uit acceptatie van de erfpachtaanbieding, over te dragen aan een eindgebruiker die een natuurlijk persoon is, en derhalve geen rechtspersoon.

Middeldure huurwoningen – voorwaarden

De voorwaarden voor middeldure huurwoningen zijn uitgewerkt in de model-erfpachtaanbieding. Op de middeldure huurwoningen zijn van toepassing de 'Herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar)' (zie bijlage 5) en houden onder meer het volgende in:

- Er is sprake van een zelfstandige woning die minimaal de eerste 25 jaar na ingang recht wordt verhuurd;
- De woonruimte is minimaal 40 m² GO (conform NEN 2580);
- De kale aanvangshuur van de woningen is maximaal € 1.175,72 per maand (prijspeil 2023). De bovengrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd tot ingang recht overeenkomstig de jaar-mutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Eerste indexering vindt plaats op 01-01-2024 volgens de consumentenprijsindex alle huishoudens;
- De gemiddelde kale aanvangshuur per project is € 1029,22 (prijspeil 2023). Deze gemiddelde huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd tot ingang recht overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar;
- De eerste 20 jaar na erfpachtuitgifte mag de maandhuur vanaf 1 jaar na aanvang huurcontract jaarlijks met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd. (CPI jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
- De aanvangshuur na mutatie gaat verder op het huurniveau van voorgaande verhuring;
- In het 21^{ste} tot en met het 25^{ste} jaar na erfpachtuitgifte mogen de huren voor zittende huurders nog steeds met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd. (CPI jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);

Selectiebrochure Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4

- -In het 21^{ste} tot en met het 25^{ste} jaar na erfpachttuitgifte gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeen komen over de huur en huurverhoging (vrije huur);
- De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na erfpachttuitgifte worden uitgepand als koopwoning. Na 25 jaar is geen erfpachtbijbetaling verschuldigd;
- Parkeerplaatsen die gerealiseerd worden ten behoeve van de middeldure huurwoningen, al dan niet op basis van een parkeernorm, mogen niet verplicht gekoppeld worden aan de middeldure huurwoningen gedurende de periode van verhuurverplichting
- De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.

Niet- woonprogramma

In de plint van kavel 3 en 4 is ruimte voor commerciële voorzieningen in de vorm van detailhandel, horeca en zakelijke en/of consumentgerichte dienstverlening. Het niet-woonprogramma dient zich met name te richten op de nieuwe Stationsloper en het Stationsplein. De voorzieningen dragen bij aan de levendigheid van de stationsomgeving.

Het niet-woonprogramma omvat minimaal 1.220 m² BVO (zie de tabel hieronder). De maatschappelijke voorziening in de vorm van een buurtkamer maakt hier deel van uit

Functie:	Minimaal vereiste BVO
• Detailhandel	600 m ² , per vestiging max 300 m ²
• Horeca categorie I	200 m ² , per vestiging maximaal 100 m ²
• Zakelijke/consument gerichte dienstverlening	300 m ²
• Buurtkamer	120 m ²
Totaal	1.220 m ²

Maatschappelijke voorziening – Buurtkamer Amsteloever Van der Kunbuurt

De buurtkamer is een ontmoetingsplek voor bewoners, ondernemers en organisaties in de wijk. In de Bouwenvelop is de zoekruimte voor deze functie aangeduid. De buurtkamer heeft een oppervlakte van 120 m² BVO en zal conform het Programma van Eisen buurtkamer (zie bijlage 6) gerealiseerd dienen te worden. De buurtkamer wordt niet in erfpacht uitgeven. Na realisatie wordt de buurtkamer conform de turnkey realisatieovereenkomst opgeleverd aan de gemeente Amsterdam die de volle eigendom van het appartementsrecht betrekking hebbende op de buurtkamer behoudt.

Nadat de optieovereenkomst tot stand is gekomen dient de optienemer in overleg met de gemeente (Gemeentelijk Vastgoed) voor de buurtkamer tot uitwerking van het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp te komen conform de turnkey realisatieovereenkomst.

Met het winnen van de selectieprocedure komt de turnkey realisatieovereenkomst Buurtkamer Amsteloever Van der Kunbuurt (zie bijlage 7) tussen de winnende inschrijver en de gemeente van rechtswege tot stand. Voor de nadere uitleg hierover wordt verwezen naar paragraaf 1.5.

Autoparkeergarage

Voor de ontwikkellocatie Van der Kunbuurt is één openbare autoparkeergarage voorzien, die onderdeel is van de ontwikkelopgave van de tender De verplichte entree van de parkeergarage ligt in

de Van der Kunstraat. Stadgenoot krijgt het recht om de deze entree van de garage te overbouwen (zie de bouwvelop en & 1.2.2, onderdeel kavels Stadgenoot).

De 'Uitgangspuntenkaart bouwdelen VDK' (zie bijlage bouwvelop) voorziet in een zoekruimte voor het situeren van de parkeergarage. Het staat partijen vrij om meer dan de uitgevraagde capaciteit te realiseren

Functioneel autoparkeren

De parkeergarage moet voorzien in het parkeren voor zowel het programma van de tender als het programma van Stadgenoot. De Nota parkeernormen auto (zie bijlage 8) is van toepassing. Bij het verlenen van de publiekrechtelijke vergunning(en) wordt getoetst aan het op dat moment van toepassing van zijnde parkeerbeleid en de daarbij behorende normen. Specifiek geldt dat de garage tevens moet voorzien in parkeerplaatsen die nodig zijn voor de zogeheten 'terugkeerdersregeling'.

Voor de volgende programmaonderdelen dient tenminste parkeerruimte in de parkeergarage on-dergebracht te zijn (zie tevens de bouwvelop):

- bezoekersparkeren voor het totale woonprogramma van de ontwikkellocatie Van der Kunbuurt (tender en Stadgenoot) inclusief de 67 woningen van het te handhaven woongebouw aan de Weesperzijde)*;
- parkeren voor het niet-woonprogramma van tender en Stadgenoot;
- parkeren voor de 'terugkeerdersregeling'.

* Ter illustratie 400 woningen door Stadgenoot, 350 woningen door tender en 67 bestaande wonin-gen geeft 817 woning X 0,1 bezoekersparkeren = 82 bezoekersparkeren wonen (afgerond).

Bij het bepalen van de benodigde capaciteit is gebruik te maken van een parkeerbalans met toepas-sen van dubbelgebruik. De plekken voor de 'terugkeerdersregeling' mogen hier deel van uitmaken mits de beschikbaarheid van dit aandeel aantoonbaar voor 97% geborgd is. In de definitieve fase van deze selectieprocedure dient door inschrijvers inzicht gegeven te worden in de parkeercapaci-teit aan de hand van het format uit bijlage 9 Tijdens de optieperiode dient bij het in te dienen defi-nitief ontwerp de te realiseren parkeercapaciteit vast komen te staan.

Terugkeerdersregeling

De nieuwbouw van ontwikkellocatie Van der Kunbuurt is uitgesloten van parkeervergunningen. De gemeente en Stadgenoot maakten afspraken over de wijze waarop voorzien wordt in parkeerplek-ken voor huidige bewoners van Stadgenoot van te slopen woningen, die beschikken over een par-keervergunning en terugkeren in het bouwplan van Stadgenoot. Het gaat per huidige vergunning-houder om een éénmalige parkeergarantie, die niet overdraagbaar is en vervalt bij mutatie van de betreffende nieuwbouwhuurwoning.

Het gaat in het totaal om 204 te slopen corporatiewoningen. Bij het peildatumbesluit in april 2023 is door Stadgenoot vastgesteld dat er 75 bewoners/gezinnen met een parkeervergunning hebben aangeven te willen terugkeren naar de Van der Kunbuurt zodra de nieuwbouw gereed is. Kengetal-len van Amsterdamse woningcorporaties omtrent het feitelijke percentage terugkeerders wijzen uit dat het aantal bewoners met parkeervergunning dat daadwerkelijk zal terugkeren beduidend lager zal zijn dan de 75 stuks waarvoor de inschrijver een parkeerplek moet garanderen. Zeker ge-zien de aanzienlijke ontwikkel- en bouwperiode, waardoor het verscheidene jaren duurt alvorens de nieuwe woningen opgeleverd worden, lijkt een bandbreedte van 25% tot 40% aan daadwerke-lijke terugkeerders een realistische inschatting te zijn. De gemeente aanvaard nadrukkelijk geen aansprakelijkheid voor het geval dat mocht deze bandbreedte anders blijken uit blijkt te pakken.

Stadgenoot stelt de toekomstige zakelijk gerechtigde tot de parkeergarage gegevens van de terugkeerders beschikbaar en verschaft vervolgens op reguliere basis – minstens één keer per jaar - informatie of een terugkeerder nog woonachtig is in het bouwplan Stadgenoot waarmee deze het recht op gebruik van een parkeerplek in de parkeergarage behoudt.

