

Selectiebrochure Kavel 2 Beethoven

Ruimte voor 15.000 m² BVO vrije-sector-koopwoningen, een kinderdagverblijf, publieke voorzieningen in de plint en ondergronds parkeren



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Project en opgave	4
1.1 Bestaande situatie	4
1.2 Beschrijving van de opgave	5
1.3 Erfpachtgrondwaarde	6
1.4 Combinatie van partijen	7
1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding	7
2. Beschrijving selectieprocedure	9
2.1 Selectieprocedure	9
2.2 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 Visie op ruimtelijke kwaliteit (maximaal 40 punten)	13
3.3.2 Visie op programma en woonkwaliteit (maximaal 20 punten)	14
3.3.3 Visie op duurzaamheid (maximaal 40 punten)	14
3.4 Beoordeling	15
4. Definitieve selectie	17
4.1. Inschrijving definitieve selectie	17
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	20
4.3 Presentatie	21
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie	21
4.4.1 Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 30 punten)	21
4.4.2. Programma en woonkwaliteit (maximaal 20 punten)	22
4.4.3. Duurzaamheid (maximaal 40 punten)	22
4.4.4 Geboden optievergoeding (maximaal 10 punten)	26
4.5 Beoordeling definitieve selectie	27
4.6 Gunning/Onkostenvergoeding	28
4.7 Reservelijst	29
4.8 Screening	30
4.9 Bezwaar	31
4.10 Planning ontwikkeltraject	31
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	33
6. Bijlagen	35

Inleiding

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen Beethoven fase II - Kavel 2 met bestemmingen wonen en in de plint commerciële en/of culturele voorziening en kinderdagverblijf 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 met een visie op Ruimtelijke kwaliteit, een visie op Duurzaamheid en een visie op Programma & Woonkwaliteit in te schrijven. In de tweede ronde wordt aan de geselecteerde partijen gevraagd een schetsontwerp in te dienen. De criteria waarop uw inzending wordt beoordeeld zijn Ruimtelijke kwaliteit, Programma & Woonkwaliteit, Duurzaamheid en Optiebijdrage. De inschrijvingen worden getoetst op haalbaarheid en maakbaarheid.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden, criteria en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven, zijn in de bouwvelop 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 voldoet, een erfpachtaanbieding te accepteren.

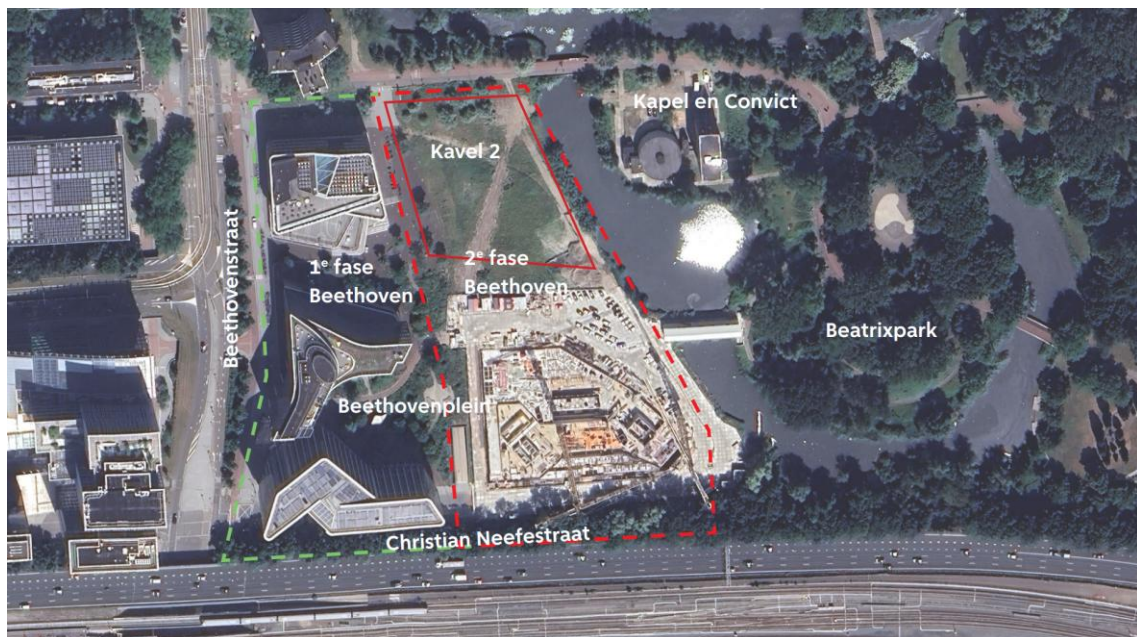
De gemeente nodigt geschikte partijen, die voor deze locatie een plan kunnen ontwikkelen dat past binnen de door de gemeente gestelde voorwaarden, uit zich in te schrijven voor de selectie.

1. Project en opgave

1.1 Bestaande situatie

Deelgebied Beethoven kent een rijke historie en is met het Beatrixpark misschien wel de groenste buurt van Zuidas te noemen. Beethoven is een bijzondere buurt waar naast een middelbare school en het voormalige klooster Kapel & Convict meerdere functies samenkomen: zo bevinden zich aan de oostkant van de Beethovenstraat de kantoren van AkzoNobel en Stibbe. Tussen de kantoren van AkzoNobel en Stibbe en het Beatrixpark worden de komende jaren woningen gebouwd op twee kavels, waarvan Kavel 2 het sluitstuk is.

Beethoven was oorspronkelijk opgedeeld in twee fases: fase één (west) met kantoren van AkzoNobel en Stibbe en het St. Nicolaaslyceum en fase twee (oost) met de ontwikkeling van woontoren Nobu Residences Park Meadows Amsterdam en Kavel 2. Fase één is volledig gerealiseerd. In fase twee wordt de oplevering van het project Nobu Residences Park Meadows Amsterdam langs de A10 in de tweede helft van 2027 verwacht.



Projectgebied Beethoven (fase 1 en fase 2)

De unieke locatie aan het Beatrixpark, de nabijheid van het centrum en de Amstelscheg, de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen, zoals de gemeentelijke monumenten Kapel en Convict, vormen sterke factoren voor een stedelijk woonmilieu, direct grenzend aan het groen. De directe ligging aan het Beatrixpark en het water geeft kavel 2 een exclusieve uitstraling en vraagt om een hoogwaardige invulling.

