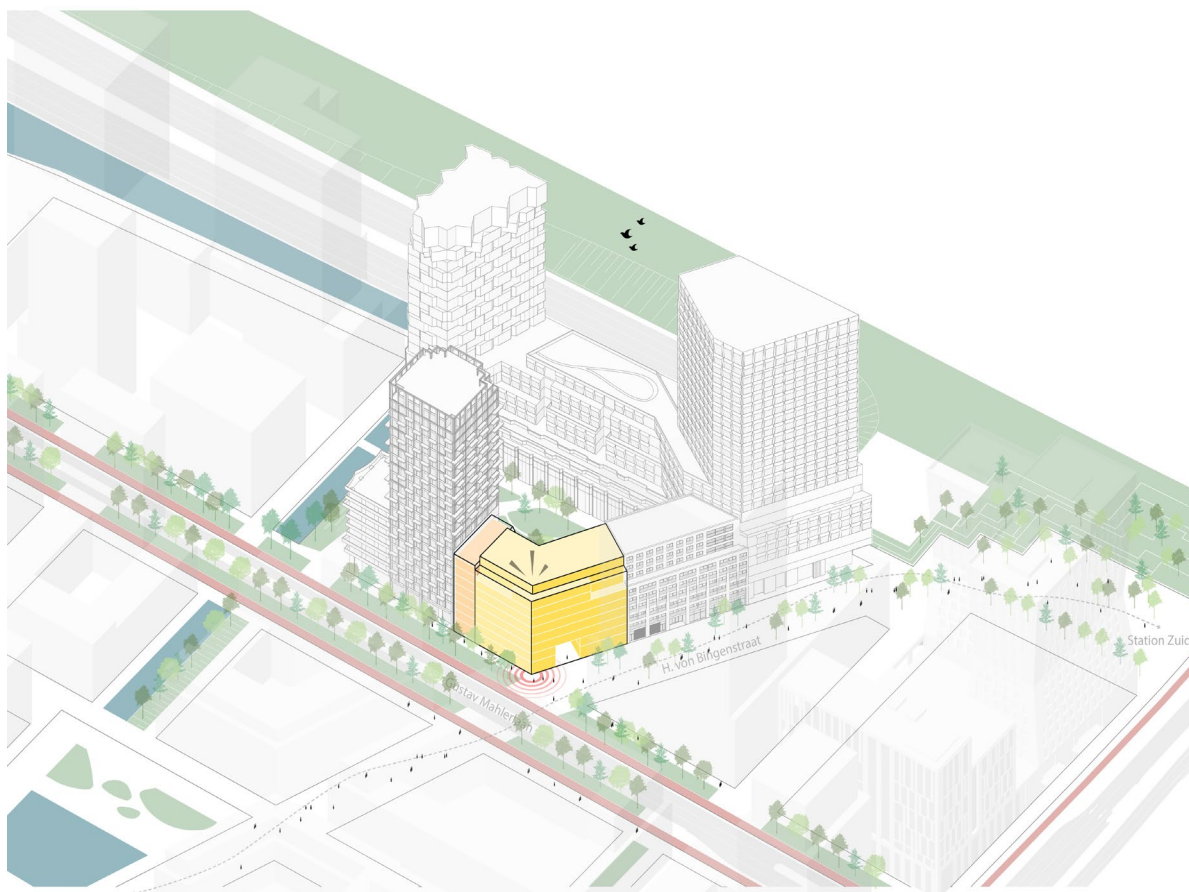


Selectiebrochure Kavel 2C

Kenniskwartier - Zuidas

Betaalbaar wonen in een markant poortgebouw



2 juni 2025

Inleiding	2
1. Project en opgave	3
1.1 De locatie	3
1.2 Beschrijving van de opgave	3
1.3 Erfpachtgrondwaarde	6
1.4 Combinatie van partijen	7
1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding	8
2. Beschrijving selectieprocedure	9
2.1 Selectieprocedure	9
2.2 Selectiecommissie en jury	9
2.3 Planning selectieprocedure	10
3. Voorselectie	11
3.1 Inschrijving voorselectie	11
3.2 Minimale eisen voorselectie	12
3.3 Selectiecriteria Voorselectie	13
3.3.1 Ruimtelijke kwaliteit (30 punten)	13
3.3.2 Programma (30 punten)	14
3.3.3 Duurzaamheid (30 punten)	14
3.3.4 Organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling (10 punten)	15
3.4 Beoordeling	15
4. Definitieve selectie	16
4.1 Inschrijving definitieve selectie	16
4.2 Vragenronde	16
4.3 Aanleveren	16
4.4 Minimale eisen definitieve selectie	18
4.5 Presentatie	19
4.6 Gunningscriteria definitieve selectie	19
4.7.1 Ruimtelijke kwaliteit ambitie 1 en 2, 35 punten	19
4.7.2 Programma ambitie 3 en 4, 35 punten	19
4.7.3 Duurzaamheid ambitie 5 en 6, 30 punten	20
4.8 Beoordeling definitieve selectie	23
4.9 Gunning/Onkostenvergoeding	24
4.10 Reservelijst	25
4.11 Screening	25
4.12 Bezwaar	26
4.13 Planning ontwikkeltraject	27
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	29
6. Bijlagen	31

Inleiding

Met een totale capaciteit van ca. 10.000 woningen, een rijk aanbod aan voorzieningen en 1,2 miljoen m² kantooroppervlakte groeit Zuidas verder uit tot een nieuwe stadskern in de Amsterdamse regio. Een deel van de geplande woningbouwproductie komt in het plangebied Kenniskwartier. Rondom en in het plangebied Kenniskwartier worden en zijn reeds verschillende kavels ontwikkeld. Daardoor zal hier in de komende jaren een stevige verdichting plaatsvinden. Midden tussen deze bouwactiviteiten is er nu de mogelijkheid om ook Kavel 2C te ontwikkelen. De potentie van deze plek kan optimaal worden benut om bij te dragen aan een diverse en dynamische stedelijke omgeving. In combinatie met de ambities van de gemeente Amsterdam ligt hier dan ook een uitdagende ontwikkelopgave.

De gemeente Amsterdam (hierna: de gemeente) is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen Kavel 2C met middeldure huurwoningen, vrijesectorwoningen, twee of meer commerciële plintvoorziening(en), in combinatie met een inpandige fietsenstalling kan ontwikkelen en realiseren. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld.