Financiën autoparkeren

- **Algemeen**
De parkeergarage wordt in erfpacht uitgegeven met toepassing van de erfpachtgrondwaarde (zie & 1.3). De garage functioneert voor de uitgevraagde capaciteit als openbare parkeergarage op uurtarief; deze capaciteit mag niet als abonnement of gereserveerde plek verhuurd worden. Het te hanteren uurtarief wordt niet voorgeschreven. Toekomstige vrijvallende plekken van de 'terugkeerdersregeling' zijn te zijner tijd naar vrije keuze te exploiteren.
- **Financiën terugkeerdersregeling**
Voor het recht op een parkeerplek van de 'terugkeerdersregeling' betaalt een gebruiker een vergoeding aan toekomstige exploitant tegen het dan geldende tarief van een reguliere gemeentelijke parkeervergunning (jaarlijks vast te stellen).
De gemeente stelt voor de 'terugkeerdersregeling' eenmalig een vergoeding van € 1.150.000,- (zegge éénmiljoenhonderdvijftigduizend euro) aan de winnende inschrijver (toekomstig zakelijk gerechtigde) ter beschikking wanneer deze aan de realisatieverplichting conform de erfpachtvoorwaarden heeft voldaan.
- **Parkeren commercieel programma Stadgenoot**
De gemeente heeft met Stadgenoot afgesproken dat Stadgenoot aan winnende inschrijver (toekomstige zakelijk gerechtigde van de parkeergarage) € 15.000,- per parkeerplek benodigd voor de parkeercapaciteit van het commerciële programma van het bouwplan Stadgenoot vergoed (zie bijlage 12). De toekomstige zakelijk gerechtigde tot de parkeergarage dient zelfstandig met Stadgenoot afspraken te maken over betaling van dit bedrag. De gemeente kan nimmer worden aangesproken op betaling van dit bedrag.

(semi) openbare daktuin parkeergarage

Op de parkeergarage dient een (semi) openbare daktuin voor de Van der Kunbuurt uitgewerkt te worden. In de Bouwvelop zijn de regels en voorwaarden voor de (semi) openbare daktuin opgenomen.

1.2.2 Raakvlakken

Kavels Stadgenoot

De ontwikkellocatie Van der Kunbuurt omvat tevens kavels die Stadgenoot gaat ontwikkelen en realiseren. Kenmerkend voor de opgave van kavel 3 en 4 is de samenhang in zowel de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur als de samenhang tijdens de realisatie van de bouwplannen. Een goede samenwerking en wederzijdse afstemming in het ontwikkel- en realisatieproces tussen de ontwikkelende partij en Stadgenoot is daarom noodzakelijk.

De Bouwvelop kavel 3 en 4 en de ontwikkeling van Stadgenoot hebben sowieso op de onderdelen 'parkeren' en 'uitvoering' overeenkomsten en raakvlakken:

- A. Volgtijdelijkheid kavels (ook in ruw- en afbouwphase)

Selectiebrochure Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4

- B. Entree parkeergarage;
- C. Gedeelde bouwweg en werkterrein

Ad A) Volgtijdelijkheid en uitvoering

De gemeente heeft afspraken met Stadgenoot gemaakt. Hiermee is de hoofdlijn bepaald dat de kavelskavels 1, 6 en 7 van Stadgenoot op zichzelf staand en constructief niet afhankelijk zijn van de ontwikkeling van de tender. De kavels 2 en 8 (en 5) zijn ook op zichzelf staand en constructief niet afhankelijk, maar in de bouwfasering is er sprake van een afhankelijkheid en samenhang met de tender. Bovendien is er sprake van beperkte beschikbare bouwruimte voor de beide opgaven (zie ook het BLVC plotplan Van der Kunbuurt in de bouwenvolop ter verduidelijking).



Figuur Indicatie kavels Van der Kunbuurt

In onderstaande tabel is de afhankelijkheid van de bouwfasering van de kavels weergegeven.

Bouwkavel	Fasering	Aandachtspunt
STADGENOOT		
1+ 6 + 7	na sloop en bouwrijp maken	parkeren mogelijk tijdelijk op maaiveld, parallel start kavel 3 + 4, inclusief p-garage
2	na afronden ruwbouw p-garage	grenst aan wand parkeergarage en entree p-garage, en kavel 3
8	na afbouw garage en ruwbouw kavel 4 toren	grenst aan wand parkeergarage en entree p-garage; mogelijkheid voor Stadgenoot tot overbouwing entree p-garage
5	na ruwbouw stationsfietsenstalling	bouwplaats/mogelijk tijdelijk parkeren
TENDER		
3 + 4, inclusief parkeergarage	na sloop en bouwrijp maken	start 1+6+7 (mogelijk parallel)

Het is aan winnende inschrijver en Stadgenoot om tijdig afspraken en afstemming aangaande de ontwikkeling en de uitvoering te maken.

Ad B) Entree parkeergarage

De Bouwenvelop schetst de regels voor het mogelijk maken van overbouw van de entree van de parkeergarage door Stadgenoot (kavel 2 of 8). Ten behoeve hiervan wordt het perceel waarop de parkeergarage wordt gerealiseerd belast met een erfdienstbaarheid ten behoeve van de kavel van Stadgenoot. Het overbouwen is nog niet concreet en tussen partijen zal in de ontwikkel- en realisatiefase afstemming nodig zijn.

Ad C) Gedeelde bouwweg en werkterrein

Er is sprake van beperkte bouwruimte bij de realisatie van de bouwplannen van de tender en Stadgenoot. Hiervoor is een regeling getroffen in de Bouwenvelop. De gemeente stelt een gedeelde bouwweg kosteloos ter beschikking.

Partijen hebben als werkterrein de beschikking over de aan hun in erfpacht uit te geven percelen. Voor benodigd werkterrein dat buiten de kavelgrenzen valt, dient een huurovereenkomst met de gemeente te worden afgesloten. Een format voor deze huurovereenkomst is in bijlage 14 opgenomen. Deze overeenkomst wordt aangepast en specifiek gemaakt voor het terrein dat gehuurd wordt. Welk werkterrein beschikbaar kan worden gesteld, zal door de gemeente worden bepaald.

Raakvlakken met derden

Kavel 3 en 4 grenst aan de nieuwe Stationsloper en Stationsplein waar tevens andere projecten gerealiseerd worden zoals de ondergrondse fietsenstalling. Deze projecten zullen (deels) parallel en volgtijdelijk in uitvoering gaan, maken allen gebruik van de beschikbare aan- en afvoerroutes, hebben een beperkte bouwruimte en als gevolg van de nabijheid en samenhang kunnen beperkingen in de uitvoering optreden.

In het 'BLVC-kader en faseringsplan Amstelstation-Amsteloever' (zie bijlage bouwenvelop) is daarom op voorhand tussen betrokken partijen de fasering van het scenario 'om de beurt' als leidraad bepaald. De bij het scenario behorende recente hoofdlijnenplanning (in de vorm van balkenplanning) geeft een beeld van de samenhang en volgtijdelijk (zie bijlage 15)

In een door de gemeente georganiseerd periodiek overleg met alle ontwikkelende partijen wordt de voortgang en planning van ieder project aan o.m. de nieuwe Stationsloper gemonitord, besproken en indien nodig bijgesteld. Er bestaat dan ook de mogelijkheid dat in overleg tussen ontwikkelende partijen nadere afspraken over het (deels) parallel uitvoeren van werkzaamheden wordt gemaakt. Ook de winnende inschrijver dient actief aan dit periodiek overleg deel te nemen en open te staan voor het mogelijk samenlopen van werkzaamheden van andere projecten.

De mijlpalenplanning van de tender (zie & 4.10) houdt uitdrukkelijk rekening met de realisatie van de ondergrondse fietsenstalling, die op ca 4 m afstand van kavel 3 en 4 ligt. Bij start bouw stations-fietsenstalling is het uitgangspunt dat er door de tender geen hijswerk meer aan deze zijde kan plaats vinden in verband met hijs/val veiligheidszone (zie bijlage 15). Het eerdere beschikbaar kunnen stellen van deze zone zodat de bouw van de fietsenstalling eerder kan starten dan de hoofdlijnenplanning op basis van het scenario 'Om de Beurt' aangeeft, heeft de voorkeur in het realisatieproces. Aan de tenderpartij wordt expliciet gevraagd hierover mee te denken.

Voorts is de locatie Leeuwenburg reeds gestart met voorbereidende (bouw) activiteiten.

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 middeldure huurwoningen, vrije sector koop en/of huurwoningen, commerciële voorzieningen (niet-woonbestemming in de plint), parkeren en (nuts)voorzieningen. 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, evenmin met de op basis van de erfpachtgrond­waarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpacht­overeenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden.