1.2 Beschrijving van de opgave

Op kavel 2 dient een sculpturaal en op de omgeving afgestemd woongebouw te worden gerealiseerd met functies in de plint. Het programma dat gerealiseerd mag worden behelst maximaal 15.000 m² BVO bovengronds. Autoparkeren dient ondergronds opgelost te worden en wordt ontsloten via de naastgelegen parkeervoorziening van Nobu Residences Park Meadows Amsterdam.

Het woonprogramma bestaat uit uitsluitend vrije-sector-koopwoningen. In de plint is ruimte voor voorzieningen waarbij geldt dat de realisatie van een kinderdagverblijf van minimaal 350 m² BVO verplicht is. Op kavel 2 gelden de volgende uitgangspunten met betrekking tot het te realiseren bovengronds programma:

Bovengronds programma	Min. m ² BVO	Max. m ² BVO
<i>Totaal</i>	<i>14.200</i>	<i>15.000</i>
Wonen	13.500	14.300
Kinderdagverblijf (KDV)	350	500
Voorzieningen	350	750

Afhankelijkheid Nobu Residences Park Meadows Amsterdam en Zuidasdok

Op het naastgelegen kavel Nobu Residences Park Meadows Amsterdam worden 213 woningen en voorzieningen in de plint gerealiseerd. De twee kavels grenzen aan elkaar en worden met elkaar verbonden door middel van een ondergrondse parkeervoorziening, met een gezamenlijke entree. De wand van de parkeerkelder van het project Nobu Residences Park Meadows Amsterdam is in de noordwesthoek bouwkundig voorbereid op een ondergrondse aansluiting van de parkeerkelder van kavel 2. De technische gegevens zijn opgenomen in Bijlage 11. De auto ontsluiting van beide kavels gebeurt vanaf de zuidkant, via de Christian Neefestraat. Hiervoor zijn over en weer erfdiensbaarheden gevestigd (Bijlage 10).

Een belangrijke ontwikkeling waar deze kavelontwikkeling mee te maken heeft, is de realisatie van het programma Zuidasdok (ZAD), welke zich aan de zuidkant van het deelgebied Beethoven bevindt. Dit behelst onder andere het onder de grond brengen van de A10. De druk op de beschikbare bouwruimte en de afwikkeling van de logistiek zullen een uitdaging zijn. Daarom is afstemming tussen de verschillende ontwikkelende partijen van groot belang. Een uitgebreidere omschrijving hiervan is te vinden in de bouwenvolop (Bijlage 1).

Netcongestie

Inschrijvende partijen en de gemeente zijn op de hoogte van de congestie op het elektriciteitsnet bij Liander (en Tennet), waardoor aansluiting van het te ontwikkelen bouwplan onzekerheid kent. Deze onzekerheid geldt per 1 januari 2026 behalve voor grootverbruikaansluitingen (GV) tevens voor kleinverbruikaansluitingen (KV), waaronder de woningbouw valt, door de inwerkingtreding van het nieuwe prioriteringskader van de ACM (Autoriteit Consument en Markt). KV-aanvragen die niet voor 1 juli 2026 worden gehonoreerd, komen hierdoor vanaf 1 juli 2026 op een gezamenlijke wachtlijst tezamen met bestaande én nieuwe GV-aanvragen.

Vanaf 1 juli 2026 starten de netbeheerders met het gefaseerd vrijgeven van de gereserveerde capaciteit aan prioritaire functies, zoals woningbouw, collectieve voorzieningen (WKO/CVZ) en ondergeschikte plintfuncties. Gemeenten kunnen vervoegd transportcapaciteit en prioriteit aanvragen voor kleinverbruik t.b.v. toekomstige woningbouwontwikkelingen inclusief de ondergeschikte functies in de plint. Een vervroegde aanvraag door de Gemeente geeft echter geen garantie op

(tijdige) aansluiting en toekenning van de benodigde capaciteit. Het tijdig verkrijgen van de benodigde aansluiting en capaciteit blijft derhalve voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

De gemeente heeft voor het onderhavige project een vervroegde transportcapaciteit en prioriteit aangevraagd voor groot -en kleinverbruik t.b.v. de toekomstige woningbouwontwikkeling inclusief de ondergeschikte functies in de plint. Het betreft een aanvraag voor het volgende vermogen:

Vooraanmelding kleinverbruik:

- 120 woningen 120 keer 3x25A;
- Kinderdagverblijf 3x80A;
- Horeca plint 3x80A.

Vooraanmelding grootverbruik & ondertekende aanbieding en aansluitovereenkomst:

- CVZ woningen 3x250A;
- CVZ WKO 160-630 kVA;
- CVZ parkeergarage 3x250A;

Vooraanmelding bouwstroom & ondertekende aanbieding en aansluitovereenkomst:

- Bouwstroom max. 160 kVA

De grootverbruikaansluitingen vallen ook onder de maatschappelijke prioriteit van de woningen.

In de optieovereenkomst zullen onder andere de afspraken met betrekking tot de aanvraag door de gemeente voor transportcapaciteit en prioriteit, alsmede over de vergoeding die de winnende inschrijver moet voldoen aan de gemeente, zijn vastgelegd.

1.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven kavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid erfpachtgrondwaarden voor woningen, voorzieningen (waaronder een kinderdagverblijf) en parkeerplaatsen. De geboden optievergoeding die de winnende inschrijver c.q. 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 vaste erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Vrije sector koopwoningen <60 m ²	€ 4.876,-	m ² GO
Vrije sector koopwoningen >60 m ²	€ 4.099,-	m ² GO
Plintvoorziening (niet wonen)	€ 2.792,-	m ² BVO
Autoparkeren ondergronds	€ 19.116,-	par- keerplaats
Fietsparkeren** t.b.v. niet-wonen	Minimale grondwaarde parkeren*** / 25	m ² BVO
Scooterparkeren	Minimale grondwaarde parkeren*** / 25	m ² BVO

* De gemiddelde woninggrootte per woonbestemming bepaalt welke grondwaarde van toepassing is (voor alle vrije sector koop).

** De grondwaarde voor fietsparkeren t.b.v. woonfuncties is verdisconteerd in de grondwaarde voor wonen. Hiervoor geldt zodoende geen afzonderlijke grondwaarde

*** De minimale grondwaarde voor parkeren bedraagt € 2.326 per parkeerplaats exclusief btw (kalenderjaar 2026).

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maand-prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2025=100), vanaf 1 juli 2026 tot de ingangsdatum erfpachtrecht 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 Bijlage 3) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure.