Het betreft een selectie in twee rondes. In de eerste ronde wordt gevraagd om een ambitie/visie voor Kavel 2C in te dienen en in de tweede ronde wordt gevraagd een Schets Ontwerp aan te leveren met de gevraagde informatie. De criteria waarop de inzendingen worden beoordeeld zijn naast ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid, in dit specifieke geval ook de woonkwaliteit en de kwaliteit van de plint, inclusief de poort naar het Florence Pricehof.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden, criteria en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De ambities en uitgangspunten ten aanzien van zaken als architectuur, stedenbouw, openbare ruimte, (fiets)parkeren en duurzaamheid voor Kavel 2C zijn in de bouwvelop Kavel 2C Kenniskwartier - Zuidas dd. 2 juni 2025 vastgelegd (zie bijlage 1).

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

De gemeente nodigt alle partijen, die voor deze locatie een plan kunnen ontwikkelen dat voldoet aan de door de gemeente gestelde voorwaarden, uit zich in te schrijven voor de selectie. Bij deze selectieprocedure zal de gemeente in hoge mate selecteren op de haalbaarheid van de inschrijvingen om te voorkomen dat ambities na selectie niet worden waargemaakt.

1. Project en opgave

1.1 De locatie

Het Oostelijk Ontwikkelveld (OOV) van Kenniskwartier is op dit moment volop in ontwikkeling. Kavel 2A (The Pulse) en kavel 2D (Stepstone) zijn in 2024 opgeleverd. Kavel 2E en Kavel 2B zijn op dit moment in de ontwerpfase. De volgende en laatste kavel van het OOV dat zich aandient is Kavel 2C. Op deze kavel zullen middeldure huurwoningen en een beperkt aantal vrijesectorhuur- of koopwoningen gerealiseerd worden. Het OOV ligt in Zuidas in deelgebied Kenniskwartier, tussen de Fanny Mendelssohnstraat, Hildegard von Bingenstraat, de Gustav Mahlerlaan en de Jaddanbaikade. Ter hoogte van de Jaddanbaikade wordt in de toekomst een gracht voorzien. Het Florence Pricehof is het binnenhof van het U-vormige cluster. Twee kavels van het cluster, te weten Kavel 2B en Kavel 2E zijn in ontwerp en worden naar verwachting in respectievelijk 2026 en 2028 opgeleverd. Op de hoek van de Gustav Mahlerlaan / Hildegard von Bingenstraat ligt Kavel 2C. Het toekomstige pand is vanuit verschillende zichtlijnen beeldbepalend en vormt middels de poort een schakel tussen het Florence Pricehof en de Hildegard von Bingenstraat.

1.2 Beschrijving van de opgave

Voor de ontwikkeling van kavel 2C zijn drie hoofddoelen geformuleerd.

- 1. Woningen en woonkwaliteit:** Realisatie van zo veel mogelijk middeldure huurwoningen binnen het maximale bouwvolume. Kwalitatief sterke woningen met logische plattegronden en een hoge woonkwaliteit
- 2. Markant en uitnodigend hoekgebouw:** Een aansprekend gebouw met poort dat een eigen, sprekende architectuur heeft en past in het ensemble van het OOV als geheel. Een open uitstraling naar de Hildegard von Bingenstraat en Gustav Mahlerlaan, de poort en het Florence Pricehof.
- 3. Duurzaam en haalbaar:** Een gebouw waarbij duurzaamheid en de ruimtelijke kwaliteit elkaar op een integrale wijze versterken tot een haalbare case.

De gemeente zoekt derhalve een partij die het geplande programma op Kavel 2C in het Kenniskwartier kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingegaan op de volgende criteria:

- Ruimtelijke kwaliteit
- Programma: woonkwaliteit en de kwaliteit van de plint
- Duurzaamheid

Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteit. De ambities en randvoorwaarden staan uitgebreid omschreven in de bouwenvelop. De randvoorwaarden omtrent ruimtelijke kwaliteit die in de bouwenvelop worden benoemd passen binnen het vastgestelde Amsterdamse beleid. Als daar een uitzondering op wordt gemaakt, dan is dit expliciet benoemd.

In het bewaken van de beeldkwaliteit heeft supervisie Zuidas een belangrijke rol in de ontwerpfase. Het is onderdeel van de ontwerpstoetsingen. Het schetsontwerp (SO), Voorlopig ontwerp (VO) en Definitief ontwerp (DO) worden na akkoord van het projectteam voorgelegd aan het supervisieteam. Supervisie gaat vooraf aan de agendering bij de COK (Commissie Omgevingskwaliteit). De Supervisieprocedure en de standaard aanleverlijst SO/VO/DO Zuidas zijn bij de bouwenvelop

gevoegd. Geadviseerd wordt om de COK ook voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning al te betrekken en om advies te vragen. De COK toetst op 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).

Ter plaatse geldt het Omgevingsplan Gemeente Amsterdam. Op grond van het Omgevingsplan geldt hier de aanduiding "ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen". Dit betekent dat ter plaatse van deze kavel de regels uit het bestemmingsplan Zuidas – Kenniskwartier Noordstrook, deel uitmakende van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Gemeente Amsterdam, van toepassing zijn. Op grond hiervan heeft de kavel de bestemming "Gemengd" waarmee woningen, kantoren en voorzieningen zijn toegestaan.

Programma

Het totale maximaal te realiseren bovengronds programma betreft naar schatting 8.000 m² BVO, met daarin minimaal 60 middeldure huurwoningen (minimaal gemiddelde grootte van 60 m² GO en minimale grootte van 50 m² GO) en maximaal 15 vrijesectorwoningen (huur of koop met maximaal gemiddelde grootte van 80 m² GO). Daarnaast dient er circa 300 m² BVO voorzieningen te worden gerealiseerd, verdeeld over minimaal 2 units, komt er een inpandige fiets- en scooterstalling, volgens de richtlijnen van de nota Parkeren Fiets en Scooter 2018.

De plintvoorziening vormt een aanvulling op het bestaande aanbod van Zuidas en Kenniskwartier in het bijzonder. De aanwezigheid van voldoende stedelijke voorzieningen, zoals winkels, cafés, restaurants, scholen, sport- en zorgvoorzieningen, is een doorslaggevend onderdeel van een succesvolle stedelijke woon- en werkomgeving. Een belangrijke opgave is daarom het realiseren van een levendige plint, zowel overdag als 's avonds en zowel doordeweeks als in het weekend.

Voor de voorziening(en) op deze kavel geldt dat de uitstraling van de plint bijdraagt aan een aantrekkelijke overgang tussen de openbare ruimte en de private zone van het gebouw. De poort en de voorziening(en) zijn visueel met elkaar verbonden. De ruimte voor de voorziening(en) is flexibel op te delen in meerdere units. Er worden in ieder geval twee voorzieningen gerealiseerd.