Bestemming ^{a)}	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
Wonen tot 10 lagen		
Vrije sector koop < 60 m ²	€ 3.583	m ² GO
Vrije sector koop ≥ 60 m ²	€ 3.013	m ² GO
Reguliere huur < 60 m ²	€ 3.361	m ² GO
Reguliere huur ≥ 60 m ²	€ 2.779	m ² GO
Middeldure huur 40 tot 50 m ²	€ 2.282	m ² GO
Middeldure huur 50 tot 60 m ²	€ 1.816	m ² GO
Wonen vanaf 10 lagen		
Vrije sector koop < 60 m ²	€ 3.448	m ² GO
Vrije sector koop ≥ 60 m ²	€ 2.831	m ² GO
Reguliere huur < 60 m ²	€ 3.104	m ² GO
Reguliere huur ≥ 60 m ²	€ 2.474	m ² GO
Middeldure huur 40 tot 50 m ²	€ 1.822	m ² GO
Middeldure huur 50 tot 60 m ²	€ 1.321	m ² GO

- a) Voor woningen geldt dat per woning wordt gekeken welke grondwaarde van toepassing is. Voor alle woningen die binnen een woninggrootte­categorie vallen, geldt die grondprijs. Voorbeeld: voor alle middeldure huurwoningen in een gebouw van >10 lagen met een woninggrootte van 47 m², geldt de grondwaarde € 1.822 per m² GO excl. Btw. Stel er worden in hetzelfde gebouw middeldure huurwoningen van 54 m² GO gerealiseerd, dan geldt een grondwaarde van € 1.321 per m².

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
Niet-wonen in de plint ¹⁾	€ 1.586	m ² BVO
Terras t.b.v. horeca ²⁾	€ 397	m ² BVO
Nutsvoorzieningen (traforuimten) ³⁾	Vaste grondprijs	m ² BVO
WKO-bron ⁴⁾	Vaste grondprijs	Bron
WKO installatie ⁵⁾	n.t.b.	m ² BVO

- 1) Niet-woonbestemming in de plint is geen formele bestemming. In het erfpachtcontract dienen de toegestane bestemmingen nader te worden gespecificeerd, zoals kantoor, bedrijfsruimte,

detailhandel, horeca, cultuur, sport etc. Hieronder vallen ook commercieel geëxploiteerde sociaal maatschappelijke functies. Deze grondwaarde is tevens van toepassing op tweelaags plinten. Voor intern toegankelijke verdiepingen boven een plint geldt een korting van 25% op de grondwaarde voor een niet-woonbestemming in de plint.

- 2) Deze grondwaarde geldt enkel voor terras ten behoeve van een horecabestemming, onder de voorwaarden dat het terras niet overdekt en/of niet verwarmd is.
- 3) Op nutsvoorzieningen (traforuimten) is een vaste grondprijs van toepassing. Deze vaste grondprijs wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld. Voor het peiljaar 2023 bedraagt deze € 211.
- 4) Op WKO-bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen is een vaste grondprijs van toepassing. Deze vaste grondprijs wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld. Voor het peiljaar 2023 bedraagt deze € 2.084. Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, wordt geen afzonderlijke grondwaarde berekend.
- 5) Voor de installatieruimte wordt de grondprijs bepaald op basis van de bruto vloeroppervlakte van de opstelruimte van de WKO-installatie – inclusief bijbehorende meet- en regelapparatuur – en de grondprijs voor de functie waarvoor de WKO-installatie bestemd is. Als de WKO-installatie meerdere functies bedient, dan wordt de grondprijs bepaald op basis van een gemiddelde grondprijs van alle bestemmingen, naar vloeroppervlakte gewogen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
Parkeren wonen		
Parkeergarage half verdiept	€ 6.224	Plek
Scooterparkeren	Minimale grondwaarde parkeren ¹⁾ / 25 m ²	m ² BVO
fietsparkeren	Verdisconteerd in grondwaarde wonen	

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
Parkeren niet-wonen		
Parkeergarage half verdiept	€ 6.668	Plek
Fiets- en scooterparkeren	Minimale grondwaarde parkeren ¹⁾ / 25 m ²	m ² BVO

- 1) De minimale grondwaarde wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld. Voor parkeren bedraagt de minimale grondwaarde voor het peiljaar 2023 € 2.084.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden zijn exclusief BTW
- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf de 1 januari 2024 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 3 is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

1.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie (zie bijlage 16 en bijlage 17) wordt de mogelijkheid geboden tot inschrijving als combinatie van partijen. Bij een dergelijke inschrijving dienen alle 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. Het is 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, optievergoeding en turnkey realisatieovereenkomst

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst voor de tender (zie bijlage 3) en turnkey realisatieovereenkomst voor de buurtkamer (zie bijlage 7) van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Directeur Grond & Ontwikkeling het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst en turnkey realisatieovereenkomst al van rechtswege tot stand zijn gekomen, is de feitelijke ondertekening van de contractstukken uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de optienemer niettemin gehouden de optieovereenkomst en turnkey realisatieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

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

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding van € 100.000,00 exclusief BTW verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 23 maanden (ingående vanaf de datum van 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 (inclusief supervisieadvies, zie bouwenvelop), waarbij na zal worden gegaan of het VO en 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 en 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 (inclusief positief supervisieadvies) en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst (zie bijlage 3) heeft voldaan, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst.

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

Indien er binnen de optieperiode geen erfpachtaanbieding door de gemeente kan worden uitgebracht, omdat de optienemer niet aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, dan vervalt zowel het optierecht als de turnkey realisatieovereenkomst en herneemt de gemeente alle rechten en vrijheid van handelen ten aanzien van kavel 3 en 4.

2. Beschrijving selectieprocedure

Deze selectieprocedure bevat een voorselectie met referentie-eisen en selectiecriteria (zie Hoofdstuk 3) en een definitieve selectie met gunningscriteria (zie Hoofdstuk 4). Met deze selectiemethode beoogt de gemeente het aantal inschrijvers dat tijd en geld investeert in het maken van een ontwerp te beperken tot maximaal drie. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling.

De voorselectie betreft een meervoudige openbare inschrijving. Bij de definitieve selectie zal uit de groep van maximaal drie 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 de bijlagen in Hoofdstuk 6.

Correspondentie

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

Selectiecommissie en jury

De beoordeling in de voorselectie en definitieve selectie geschiedt door de selectiecommissie en een jury van deskundigen.

De selectiecommissie bestaat uit:

- Projectmanager Amstelstation-Amsteloever
- Assistent Projectmanager (secretaris)
- Projectleider Grondzaken Van der Kunbuurt
- Stedenbouwkundige Amstelstation-Amsteloever (Van der Kunbuurt)
- Omgevingsmanager Amstelstation-Amsteloever

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld. De selectiecommissie beoordeelt in de voorselectie de criteria "visie op het ontwikkelproces" en "referentieprojecten" en in de definitieve selectiefase het criterium "plan van aanpak ontwikkel- en realisatieproces".

De jury van deskundigen bestaat uit:

- Projectmanager Amstelstation-Amsteloever
- Supervisor Amstelstation-Amsteloever
- Stedenbouwkundige Amstelstation-Amsteloever
- Adviseur duurzaamheid Amstelstation-Amsteloever

De jury van deskundigen beoordeelt in de voorselectie op het selectiecriterium "visie op de ontwikkelopgave" en in de definitieve fase op de criteria "ruimtelijke kwaliteit" en "duurzaamheid".

Selectiebrochure Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4

De jury zal eveneens de beoordeling doen van het aan te leveren schetsontwerp in de definitieve selectieronde.

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

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
Maandag 6 november 2023	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
Vrijdag 17 november	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Maandag 4 december	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
Vrijdag 12 januari 2024 (17:00)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
Vrijdag 23 februari 2024	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
Maandag 26 februari 2024	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
Vrijdag 15 maart	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Maandag 1 april	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
Vrijdag 31 mei (17:00)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
3 tot 14 juni (nader uit te werken)	Presentatie inschrijvers
	Screening integriteit (Bibob)
Vrijdag 12 juli	(voorlopige) gunning en totstandkoming optie-overeenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
Vrijdag 2 augustus 2024	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

3. Voorselectie

3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: op referentieprojecten (integraliteit en meerwaarde), een visie op het ontwikkel- en realisatieproces en een visie op de ontwikkelopgave. Maximaal drie inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op de selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

3.1.1 Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 17 november 2023 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 4 december 2023 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

3.1.2 Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 6 november 2023 tot en met uiterlijk 12 januari 2024, 17:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal (PDF) aan te worden geleverd via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (zie bijlage 16) volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie).
3. Referentieprojecten, maximaal 4, per referentieproject maximaal 5 pagina's, aan te leveren door een ingevuld formulier Projectinformatie Referentieprojecten (zie bijlage 18)
4. Formulier Referentie-eisen en Integraliteit (zie bijlage 19)
5. Visie op het ontwikkel- en realisatieproces ontwikkelopgave van in totaal maximaal 6 pagina's.
6. Visie op de ontwikkelopgave van in totaal maximaal 5 pagina's.
Het is toegestaan illustraties, foto's en/of referentiebeelden te gebruiken om de visie op de ontwikkelopgave te ondersteunen met aanvullend maximaal 5 pagina's.
7. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel welk ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken:
 - de inschrijving van de aan de voorselectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen in het KVK (handels)register;
 - de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK (handels)register.

Met pagina wordt bedoeld: een enkelzijdig bedrukte pagina op A4 formaat met lettertype Arial van tenminste 10 punten, regelafstand 1,0.

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 22 januari 2024 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere redenen niet voldoen, zoals – doch niet uitsluitend – ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier voorselectieprocedure of het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 2 tot en met 7 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

In de voorselectie wordt uitdrukkelijk niet gevraagd om ontwerpen, renders en specifieke planuitwerkingen voor de opgave. Ter ondersteuning van de gevraagde visies in woord mogen – indien gewenst – uitsluitend illustraties, foto's en/of referentiebeelden gebruikt worden. 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.