1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Directeur 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 complettering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4.9 onder Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende 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 geboden optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 21 maanden (lopende vanaf het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde) de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de

gestelde kaders en eisen en voorwaarden van de 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 geacordeerde 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. 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. 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 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

De beoordeling in de voor- en definitieve selectie geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit:

- De projectmanager (technisch voorzitter, geen stem)
- De stedenbouwkundige
- De ontwerper openbare ruimte
- De adviseur duurzame gebiedsontwikkeling
- De projectleider grondzaken

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen.

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 plaatvinden. In dat geval zal de inschrijver gevraagd worden om binnen vijf werkdagen te reageren. Om te komen tot een oordeel is de selectiecommissie vrij om advies in te winnen bij derden.

2.2 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
17 augustus 2026	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
13 september 2026 (23:59)	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
2 oktober 2026	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
8 november 2026 (23:59)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
18 december 2026	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
21 december 2026	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
31 januari 2027 (23:59)	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
19 februari 2027	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
9 mei 2027 (23:59)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
tussen 24 mei en 4 juni 2027	Presentatie inschrijvers (optioneel)
18 juni 2027	(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
9 juli 2027	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 staan beschreven: ruimtelijk kwaliteit, programma & woonkwaliteit en duurzaamheid. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het omgevingsplan en bouwenvelop zijn bepalend. De maximaal drie (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 13 september 2026 en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 2 oktober 2026 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 17 augustus 2026 en tot en met uiterlijk 8 november 2026, 23.59 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via TenderNed. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

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

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie);
3. Visie op ruimtelijke kwaliteit in tekst en beeld (illustraties, foto's en/of referentiebeelden) van maximaal 8 pagina's, welke tenminste bevat:
 - a. Een puntsgewijze omschrijving van de gepresenteerde ruimtelijke kwaliteit. De inschrijver wordt hierbij gevraagd ten minste in te gaan op de drie onder paragraaf 3.3.1 benoemde onderdelen die essentieel zijn om de beoogde kwaliteit te realiseren.
4. Visie op het programma in tekst en beeld (illustraties, foto's en/of referentiebeelden) van maximaal 5 pagina's, welke tenminste bevat:
 - a. Een eenvoudige plattegrond met de hoofdopzet van een woonverdieping;
5. Visie op duurzaamheid in tekst en beeld (illustraties, foto's en/of referentiebeelden) van maximaal 8 pagina's, welke tenminste bevat:
 - a. Visie op duurzame en circulaire materialen (materiaalgebonden CO₂-uitstoot en MPG);
 - b. Visie op energie (BENG);
 - c. Visie op natuurinclusiviteit;
 - d. Visie op samenhang tussen duurzame en circulaire materialen, energie (BENG) en natuurinclusiviteit.
6. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar buitenlands handelsregister (hierna "KvK uittreksel") van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen, welk ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is.

Uit de KvK uittreksel(s) moet de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft/hebben ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KvK uittreksel, blijken of, indien een (deelnemende) rechtspersoon of een natuurlijke persoon bij ondertekening van het inschrijfformulier

Selectiebrochure kavel 2 Beethoven 2e fase

krachtens een (al dan niet) niet in de KvK geregistreerde volmacht wordt vertegenwoordigd door een gevolmachtigde, dient deze volmacht te worden overgelegd. Als een rechtspersoon vertegenwoordigd dient te worden door (een) andere rechtsperso(n)en(en), dient van al deze rechtspersonen een KvK uittreksel te worden overgelegd totdat al de natuurlijke personen – die het inschrijfformulier hebben ondertekend - als vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder wordt/worden genoemd in het/(de) KvK uittreksel(s). Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekenbevoegde personen gezamenlijk bevoegd zijn, dan dienen ook de meest recente statuten te worden overgelegd van de betreffende rechtspersoon of rechtspersonen.

Na tijdige ontvangst van de inschrijving beoordeelt de gemeente de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier en de stukken zoals hiervoor omschreven onder 2 tot en met 6 op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie.

Indien de gemeente constateert dat:

- de inschrijving is ontvangen ná de sluitingsdatum; en/of
- het inschrijfformulier voorselectieprocedure ontbreekt; en/of
- een niet ingevuld inschrijfformulier is ingediend; en/of
- wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgedrukte tekst van het inschrijfformulier; en/of
- het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 3 en/of 4 en/of 5 en/of 6 en/of
- er aan de inschrijving voorwaarden zijn verbonden, wordt de inschrijving zonder meer uitgesloten van deelname.

Bij door de gemeente andere 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 de inschrijving inhoudelijk te wijzigen.

Voor herstel komt in aanmerking:

- het ontbreken van de handtekening(en) op het inschrijfformulier genoemd onder 1; en/of
- het ontbreken van het Voorblad genoemd onder 2; en/of
- het ontbreken van één of meerdere van de documenten genoemd onder 6, waarbij geldt dat de ondertekenaar van het inschrijfformulier ten tijde van de ondertekening bevoegd moest zijn; en/of
- een eenvoudige verduidelijking/precisering of het rechtzetten van een klaarblijkelijke materiele fout mits hierbij geen inhoudelijke wijziging plaatsvindt.

De inschrijver wordt over de mogelijkheid tot herstel uiterlijk 13 november 2026 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.

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

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.2 Minimale eisen voorselectie

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

Selectiebrochure kavel 2 Beethoven 2e fase

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 alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 3.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd.

Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

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

- Indienen van een visie op ruimtelijke kwaliteit, programma en woonkwaliteit en duurzaamheid die binnen de opgave past zoals beschreven in Hoofdstuk 1 van deze selectiebrochure;
- Het in te dienen programma past binnen het programmaoverzicht onder paragraaf 1.2.;
- Het in te dienen programma past binnen de Bouwenvelop;
- Al het overige genoemd in deze selectiebrochure.

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, 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 inschrijver wordt gevraagd een integrale visie te geven in woord en beeld. De visie omschrijft hoe de inschrijver invulling gaat geven aan de opgave met de eisen en ambities uit de bouwenvelop in relatie tot de selectiecriteria. Inschrijvers wordt gevraagd minimaal in te gaan op onderstaande criteria.

3.3.1 Visie op ruimtelijke kwaliteit (maximaal 40 punten)

Het gebouw ligt solitair op de grens tussen de hoogstedelijke Zuidas en het Beatrixpark. Hoe manifesteert het gebouw zich binnen deze overgang? Geef een visie op hoe het gebouw op de grens tussen Beatrixpark en Zuidas staat en hoe het gebouw deze overgang vormgeeft, in massa, plint en landschappelijke inbedding.