Het fietsparkeren, de technische ruimtes en de installaties ten behoeve van energie en nutsvoorzieningen zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouw en liggen zo veel mogelijk uit het zicht en zijn in zeer beperkte mate zichtbaar aan de buitenkant.

De hoek van de Hildegard von Bingenstraat en Gustav Mahlerlaan is een *sunspot* en hiermee geschikt voor een eventueel terras. Voor een eventueel terras dient met inachtneming van het vigente bestemmingsplan door de exploitant een terrasvergunning te worden aangevraagd bij het stadsdeel.

Zuidas streeft naar een breed aanbod van kwalitatief hoogwaardige woningen voor verschillende doelgroepen. Specifiek voor Kavel 2C geldt dat er middeldure huurwoningen zijn voorzien. De positie van de woningen met gedeeltelijke oriëntatie op het noorden maakt dat er gelet zal moeten worden op de kwaliteit van de woningplattegronden en ontsluitingsprincipes. De plint (1^e en 2^e bouwlaag) aan de hofzijde bevat ten minste een woonfunctie, dit is een woning of een aan de woningen gerelateerde functie, zoals een ontmoetingsruimte. Dit heeft als doel om het woonkarakter van het Florence Pricehof te versterken.

Programma	Aantal	Gemiddeld	Minimaal
Middeldure huur	Minimaal 60	Minimaal 60m ² GO	50m ² GO
Vrije sector	Maximaal 15	Maximaal 80m ² GO	
Voorziening plint	Flexibel indeelbaar	Circa 300m ² BVO	
Fietsparkeren			Conform nota Parkeren Fiets en Scooter 2018 en regels tijdelijk deel Omgevingsplan

Onder middeldure huurwoningen wordt verstaan:

- Er is sprake van een zelfstandige woning die minimaal de eerste 25 jaar na ingang erfpachtrecht wordt verhuurd;
- De woonruimte is minimaal 50 m² GO en de gemiddelde grootte van alle middeldure huurwoningen is minimaal 60 m² GO (conform NEN 2580);
- De kale aanvangshuur van de woningen is maximaal € 1.316,04 per maand (prijspeil 2025). De bovengrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd tot ingang erfpachtrecht overeenkomstig de jaarmutatatie 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 01-01-2026 volgens de consumentenprijsindex alle huishoudens;
- De gemiddelde kale aanvangshuur per project is € 1.213,78 (prijspeil 2025). Deze gemiddelde huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd tot ingang erfpachtrecht overeenkomstig de jaarmutatatie 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 mag verdergaan op het huurniveau van voorgaande verhuuring;
- 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);
- In het 21^{ste} tot en met het 25^{ste} jaar na erfpachtuitgifte gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeenkomen over de huur en huurverhoging (vrije huur);
- De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na erfpachtuitgifte worden uitgepand als koopwoning. Na 25 jaar is geen erfpachtbijbetaling verschuldigd;
- De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.

Duurzaamheid

Naast de eisen voor duurzaamheid zoals genoemd in de Bouwenvelop Kavel 2C Kenniskwartier - Zuidas dd. 2 juni 2025 wordt de inschrijver uitgedaagd op het thema duurzaamheid op de onderwerpen: 1) duurzame en circulaire materialen en 2) energieprestatie en daarnaast op 3) de samenhang tussen voorgenoemde onderwerpen 1 en 2.

1) Duurzame en circulaire materialen (Materiaalgebonden CO₂-uitstoot en MPG)

Materialen hebben in verschillende fases in de levenscyclus van een gebouw impact op het milieu: gedurende de productie van benodigde materialen en de bouwfase, tijdens de gebruiksfase met beheer, onderhoud en vervangingen en uiteindelijk richting demontage en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur (zie ook [Het Nieuwe Normaal Gebouw 2023](#) raamwerk voor circulair bouwen). Inschrijvers worden uitgedaagd de materiaalgebonden CO₂-uitstoot te minimaliseren dat tijdens de eerste fases (de productie- en bouwfase) vrijkomt en de milieu-impact van de materialen gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken.

In de definitieve selectie wordt dit onderwerp zowel aan de hand van kwantitatieve- als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De duurzame en circulaire materialen worden kwantitatief uitgevraagd aan de hand van een bandbreedte op basis van de Materiaalgebonden CO₂-uitstoot en de MPG (Milieuprestatie Gebouwen). De inschrijver maakt een berekening van de Materiaalgebonden CO₂-uitstoot aan de hand van de Paris Proof-berekening (zie ook [Het Nieuwe Normaal Gebouw 2023](#)) en een berekening van MPG conform de Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Daarnaast is er ruimte om in de toelichting in te gaan op integrale afwegingen voor de materiaalkeuze en concrete maatregelen in het kader van duurzaamheid. De toelichting op de door de inschrijver ingediende inschrijving wordt kwalitatief beoordeeld.

2) Energieprestatie (BENG)

De inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk gebouw te realiseren. De gemeente heeft de ambitie om energie neutrale gebouwen te realiseren. Daarnaast wordt gekeken naar de kwaliteit van het energieconcept, met name op aspecten zoals baten voor bewoners tijdens gebruiksfase, efficiëntie, onderhoud en levenscyclus.

In de definitieve selectie wordt dit onderwerp zowel aan de hand van kwantitatieve- als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De energieprestatie wordt kwantitatief uitgevraagd aan de hand van een bandbreedte op basis van de NTA8800 op zowel BENG₁, BENG₂ als BENG₃.

Daarnaast is ruimte om in de toelichting in te gaan op integrale afwegingen die bijdragen aan de energieprestaties van het gebouw en concrete maatregelen om de energieprestaties te verbeteren. De toelichting op de door de inschrijver ingediende inschrijving wordt kwalitatief beoordeeld.

Omdat het programma voor niet-woonfuncties bij inschrijving nog niet vaststaat wordt enkel de energieprestatie van woonfuncties beoordeeld. De inschrijver wordt wel gevraagd om in de visie (voorselectie) en in de toelichting (definitieve selectie) rekening te houden met niet-woonfuncties.

De inschrijver wordt uitgedaagd om aan te tonen dat duurzaamheid niet ten koste van ruimtelijke kwaliteit hoeft te gaan. Evenmin dient op kwantiteit of de kwaliteit van de woningen ingeboet te worden.