3.1.3 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 te selecteren voor de definitieve selectieronde. Er 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.

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

- Indienen van een visie op het ontwikkel- en realisatieproces en een visie op de ontwikkelopgave die past binnen de Bouwenvelop en de opgave zoals beschreven in deze brochure;
- Tevens dient inschrijver te voldoen aan de volgende referentie-eisen:

Referentie-eis 1: samenwerking binnenstedelijke ontwikkeling

De inschrijver dient te beschikken over aantoonbare ervaring op het gebied van risicodragende binnenstedelijke ontwikkeling waarbij sprake is geweest van samenwerking en afstemming met andere ontwikkelende partijen gedurende de ontwikkel- en realisatiefase.

De inschrijver heeft ten minste één binnenstedelijke ontwikkelingsopgave voor eigen rekening en risico gerealiseerd met volledige verantwoordelijkheid voor de ontwikkel- en realisatiefase, waarbij met minimaal één ontwikkelende partij van een direct aangrenzend perceel sprake is geweest van samenwerking en afstemming tijdens deze fasen.

Referentie-eis 2: realiseren hoogbouw;

De inschrijver dient te beschikken over voldoende ervaring op het gebied van het realiseren van hoogbouw.

De inschrijver heeft ten minste één project uitgevoerd of momenteel in uitvoering waarin een gebouw met een hoogte van 50 meter of meer in een binnenstedelijke situatie ontwikkeld en gerealiseerd werd.

Referentie-eis 3: realiseren woningbouw

De inschrijver dient te beschikken over voldoende ervaring op het gebied van het realiseren van woningbouw.

De inschrijver heeft ten minste één project uitgevoerd of momenteel in uitvoering waarin meer dan 50 gestapelde woningen in een binnenstedelijke context een of meerdere stedelijk bouwblokken ontwikkeld en gerealiseerd werden.

Referentie-eis 4: omgevingsmanagement

De inschrijver dient te beschikken over voldoende ervaring op het gebied van omgevingsmanagement.

De inschrijver heeft ten minste één ontwikkelingsproject uitgevoerd of momenteel in uitvoering, waarbij zij belast is met het omgevingsmanagement. Specifiek wordt hieronder verstaan het in overleg met alle stakeholders (belanghebbenden, waaronder burgers/omwonenden) realiseren van de opgave en het voeren en coördineren van het overleg met overheidspartijen en nutsbedrijven.

Bij het in deze selectiebrochure door gemeente refereren aan een binnenstedelijke ontwikkeling danwel binnenstedelijke situatie wordt verstaan een zeer sterk stedelijk gebied conform definitie van CBS: een omgevingsadressendichtheid van 2.500 of meer adressen per km² (zie ook <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84583NED/table?ts=1588776625710>)

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan de in onderhavige paragraaf 3.2 bedoelde eisen te zullen voldoen of zich daaraan te conformeren, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1.2 Aanleveren beschreven.

3.2.1 Aan te leveren referenties

De inschrijver toont de geschiktheid per in paragraaf 3.2 opgenomen referentie-eis aan door het overleggen van (een) referentieproject(en) waaruit blijkt dat hij de afgelopen 10 jaar voorafgaande aan de datum van deelname aan deze selectieprocedure projecten heeft uitgevoerd of momenteel in uitvoering heeft, die aantonen dat hij aan de gestelde referentie-eis voldoet. De inschrijver wordt gevraagd maximaal vier (4) referentieprojecten in te dienen. De inschrijver kan per referentie-eis één of meerdere referentieproject(en) aanleveren en/of aantonen dat hij aan meerdere referentie-eisen voldoet met één referentieproject. De inschrijver dient aan te geven welke referentie voor welke referentie-eis ingezet wordt.

Een referentie moet het volgende omvatten:

- een ingevuld formulier Projectinformatie Referentieprojecten (zie bijlage 18)
- een toelichting op 1) de uitgevoerde opdracht, 2) waarom het referentieproject(en) gekozen is en 3) waarom deze passend is bij de referentie-eis(en) inclusief ondersteunend beeldmateriaal van maximaal vier pagina's.

De referentie dient door de inschrijver of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van een combinatie, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.

Het is toegestaan (een) referentieproject(en) in te dienen vanuit samenwerkingsverbanden uit het verleden, zolang de aan te tonen referentie-eis direct gekoppeld is aan de werkzaamheden uitgevoerd door de inschrijver. De inschrijver dient aan te geven op welke wijze hij de werkzaamheden waarmee hij voldoet aan de referentie-eis zelf uitgevoerd heeft (zie bijlage 18).

Het aantonen van referentie-eisen vindt plaats met één of meerdere referentieprojecten. Het kan zijn dat één referentieproject meerdere malen wordt gebruikt voor de verschillende referentie-eisen.

De aan te leveren referentieprojecten dienen tevens ter beoordeling van het criterium "referentieprojecten: integraliteit en meerwaarde" (zie & 3.3.1). Bijvoorbeeld het referentieproject ingediend voor referentie-eis 4 wordt beoordeeld op de meerwaarde voor 'referentie-eis 4'.

3.3 Selectiecriteria Voorselectie

In de voorselectie wordt elke inzending aan de hand van de volgende selectiecriteria beoordeeld:

1. Referentieprojecten: Integraliteit en meerwaarde;
2. Visie op ontwikkel en realisatieproces;
3. Visie op de ontwikkelopgave.

3.3.1 Referentieprojecten: Integraliteit en meerwaarde (totaal maximaal 20 punten)

Bij dit onderdeel worden de ingediende referentieprojecten voor het aantonen van de gevraagde referentie-eisen uit paragraaf 3.2 beoordeeld op:

- A. de integraliteit van referentie-eisen 1 tot en met 3;
- B. de mate waarin het geleverde referentieproject(en) voor referentie-eis 4 een meerwaarde oplevert.

A. Integraliteit van referentie-eis 1 tot en met 3 (maximaal 10 punten)

Voor het criterium integraliteit van referentie-eis 1 tot en met 3 kunnen maximaal 10 punten worden behaald. De punten worden toegekend op het aantal ingediende referentieprojecten voor de eisen: 1) samenwerking binnenstedelijke ontwikkeling, 2) realiseren hoogbouw en 3) realiseren woningbouw. Inschrijver dient daartoe het formulier Referentie-eisen en integraliteit ingevuld aan te leveren (zie bijlage 19).

Naar mate met minder referentieprojecten aan meer referentie-eisen wordt voldaan, wordt er een hogere score toegekend. Hoe minder referentieprojecten voor de referentie-eisen, hoe meer integraliteit (met minder referentieprojecten alle benodigde ervaring aantonen).

In onderstaande tabel staan de te behalen scores vermeld:

Waardering integraliteit referentie-eisen 1 tot en met 3	score
voldoet aan referentie-eis 1 tot en met 3 d.m.v. 3 afzonderlijke referentieprojecten	0
voldoet aan referentie-eis 1 tot en met 3 d.m.v. 2 afzonderlijke referentieprojecten	5
voldoet aan referentie-eis 1 tot en met 3 d.m.v. 1 afzonderlijk referentieproject	10

Tabel puntenverdeling referentieprojecten: integraliteit

B. Meerwaarde op referentie-eis 4: omgevingsmanagement (maximaal 10 punten)

Voor het criterium meerwaarde op referentie-eis 4 omgevingsmanagement kunnen maximaal 10 punten worden behaald. De inschrijver ontvangt een betere beoordeling naarmate zij een referentieproject inlevert welke een meer overtuigende invulling geeft aan de onderstaande beschreven meerwaarde:

- bouwen op een binnenstedelijke locatie;

Selectiebrochure Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4

- de mate van afstemming met de gemeente en stakeholders;
- de mate waarin en de wijze waarop er bewust is omgegaan met de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de bouw.

Meerwaarde referentie-eis 4: Omgevingsmanagement	score
Voldoet matig	
Voldoet aan de referentie-eis maar heeft een standaardverhaal, geen onderscheidend vermogen aanwezig	0
Voldoet voldoende	
Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de referentie-eis, biedt enigszins meerwaarde weinig onderscheidend vermogen aanwezig	2,5
Voldoet goed	
Geeft meerwaarde als extra aan de referentie-eis, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	5
Voldoet ruimschoots	
Voldoet ruimschoots aan de referentie-eis, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	7,5
Voldoet boven verwachting	
Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de referentie-eis uitstekend	10

Tabel puntenverdeling meerwaarde referentie-eis 4: Omgevingsmanagement

3.3.2 Visie op het ontwikkel- en realisatieproces (totaal maximaal 30 punten)

In de voorselectie geeft de inschrijver in een visie aan hoe het ontwikkel- en realisatieproces van Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4 vorm krijgt en dit bijdraagt aan het haalbaar maken van het plan van inschrijver binnen de gegeven mijlpalenplanning van de opgave. In de definitieve fase zal inschrijver deze visie nader uitwerken in een plan van aanpak. De inschrijver dient daarbij te onderbouwen zonder meer in staat te zijn de ontwikkeling, realisatie en financiering van het vastgoed van kavels 3 en 4 naar behoren te kunnen doen en te onderbouwen.