- Visie op volume en bouwmassa (maximaal 15 punten):
Op welke manier krijgt het gebouw een massa en sculpturale vorm die passend is op deze locatie? De inschrijver scoort beter naar mate de vormtaal, uitstraling en identiteit van het gebouw passend is bij deze context, en hoe deze keuze gemotiveerd is vanuit stedenbouwkundig perspectief.
- Visie op de vormgeving, toegankelijkheid en functionaliteit van de plint (maximaal 15 punten):
Hoe activeert de plint de verschillende sferen (het Beatrixpark enerzijds en de hoogstedelijke Zuidas anderzijds) op een manier die past bij hun karakter, in relatie tot de verschillende hoogteverschillen van het aanliggende maaiveld? De inschrijver scoort beter naarmate de plint de aanliggende openbare ruimte activeert, en zich op een passende manier voegt in deze ruimtelijke context.

Selectiebrochure kavel 2 Beethoven 2e fase

- Visie op de integratie van gebouw in parklandschap (maximaal 10 punten):
Hoe zijn landschap en gebouw vormgegeven als één architectonisch ontwerp? De inschrijver scoort beter naar mate het gebouw zich op een natuurlijke en vanzelfsprekende wijze voegt in het parklandschap en het groen op een betekenisvolle manier onderdeel uitmaakt van de architectonische uitwerking van het gebouw.

De inschrijver scoort beter in de voorselectie op het onderdeel ruimtelijke kwaliteit naarmate doeltreffende maatregelen worden genoemd die passend en haalbaar worden geacht en naarmate er een integrale visie op ruimtelijke kwaliteit is die één geheel vormt met het programma, duurzaamheid, de locatie en inpassing binnen de omgeving.

3.3.2 Visie op programma en woonkwaliteit (maximaal 20 punten)

Zuidas streeft naar een grote verscheidenheid aan nieuwe, kwalitatief hoogwaardige woningen. Hoe draagt dit gebouw in haar ontwerp bij aan het faciliteren van verschillende typen huishoudens die hier prettig kunnen wonen en verblijven? Geef een visie op de wijze waarop het woonprogramma en de woonkwaliteit hier invulling aan geven.

- Visie op differentiatie van woonprogramma (maximaal 10 punten)
In de visie op het woonprogramma wordt een toelichting gegeven op welke wijze invulling wordt gegeven hoe het woonprogramma voorziet in een variatie in plattegronden (waaronder het aantal kamers) en woninggrootten. De inschrijver scoort beter naarmate er een variatie aan typen huishoudens bediend kan worden.
- Visie op woonkwaliteit (maximaal 10 punten):
In de visie op woonkwaliteit wordt een toelichting gegeven op welke wijze een zo groot mogelijk aantal meerzijdig georiënteerde woningen gerealiseerd wordt, met in achtneming van de oriëntatie van de woning in relatie tot bezonning, geluid- en windkwaliteit en verdiepingshoogten. De inschrijver scoort beter naarmate er een groot aantal woningen meerzijdig georiënteerd is, in combinatie met de aandacht die besteed is aan zowel de private buitenruimten als de gemeenschappelijke plekken in (en eventueel op) het gebouw.

De inschrijver scoort beter in de voorselectie op het onderdeel programma en woonkwaliteit naarmate doeltreffende maatregelen worden genoemd die passend en haalbaar worden geacht en naarmate er een integrale visie op programma en woonkwaliteit is die één geheel vormt met het ruimtelijk concept, duurzaamheid, de locatie en inpassing binnen de omgeving.

3.3.3 Visie op duurzaamheid (maximaal 40 punten)

- Visie op duurzame en circulaire materialen (materiaalgebonden CO₂-uitstoot en MPG) (maximaal 10 punten):
In de visie op duurzame en circulaire materialen worden de belangrijkste maatregelen omschreven die bijdragen aan het verlagen van de milieu-impact van het gebouw (MPG) en de materiaalgebonden CO₂-uitstoot in de productie- en bouwphase. De maatregelen worden omschreven aan de hand van de indicatoren van Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw (2023).
- Visie op energie (maximaal 10 punten):
In de visie op energie wordt een toelichting gegeven op het gekozen energieconcept, de kwaliteit van het casco en de wijze waarop de genoemde maatregelen aan een zo goed mogelijke energieprestatie bijdragen. Daarnaast wordt gekeken naar de kwaliteit van het energieconcept, onder meer de aspecten: baten voor bewoners tijdens gebruiksfase, efficiëntie, beheer,

Selectiebrochure kavel 2 Beethoven 2e fase

onderhoud en levenscyclus. Specifiek is er aandacht voor een slim energiesysteem dat op-wek/verbruiksmomenten uitbalanceert.

- Visie op natuurinclusiviteit (maximaal 10 punten)
In de visie op natuurinclusiviteit worden de belangrijkste maatregelen omschreven die bijdragen aan een zo natuurinclusief mogelijk gebouw. In de visie moet naar voren komen in hoeverre de voorgestelde maatregelen robuust zijn en een bijdrage leveren aan de biodiversiteit.
- Visie op samenhang duurzame en circulaire materialen, energie en natuurinclusiviteit (maximaal 10 punten):
In de visie op samenhang *duurzame en circulaire materialen, energie en natuurinclusiviteit* wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop een optimale balans wordt gevonden tussen deze drie duurzaamheidsaspecten. Er wordt gekeken naar een integrale afweging en hoe de duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen, al dan niet versterken.

De inschrijver scoort beter in de voorselectie op het onderdeel duurzaamheid naarmate doeltreffende maatregelen worden genoemd die passend en haalbaar worden geacht en naarmate er een integrale duurzaamheidsvisie is die één geheel vormt met het ruimtelijk concept, het programma, de locatie en inpassing binnen de omgeving.

3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal drie (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	Maximaal te behalen score per (sub)criterium, per inschrijver
1. Visie op ruimtelijke kwaliteit	40
a. Volume en bouwmassa	15
b. Vormgeving, toegankelijkheid en functionaliteit plint	15
c. Integratie gebouw in parklandschap	10
2. Visie op programma en woonkwaliteit	20
a. Differentiatie woonprogramma	10
b. Woonkwaliteit	10
3. Visie op duurzaamheid	40
1. Duurzame en circulaire materialen (Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot en MPG)	10
2. Energie (BENG)	10
3. Natuurinclusiviteit	10
4. Samenhang duurzame en circulaire materialen, energie (BENG) en natuurinclusiviteit	10
Totaal te behalen maximale score	100

De punten die een inschrijver scoort op de selectiecriteria vormen zijn totaalscore in de voorselectie. De gene 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.