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 huurwoning, vrijesectorkoopwoning, vrije sectorhuurwoning, fietsparkeren, horeca en voorziening. De vastgestelde optievergoeding die de winnende inschrijver/ optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te

betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze nog te indexerende erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Vrije sector koopwoning	€ 4.901,= < 60 M2 GO	M2 GO
Vrije sector koopwoning	€ 4.132,= = > 60 M2 GO	M2 GO
Vrije sector huurwoning	€ 4.653,= < 60 M2 GO	M2 GO
Vrije sector huurwoning	€ 3.884,= = > 60 M2 GO	M2 GO
Middeldure huur	€ 1.650,= 40-50 M2 GO	M2 GO
Middeldure huur	€ 1.120,= 50-60 M2 GO	M2 GO
Middeldure huur	€ 705,= 60-70 M2 GO	M2 GO
Middeldure huur	€ 490,= 70-80 M2 GO	M2 GO
Fietsparkeren niet wonen*	Minimale grondwaarde parkeren / 25m2	
Fietsparkeren	Verdisconteerd	
Scooterparkeerplaats*	Minimale grondwaarde parkeren / 25m2	
Horeca, sociaal maatschappelijke ruimte, bedrijfsruimte, detailhandel	€ 4.020,=	M2 BVO

*Minimale grondwaarde parkeren, prijspeil 2025 is € 2.260,= per parkeerplaats exclusief BTW.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 1 augustus 2025 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst, die als bijlage 6 is toegevoegd, nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m2 BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

1.4 Combinatie van partijen

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

1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding

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

Gevraagd wordt een vaste optievergoeding ter hoogte van 2% van de grondwaarde. De voorlopige grondwaarde wordt gebaseerd op het programma waar mee wordt ingeschreven. Over de optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen. Op het moment van de start van de selectieprocedure is dat 21%.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4.9 onder Bezwaar) komt de optieovereenkomst 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, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 24 maanden lopende vanaf het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving (inclusief SO), een definitief SO, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, eisen en voorwaarden van de selectiedocumenten is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de 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 of niet voldoen aan de gestelde voorwaarden in de optieovereenkomst. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.

2. Beschrijving selectieprocedure

2.1 Selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze selectieprocedure voor om met een voorselectie (zie Hoofdstuk 3) en een definitieve selectie (zie Hoofdstuk 4) te werken. Met deze selectiemethode beoogt de gemeente het aantal inschrijvers dat tijd en geld investeert in het maken van een ontwerp te beperken tot maximaal 3 inschrijvers. 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 voorgeselecteerde inschrijvers een winnaar worden aangewezen.

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

Correspondentie

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

2.2 Selectiecommissie en jury

De beoordeling in de voor- en definitieve selectie geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit leden van het projectteam voor het Oostelijk Ontwikkelveld, Kenniskwartier – Zuidas, namelijk:

- De voorzitter projectmanager Noordstrook (geen stem)
- De projectmanager Oostelijk Ontwikkelveld
- De projectleider Grondzaken
- De stedenbouwkundige van Kenniskwartier
- De gemeentelijk adviseur Duurzaamheid
- De planoloog Zuidas

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

Voor de selectiecriteria Ruimtelijke kwaliteit en Programma wordt de selectiecommissie geadviseerd door een jury, bestaande uit de leden van het supervisieteam Zuidas. Het advies van het supervisieteam is bij de beoordeling binnen het criterium Ruimtelijke kwaliteit zwaarwegend.

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

2.3 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
2 juni 2025	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
20 juni 2025 (23:59)	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
11 juli 2025 (18:00)	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
19 september 2025 (23:59)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
31 oktober 2025 (18:00)	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
3-11-2025	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
28 november 2025 (23:59)	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
19 december 2025 (18:00)	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
20 februari 2026 (23:59)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
Week 11 2026 (ntb)	Presentatie inschrijvers (optioneel)
	Screening integriteit (Bibob)
10 april 2026	(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
1 mei 2026	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. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan gemeente Amsterdam en bouwvelop zijn bepalend. De maximaal 3 inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op de selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 20-06-2025 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 11-07-2025 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 11-07-2025 en tot en met uiterlijk 19-09-2025. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2), volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie);
3. Visie op ruimtelijke kwaliteit van maximaal 2 pagina's tekst, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt, ondersteund door, maximaal 4 pagina's beeld, enkelzijdig, op A4 formaat. Dit kunnen zijn illustraties, foto's en/ of referentiebeelden van gerealiseerde projecten door zowel de beoogde architect als de inschrijver en beschrijf de relevantie van de referentie (*geen renders / Artist Impressions*), (bijlage 8);
 - De tekst bevat een puntsgewijze omschrijving van de gepresenteerde ruimtelijke kwaliteit, De inschrijver wordt hierbij gevraagd minimaal zes onderdelen van het ontwerp te benoemen die essentieel zijn om de beoogde kwaliteit te realiseren. Voor deze onderdelen zal tevens een realistische onderbouwing van de haalbaarheid/maakbaarheid gegeven moeten worden door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen. Deze onderdelen zullen als verplichting worden opgenomen in de optieovereenkomst.
 - De verbeeldingen bevatten tenminste:
 - een beeld van het gebouw gezien vanaf maaiveld, vanuit zuidwestelijke richting, waarbij een eerste indruk ontstaat van het gebouwsilhouet en gevelarticulatie, al dan niet aangevuld met referenties en schema's.
 - een eenvoudige axonometrie van het gebouw waarin duidelijk wordt op welke manier kavel 2C zich onderscheidt van, en zich verhoudt tot, de overige kavels van het Oostelijk Ontwikkelveld.
 - Een schetsmatige dwarsdoorsnede (van hof naar straat)

4. Visie op het programma van maximaal 2 pagina's tekst, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt, ondersteund door, maximaal 4 pagina's aan plattegronden enkelzijdig, op A4 formaat. Dat bevat tenminste:
 - Een eenvoudige plattegrond met de hoofdropzet van de plint;
 - Een eenvoudige plattegrond met de hoofdropzet van een woonverdieping;
 - Met betrekking tot voornoemde zal tevens een realistische onderbouwing van de haalbaarheid/maakbaarheid gegeven moeten worden door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen.
5. Visie op duurzaamheid van maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt en optioneel ondersteund door illustraties, foto's en /of referentiebeelden. Met betrekking tot voornoemde zal tevens een realistische onderbouwing van de haalbaarheid/maakbaarheid gegeven moeten worden door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen.
6. Toelichting op het organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling van inschrijver in maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
7. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel welke ten tijde van de 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.

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 3 oktober 2025 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier voorselectieprocedure of het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 1, 2, 4 en 5 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld.

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.2 Minimale eisen voorselectie

De voorselectie heeft als doel de meest geschikte kandidaten voor te selecteren voor de definitieve selectieronde. Voor de hele selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan door het ondertekenen van het inschrijfformu-

lier voorselectieprocedure. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de voorselectieronde.

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2) alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 3.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen of zich daaraan te conformeren, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven.