A. Ontwikkelproces (maximaal 10 punten)

De inschrijvers dienen in een visie te verwoorden hoe zij de ontwikkelopgave voor kavel 3 en 4 gaan organiseren en hoe deze visie bijdraagt aan het – in tijd – haalbaar maken van de opgave. Hierbij moeten tenminste de criteria uit de definitieve fase worden betrokken (zie & 4.4.1). Er moet aandacht zijn voor de benodigde samenwerking met Stadgenoot in zowel de ontwikkel- als realisatiefase. Inschrijvers dienen op hoofdlijn inzichtelijk te maken hoe zij deze samenwerking willen gaan vormgeven. Ook kunnen de inschrijvers aangeven met welke andere partijen (ander dan de gemeente) zij een eventueel samenwerking willen aangaan en hoe dat bijdraagt aan het realiseren van de opgave.

- Wat is de visie van inschrijver op het organiseren van het ontwikkelproces van deze opgave gericht op het komen tot een haalbaar plan binnen de mijlpalenplanning in samenhang met de faseringsopgave? In ieder geval een onderbouwing van de visie van inschrijver in relatie tot de opgave, wat de rol en inbreng van inschrijver daarbij is en waar de samenwerking met beleggers en/of andere partijen uit bestaat.
- De visie en wijze waarop inschrijver de afstemming met woningcorporatie Stadgenoot vorm wil gaan geven in de ontwikkel- en realisatiefase en de onderbouwing hierbij.
- Wat is de visie van inschrijver voor het borgen van de kwaliteit tijdens het ontwikkel- en realisatieproces?

Selectiebrochure Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4

- Over welke specifieke kennis en ervaring beschikt de inschrijvende partij(en) ten aanzien van projectontwikkeling, financiering en exploitatie van projecten in een binnenstedelijke omgeving die bijdraagt aan het verwezenlijken van de visie van inschrijver. En wat is de rol van het voorgestane organisatieteam (samenstelling en functies benoemen) hierbij.

B. Realisatieproces (maximaal 10 punten)

Inschrijvers dienen met een visie inzicht te geven in de wijze waarop zij het realisatieproces zowel qua organisatie van de bouwplaats als de te hanteren bouwmethodiek(en) concreet willen gaan maken, en hoe deze aanpak bijdraagt aan het komen tot het haalbaar maken van de opgave. Hierbij kan desgewenst ingegaan worden op de integratie tussen aanpak realisatieproces en ontwikkelproces. Inschrijvers dienen in het verlengde hiervan tevens te reflecteren op het bij de uitvraag behorende BLVC plotplan Van der Kunbuurt (zie bijlage bouwenvelop) in relatie tot hun aanpak en de verstrekte informatie uit de bouwenvelop, e.d.

C. Risicoanalyse (maximaal 10 punten)

Er wordt gevraagd naar de zes belangrijkste risico's die inschrijver ziet voor de ontwikkelfase en de realisatiefase van het project en de beheersmaatregelen te noemen die getroffen worden om deze risico's te beheersen. Dit dient aangetoond te worden door middel van het invullen van het invulformulier Risicoanalyse (zie bijlage 20).

Er hoeft geen uitgebreide risicoanalyse aangeleverd te worden. Uitsluitend het benoemen van de zes belangrijkste risico's en de beheersmaatregelen die daarbij bedacht worden is nodig

De beoordeling van de hier onder A., B. en C. benoemde criteria vindt plaats aan de hand van onderstaande tabel.

Ontwikkel- en realisatieproces en risicoanalyse	score ontwikkelproces	score realisatieproces	score risicoanalyse
Voldoet matig			
Voldoet aan de ontwikkelopgave, maar heeft een standaardverhaal, geen onderscheidend vermogen aanwezig	2	2	2
Voldoet voldoende			
Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave, biedt enigszins meerwaarde weinig onderscheidend vermogen aanwezig	4	4	4
Voldoet goed			
Geeft meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	6	6	6
Voldoet ruimschoots			
Voldoet ruimschoots aan de ontwikkelopgave, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	8	8	8
Voldoet boven verwachting			
Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de ontwikkelopgave uitstekend	10	10	10

Tabel puntenverdeling visie op ontwikkel- en realisatieproces

3.3.3 Visie op de ontwikkelopgave (totaal maximaal 50 punten)

In de voorselectie worden inschrijvers gevraagd een integrale visie te geven op de ontwikkelopgave bestaande uit de onderdelen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Er wordt uitdrukkelijk niet gevraagd om ontwerpen, renders en specifieke planuitwerkingen voor de kavels. Ter ondersteuning van de visie in woord kunnen uitsluitend illustraties, foto's en/of referentiebeelden gebruikt te worden. Materiaal dat niet is gevraagd wordt niet beoordeeld.

De visie omschrijft hoe inschrijver invulling gaat geven aan de opgave en ambities uit de Bouwenvelop in relatie tot de selectiecriteria voor de definitieve selectie. Daarbij dient er ten minste in te gaan te worden op de visie op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

De inschrijver scoort beter in de voorselectie indien de visie op de ontwikkelingsopgave een geheel vormt met de totale opgave voor de tender (het ruimtelijk concept, het programma), het toekomstig gebruik en beheer en de inpassing in de omgeving.

A. Visie op ruimtelijke kwaliteit (maximaal 30 punten)

Inschrijvers wordt gevraagd hun visie te geven op de ruimtelijke kwaliteit waarbij minimaal ingegaan wordt op criteria van de definitieve fase (zie & 4.4.2):

- Uitstraling van de gebouwen met aandacht voor de verschijningsvorm van de toren in relatie tot de omgeving;
- Kwaliteit van de aanhechting van de plinten aan de onderscheiden identiteiten van aanliggende openbare ruimte voor zowel het woonprogramma als commerciële programma;
- Het gebruik van de daktuin op de parkeergarage als (semi) openbare ruimte voor de buurt;
- Kwaliteit en samenhang van het ontwerp en programma op voldoende zonlicht;

De inschrijver scoort beter in de voorselectie naarmate de visie een heldere en concrete invulling en doorvertaling is van de in de Bouwenvelop verwoorde ruimtelijke kwaliteit en de selectiecriteria van de definitieve selectiefase.

B. Visie op duurzaamheid (maximaal 20 punten)

Inschrijver(s) wordt gevraagd een integrale visie te geven op de duurzaamheidsambities voor de opgave (zie bouwvelop). In de visie geeft inschrijver aan hoe duurzaamheid wordt vertaald en geïntegreerd in het ontwerp en eventueel het toekomstig gebruik en beheer van de gebouwen. Zo mogelijk wordt hierbij rekening gehouden met de locatie en de omgeving.

De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/doelstellingen uit de Bouwenvelop en de criteria bij "definitieve selectie" (zie & 4.4.3) zal realiseren. De visie wordt beoordeeld op de onderdelen:

- Energieprestatie;
- Circulair bouwen.

De beoordeling van de visie op de ontwikkelopgave vindt plaats aan de hand van de onderstaande tabel. Onderscheid wordt gemaakt naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Selectiebrochure Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4

Ontwikkelopgave	score ruimtelijke kwaliteit	score duurzaam heid
Voldoet matig		
Voldoet aan de ontwikkelopgave eisen, maar heeft een standaardverhaal, geen onderscheidend vermogen aanwezig	6	4
Voldoet voldoende		
Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave eisen, biedt enigszins meerwaarde weinig onderscheidend vermogen aanwezig	12	8
Voldoet goed		
Geeft meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave eisen, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	18	12
Voldoet ruimschoots		
Voldoet ruimschoots aan de ontwikkelopgave eisen, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	24	16
Voldoet boven verwachting		
rassend, begrijpt de ontwikkelopgave eisen uitstekend	30	20

Tabel puntenverdeling visie op de ontwikkelopgave

3.4 Beoordeling

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

Selectiecriteria voorselectie	Maximaal te behalen score per onderdeel, per inschrijver
1. Referentieprojecten: Integraliteit en meerwaarde (20%)	20 punten
A. Integraliteit van referentie-eis 1 tot en met 3 (10)	
B. Meerwaarde referentie-eis 4 (10)	
2. Visie op ontwikkel- en realisatieproces (30%)	30 punten
C. Ontwikkelproces (10)	
D. Realisatieproces (10)	
E. Risicoanalyse – top 6 (10)	
3. Visie op de ontwikkelopgave (50%)	50 punten
A. Visie op ruimtelijke kwaliteit (30)	
B. Visie op duurzaamheid (20)	
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

De punten die een inschrijver scoort op de selectiecriteria vormen zijn totaalscore in de voorselectie. Degene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal drie inschrijvers met de hoogste scores behoort, wordt voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde. De inschrijvers die niet tot deze groep behoren, gaan niet door naar de definitieve selectieronde. Hun inschrijvingen komen te vervallen.

Indien twee of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op Visie op ontwikkel- en realisatieproces door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt.

Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op Visie op de ontwikkelopgave, sub-criterium ruimtelijke kwaliteit dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijving van alle gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komt te vervallen.