Selectiebrochure kavel 2 Beethoven 2e fase

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 sub-criterium *Integratie gebouw in parklandschap* door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score en daarmee overschrijding van het maximaal aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers, gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op sub-criterium *Samenhang duurzame en circulaire materialen, energie (BENG) en natuurinclusiviteit* door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score, 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 2 Beethoven aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn ruimtelijke kwaliteit, programma en woonkwaliteit, duurzaamheid en de optiebijdrage.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 31 januari 2027, 23:59 uur en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 19 februari 2027 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 21 december 2026 en tot en met uiterlijk 9 mei 2027, 23:59 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

De vormvereisten zijn A4 formaat (m.u.v. punt 3, dit mag op A3), lettertype Arial, 10 pt, enkelzijdig (tenzij anders aangegeven). Het maximaal aantal pagina's per onderdeel staat waar relevant aangegeven.

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure incl. optiebijdrage;
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
3. Ruimtelijke kwaliteit: een concept schetsontwerp (SO) met ontwerpomschrijving in tekst en beeld (van maximaal 12 pagina's, exclusief digitale CAD-tekeningen en 3D model);
 - a. Stedenbouwkundige situatietekening, inpassing in omgeving, inclusief entrees, op coördinaten, aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
 - b. Axonometrie van het gebouw in de omgeving (PDF);
 - c. Axonometrie (*exploded*) van de plint (PDF);
 - d. Artist impressies van het bouwplan, inclusief de inpassing in de omgeving;
 - e. Plattegronden gebouw (inclusief kelderverdieping, begane grond en dak(en)), plus een selectie meest voorkomende verdiepingen boven de begane grond (inclusief afmetingen), schaal 1:100, aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
 - f. Typische (veelvoorkomende) woningplattegronden, aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
 - g. Gevelaanzichten vanuit alle windrichtingen (met extra aandacht voor aansluiting plint op maaiveld), schaal 1:100, aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
 - h. Meerdere doorsneden (minimaal 1 dwarsdoorsnede en minimaal 1 lengtedoorsnede) van het gebouw, inclusief maaiveld, met bouwvlaklijnen en hoogtematen (bouwhoogte, peilmaten en NAP), schaal 1:200, aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);

- i. Landschapsonwerp/ concept groenplan, met aandacht voor esthetiek en de integratie op, aan en rondom het gebouw. Meerdere doorsneden van de relatie tussen het gebouw en de aansluitende openbare ruimte, schaal 1:200, aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg) ;
 - j. Concept beplantingsplan;
 - k. Principes gevel-, groen-, glas-, en technisch onderhoud;
 - l. Essentiële details, zelf te bepalen;
 - m. Indicatieve ruimtereserveringen voor technische voorzieningen, dan wel ruimtes (waaronder gevelwasinstallatie(s)), energievoorzieningen en wateropslag voorzieningen op daken;
 - n. Principes ontsluiting en mobiliteit (auto/ fiets/ scooter/ voetganger/ parkeren/ laden en lossen/ afval/ nood- en hulpdiensten);
 - o. Vereenvoudigd 3D model (SketchUp);
 - p. Bezonningschema;
 - q. Een omschrijving van de gepresenteerde ruimtelijke kwaliteit. De inschrijver wordt hierbij gevraagd ten minste in te gaan op de drie onder paragraaf 4.4.1 benoemde onderdelen 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.
4. Programma: toelichting op programma, inclusief indicatief programmatabel m² BVO en GO en aantallen, van maximaal 6 pagina's;
- a. Onderverdeeld in wonen en plint; per functie uitgesplitst zowel in aantal m² BVO als GO. In een schematische weergave van de plattegronden moet inzichtelijk worden gemaakt waar de cijfers op gebaseerd zijn;
 - b. Auto-, fiets- en scooterparkeer (inclusief bezoekersparkeren) in vierkante meters BVO, GO en aantallen, inclusief elektrische laadplekken, weergegeven zowel op plattegrond als in een tabel.
5. Duurzaamheid: van maximaal 9 pagina's, exclusief bijlages;
- a. Ingevulde bandbreedte MPG-waarde op inschrijfformulier;
 - b. Ingevulde bandbreedte Materiaalgebonden CO₂-uitstoot-waarde op inschrijfformulier;
 - c. MPG-berekening met daarin de materiaalgebonden CO₂-uitstoot berekening (als bijlage toevoegen, geen limiet op aantal pagina's);
 - d. Toelichting op Duurzame en Circulaire Materialen (MPG en Materiaalgebonden CO₂-uitstoot)
 - e. Ingevulde bandbreedte BENG-waarde energieprestatie op inschrijfformulier;
 - f. BENG-berekening (als bijlage toevoegen, geen limiet op aantal pagina's) ;
 - g. Toelichting op Energie (BENG);
 - h. Ingevulde puntensysteem natuurinclusief bouwen (als bijlage toevoegen, geen limiet op aantal pagina's);
 - i. Toelichting op Natuurinclusiviteit;
 - j. Toelichting op Samenhang Duurzame en Circulaire Materialen, Energie (BENG) en Natuurinclusiviteit
6. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier (Bijlage 4) 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.

Uiterlijk drie weken voor het doen van de definitieve erfpachtaanbieding dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering en/ of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan de gemeente verstrekt te zijn, zodat de gemeente voor het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding een Bibob-toets kan doen. Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na of indien de verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob-advies volgt waardoor de optieovereenkomst door de gemeente kan worden ontbonden en de gemeente dus geen definitieve erfpachtaanbiedingen zal uitbrengen, zie ook hetgeen is vermeld in paragraaf 4.8 van deze selectiebrochure.

Na tijdige ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie beoordeelt de gemeente de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren (inschrijfformulier en Bibob-formulier) en de documenten zoals hiervoor omschreven onder 2 tot en met 5 op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie.

Indien de gemeente constateert dat:

- de inschrijving is ontvangen ná de sluitingsdatum; en/of
- het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en/of Bibob-formulier ontbreekt; en/of
- een niet ingevuld inschrijfformulier en/ of Bibob-formulier is ingediend; en/of
- wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgedrukte tekst van het inschrijfformulier en/of Bibob-formulier; en/of
- het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 3 en/of 4 en/of 5; en/of
- er aan de inschrijving voorwaarden zijn verbonden,
- wordt de inschrijving zonder meer uitgesloten van deelname.