3.3 Selectiecriteria Voorselectie

De puntentoekenning in de voorselectie bestaat uit 4 onderdelen. Er wordt gevraagd een visie te geven op de in de definitieve selectie verder uit te werken criteria voor ruimtelijke kwaliteit, programma, duurzaamheid. Zie de 6 ambities zoals die omschreven staan in de bouwvelop.

3.3.1 Ruimtelijke kwaliteit (30 punten)

Markante identiteit en verbindend karakter (ambitie 1) 15 punten

Beschrijf:

- Hoe het volume past in relatie tot de stedenbouwkundige context van het blok en het binnenhof.
- Hoe het gebouw op verschillende schaalniveaus fungeert als een markante identiteitsdrager in zijn context.
- Op welke manier het gebouw zich verbindt met de informele binnenwereld van het binnenhof en hoe reageert het op de meer formele, stedelijke wereld van de Gustav Mahlerlaan en de Hildegard von Bingenstraat.
- De architectuur i.r.t. tot de belendende panden in het blok. Hoe wordt het eigen maar ook passend in het OOV?
- Wat is het concept van de architectuur, *core values*, *design language*, materialen- en kleurkeuze, en architectonische expressie.
- Hoe de aansluiting op de openbare ruimtes en het binnenhof is geregeld.
- Hoe bovenstaande voorstellen haalbaar en realiseerbaar worden gemaakt door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen.

Uitnodigende plint en poort (ambitie 2) 15 punten

Beschrijf:

- Hoe de hoek en poort worden benut om een gepast accent te maken.
- Welke stedenbouwkundige typologie wordt toegepast (hoofdgebouw en evt. tussengebouw).
- Hoe bovenstaande voorstellen haalbaar en realiseerbaar worden gemaakt door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen.

3.3.2 Programma (30 punten)

Binnen het criterium Programma wordt er beoordeeld aan de hand van de twee hieronder omschreven subcriteria:

Hoogwaardige middeldure huurwoningen (ambitie 3) 20 punten

- Visie op woonkwaliteit, met aandacht voor logische plattegronden en ontsluitingsprincipes, prettige buitenruimten, en voldoende licht en uitzicht. Dit in relatie tot de hoge bebouwingsdichtheden in de omgeving en de ligging van de kavel in een schuine hoekvorm met gedeeltelijke oriëntatie op het noorden.
- Hoe bovenstaande voorstellen haalbaar en realiseerbaar worden gemaakt door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen.

Aantrekkelijke voorzieningen in de plint (ambitie 4) 10 punten

- Een visie op de voorzieningen in de plint die een verlengstuk zijn van de openbare ruimte en bijdrage leveren aan de levendigheid, ontmoetingen en een prettig leef- en verblijfsklimaat zowel overdag als 's avonds en zowel doordeweeks als in het weekend. De plint transparant, zowel aan de Hildegard von Bingenstraat als de Gustav Mahlerlaan, de poort en het Florence Pricehof. Publieke functies en entrees krijgen een prominente plek. Techniek, fiets- en scooterparkeren worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.
- Hoe bovenstaande voorstellen haalbaar en realiseerbaar worden gemaakt door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen.

3.3.3 Duurzaamheid (30 punten)

De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/doelstellingen zoals beschreven bij de selectiecriteria zoals vermeld bij "definitieve selectie" zal realiseren. De inschrijver wordt gevraagd een visie op duurzaamheid in woord en referentiebeelden uit te werken. De visie heeft betrekking en wordt beoordeeld op de volgende onderdelen:

Duurzame energie en aardgasvrij (ambitie 5) 10 punten

- In de visie op duurzame energie en aardgasvrij wordt een toelichting gegeven op het gekozen energieconcept, de kwaliteit van het casco en hoe de genoemde maatregelen aan een zo goed mogelijke energieprestatie bijdragen. Daarnaast wordt ook gekeken naar kwaliteit van het energieconcept, onder meer de aspecten: baten voor bewoners tijdens gebruiksfase, efficiëntie, beheer, onderhoud en levenscyclus. Specifiek is er aandacht voor een slim energiesysteem dat opwek-/verbruiksmomenten uitbalanceert.
- Hoe bovenstaande voorstellen haalbaar en realiseerbaar worden gemaakt door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen.

Circulaire gebouwde omgeving (ambitie 6) 10 punten

In de visie circulaire gebouwde omgeving, worden de belangrijkste maatregelen omschreven die bijdragen aan het verlagen van de materiaalgebonden CO₂-uitstoot in de productie- en bouwphase en van de milieu-impact van de gebruikte materialen van het gebouw (MPG). De maatregelen worden omschreven aan de hand van de indicatoren van Het Nieuwe Normaal Gebouw (2023).

- Hoe bovenstaande voorstellen haalbaar en realiseerbaar worden gemaakt door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen.

Samenhang duurzame en circulaire materialen en energieprestatie 10 punten

- In de visie op samenhang duurzame en circulaire materialen en energieprestatie wordt een toelichting gegeven op hoe een optimale balans wordt gevonden tussen deze twee duurzaamheidsaspecten en de duurzaamheidseisen en ambities uit de bouwvelop. Er wordt gekeken naar een integrale afwegingen tussen de genoemde duurzaamheidsaspecten en hoe deze elkaar op een slimme manier aanvullen, al dan niet versterken.

3.3.4 Organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling (10 punten)

In de aan te leveren toelichting op het organisatieprofiel dient een inschrijver (of meerdere inschrijvers) in ieder geval in te gaan op de volgende aspecten:

- Wat zijn de bedrijfsomvang, bedrijfsdoelstelling en bedrijfsfilosofie (bijv. met betrekking tot kwaliteit, duurzaamheid, toekomstwaarde, enzovoorts)?
- Over welke kennis beschikt de inschrijvende partij(en) of kan beschikken ten aanzien van projectontwikkeling, financiering en exploitatie van soortgelijke projecten? Indien sprake is van een samenwerkingsverband, dient bovenstaande voor alle deelnemers aangegeven te worden. Daarnaast wordt van de inschrijvers gevraagd om te beschrijven welke samenwerking en rolverdeling de samenwerkende partijen voor ogen hebben.