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavel 3 en 4 en de turnkey overeenkomst aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria in de definitieve selectie zijn plan van aanpak ontwikkel- en realisatieproces, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

4.1.1 Vragenronde

De gemeente biedt de drie voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 15 maart 2024 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 1 april 2024 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

4.1.2 Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 26 februari 2024 tot en met uiterlijk 31 mei 2024, 17:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aan-geleverd 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 (zie bijlage 17);
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
3. Plan van aanpak ontwikkel- en realisatieproces aan te leveren:
 - a) Aanpak ontwikkelproces, tekstuele toelichting maximaal 5 pagina's
 - o Planning op hoofdlijnen van maximaal 2 pagina's A3;
 - b) Aanpak realisatie, toelichting maximaal 5 pagina's;
4. Ruimtelijke kwaliteit: toelichting op de ruimtelijke kwaliteit door middel van een schetsontwerp en toelichting in woord en beeld. De toelichting inclusief schetsontwerp bevat maximaal 15 pagina's op A3 formaat en een tekstuele toelichting van maximaal 5 pagina's A4.

In het schetsontwerp is tenminste opgenomen het volgende materiaal:

- Beschrijving van architectonisch beeld en visie met inzicht in materialen, inzet van groen, kleurgebruik, beeldkwaliteit, etc.;
- Gevelbeelden van alle zijden inclusief 1) daktuin parkeergarage, 2) daklandschap van de gebouwen (5^e gevel alsook daktuinen) en 3) aansluiting kavels Stadgenoot schaal 1:500;
- Architectonische visie in 3D-renderingen, impressies op ooghoogte vanaf de openbare ruimte en vanaf groene daktuin alsook een vogelvluchtimpressie;
- Plankaart gebouw schaal 1:500 (parkeergarage, BG, 1^e verdieping,) met indicatief programma en o.a. entrees, fietsparkeren, technische ruimtes, laden en lossen en aansluiting (openbare) buitenruimte;
- Plattegronden en doorsneden en van enkele onderscheidende verdiepingen en woningplattegronden schaal 1:500, met specifiek aandacht voor ontwerpoplossing van noordelijke hoek woontoren met basement;

Selectiebrochure Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4

- Dwarsdoorsneden van de bebouwing van elk deel van de ontwikkeling met indicatie van aansluiting op openbare ruimte én interactie met de buitenruimte schaal 1:500;
 - 3D flowschema's ter verduidelijking van de ontsluiting, de toegankelijkheid en het gebruik van de verschillende functies en gebruikersgroepen: 1) woningen (bewoners en bezoekers), 2) niet-woonfuncties (werknemers, klanten en bevoorrading), 3) parkeergarage en 4) fietsenstalling(en);
5. Duurzaamheid aan te leveren informatie:
 - a) Beng-waarden berekening (resultaten in te vullen op inschrijfformulier) en toelichting van maximaal 4 pagina's;
 - b) MPG-waarde berekening (resultaten in te vullen op inschrijfformulier) toelichting van maximaal 4 pagina's;
 - c) Ingevuld formulier puntensysteem natuurinclusief bouwen (zie bijlage 21)
 6. Voorlopige programmatabel (in te vullen) (zie bijlage 9):
 - a) Functionaliteiten in aantallen en m² BVO en GO (conform NEN 2580) voor de gebouwen en parkeergarage
 7. Eigen verklaring inzake de aanstelling van een Bouwcoördinator met minimaal 5 jaar ervaring met de bouwcoördinatie van binnenstedelijke ontwikkeling (zie bijlage 10);
 8. Eigen verklaring inzake de aanstelling van een Landschapsarchitect met minimaal 5 jaar ervaring in het ontwerpen van daktuinlandschappen binnen binnenstedelijke ontwikkeling (zie bijlage 11);
 9. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties Bibobformulier (zie bijlage 22 en bijlage 23) inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibobformulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.
Bij vraag 8 en 9 van het Bibob-formulier (het formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties) wordt gevraagd naar respectievelijk de financiering van de vastgoedtransactie en de eindgebruiker/ belegger van het vastgoed. Indien de financiering of eindgebruiker/belegger bij de inschrijving al bekend is dan dient dat te worden aangegeven. Indien financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient bij vraag 8 in ieder geval te worden aangegeven op welke manier de financiering zal plaatsvinden en dient dit zoveel mogelijk met bewijsstukken te onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger bij vraag 9.

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

Met pagina wordt bedoeld: een enkelzijdig bedrukte pagina op A4 formaat (of A3 indien expliciet vermeld) met lettertype Arial van tenminste 10 punten, regelafstand 1,0.

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. In de definitieve selectie wordt niet gevraagd om een maquette. Materiaal dat niet wordt gevraagd, wordt niet beoordeeld.

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 10 juni 2024 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen.

Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals – doch niet uitsluitend – ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure, het Bibob-formulier of één van de bijlagen zoals hiervoor genoemd onder 2 tot en met 9 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 2 tot en met 6 onder Aanleveren geldt dat deze een nadere (logisch hieruit voortvloeiende) 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 hierboven 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

Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende partijen die het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibob-formulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 4.1.2 beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie.

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

- uitwerking van de ingediende Visie op het ontwikkel- en realisatieproces uit de voorselectie;
- uitwerking van de ingediende Visie op de ontwikkelopgave uit de voorselectie ;
- een programma in te dienen passend binnen de vereisten benoemd in deze selectiebrochure;
- het behalen van minimaal 30 punten voor Natuurinclusief bouwen, blijkend uit het ingevulde formulier Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen 2021 (zie bijlage 21);

Mocht een voorgeselecteerde inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze voorgeselecteerde inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 4.1.2 Aanleveren beschreven.

4.3 Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in de periode van 3 tot 14 juni 2024. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

4.4 Gunningscriteria definitieve selectie

De gunningscriteria voor de definitieve selectie zijn

1. plan van aanpak ontwikkel- en realisatieproces;
2. ruimtelijke kwaliteit;
3. duurzaamheid.

Deze worden in de volgende onderdelen nader toegelicht. De gemeente verzoekt bij het aanleveren van de informatie beknopte formuleringen te hanteren.

4.4.1. Plan van Aanpak ontwikkel- en realisatieproces (totaal maximaal 30 punten,)

Van de inschrijvers wordt gevraagd een plan van aanpak ontwikkel- en realisatieproces aan te leveren, bestaande uit twee onderdelen:

- A. Aanpak ontwikkelproces
- B. Aanpak realisatieproces.

Met aanpak van de opgave voor kavel 3 en 4 geeft inschrijver inzicht in de haalbaarheid van het ingediende schetsontwerp, inclusief de uitvoering, aan de hand van onderstaande subcriteria A. en B..

A. Aanpak ontwikkelproces met in elk geval aandacht voor (maximaal 15 punten):

- wijze waarop de noodzakelijke afstemming Stadgenoot en andere partijen (anders dan gemeente) vorm krijgt;
- de (eventuele) integratie van de realisatiefase in het ontwikkelproces voor aansluiting op de mijlpalenplanning (zie & 4.10) en doorlooptijd proces;
- de mate van betrokkenheid en rol van eindbelegger(s) in ontwerpproces;
- aanleveren integrale planning met aandacht voor het ontwerpproces, afstemming gemeente en stakeholders, de te behalen mijlpalen (zie & 4.10) en publiekrechtelijke procedures, gericht op een spoedige start, realisatie en oplevering van kavel 3 en 4

B. Aanpak realisatie met in elk geval aandacht voor (maximaal 15 punten)

- Plan voor realisatie met bijzondere aandacht voor de samenhang met de kavels van Stadgenoot, in relatie tot fasering van kavel 3 en 4 en de andere kavels;
- Bouwmethodiek in relatie tot het ontwerp en de te realiseren mijlpalen (start bouw, tussentijdse ruw- en afbouw momenten, vrije zone val/hijzveiligheid voor start realisatie stationsfietsenstalling en oplevering gebouwen)
- Aanpak bouwplaats in relatie tot de beperkt beschikbare ruimte, de noodzakelijke afstemming en coördinatie met Stadgenoot voor o.m. gezamenlijk gebruik van beschikbare ruimte, de gedeelde bouwweg, et cetera.

Selectiebrochure Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4

- De wijze waarop overlast wordt voorkomen, met daarin aandacht voor o.a.:
 - Voorkomen schade aan reeds aangelegde ondergrondse hoofninfrastructuur;
 - Beperken van bouwverkeer;
 - Overlast voor de omgeving
 - Afstemming omgeving, mate van invulling geven aan BLVC plotplan van der Kunbuurt

De selectiecommissie zal bij de beoordeling de subcriteria integraal benaderen vanuit het perspectief haalbaarheid en realisme. Inschrijvers scoren beter naarmate het plan concreter wordt uitgewerkt en naarmate de haalbaarheid cq uitvoerbaarheid aannemelijker wordt. Er is een maximum van 15 punten te behalen per subcriterium. De inschrijvingen worden gerangschikt naar beste prestatie waarbij in vaste verhouding onderstaande punten worden toegekend.