Bij andere 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 waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om de inschrijving inhoudelijk te wijzigen.

Voor herstel komt in aanmerking:

- het ontbreken van de handtekening(en) op het inschrijfformulier en/ Bibob-formulier; en/of
- het ontbreken van het Voorblad genoemd onder 2; en/of
- een eenvoudige verduidelijking/precisering of het rechtzetten van een klaarblijkelijke materiele fout mits hierbij geen inhoudelijke wijziging plaatsvindt.

De voorgeselecteerde inschrijver wordt over de mogelijkheid tot herstel uiterlijk 14 mei 2027 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen. 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.

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub <2 t/m 3 of 4 of 5> geldt dat deze een nadere uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de

gemeente beoordeelt dat dat niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het hiervoor genoemde herstel niet mogelijk.

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

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

4.2 Minimale eisen definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel de meest geschikte kandidaat te selecteren voor de ontwikkeling van kavel 2 Beethoven in Zuidas. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de definitieve selectieronde.

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:

- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectieprocedure 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;
- 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.

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

- Nadere uitwerking van de visie uit voorselectie op ruimtelijke kwaliteit, programma & woonkwaliteit en duurzaamheid die binnen de opgave zoals beschreven in de bouwvelop past;
- Een minimale bieding op de optie van € 350.000,- exclusief BTW;
- De betaling van de meerkosten die het project Nobu Residences Park Meadows Amsterdam heeft gemaakt voor het medegebruik van de parkeergarage door kavel 2 zoals opgenomen in Bijlage 12, zijnde € 776.000,- exclusief BTW;
- Instemmen met de erfdienstbaarheid ten behoeve van het medegebruik van de parkeergarage van het project Nobu Residences Park Meadows Amsterdam door kavel 2 zoals opgenomen in Bijlage 10.

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 zal deze voorgeselecteerde inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente

biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 4.1 Aanleveren beschreven.

4.3 Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in de periode tussen 24 mei en 4 juni 2027. 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

4.4.1 Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 30 punten)

a. Volume en bouwmassa (10 punten)

Het gebouw staat letterlijk met de voeten in de groene uitlopers het Beatrixpark. Op basis hiervan is de sculpturale vormgeving van het gebouw geïnspireerd op de y-vormige Princesseflat. De ster-vorm voor Kavel 2 draagt bij aan de wens om het gebouw (alzijdig) met de voeten in het park te laten landen. Beoordeeld wordt de mate waarin het ontwerp is uitgewerkt tot één samenhangend aaneengesloten volume en onderdeel wordt van de sculpturaliteit (zie pagina 10 van de bouwvenvelop). Naarmate uit de toelichting overtuigender blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd wordt een hoger aantal punten toegekend.

b. Vormgeving, toegankelijkheid en functionaliteit van de plint (10 punten)

De plint van het gebouw draagt bij aan een levendig, aantrekkelijk en mensgericht straatbeeld, die ontmoeting stimuleert en bijdraagt aan een prettige en veilige leef- en verblijfsomgeving op ooghoogte, zowel overdag als 's avonds. Naarmate uit de toelichting overtuigender blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd wordt een hoger aantal punten toegekend. Beoordeeld wordt:

Subcriteria:

- De wijze waarop de plint aansluit op de directe omgeving en de wijze waarop de toegankelijkheid van de woningen, voorzieningen, waaronder het kinderdagverblijf en overige (technische) functies ter plaatse van de plint worden vormgegeven;
- De wijze waarop de plint (waaronder het casco) flexibel indeelbaar is en de ruimten van de voorzieningen aanpasbaar zijn om de toekomstige adaptiviteit te waarborgen voor verschillende voorzieningen/ functies;
- De wijze waarop de toegankelijkheid van/ naar de fietsenstalling is vormgegeven, met aandacht voor bereikbaarheid, gebruiksgemak, veiligheid en inclusiviteit voor alle

gebruikers.

c. Integratie gebouw in parklandschap (10 punten)

Groen vormt een integraal onderdeel van de architectonische uitwerking van het gebouw. Beoordeeld wordt de wijze waarop de (gebouwgebonden) buitenruimten van het gebouw (zichtbaar) bijdragen aan de uitstraling en beleving van het gebouw, waardoor het gebouw en aanliggend landschap één samenhangend geheel vormen. De buitenruimten zijn functioneel en aantrekkelijk ingericht, met samenhang tussen groen en gebouw, waardoor de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Naarmate uit de toelichting overtuigender blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd wordt een hoger aantal punten toegekend.

4.4.2. Programma en woonkwaliteit (maximaal 20 punten)

a. Differentiatie woonprogramma (10 punten)

Binnen de Zuidas speelt niet alleen de functionele invulling een rol, maar ook de mate waarin het woonprogramma bijdraagt aan een gevarieerd en inclusief aanbod. Differentiatie vormt hierin een belangrijk uitgangspunt. Beoordeeld wordt de wijze waarop er wordt voorzien in een variatie in plattegronden (o.a. aantal kamers) en woninggrootten voor verschillende huishoudens. Naarmate uit de toelichting overtuigender blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd wordt een hoger aantal punten toegekend.

b. Woonkwaliteit (10 punten)

Woonkwaliteit gaat verder dan de individuele woningplattegrond. Een doordachte overgang van straat naar voordeur – via entree, trap/ lift en gang – draagt bij aan een prettig thuiskomen. Ruimtes zoals de hal, fietsenstalling, en ontsluiting zijn niet alleen functioneel, maar ook belangrijk voor sociale interactie. De gemeente vraagt aandacht voor onder andere optimale oriëntatie, daglichttoetreding en bezonning en goede buitenruimten voor bewoners. Naarmate uit de toelichting overtuigender blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd wordt een hoger aantal punten toegekend. Beoordeeld wordt:

Sub criteria:

- De wijze waarop private en gedeelde (buiten)ruimten in de ontwikkeling bijdragen aan de woonkwaliteit en in welke mate daarmee voldaan wordt aan de hiervoor omschreven doelstellingen;
- De wijze waarop een zo groot mogelijk aantal woningen meerzijdig georiënteerd is, waarbij de oriëntatie van de woning, in relatie tot bezonning, geluid- en windkwaliteit, maar ook verdiepingshoogte, onderdeel is van de individuele woonkwaliteit.