3.4 Beoordeling

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

Selectiecriteria en de wijze van beoordeling (met welk product)	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Ruimtelijke kwaliteit	30 punten bestaande uit
Ambitie 1: Markante identiteit en verbindend karakter	15 punten
Ambitie 2: Uitstraling plint en poort	15 punten
Programma	30 punten bestaande uit:
Ambitie 3: Woonkwaliteit	20 punten
Ambitie 4: Voorziening in de plint	10 punten
Duurzaamheid	30 punten bestaande uit:
Ambitie 5: Duurzame energie en aardgasvrij	10 punten
Ambitie 6: Circulaire gebouwde omgeving	10 punten
Samenhang duurzame en circulaire materialen en energieprestatie	10 punten
Organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling	10 punten
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

De punten die een inschrijver scoort op de selectiecriteria vormen de totaalscore in de voorselectie. De inschrijver die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal 3 inschrijvers met de hoogste scores behoort, wordt voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde. De inschrijvers die niet tot deze groep behoren, gaan niet door naar de definitieve selectieronde. Hun inschrijvingen komen te vervallen.

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

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven Kavel 2C Kenniskwartier Zuidas aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en programma.

4.2 Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 28-11-2025 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 19-12-2025 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

4.3 Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 19-12-2025 en tot en met uiterlijk 20-02-2026. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 3);
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
3. Overzichts boekje met toelichting en belangrijkste beelden. Omschrijving in beeld en woord (van maximaal 12 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt; Daarvoor kan geput worden uit beelden de SO-set. Dit overzichtsboekje bevat tenminste:
 - de axonometrie van het gebouw
 - de axonometrie van plint en eerste verdieping
 - de belangrijkste gebouwplattegronden (BG, eerste verdieping, dak en typische verdieping)

- de belangrijkste woningplattegronden
- de 2 renders (voorzijde en achterzijde)
- 4. SO-set conform aanleverlijst. Zie bijlage aanleverlijst SO/VO/DO bij de bouwenvelop;
- 5. Duurzaamheid: toelichting op duurzaamheid van maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10pt;
- 6. MPG-berekening met daarin de materiaalgebonden CO₂-uitstoot berekening (als bijlage toevoegen, geen limiet op pagina's);
- 7. Toelichting op Duurzame en Circulaire Materialen (MPG en Materiaalgebonden CO₂-uitstoot), maximaal 2 pagina's (enkelzijdig, A4 formaat, lettertype Arial 10);
- 8. BENG-berekening (als bijlage toevoegen, geen limiet op pagina's);
- 9. Toelichting op Energie (BENG), maximaal 2 pagina's (enkelzijdig, A4 formaat, lettertype Arial 10);
- 10. Toelichting op Samenhang Duurzame en Circulaire Materialen en Energie), maximaal 2 pagina's (enkelzijdig, A4 formaat, lettertype Arial 10);
- 11. Ingevulde puntensysteem natuurinclusief bouwen;
- 12. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibob-formulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

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

Uiterlijk drie weken voor het verlopen van de optieperiode dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering en/ of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan de gemeente verstrekt te zijn, zodat de gemeente voor het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding een Bibob-toets kan doen.

Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na of indien de verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob-advies volgt waardoor de optieovereenkomst door de gemeente kan worden ontbonden en de gemeente dus geen definitieve erfpachtaanbiedingen zal uitbrengen.

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door 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 6 maart 2026 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 redenen 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 6 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 2 t/m 5 geldt dat deze een nadere uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat dat niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. In dit geval is het hiervoor genoemde herstel niet mogelijk.

Er zal sterk gelet worden op de haalbaarheid van de plannen. Alle geleverde documenten in deze fase, zowel tekst en beeld, dienen te getuigen van realisme en haalbaarheid. Ze vormen de basis voor toetsing tijdens het gehele verdere ontwerpproces van de definitief geselecteerde partij. De geselecteerde partij zal gehouden worden aan alle ambities en gedane beloftes waarmee is ingeschreven. Visualisaties waarbij verleiding ten koste gaat van realisme worden niet gewaardeerd.

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.

4.4 Minimale eisen definitieve selectie

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 3) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen (bijlage 4);

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

- b) Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en het Bibob-formulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart de voorgeselecteerde inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:
- De inschrijving bevat een uitwerking van een visie op een programma van ongeveer 8.000 m² BVO wonen, plint/voorzieningen en fietsenstalling passend binnen de opgave zoals verwoord in de Selectiebrochure en de Bouwenvelop Kavel 2C Kenniskwartier - Zuidas met alle bijlagen en documenten behorend bij de Selectiebrochure en Bouwenvelop.

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

4.5 Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, heeft de mogelijkheid om de 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 week 11 2026. Bij de bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

4.6 Gunningscriteria definitieve selectie

In de definitieve selectie worden drie selectiecriteria gehanteerd: Ruimtelijke kwaliteit, Programma en Duurzaamheid.

4.7.1 Ruimtelijke kwaliteit ambitie 1 en 2, 35 punten

- Werk de visie van de eerste ronde uit:
 - Het volume i.r.t. tot de stedenbouwkundige context van het blok en het binnenhof (in toelichting: uitgewerkte axonometrie).
 - Hoek en poort als accent (in toelichting: *streetviews renders* vanaf Gustav Mahlerlaan en Hildegard Von Bingenstraat).
 - Stedenbouwkundige typologie die wordt toegepast (in toelichting: aanzicht op hoofdgebouw en evt. tussengebouw).
 - De architectuur i.r.t. tot de belendende panden in het blok. Hoe wordt het eigen maar ook passend in het OOV? Hoe creëert het evenwicht het architectonisch beeld van het blok? (aanzicht *render* met belendende panden 2A, 2B, 2D en 2E).
 - Wat is het concept van de architectuur, (*core values*, *design language*, materialen- en kleurkeuze, en architectonische expressie) en hoe reageert de architectuur op de omgeving. (Essentiële details+ zelf te kiezen beelden).
 - Aansluiting op openbare ruimtes (1:200 doorsnede van de aansluiting op de Hildegard van Bingenstraat en op de Gustav Mahlerlaan).
 - Relatie met het binnenhof (1:200 doorsnede van de aansluiting op het binnenhof, op 3 verschillende plekken).
 - Groen op het gebouw: essentiële details, en doorsnedes van het groenpakket (schaal 1:50), beplantingsplan.
 - Grondige en steekhoudende motivatie hoe de bovenstaande voorstellen haalbaar en realiseerbaar worden gemaakt door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen.

4.7.2 Programma ambitie 3 en 4, 35 punten

Hoogwaardige middeldure huurwoningen, 20punten:

Uitwerking die de haalbaarheid van de visie op woonkwaliteit aantoont. Hierbij is aandacht voor logische plattegronden en ontsluitingsprincipes, prettige buitenruimten en voldoende

licht en uitzicht. Dit in relatie tot de hoge bebouwingsdichtheden in de omgeving en de ligging van de kavel in een schuine hoekvorm met gedeeltelijke oriëntatie op het noorden.