Plan van Aanpak ontwikkel- en realisatieproces	Subcriterium A: ontwikkelproces	subcriterium B realisatieproces
Matig weergegeven / matig gespecificeerd	0	0
Voldoet met een standaardverhaal		
Voldoende weergegeven / voldoende gespecificeerd	5	5
Voldoet voldoende, heldere aanpak met inzicht in materie, geen meerwaarde		
Goed weergegeven / goed gespecificeerd	10	10
Voldoet goed, heldere aanpak met inzicht in materie, biedt meerwaarde, op enkel punt onderscheidend van andere inschrijvers		
Uitstekend weergegeven / uitstekend gespecificeerd	15	15
Voldoet uitstekend, boven verwachting, heldere aanpak met inzicht in materie, biedt grote meerwaarde, op meerdere punten onderscheidend van andere inschrijvers		

Tabel puntenverdeling Plan van Aanpak ontwikkel- en realisatieproces

4.4.2. Ruimtelijke kwaliteit

Aan inschrijvers wordt gevraagd een schetsontwerp aan te leveren. In de toelichting daarop wordt aangegeven hoe voldaan wordt aan de ruimtelijke randvoorwaarden genoemd in de Bouwenvelop. Daarnaast dient het schetsontwerp en de bijbehorende toelichting een uitwerking te zijn van de visie op de ontwikkelopgave uit de voorselectie. Dit ontwerp dient op principeniveau invulling te geven aan de kaders van hoofdstuk 2 van de Bouwenvelop ("ambities opgave"). Ook wordt gelet op de aansluiting op de "visie op de ontwikkelopgave" die in de voorselectie door inschrijvers is ingediend.

Het schetsontwerp wordt geacht op twee manieren te worden toegelicht (zie & 4.1.2, Aanleveren):

- via tekeningen en artist impressions of andere vormen van beeld;
- via een puntsgewijze omschrijving van de gepresenteerde ruimtelijke kwaliteit, waarin letterlijk beschreven staat welke aspecten van het ontwerp essentieel zijn om de beoogde kwaliteit te realiseren.

De jury van deskundigen beoordeelt de ruimtelijke kwaliteit integraal en hanteert daarbij de in deze paragraaf gegeven subcriteria.

a) Uitstraling van de gebouwen (maximaal 10 punten).

De nadruk ligt hierbij op de woontoren met basement en de plint met aandacht voor de vormgeving en een spannende stedenbouwkundige compositie in samenhang met het aanpalende kavel 3 en de ontwikkellocatie Van der Kunbuurt.:

- De mate waarin de toren een terughoudende architectonische "one of a kind" uitstraling vormt, die het hoogbouw ensemble van Amstelstation-Amsteloever als geheel verrijkt;

Selectiebrochure Amstelstation-Amsteloevers kavel 3 en 4

- De wijze van de fijnmazigheid, architectonische opdeling van het basement en de onderbouw;
 - De mate waarin programma, oriëntatie en duurzaamheid op een integrale en subtiële wijze tot uitdrukking worden gebracht.
- b) Kwaliteit van de plinten in relatie tot de omliggende openbare ruimte (maximaal 10 punten)
 Inschrijvers dienen in te gaan op de mate waarin alle plinten een passende reactie vormen op de functie en de verschillende identiteiten van de aangrenzende openbare ruimte. Er dient daarbij op de functionaliteit en levendigheid ingegaan te worden. Voor de plinten gelegen aan de zijde van de Stationsloper en het Stationsplein geldt in het bijzonder dat er bovendien aandacht moet zijn voor de sociale veiligheid overdag en 's nacht, waarbij tevens aandacht is voor de positionering van de maatschappelijke voorziening.
- c) Kwaliteit daktuin op de parkeergarage als groen binnenlandschap (maximaal 10 punten)
 De wijze waarop de groene daktuin als multifunctionele verblijfsruimte voor bewoners en buurtbewoners wordt ingericht en is te gebruiken met specifieke aandacht voor:
- de relatie tussen de woningen en de daktuin;
 - de bereikbaarheid voor zowel bewoners kavel 3 en 4 als buurtbewoners vanuit de Van der Kunstraat (en eventueel Goudriaanstraat);
 - de samenhang van de daktuin van de parkeergarage met de kavels 2 en 8 van Stadgenoot;
 - de mate waarin ecologische kwaliteit en klimaatadaptatie integraal in het ontwerp is opgenomen.
- d) Kwaliteit ontwerp en programma op voldoende zonlicht (maximaal 10 punten)
 Het woonprogramma en de woonkwaliteit, met specifiek aandacht voor de bezonning van de noordelijk hoek woontoren en basement alsook het aangrenzende deel van het kavel 3. De ontwerpoplossing is inzichtelijk te maken aan de hand van enkele doorsneden, 3D flow-schema's en woningplattegronden.

Puntentoekenning per onderdeel vindt plaats in relatieve vergelijking van de drie inzendingen met elkaar. Per subcriterium is een maximum aantal punten te behalen van 10 (met in totaal maximaal 40 punten). De inschrijvingen worden per subcriterium gerangschikt naar beste prestatie. Het totaal aantal punten van de vier subcriteria tezamen vormt het totaal aantal te behalen punten. De te behalen score per subcriterium is in onderstaand schema weergegeven:

	uitstraling gebouwen	kwaliteit daktuin	kwaliteit plinten	kwaliteit ontwerp op zonlicht
Inschrijving met beste kwaliteit	10	10	10	10
Inschrijving die als tweede scoort	6	6	6	6
Inschrijving die als derde scoort	2	2	2	2

Tabel puntenverdeling Ruimtelijke kwaliteit

4.4.3. Duurzaamheid

a) Energieprestatie (maximaal 12 punten)

Inschrijvers worden uitgedaagd om zo goed mogelijk te scoren op zowel BENG₁, BENG₂ als BENG₃. In de aangeleverde BENG-berekeningen dient het gehele programma van het gebouw te worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van NTA 8800. De waarden voor woningbouw

Selectiebrochure Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4

worden overgenomen uit de berekening en ingevuld in de tabel op het inschrijfformulier Definitieve selectie (naar onderstaand voorbeeld).

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

In te vullen tabel zoals opgenomen in inschrijfformulier Definitieve selectie

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 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.

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 gebeurt 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).

Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende BENG-waarden onrealistisch zijn krijgt de inschrijving voor dit onderdeel geen punten. Inschrijvingen die niet voldoen aan wettelijke normen krijgen voor dit onderdeel geen punten. Er mag niet slechter gescoord worden dan in de voorselectie indien daar waarden zijn genoemd, beter mag wel.

De juistheid van de ingevulde BENG-berekeningen moet blijken uit de toelichting en onderbouwing, welke separaat wordt beoordeeld en gewaardeerd (zie hierna). Inschrijvingen worden gerangschikt naar hoogte van het aantal punten voor de BENG-berekeningen. Voor de BENG-berekeningen is de puntenverdeling als volgt:

BENG-waarden (maximaal 9 punten):

Beoordeling	BENG ₁	BENG ₂	BENG ₃
Beste waarde	3 punten	3 punten	3 punten
Op één na beste waarde	1 punten	1 punten	1 punten
Slechtste waarde	0 punten	0 punten	0 punten

Toelichting op en onderbouwing van de BENG-waarden (maximaal 3 punten)

De juistheid van de ingevulde BENG-waarden moet blijken uit de toelichting. De toelichting bestaat uit een uitwerking van drie onderdelen: maatregelen die worden getroffen, inpassing in de architectuur en milieu-impact. Indien naar het oordeel van de jury de ingediende toelichting onrealistisch is, krijgt de inschrijver voor dit onderdeel geen punten.

De best beoordeelde toelichting ontvangt 3 punten, de op een na beste 1 punten, en de minst beoordeelde toelichting ontvangt geen punten.

Toelichting	punten
best beoordeeld	3
één na best beoordeeld	1
minst beoordeeld	0

b) Circulair bouwen (maximaal 18 punten)Milieukostenberekening – gwp (maximaal 15 punten)

De inschrijver dient een milieukostenberekening (MPG-berekening) bij het schetsontwerp aan te leveren, waarin op basis van het schetsontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, uitgedrukt in euro's per m² BVO per jaar zijn. Daarnaast dient een toelichting bij de MPG-berekening aangeleverd te worden. Bij deze tender wordt alleen fase A (global warming potential indicator) beoordeeld.

De MPG berekening is op basis van de default levensduur van gebouw voor de specifieke functie (75 jaar voor woningen, 50 jaar voor kantoor). Ten behoeve van beoordeling wordt het gehele gebouw beoordeeld op basis van 75 jaar (de default levensduur voor woningen). De inschrijving met de beste MPG fase A-score krijgt het maximaal aantal punten op dit onderdeel. Daarnaast dient een toelichting bij de MPG-berekening aangeleverd te worden.

In de MPG-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd, inclusief fundering, parkeeroplossing en andere gebruiksfuncties dan wonen. De eisen aan de berekening van de MPG zijn vastgelegd in de SBK Bepalingsmethode, opgesteld door Stichting Bouwkwaliiteit die de Europese normen EN15804 en 15978 hierbij volgt.