4.4.3. Duurzaamheid (maximaal 40 punten)

a. Duurzame en circulaire materialen (maximaal 12 punten)

Milieuprestatie gebouw (MPG) (maximaal 4 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 milieu-kosten, 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 of een ondergrondse parkeergarage. 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 het gebouw voor de specifieke functie (75 jaar voor woningen). Deze default waarde geldt voor de gehele selectieprocedure (definitieve selectie en 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-waarden die zijn uitgedrukt in €/ m²/ jr, gebaseerd op de MPG/A1 database.

Bandbreedte	Waarde (€/ m ² / jr)
1	0,39 en lager
2	0,40 – 0,49
3	0,50 – 0,60

Punten worden toegekend door middel van rangorde ten opzichte van elkaar. Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte krijgen het hoogst aantal punten. Indien inschrijvers met dezelfde bandbreedte inschrijven, krijgen zij hetzelfde aantal punten. Indien inschrijvers 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)	2
Inschrijver (s) met de slechtste gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	1

Materiaalgebonden CO₂-uitstoot (maximaal 4 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 4.4.3a met daarin de materiaalgebonden CO₂-uitstoot berekening ingediend.

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 Nieuwbouw (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	139 of lager
2	140 – 175
3	176 – 220

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 de best gekozen bandbreedte.	4
Inschrijver (s) met de tweede beste gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	3
Inschrijver (s) met de slechtste bandbreedte (indien van toepassing)	2

Toelichting op duurzame en circulaire materialen (Materiaalgebonden CO₂-uitstoot en MPG) (maximaal 4 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 (MPG). Er dient omschreven te worden hoe het ontwerp inspeelt op de indicatoren van Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw (2023). Er wordt gekeken naar concrete maatregelen, zoals maar niet beperkt tot de materialisatie, constructie van casco, losmaakbaarheid.

Naarmate uit de toelichting overtuigender blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd (realiseerbaar) wordt een hoger aantal punten toegekend. Hier wordt streng op getoetst.

Dit onderdeel wordt door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld.

Zowel voor de MPG-berekening als voor de inschrijving van de materiaalgebonden CO₂-uitstoot geldt het moment van indienen van de omgevingsvergunning. Doordat het VO en het DO niet identiek zullen zijn aan het ingediende SO kan de waarde in latere fases anders uitpakken dan bij de inschrijving, ook als maatregelen en materialisatie hetzelfde zijn. Ook in het geval dit een ongunstig effect heeft op de scores, blijft de inschrijver gehouden aan de bij de inschrijving opgegeven bandbreedtes (met de daarbij toebehorende softwareversie) voor BENG, MPG & [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#).

b. Energie (BENG) (maximaal 10 punten)*Bandbreedte BENG-waardes (maximaal 5 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-berekeningen aan te leveren.

In de BENG-berekening dient het gehele woonprogramma en alle zonnepanelen te worden ingevoerd, waarbij op correcte wijze gebruik wordt gemaakt van Nederlandse Technische Afspraak (NTA) 8800 met de benodigde kwaliteitsverklaringen goedgekeurd door Bureau CRG.

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 Bbl (voorheen 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. 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)	< 0 kWh / (m ² . jaar)	> 100%
2	< 60 kWh / (m ² . jaar)	< 20 kWh / (m ² . jaar)	> 80%
3	< 65 kWh / (m ² . jaar)	< 50 kWh / (m ² . jaar)	> 40%

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	5
Inschrijver(s) met de tweede best gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	3
Inschrijver(s) met de slechtst gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	0

Toelichting op Energie (BENG) (maximaal 5 punten)

Aan de voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd een toelichting te geven op hoe de BENG-scores tot stand zijn gekomen. Er wordt gekeken naar concrete maatregelen ingaande op de kwaliteit van het casco en het energiesysteem. Er is aandacht voor onder meer, maar niet beperkt tot aspecten zoals baten voor bewoners tijdens de gebruiksfase van het gebouw, passieve maatregelen, efficiëntie, beheer, onderhoud en levenscyclus van het energiesysteem. Specifiek is er aandacht voor een slim energiesysteem dat opwek/verbruiksmomenten uitbalanceert. Naarmate uit de toelichting overtuigender blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd (realiseerbaar) wordt een hoger aantal punten toegekend. Hier wordt streng op getoetst.

Dit onderdeel wordt door de selectiecommissie kwalitatief beoordeeld.

c. Natuurinclusiviteit (maximaal 6 punten)

De inschrijver dient het formulier Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen 2024 (Bijlage 9) in te vullen. Voor de toelichting zie de link in hoofdstuk 6 Bijlagen. Met dit formulier geeft de inschrijver aan op welke manier 30 of meer punten behaald gaan worden. Indien het formulier niet is ingevuld of geen 30 punten zijn behaald, wordt de inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Aan de voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd een toelichting te geven op hoe de behaalde punten uit het puntensysteem (NIB) tot stand zijn gekomen. Er dient omschreven te worden hoe de gekozen maatregelen bijdragen aan het realiseren van een natuurinclusief gebouw. Er is daarbij minimaal aandacht voor gekozen doelsoorten, het daklandschap, inpassing in de gevel, aansluiting op de omgeving en keuze voor soortbeplanting. Naarmate uit de toelichting overtuigender 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.

d. Samenhang tussen Duurzame en circulaire materialen, Energie (BENG) en Natuurinclusiviteit (maximaal 12 punten)

Aan de voorgeselecteerde inschrijvers wordt gevraagd om een toelichting te geven op de samenhang tussen *Duurzame en circulaire materialen*, *Energie (BENG)* en *Natuurinclusiviteit*. Er wordt gekeken naar een integrale samenhang tussen deze drie duurzaamheidsaspecten. Er is aandacht voor hoe de genoemde duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen, al dan niet versterken. Naarmate uit de toelichting overtuigender 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.

4.4.4 Geboden optievergoeding (maximaal 10 punten)

Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel geboden optievergoeding is 10 punten. De inschrijver die de hoogste bieding uitbrengt krijgt het maximale aantal punten. De inschrijver die de één na hoogste bieding uitbrengt krijgt 8 punten. De inschrijver met de laagste bieding scoort 6 punten.

Voor een bieding op de optie voor kavel 2 Beethoven wordt een drempelbedrag gehanteerd van €350.000,-. Inschrijvingen met een bod lager dan dit drempelbedrag worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De inschrijver in kwestie krijgt niet de mogelijkheid om dit te

herstellen. Over de optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de selectieprocedure is dat 21 procent.

4.5 Beoordeling definitieve selectie

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

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de 4 gunningscriteria Ruimtelijke kwaliteit, Programma & Woonkwaliteit, Duurzaamheid en Geboden optievergoeding, op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

<i>Gunningscriteria</i>	Maximaal te behalen score per (sub)criterium, per inschrijver
1. Ruimtelijke kwaliteit	30
a. Volume en bouwmassa	10
b. Vormgeving, toegankelijkheid en functionaliteit van de plint	10
i. Aansluiting plint op maaiveld en vormgeving van toegankelijkheid functies in de plint	4
ii. Flexibiliteit plint	3
iii. Toegankelijkheid fietsparkeren	3
c. Integratie gebouw en parklandschap	10
2. Programma en woonkwaliteit	20
a. Differentiatie woonprogramma	10
b. Woonkwaliteit	10
i. Gezamenlijke en of/ openbare plekken in het gebouw	5
ii. Meerzijdige oriëntatie woningen	5
3. Duurzaamheid	40
a. Duurzame en circulaire materialen	12
i. Milieuprestatie gebouw (MPG) bandbreedte	4
ii. Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot bandbreedte	4
iii. Toelichting op duurzame en circulaire materialen	4
b. Energie	10
i. Bandbreedte BENG -waardes	5
ii. Toelichting op energie (BENG)	5
c. Natuurinclusiviteit	6
d. Samenhang tussen duurzame en circulaire materialen, energie en natuurinclusiviteit	12
4. Geboden optievergoeding	10
Totaal te behalen maximale score	100

4.6 Gunning/Onkostenvergoeding

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

Indien twee of 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 duurzaamheid. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het

daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk ruimtelijke kwaliteit. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium programma & woonkwaliteit de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, wint de inschrijving met de hoogste bieding op het optierecht.

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 18 juni 2027 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 optierecht niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van €30.000,-. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben gedaan en deze inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding.

4.7 Reservelijst

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

Indien de winnaar van de definitieve selectieprocedure tijdens de optietermijn blijf 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 60 kalenderdagen 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.

4.8 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, 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. In deze situatie wordt in de optieovereenkomst een ontbindingsmogelijkheid voor de gemeente opgenomen. Voornoemde ontbindingsmogelijkheid houdt in dat als de gemeente een negatief Bibob advies afgeeft ten aanzien van de financiering en/of de uiteindelijke eindgebruiker/belegger of dat de winnende inschrijver niet tijdig de betreffende informatie heeft aangeleverd geeft dit de gemeente de mogelijkheid de optieovereenkomst te ontbinden, één en ander zoals opgenomen in artikel 4.8 en 14 van de optieovereenkomst.

Naast voornoemde screening, 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.

Een screening op financieel economische stabiliteit kan ook onderdeel uitmaken van de integriteitsscreening. 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 dag nadat de uitslag van de definitieve selectie c.q. het gunningsbesluit op TenderNed bekend is 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 vervaltijd. 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 selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

4.10 Planning ontwikkeltraject

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 1 week na definitieve gunning digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de geboden 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 uit tot VO en DO met inachtneming van de bouwvelop, 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.

Hierna worden de geaccordeerde DO-stukken ingediend bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Parallel zal de gemeente op basis van het door haar geaccordeerde DO de model-erfpachtaanbieding nader invullen. 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.

De uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding is 21 maanden na definitieve gunning.

De voorlopige uiterste mijlpalen uit de optie- en erfpachtovereenkomst en de belangrijkste indicatieve mijlpalen van het ontwerp- en ontwikkeltraject zijn in onderstaande tabel opgenomen, uitgaande van geen bezwaar op het gunningsbesluit. De definitieve planning zal na gunning worden opgesteld en als bijlage aan de optieovereenkomst worden toegevoegd.

Datum	Activiteit
9 juli 2027	Start optieperiode na definitieve gunning
7 januari 2028 (26 weken na definitieve gunning)	Uiterlijk indienen Voorlopig Ontwerp
18 februari 2028 (6 weken na ontvangen indiening)	Versturen VO toetsingsrapport
1 september 2028 (60 weken na definitieve gunning)	Uiterlijk indienen Definitief Ontwerp
13 oktober 2028 (6 weken na ontvangen indiening)	Versturen DO toetsingsrapport
13 november 2028 (indicatief)	Aanvraag omgevingsvergunning
16 februari 2029 (indicatief)	Verlening omgevingsvergunning
19 februari 2029 (Uiterlijk 3 weken voor versturen erfpachtaanbieding)	Aanleveren gegevens m.b.t. Bibob-toetsing
12 maart 2029 (indicatief, 4 weken voor afloop optieperiode)	Versturen erfpachtaanbieding
30 maart 2029 (indicatief)	Omgevingsvergunning onherroepelijk
9 april 2029 (Benodigd om erfpachtaanbieding te kunnen accepteren)	Uiterlijk hebben verkregen van omgevingsvergunning
9 april 2029 (uiterlijk 21 maanden na definitieve gunning)	Uiterlijk accepteren erfpachtaanbieding
9 april 2029 (21 maanden na definitieve gunning)	Einde optieperiode
1 mei 2029 (indicatief)	Erfpachtuitgifte en start bouw kavel 2
1 mei 2031 (indicatief)	Oplevering kavel 2 (uitgaande van 2 jaar bouw-tijd)

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
De biedingen op de optievergoeding worden niet gepubliceerd.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijkerwijs onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 13 september 2026. 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 selectieprocedure voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadelich.

- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2 onder kopje Planning van de 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 op 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 ondertekende 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 2 Beethoven augustus 2026 (Bijlage 1)
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (Bijlage 2);
3. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (Bijlage 3);
4. 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 (Bijlage 6);
7. Standaard grondhuurovereenkomst (werkterrein) (Bijlage 7);
8. BLVC-kader Zuidas [GEACTUALISEERDE VERSIE VOLGT] (Bijlage 8);
9. Formulier Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen 2024 (Bijlage 9);
10. Erfdienstbaarheid aangaande medegebruik parkeergarage project Nobu Residences Park Meadows Amsterdam (Bijlage 10);
11. Technische gegevens aansluiting parkeergarage project Nobu Residences Park Meadows Amsterdam (Bijlage 11);
12. Kostenoverzicht meerkosten parkeergarage project Nobu Residences Park Meadows Amsterdam (Bijlage 12).