Aantrekkelijke voorzieningen in de plint, 15 punten:

- Onderbouwing van de wijze waarop de visie op de plint op een haalbare manier wordt gerealiseerd.
- De voorzieningen zijn een verlengstuk van de openbare ruimte en leveren een bijdrage leveren aan de levendigheid, ontmoetingen en een prettig leef- en verblijfsklimaat zowel als 's avonds als overdag en zowel doordeweeks als in het weekend. De plint is transparant aan de Hildegard von Bingenstraat en Gustav Mahlerlaan, de poort en het Florence Pricehof. Publieke functies en entrees krijgen een prominente plek. Techniek, fiets- en scooterparkeerplaatsen worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.

4.7.3 Duurzaamheid ambitie 5 en 6, 30 punten

Bandbreedte BENG-waardes (ambitie 5), 4 punten:

De voorgeselecteerde inschrijver schrijft in met een bandbreedte met de daaraan gekoppelde BENG-waardes, zoals hieronder weergegeven. Ter onderbouwing van de haalbaarheid van de gekozen bandbreedtes dient de inschrijver een BENG-berekening aan te leveren.

In de BENG-berekening dient het gehele woonprogramma te worden ingevoerd, waarbij op correcte wijze gebruik wordt gemaakt van NTA 8800 met de benodigde kwaliteitsverklaringen goedgekeurd door BCRG.

Bij gebouwen met een lichte constructie mag er 5 kWh / m². jr van de BENG₁ waarde worden afgetrokken. Er moet duidelijk aangegeven worden dat dit gebeurd is en dat het gebouw voldoet aan het criterium voor lichte constructies dat ook in het bouwbesluit wordt gehanteerd (warmtecapaciteit ≤ 180 kJ / m².K berekend volgens NTA 8800).

Uitsluitend aan de gekozen bandbreedte worden punten toegekend. Aan de BENG-berekeningen worden geen punten toegekend. In de gekozen bandbreedte worden alle zonnepanelen meegenomen. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie uit de ingediende berekeningen blijkt dat de bovengrens van de gekozen bandbreedte niet wordt gehaald, krijgt de inschrijver voor dit onderdeel geen punten.

De punten worden toegekend op basis van de gekozen bandbreedte van de volgende BENG-waardes:

Bandbreedte	Waarde		
	BENG ₁	BENG ₂	BENG ₃
1	< 55 kWh / (m ² . jaar)	< -5 kWh / (m ² . jaar)	> 105%
2	< 60 kWh / (m ² . jaar)	< 5 kWh / (m ² . jaar)	> 95%
3	< 65 kWh / (m ² . jaar)	< 15 kWh / (m ² . jaar)	> 80%

Punten worden toegekend door middel van rangorde ten opzichte van elkaar. Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte krijgen het hoogste aantal punten. Als inschrijvers dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij hetzelfde aantal punten. Als partijen allemaal dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij allemaal hetzelfde aantal punten.

Rang bandbreedte	Maximaal te behalen score per bandbreedte
Inschrijver(s) met best gekozen bandbreedte	4

Inschrijver(s) met de tweede beste gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	3
Inschrijver (s) met de minst best gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	1

Toelichting op Energieprestatie (BENG) (ambitie 5), 6 punten

Aan de voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd een toelichting te geven op hoe wordt bijgedragen aan een zo goed mogelijke energieprestatie. Er wordt gekeken naar concrete maatregelen ingaande op de kwaliteit van het casco en het energiesysteem. Er is aandacht voor onder meer aspecten zoals baten voor bewoners tijdens de gebruiksfase van het gebouw, efficiëntie, beheer, onderhoud en levenscyclus van het energiesysteem. Specifiek is er aandacht voor een slim energiesysteem dat opwek/verbruiksmomenten uitbalanceert. Uit de toelichting moet blijken dat de voorgestelde maatregelen haalbaar worden geacht en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen. Dit onderdeel wordt door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld.

Milieuprestatie gebouw (MPG) (ambitie 6), 3 punten

De voorgeselecteerde inschrijver schrijft in met een bandbreedte met de daaraan gekoppelde MPG-waarde, zoals hieronder weergegeven. Ter onderbouwing van de haalbaarheid van de gekozen bandbreedte dient de inschrijver een milieukostenberekening (MPG-berekening) in, waarin op basis van het ontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, per jaar zijn uitgedrukt in euro's per m² bvo.

In de MPG-berekeningen dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof het gehele gebouw woningen betreft, inclusief alle onderdelen zoals fundering. In de MPG-berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die op het gebouw zullen worden geplaatst. De MPG-berekening is op basis van de default levensduur van gebouw voor de specifieke functie (75 jaar voor woningen). Deze default waarde geldt voor de gehele periode van definitieve selectie tot en met uitwerking naar DO).

Uitsluitend aan de gekozen bandbreedte worden punten toegekend. Aan de MPG-berekening worden geen punten toegekend. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie uit de ingediende berekening blijkt dat de bovengrens van de gekozen bandbreedte niet wordt gehaald, krijgt de inschrijver voor dit onderdeel geen punten.

De punten worden toegekend op basis van de gekozen bandbreedte van de volgende MPG-waardes die zijn uitgedrukt in €/ m² / jr.

Bandbreedte	Waarde (€ / m ² / jr)
1	0,34 – 0,30
2	0,39 – 0,35
3	0,50 – 0,40

Punten worden toegekend door middel van rangorde ten opzichte van elkaar. Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte krijgen het hoogst aantal punten. Als inschrijvers met dezelfde bandbreedte inschrijven, krijgen zij hetzelfde aantal punten. Als inschrijvers allemaal dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij allemaal hetzelfde aantal punten.

Rang bandbreedte	Score per bandbreedte
Inschrijver(s) met best gekozen bandbreedte.	3
Inschrijver(s) met de tweede beste gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	2
Inschrijver (s) met de minst best gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	1

Materiaalgebonden CO₂-uitstoot (ambitie 6) 5 punten

De voorgeselecteerde inschrijver schrijft in met een bandbreedte met de daaraan gekoppelde materiaalgebonden CO₂-uitstoot waarde, zoals hieronder weergegeven. Ter onderbouwing op de haalbaarheid van de gekozen bandbreedte wordt tevens dezelfde MPG-berekening als bij punt 1.1 met daarin de materiaalgebonden CO₂-uitstoot berekening ingediend. Hierbij dient het gehele gebouw te worden ingevuld als woonfunctie.

Uitsluitend aan de gekozen bandbreedte worden punten toegekend. Aan de Materiaalgebonden CO₂-berekening worden geen punten toegekend. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie uit de ingediende berekeningen blijkt dat de bovengrens van de gekozen bandbreedte niet wordt gehaald, krijgt de inschrijver voor dit onderdeel geen punten.

Voor de totstandkoming van de gekozen bandbreedtes wordt verwezen naar 'Het Nieuwe Normaal Gebouw (2023)'.

De punten worden toegekend op basis van de gekozen bandbreedte van de volgende Materiaalgebonden CO₂-uitstoot-waardes die zijn uitgedrukt in kg CO₂-eq / m² BVO.

Bandbreedte	Waarde (kg CO ₂ -eq / m ² BVO)
1	180-160
2	200-181
3	220-201

Punten worden toegekend door middel van rangorde ten opzichte van elkaar. Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte krijgen het hoogste aantal punten. Als inschrijvers dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij hetzelfde aantal punten. Als partijen allemaal dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij allemaal hetzelfde aantal punten.

Rang bandbreedte	Score per bandbreedte
Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte.	5
Inschrijver (s) met de tweede beste gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	3
Inschrijver (s) met de minste beste bandbreedte (indien van toepassing)	1

Toelichting op duurzame en circulaire materialen (ambitie 6,) 6 punten

Aan de voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd een toelichting te geven op hoe wordt bijgedragen aan een zo laag mogelijke materiaalgebonden CO₂-uitstoot in de productie- en bouwphase en het verlagen van de milieukosten over de gehele levenscyclus van het gebouw. Er dient omschreven te worden hoe het ontwerp inspeelt op de indicatoren van Het Nieuwe Normaal Gebouw

(2023). Er wordt gekeken naar concrete maatregelen ingaande op materialisatie, constructie van casco, losmaakbaarheid etc. Uit de toelichting moet blijken dat de voorgestelde maatregelen haalbaar worden geacht en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd doormiddel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen. Naarmate uit de toelichting overtuigend blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd wordt een hoger aantal punten toegekend. Dit onderdeel wordt door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld.

Inschrijvers worden uitgedaagd om zo goed mogelijk te scoren op zowel BENG₁, BENG₂ en BENG₃.

Toelichting op Samenhang tussen Duurzame en circulaire materialen en Energieprestatie, 6 punten

Aan de voorgeselecteerde inschrijvers wordt gevraagd om een toelichting te geven op de samenhang tussen Duurzame en circulaire materialen en Energieprestatie. Er wordt gekeken naar een integrale samenhang tussen deze twee duurzaamheidsaspecten en de duurzaamheidseisen en ambities uit de bouwvelop. Er is aandacht voor hoe de genoemde duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen, al dan niet versterken. Uit de toelichting moet blijken dat de inschrijving haalbaar wordt geacht en daadwerkelijk kan worden uitgevoerd door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen. Dit onderdeel wordt door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld.

Criterion duurzaamheid	Maximaal te behalen score per subcriterium, per inschrijver
Ambitie 5: Duurzame energie en aardgasvrij	10
Bandbreedte BENG-waardes	4
Toelichting op Energieprestatie (BENG)	6
Ambitie 6: Circulair gebouwde omgeving	14
Milieuprestatie gebouw	3
Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot	5
Toelichting op duurzame en circulaire materialen	6
Toelichting op Samenhang	6
Totaal	30

4.8 Beoordeling definitieve selectie

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

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

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Ruimtelijke kwaliteit <i>(ambitie 1) Markante identiteit en verbindend karakter</i> <i>(ambitie 2) Uitnodigende plint en poort</i>	35 punten
Programma <i>(ambitie 3) Hoogwaardige middeldure huurwoningen</i> <i>(ambitie 4) Aantrekkelijke voorzieningen in de plint</i>	35 punten bestaande uit 20 punten 15 punten
Duurzaamheid <i>(ambitie 5) Duurzame energie en aardgasvrij</i> - Bandbreedte BENG-waardes - Toelichting op energieprestatie (BENG) <i>(ambitie 6) Circulaire gebouwde omgeving</i> - Milieuprestatie gebouw (MPG) bandbreedte - Materiaalgebonden CO₂-uitstoot bandbreedte - Toelichting op duurzame en circulaire materialen Toelichting op samenhang	30 punten bestaande uit 4 punten 6 punten 3 punten 5 punten 6 punten 6 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

4.9 Gunning/Onkostenvergoeding

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald op het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk Ruimtelijke kwaliteit. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk Duurzaamheid. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het sub-gunningscriterium Plint de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting worden aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie geeft daarbij een advies voor gunning. Op 10-04-2025 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.9 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven en het project niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van €25.000,-

Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben gedaan en deze inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding.

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

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

Elke inschrijver die aan de definitieve selectie heeft deelgenomen en 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.

4.11 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, (bijlage 4) inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1, onder Aanleveren, punt 6. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob-formulier, 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 te 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.

4.12 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 afde-

ling privaatrecht van de rechtbank Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam, Amstel 1, 1011 PN (en in verband met het opvragen van de verhinderdata van de gemeente voor het kort geding via hasecreta-riat@amsterdam.nl).

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervalt termijn. 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 meebrengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van de selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van de selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

4.13 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in onderstaande tabel opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 12 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 1 juni 2026 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 winnen-de plan (SO) uit tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van de Bouwenvelop Kavel 2C Kenniskwartier - Zuidas, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente op de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst.

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

Datum	Activiteit
1 mei 2026	Start optieperiode na definitieve gunning
Uiterlijk 1 november 2026 (6 maanden na definitieve gunning)	Indienen Voorlopig Ontwerp
Uiterlijk 1 september 2027 (16 maanden na definitieve gunning)	Indienen Definitief Ontwerp
21 november 2027	Aanvraag omgevingsvergunning
20 februari 2028	Verlening omgevingsvergunning
3 april 2028	Omgevingsvergunning onherroepelijk
1 mei 2028	Uiterlijk accepteren erfpachtaanbieding
1 mei 2028	Einde optieperiode
1 juni 2028	Erfpachtuitgifte en start bouw kavel 2C
1 juni 2030	Oplevering kavel 2C

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie en of de jury hebben het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referenties.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van Kenniskwartier Kavel 2C Zuidas. 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 20 juni 2025. 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 schadeplichtig.
- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.

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

6. Bijlagen

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

1. Bouwenvelop Kavel 2C Kenniskwartier – Zuidas dd. 2 juni 2025 (bijlage 1)
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2);
3. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 3);
4. Bio- en Bibob-formulier voor vastgoedtransacties (bijlage 4);
5. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters (bijlage 5);
6. Optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie (bijlage 6);
7. Standaard werkterreinovereenkomst Zuidas (bijlage 7);
8. Projectinformatie referentieprojecten (bijlage 8)
9. 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.