Het opwekken van duurzame energie kan leiden tot een hogere MPG. Daarom mogen in de MPG-berekening PV-panelen deels worden weggelaten; er hoeft alleen het aantal zonnepanelen ingevoerd te worden die op het moment van sluiting van de inschrijvingstermijn nodig is om de geldende publiekrechtelijke BENG-eisen van het bouwbesluit te halen. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de uitkomsten van de berekening waarin zonnepanelen die niet nodig zijn om de BENG-eisen te halen, zijn weggelaten.

Beoordeling

De inschrijver met de beste MPG-score (gwp) krijgt het maximum van 15 punten.

Toelichting	punten
best beoordeeld	15
één na best beoordeeld	8
minst beoordeeld	0

Indien naar het oordeel van de jury de ingediende MPG-berekening onrealistisch is, wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Toelichting op materiaalgebruik (maximaal 3 punten):

Dit onderdeel zal door de selectiecommissie integraal kwalitatief beoordeeld worden. Er wordt gekeken naar de duurzaamheid en circulariteit van de materialisering en de kwaliteit van de beschrijving. Als er hernieuwbare- en hergebruikte materialen worden toegepast is het gewenst dat deze vermeld worden, waarbij aangegeven wordt om welke percentages het gaat. Er is ruimte om motivering te geven op de milieu-impact van innovatieve materialen. Een dergelijke toelichting dient te verifiëren te zijn.

De best beoordeelde toelichting ontvangt 3 punten, de op een na beste 1 punten, en de minst beoordeelde toelichting ontvangt geen punten.

Toelichting	punten
best beoordeeld	3
één na best beoordeeld	1
minst beoordeeld	0

4.5 Beoordeling definitieve selectie

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

Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de drie gunningscriteria op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Selectiecriteria definitieve selectie	Maximaal te behalen score per onderdeel, per inschrijver
Plan van Aanpak ontwikkel en realisatieproces (30%)	30 punten
A. Aanpak ontwikkelproces (15)	
B. Aanpak realisatieproces (15)	
Ruimtelijke kwaliteit (40%)	40 punten
A. Kwaliteit van de daktuin op p-garage als groen binnenlandschap (10)	
B. Uitstraling van de gebouwen (10)	
C. Kwaliteit van de plinten i.r.t. de omliggende openbare ruimte (10)	
D. Kwaliteit ontwerp en programma op voldoende zonlicht (10)	
Duurzaamheid (30%)	30 punten
A. Energieprestatie (12)	
1. BENG 1, BENG2 en BENG 3 (9)	
2. Toelichting op BENG (3)	
B. Circulair bouwen (18)	
1. MPG-berekening (fase A) (15)	
2. toelichting (3)	
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

4.6 Gunning/Onkostenvergoeding

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

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

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 12 juli 2024 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie & 4.9) vooralsnog een voorlopige status.

De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van € 50.000,-. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1.2 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, de nummer drie automatisch de één na hoogste rangorde, enzovoort. Het werken met een reservelijst houdt het volgende in.

Indien de winnaar van de definitieve selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgordeijk 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 integriteitscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1.2 Aanleveren, punt 9. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob-formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

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

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

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

Financieel en economische stabiliteit

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

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

4.9 Bezwaar

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

De termijn van 20 kalenderdagen is een 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 - mijlpalen

De gewenste planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in onderstaande tabel opgenomen. Deze planning aan de hand van uiterste contracttermijnen geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding **23 maanden** later.

De optieovereenkomst en turnkey realisatieovereenkomst worden uiterlijk 2 augustus 2024 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 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 c.q. schetsontwerp uit tot VO en DO met inachtneming van de Bouwenvelop, de selectiedocumenten, het bestemmingsplan 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.

Selectiebrochure Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4

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

Mijlpaal	Termijn (afgerond)
Optietermijn	De termijn die ingaat op de datum van definitieve gunning en eindigend 23 maanden nadien.
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 8 maanden na ingangsdatum van de optietermijn.
Indienen definitief ontwerp	Uiterlijk 16 maanden na ingangsdatum van de optietermijn.
Omgevingsvergunning verleend	Uiterlijk 20,5 maanden na ingangsdatum optietermijn
Onherroepelijke omgevingsvergunning	Uiterlijk 22 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Versturen erfpachtaanbieding	Direct na onherroepelijke omgevingsvergunning
Acceptatie erfpachtaanbieding	Binnen de optietermijn van 23 maanden.
Ingangsdatum erfpachtrecht	Uiterlijk 6 weken na acceptatie erfpachtaanbieding.
Uiterste datum start bouw tender	Uiterlijk 3 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht
Uiterste datum oplevering (ruwbouw) parkeergarage	Uiterlijk 10 maanden na start bouw.
Uiterste datum oplevering én opening parkeergarage	Uiterlijk bij oplevering van kavel 3 en 4 of kavel 2 (afhankelijk van welke eerder is opgeleverd).
Uiterste datum oplevering vrije zone val/hijveiligheid (ruwbouw) kavel 4 zijde fietsenstalling	Uiterlijk 20 maanden na start bouw.
Uiterste datum oplevering kavels 3 en 4 (inclusief daktuin parkeergarage)	Uiterlijk 36 maanden na start bouw.

Tabel mijlpalenplanning Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4

Voorbehoud leveren bouwrijpe grond

Bij het uitschrijven van de selectieprocedure is de Van der Kunbuurt een locatie met bestaande bouwing waar nog gewoond wordt. Stadgenoot startte met de herhuisvesting van de bestaande huurders. Het zogeheten peilbesluit hiervoor is in april 2023 genomen, waarna een periode van naar verwachting 1,5 jaar is gaan lopen voordat tot sloop van de bestaande bebouwing kan worden overgegaan en aansluitend het terug leveren van de percelen aan de gemeente. Stadgenoot verzorgt de sloopactiviteiten en de gemeente zorgt voor het bouwrijp beschikbaar stellen van kavels en de gedeelde bouwweg. Momenteel wordt voorzien dat in voorjaar 2026 de levering van bouwrijpe grond mogelijk is.

De herhuisvestingsperiode kan, evenals de sloopactiviteiten en het bouwrijp maken, echter vertraging oplopen. Hierdoor kan de gemeente de datum van levering van bouwrijpe levering opschorten. In de erfpachtaanbieding is hiervoor een regeling opgenomen.

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie en de jury van deskundigen hebben het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente 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, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot <datum>. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadelijkt.
- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.

- m. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibob-formulier.
- n. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- o. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en n) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- p. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- q. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 3.1.2 en paragraaf 4.1.2 beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- r. De gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
- s. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de definitief geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstiger positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

6. Bijlagen

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

- bijlage 1. Bouwenvelop Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4 (inclusief bijlage Bo1 tot en met B28) dd. 20231101
- bijlage 2. Ontwikkelvisie Stadgenoot dd mei 2023
- bijlage 3. Optieovereenkomst Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4 inclusief bijlagen:
 - a. Model-erfpachtaanbieding Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4;
 - b. Terreinspecificatie bij model-erfpachtaanbieding kavel 3 en 4;
 - c. Voorlopige uitgiftetekening (nummer 2023-088) d.d. 12 juli 2023.
- bijlage 4. Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR642135/2>
- bijlage 5. Herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020)
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR641149/2>
- bijlage 6. Programma van Eisen Buurtkamer Amsteloever buurtkamer 20230907 inclusief:
bijlage REOK Technische eisen Buurtkamer definitief 20230907
- bijlage 7. Turnkey realisatieovereenkomst Buurtkamer Amsteloever Van der Kunbuurt 20231103
inclusief bijlage REOK Termijnschema koopsom BK Amsteloever
- bijlage 8. Nota parkeernormen auto
https://openresearch.amsterdam/image/2020/6/3/nota_parkeernormen_auto.pdf
- bijlage 9. Formulier voorlopige programmatabel
- bijlage 10. Eigen verklaring bouwcoördinator
- bijlage 11. Eigen verklaring tuin- en landschapsarchitect
- bijlage 12. Bijdrage Stadgenoot parkeergarage kavel 3 en 4 20230923
- bijlage 13. Nota Parkeernormen Fiets en scooter
<https://openresearch.amsterdam/nl/page/74850/nota-parkeernormen-fiets-en-scooter>
- bijlage 14. Standaard grond huurovereenkomst 20230215, inclusief bijlagen:
Algemene Bepalingen Grond
Integriteitsclausule huurovk grond-water juli 2018
- bijlage 15. Hoofdlijnenplanning Amstelstation-Amsteloever – integraal 20230920
- bijlage 16. Inschrijfformulier voorselectieprocedure
- bijlage 17. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure
- bijlage 18. Formulier Projectinformatie Referentieprojecten
- bijlage 19. Formulier Referentie-eisen en Integraliteit
- bijlage 20. Formulier Risicoanalyse
- bijlage 21. Formulier puntensysteem natuurinclusief bouwen
https://openresearch.amsterdam/image/2022/1/31/puntensysteem_natuurinclusief_bouwen.pdf
- bijlage 22. Bibob-formulier voor vastgoedtransacties, inclusief bijlage
Bijlage-bibob-rechtspersonen
- bijlage 23. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters;

Later aan te leveren documenten

Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectiebrochure.