

Selectiebrochure kavel 2J Westelijk Ontwikkeld, Kenniskwartier in Zuidas

Ruimte voor maximaal 44.204 m² BVO kantoor, sociale huurwoningen, vrije sector woningen en voorzieningen



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Project en opgave	5
1.1 De locatie	5
1.2 Beschrijving van de opgave	5
1.3 Erfpachtgrondwaarde	11
1.4 Combinatie van partijen.....	12
1.5 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding	12
2. Beschrijving selectieprocedure	14
2.1 Selectieprocedure	14
3. Voorselectie.....	16
3.1 Inschrijving voorselectie	16
3.2 Minimale eisen voorselectie	18
3.3 Selectiecriteria Voorselectie	19
3.3.1 Visie op duurzaamheid (totaal 40 punten)	19
3.3.2 Visie op ruimtelijke kwaliteit (totaal 40 punten)	20
3.3.3 Plan van aanpak ontwikkelopgave (totaal 20 punten)	22
3.4 Beoordeling	22
4. Definitieve selectie	24
4.1 Inschrijving definitieve selectie	24
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	28
4.3 Presentatie	28
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie	29
4.4.1 Duurzaamheid (totaal 50 punten)	29
4.4.2 Ruimtelijke kwaliteit (totaal 40 punten)	33
4.4.4 Geboden optievergoeding (totaal 10 punten)	34
4.5 Beoordeling definitieve selectie	35
4.6 Gunning/Onkostenvergoeding.....	36
4.7 Reservelijst.....	36
4.8 Screening.....	37
4.9 Bezwaar	38
4.10 Planning ontwikkeltraject.....	39
5. Overige bepalingen en uitgangspunten.....	41
6. Bijlagen.....	43

Inleiding

In de Noordstrook van het deelgebied Kenniskwartier in Zuidas, ligt het Westelijk Ontwikkelveld (WOV). Naast het WOV bestaat de Noordstrook van het Kenniskwartier uit het Oostelijk Ontwikkelveld (OOV). Het OOV is de afgelopen jaren ontwikkeld tot een hoogstedelijk gebied waar wonen, werken en voorzieningen een plek hebben gekregen. De laatste kavels in het OOV worden momenteel ontwikkeld en uitgevoerd.

In navolging op de ontwikkeling van het OOV zal het komende decennium het WOV ontwikkeld worden, waarmee de Noordstrook van het Kenniskwartier afgerond wordt. De eerste kavel in het WOV dat voor ontwikkeling in aanmerking komt, is kavel 2J. De potenties van deze plek kunnen optimaal worden benut om bij te dragen aan een diverse en dynamische stedelijke omgeving.

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is, samen met Lieven de Key, op zoek naar een partij die het geplande programma op kavel 2J met kantoren, woningen (waarvan 150 sociale huur) en plintvoorzieningen kan ontwikkelen en realiseren. De sociale huurwoningen en een deel van de plintvoorzieningen worden afgenomen door woonstichting Lieven de Key. 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 u gevraagd om een visie te geven op zowel duurzaamheid als op ruimtelijke kwaliteit, de invulling van het programma in de plint en levert u een plan van aanpak aan waarin u beschrijft hoe u de ontwikkelopgave aanvliegt waarin ook aandacht wordt gevraagd voor de samenstelling van uw team waarin u de voor deze opgave passende expertise samenbrengt. Uit de eerste ronde worden maximaal drie partijen geselecteerd die worden uitgenodigd voor de tweede ronde.

In de tweede ronde worden de drie voorgeselecteerde partijen gevraagd een schetsontwerp in te dienen en een optiebod uit te brengen. Na de voorselectie (eerste ronde) worden de inzendingen in de tweede ronde beoordeeld op de criteria duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en het optiebod.

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 bouwenvelop voor kavel 2J 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. Voor het programma dat afgenomen

wordt door Lieven de Key, dient binnen vier maanden na ingangsdatum optietermijn een Turn Key Overeenkomst met de corporatie te worden gesloten.

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 De locatie

Kavel 2J is de eerste kavel van het Westelijk Ontwikkelveld (WOV) dat in ontwikkeling wordt gebracht en heeft een oppervlakte van 3.684 m². Het WOV ligt ingeklemd tussen de Fanny Mendelssohnstraat (noord), de Jaddanbaikade (oost) en de Gustav Mahlerlaan (zuid en west). Ter hoogte van de Jaddanbaikade wordt in de toekomst een gracht voorzien. Ook aan de noordzijde, langs de Fanny Mendelssohnstraat, komt in de toekomst een waterpartij.

Op het WOV wordt in een U-vormig, opengewerkte bouwmassa voorzien. Door drie openingen in de bebouwingswand ontstaat een toegang tot een groen binnenhof, het Margaret Bondshof. Ten westen van kavel 2J ligt, direct aan de overzijde van de Gustav Mahlerlaan, het kantoorgebouw The Edge.

Kavel 2J beslaat de gehele westflank van het WOV en kenmerkt zich door een meerzijdige en diverse oriëntatie. In een later stadium, na oplevering van het project Zuidasdok, zullen de resterende twee kavels (2K en 2L) van het WOV in ontwikkeling worden gebracht.

1.2 Beschrijving van de opgave

Netcongestie

Voor kavel 2J geldt dat het aantal netaansluitingen beperkt is en dat Liander slechts een beperkt vermogen voor met name de utiliteitsfuncties kan leveren. Er ligt dan ook een belangrijke opgave om zoveel als mogelijk te besparen (netbewust bouwen/energiezuinig kantoorconcept) en tot een robuuste, duurzame energieoplossing te komen. De inschrijver wordt in deze selectieprocedure uitgedaagd om te voorzien in een aanvullend, zelfvoorzienend duurzaam energieconcept dat het benodigde restantvermogen levert.

Met betrekking tot de energievoorziening van de ontwikkeling, wordt de inschrijver uitgedaagd een energieconcept te bedenken dat voortbordurt op een aantal kaders die de gemeente meeg geeft. Met het oog op de afgekondigde netcongestie en de daarbij komende beperkingen en onzekerheden aangaande aansluitingen op het energienet, heeft de gemeente voor kavel 2J vroegtijdig groot- en kleinverbruikaansluitingen aangevraagd bij de netbeheerder. Deze aanvragen zijn gehonoreerd en omgezet in aansluittransportovereenkomsten (ATO), vastgelegd onder de volgende contractnummers en bijgevoegd als bijlagen bij de selectiedocumenten;

- 1081 LE 129 / 0329110 / 0020439513
- 1081 LA 2940 / 0337961 / 0020440498
- 1081 LA 2940 / 0337963 / 0020440499

Twee van de drie aansluitingen zijn door Liander toegekend ten behoeve van de WKO-installatie en de sociale huurwoningen in de woontoren die door Lieven de Key (turn key) wordt afgenomen. Het energieconcept dient dan ook aan te sluiten bij de beheer- en exploitatiebelangen van Lieven de Key op de lange termijn.

Op basis van bovenstaande aansluitingen wordt de inschrijver uitgedaagd een energieconcept aan te bieden dat de ontwikkeling toekomstbestendig, realiseerbaar en exploiteerbaar maakt.

NB. Liander heeft vooralsnog gewenst vermogen opgenomen in de overeenkomsten. Aan de hand van de daaropvolgende netcheck, is door Liander bevestigd dat er voor de door de gemeente aangevraagde aansluitingen voldoende vermogen beschikbaar is. Om definitief in aanmerking te komen voor de aansluitingen, dient voor 1 juli 2029 gestart te worden met de bouw. De optietermijn van 18 maanden is hierop gebaseerd.

De vervroegde aanvraag door de gemeente geeft geen garantie op toekenning van de benodigde capaciteit. Het tijdig verkrijgen van de capaciteit blijft derhalve voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Ondanks dat Liander de vooraanmelding en netcheck heeft goedgekeurd, zal Liander op basis van het definitief ontwerp voor kavel 2J de ATO's waar nodig aanpassen. Evident blijft dat naast de aangevraagde en toegekende aansluitingen, te allen tijde voorzien moeten worden in eigen, aanvullende energieopwekking en -opslag.

Liander benadrukt dat het gecontracteerde vermogen wordt vastgehouden tot 1 juli 2029. Uiterlijk op die datum moet gestart zijn met de bouw (paal in de grond) en wordt het gecontracteerde vermogen omgezet in een definitief contract, dat daadwerkelijk zekerheid biedt over de levering van vermogen. Het gecontracteerde vermogen biedt dan ook nog geen garantie op stroom. Als het project uit de planning loopt (start bouw na 1 juli 2029) kan dit betekenen dat het gecontracteerde vermogen komt te vervallen. Goed overleg met de netbeheerder over de planning, voortgang en eventuele vertragingen en de consequenties daarvan is dan ook gewenst. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt volledig bij de ontwikkelaar.

In de optieovereenkomst zal onder andere worden verwezen naar het gecontracteerde vermogen en de daarbij behorende contracten/contractnummers. Ook worden bepalingen opgenomen over de overname van de ATO's, alsmede over de vergoeding van de daaraan verbonden kosten (voorfinanciering) die de winnende inschrijver moet voldoen aan de gemeente.

De energieopgave voor kavel 2J is vergaand bepalend, maar niet allesomvattend. Er ligt ook een uitdagende opgave op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Voor de ontwikkeling van kavel 2J zijn in dat kader drie hoofddoelen geformuleerd.

1. Duurzaam en robuust energieconcept

Het ontwikkelen van een netbewust en duurzaam gemengd programma, waarin stedenbouw, energieopwekking en -opslag integraal samenkomen in een haalbaar energieconcept met o.a. een centrale WKO voor het gehele programma.

2. *Prettig woon- en verblijfsklimaat*

Het realiseren van een comfortabel, gemengd woon-werkmilieu naast de A10 dat, ondanks de nabijheid van infrastructuur en de hoge dichtheid, kwaliteit toevoegt aan de omgeving op verschillende schaalniveaus.

3. *Stedenbouwkundige samenhang*

Aansluiten bij het stedenbouwkundig ensemble in de Noordstrook (WOV en OOV), met een U-vormige opzet, drie torens en duidelijke verschillen tussen de stedelijke buitenkant (aan de noordzijde de A10 en aan de zuidzijde de Gustav Mahlerlaan) en de meer menselijke, zachte binnenkant van het binnenhof (Margaret Bondshof).

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met sociale huurwoningen, vrije sector woningen, kantoren en plintvoorzieningen (waaronder sociaal maatschappelijk) op kavel 2J kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij wordt ingegaan op de volgende twee criteria:

- Duurzaamheid
- Ruimtelijke kwaliteit

Duurzaamheid

Naast de regels die gelden op het gebied van duurzaamheid zoals opgenomen in de Bouwenvelop Kavel 2J Kenniskwartier - Zuidas dd. 26 oktober 2026, wordt de inschrijver binnen het criterium duurzaamheid uitgedaagd op de onderwerpen:

- 1) Robuust, toekomstbestendig energieconcept, inclusief netbewust bouwen en energieprestatie (BENG);
- 2) Haalbaarheid van het energieconcept met beheersmaatregelen voor "kwetsbare" onderdelen van het voorgestelde energieconcept;
- 3) Duurzame en circulaire materialen (materiaalgebonden CO²-uitstoot en Milieu Prestatie Gebouw (MPG).

1) Robuust, toekomstbestendig energieconcept, inclusief netbewust bouwen en energieprestatie (BENG)

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

In de definitieve selectiefase wordt dit onderwerp zowel aan de hand van kwantitatieve- als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De energieprestatie wordt kwantitatief uitgevraagd op basis van de NTA 8800 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 gebouwensemble en concrete maatregelen om de energieprestaties te verbeteren. De toelichting op de door de inschrijver ingediende inschrijving wordt kwalitatief beoordeeld.

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.

2) *Haalbaarheid en beheersmaatregelen*

De gemeente vindt het belangrijk dat plannen voor ontwikkelingen haalbaar en uitvoerbaar zijn. Daarom wordt inschrijvers gevraagd om in te gaan op de haalbaarheid van het robuuste, toekomstbestendige duurzame energieconcept en om tevens beheersmaatregelen te beschrijven, mocht het robuuste, toekomstbestendige energieconcept op onderdelen niet uitvoerbaar (b)lijken. Ook de beheersmaatregelen worden beoordeeld op concreetheid, duurzaamheid en uitvoerbaarheid.

3) *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 de MPG conform vigerende database (A2).

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.

Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteit. De ambities en randvoorwaarden staan uitgebreid omschreven in de bouwenvelop en ten behoeve van de solitaire woontoren (bouwdeel 4), hierna: de Solitaire Woontoren', die wordt afgenomen door Lieven de Key in de door Lieven de Key daarvoor opgestelde randvoorwaarden, hierna: 'de Randvoorwaarden' (bijlage 2).

Kavel 2J ligt op het snijvlak van drie sterk verschillende contexten: de regionale schaal van de A10, de stedelijke schaal van de Gustav Mahlerlaan en de informele schaal van het groene hof. Dit maakt het een gebouwensemble met meerdere gezichten, elk met een eigen karakter en een eigen relatie tot de omgeving. De opgave ligt in het verenigen van deze contexten binnen één architectonisch ensemble.

De plint is bij uitstek de plek waar het gebouw(ensemble) en de stad bij elkaar komen. Door de hoge dichtheid van het ensemble staat de begane grond onder grote druk door de in passing van voorzieningen, entrees, (fietsen)stallingen, techniek, mogelijk een grote batterij en twee AVP's. Diezelfde druk geldt voor de gemeenschappelijke verkeersruimten, waardoor de kans op anonimiteit groot is.

Een belangrijke opgave die hier dan ook ligt, is om anonimiteit te beperken en bij voorkeur te voorkomen en waarbij de plint een verbindende rol vervult tussen gebouwenensemble en de aangrenzende stad. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar het inpassen van techniek en fietsparkeren, de twee onderdelen die het functioneren van de plint als schakel tussen gebouwenensemble en stad het sterkst onder druk zetten.

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 gebouwenensemble. De ruimte voor de voorziening(en) is flexibel op te delen in meerdere units. Er dienen in ieder geval twee commerciële voorzieningen gerealiseerd te worden.

Fiets- en scooterparkeren dient inbandig te worden opgelost, volgens de eisen en richtlijnen van de Nota Parkeren Fiets en Scooter 2018. Autoparkeren dient eveneens inbandig en op eigen terrein opgelost te worden waarbij de voorkeur uitgaat naar een ondergrondse parkeervoorziening. Het fietsparkeren, de technische ruimtes en de installaties ten behoeve van energie en nutsvoorzieningen zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouwenensemble en liggen zo veel mogelijk uit het zicht en zijn in zeer beperkte mate zichtbaar aan de buitenkant.

Ten behoeve van de ontwikkeling van kavel 2J is in juni 2026 een zogenaamde Bopa-procedure gestart, waarmee de publiekrechtelijke, planologische kaders worden vastgesteld. De vaststelling van het Bopa-plan wordt voorzien in november 2026. Op grond van het vastgestelde Bopa-plan ontstaat de bouwtitel voor de ontwikkeling van kavel 2J zoals voorgeschreven/uitgevraagd in de bouwenvelop.

In het bewaken van de beeldkwaliteit heeft supervisie Zuidas een belangrijke rol in de ontwerp-fase. Het is onderdeel van de ontwerp-toetsingen. Het 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).

Programma kavel 2J

In totaal is op kavel 2J een programma mogelijk van 44.204 m² BVO. Dit programma is verdeeld over meerdere (ge)bouwdelen en diverse bestemmingen.

Programmatabel kavel 2J

Programma	Minimaal	Maximaal
Bouwdelen 1+2+3		
Kantoor	28.349	30.660
Vrije Sector wonen	1.232	1.588
Voorzieningen - Commercieel	550*	600*
Voorzieningen - Maatschappelijk	850	995
Totaal programma bouwdelen 1+2+3	30.981	33.843
Bouwdeel 4 - sociale woontoren		
Sociale wonen	ca. 10.250	ca. 10.500
Voorzieningen - Commercieel	minimaal 1 functie*	minimaal 1 functie*

* In bouwdeel 4 dient minimaal één commerciële functie te worden gerealiseerd. Voor deze commerciële functie wordt geen afzonderlijke minimale of maximale omvang in m² BVO voorgeschreven.

Commerciële voorzieningen: De totale omvang van de commerciële voorzieningen bedraagt minimaal 550 m² BVO en maximaal 600 m² BVO voor bouwdelen 1 t/m 4 gezamenlijk. De verdeling van de commerciële voorzieningen over de bouwdelen is vrij, met dien verstande dat in bouwdeel 4 minimaal één commerciële voorziening dient te worden gerealiseerd.

Sociale huurwoningen - Lieven de Key

Lieven de Key is de voor deze selectie aangewezen woningcorporatie die de Solitaire Woontoren met sociale huurwoningen en voorzieningen in de plint afneemt (bouwdeel 4 zoals geduid in de bouwenvelop). Daartoe is door Lieven de Key een model Turn Key Overeenkomst (TKO) opgesteld die als onderdeel van de Randvoorwaarden van Lieven de Key bij de selectiedocumentatie is gevoegd (bijlage 2). De definitieve TKO tussen Lieven de Key en de winnende partij dient uiterlijk 4 maanden na definitieve gunning van het optierecht te worden ondertekend. Voor de corporatie geldt dat het uiteindelijke investeringsbesluit wordt genomen door de directie en de Raad van Commissarissen van Lieven de Key. Het investeringsbesluit is een noodzakelijke voorwaarde voor Lieven de Key om de TKO te ondertekenen en kan pas worden genomen na de ingangsdatum van de optietermijn.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Solitaire Woontoren zijn door Lieven de Key Randvoorwaarden met bijlagen opgesteld. Hierin staan zowel de programmatische eisen als de functionele, financiële en technische eisen waaraan het programma in de woontoren moet voldoen. De inschrijver committeert zich met deelname aan deze selectieprocedure aan de Randvoorwaarden waar de model TKO onderdeel van is. De definitief geselecteerde inschrijver dient zich hier ook gedurende het gehele ontwerp(proces) aan te houden. In de Randvoorwaarden van Lieven de Key wordt onder andere benoemd hoe groot het aantal woningen is (aandeel in het geheel) dat zij van

ieder woningtype (grootte) wenst af te nemen. Hierin zijn meerdere voorkeursplattegronden opgenomen voor de verdiepingsvloeren, voor zowel de woningen, als de plint.

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 vrije sector koop- en/of huurwoningen, sociale huurwoningen, kantoor, voorzieningen (zowel commercieel als sociaal maatschappelijk) en (fiets- en scooter) parkeerplaatsen. De geboden 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 vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden.

De appartementsrechten met betrekking tot de Solitaire Woontoren worden rechtstreeks afgenomen door Lieven de Key.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde* excl. BTW	Eenheid
Vrije sector koopwoningen < 60 m ²	€ 4.316,-	m ² GO
Vrije sector koopwoningen > 60 m ²	€ 3.827,-	m ² GO
Vrije sector huurwoningen < 60 m ²	€ 4.219,-	m ² GO
Vrije sector huurwoningen > 60 m ²	€ 3.761,-	m ² GO
Kantoor bouwdeel 1	€ 3.230,-	m ² BVO
Kantoor bouwdelen 2 en 3	€ 3.677,-	m ² BVO
Plintvoorziening (horeca, sociaal-maatschappelijk, (kleinschalige) detailhandel)	€ 2.409,-	m ² BVO
Sociaal-maatschappelijk lage grondwaarde	Minimale grondwaarde**	m ² BVO
Parkeergarage verdiept t.b.v. wonen	€ 18.608,-	Per parkeerplek
Parkeergarage verdiept t.b.v. niet-wonen	€ 46.144,-	Per parkeerplek
Fietsparkeren t.b.v. niet-wonen	Minimale grondwaarde*** /25	m ² BVO
Scooterparkeren	Minimale grondwaarde*** /25	m ² BVO

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

** Minimale grondwaarde € 236,-/m², prijspeil 2026

*** Minimale grondwaarde € 2.326,- per parkeerplek, prijspeil 2026

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijs-indexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2025=100), vanaf 1 januari 2027 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 3 is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

1.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie (bijlage 4 en 5) 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. De optieovereenkomst wordt na gunning waar nodig gespecificeerd naar de winnende, gegunde inschrijving. 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. Tevens dient de TKO door de optienemer en Lieven de Key uiterlijk 4 maanden na ingangsdatum van het optierecht te worden ondertekend.

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 18 maanden de exclusieve mogelijkheid om op

basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een DO uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het VO en DO Voor de Solitaire Woontoren worden ook door Lieven de Key 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 geaccordeerde VO. Voor wat betreft het VO en DO van de Solitaire Woontoren met sociale huurwoningen en voorzieningen in de plint, zal getoetst worden door Lieven de Key aan haar Randvoorwaarden met bijbehorende bijlagen en het overige dat is opgenomen in de TKO.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst en de Randvoorwaarden van Lieven de Key heeft voldaan, zal de gemeente een drietal erfpachtaanbiedingen doen. Eén (1) aan de optienemer voor de marktwoningen, het kantoorprogramma en de plintvoorziening(en) onder de AB2016. Eén (1) aan Lieven de Key voor de sociale huurwoningen onder de AB1998 en één (1) aan Lieven de Key voor de de plintvoorziening(en) van de Solitaire Woontoren onder de AB2016. De erfpachtovereenkomsten komen tot stand zodra de optienemer en Lieven de Key de erfpachtaanbiedingen onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn hebben geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomsten. 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. Indien de erfpachtovereenkomsten niet (tijdig) tot stand komen, zal ook de TKO met Lieven de Key vervallen. 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 leden van het projectteam voor het Westelijk Ontwikkelveld, Kenniskwartier – Zuidas, zijnde:

- De voorzitter projectmanager Kenniskwartier (geen stem)
- De projectmanager Westelijk Ontwikkelveld
- De projectleider Grondzaken
- De stedenbouwkundige van Kenniskwartier
- De gemeentelijk adviseur Duurzaamheid & technisch adviseur Duurzaamheid

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen.

Voor het selectie criterium Ruimtelijke kwaliteit 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.

In zowel de voorselectie en de definitieve selectie heeft woningcorporatie Lieven de Key een door-slaggevende, adviserende rol voor de solitaire woontoren die zij op basis van de TKO afneemt van de winnende inschrijver. Lieven de Key heeft hiervoor Randvoorwaarden met bijlagen opgesteld waaronder de TKO, die onlosmakelijk zijn verbonden aan de selectiedocumenten en waaraan elke inschrijver dient te voldoen. De Randvoorwaarden van Lieven de Key dienen dan ook beschouwd te worden als een minimale vereiste waaraan alle inschrijvingen dienen te voldoen.

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 is de selectiecommissie vrij om advies in te winnen bij derden.

Planning selectieprocedure

Datum	Activiteit
30-10-2026	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
23-11-2026 08:30	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
11-12-2026 17:00	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
25-1-2027 08:30	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
5-3-2027 17:00	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
8-3-2027	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
26-4-2027 08:30	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
14-5-2027 17:00	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
6-9-2027 08:30	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
Tussen 13-9-2027 en 1-10-2027	Presentatie inschrijvers (optioneel)
Tussen 6-9-2027 en 15-10-2027	Screening integriteit (Bibob)
15-10-2027	(Voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
4-11-2027	Einde bezwaartermijn
5-11-2027	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: een visie op duurzaamheid, op ruimtelijke kwaliteiten op een plan van aanpak voor de ontwikkelopgave. 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 23 november 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 11 december 2026 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 30 oktober 2026 en tot en met uiterlijk 25 januari 2027, 08.30 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

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 Duurzaamheid van maximaal 4 pagina's. Met betrekking tot voornoemde zal tevens een realistische onderbouwing op de haalbaarheid/maakbaarheid gegeven moeten worden door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen;
4. Visie op Ruimtelijke kwaliteit van maximaal 8 pagina's tekst inclusief beeldmateriaal (illustraties, foto's en/of referentiebeelden) 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 3.3.2 benoemde selectiecriteria die essentieel zijn om de beoogde kwaliteit te realiseren.
 - b. Drie beelden van de gebouwen gezien vanaf ooghoogte; vanuit zuidoostelijke richting (Gustav Mahlerlaan), noordwestelijke richting (A10) en oostelijke richting (Margaret Bondshof), waarmee een eerste indruk ontstaat van het gebouwsilhouet en de gevelarticulatie, al dan niet aangevuld met referenties en schema's.

- c. Een schetsmatige dwarsdoorsnede van bouwdeel 1-3 en bouwdeel 4.
 - d. Een eenvoudige plattegrond met de globale opzet van de plinten van bouwdeel 1-3 en bouwdeel 4
 - e. Een eenvoudige plattegrond met de globale opzet van een typische verdieping van bouwdeel 1-3
 - f. 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. Aanleveren van een plan van aanpak van maximaal 2 pagina's waarin wordt beschreven hoe de integrale opgave voor de locatie ontworpen en ontwikkeld wordt. Hierin dient vooral aandacht te worden besteed aan de expertise die in teamverband voor deze opgave wordt ingezet. Hieruit moet blijken dat er voldoende, relevante expertise en ervaring aanwezig is om de opgave van de invulling van kavel 2J tot een integrale, toekomstbestendige en realistische ontwikkeling te maken;
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 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(o)n(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 documenten 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; 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 materiële fout mits hierbij geen inhoudelijke wijziging plaatsvindt.

De inschrijver wordt over de mogelijkheid tot herstel uiterlijk 29 januari 2027 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 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 4 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 duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en een plan van aanpak dat beschrijft hoe en met welke expertise de integrale opgave wordt opgepakt 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;
- Realiseren solitaire woontoren met sociale huurwoningen en voorzieningen in de plint die voldoet aan de Randvoorwaarden met bijlagen van Lieven de Key;
- Al het overige genoemd in onderhavige selectiebrochure.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen of zich daaraan te conformeren, 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

Met inachtneming van hetgeen in de navolgende paragrafen wordt gemeld, zal de selectiecommissie elke inzending aan de hand van de selectiecriteria beoordelen en waarderen door middel van puntentoekenning. De 3 partijen met de meeste punten worden uitgenodigd deel te nemen aan de definitieve selectie. De puntentoekenning in de voorselectie is opgedeeld in vier verschillende selectiecriteria. Allereerst wordt gevraagd om visies op duurzaamheid (1) en op ruimtelijke kwaliteit (2). Deze visies dienen in de definitieve selectieronde verder te worden uitgewerkt. Tenslotte wordt het plan van aanpak (3) beoordeeld.

3.3.1 Visie op duurzaamheid (totaal 40 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een duurzaamheidsvisie te geven voor de ontwikkeling. De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities/doelstellingen zoals beschreven bij de selectiecriteria zal realiseren. De inschrijver wordt gevraagd een visie op duurzaamheid in woord en beeld uit te werken.

De visie heeft betrekking en wordt beoordeeld op de volgende onderdelen:

- **Visie op robuust en duurzaam energieconcept (20 punten)**
In de visie moet terugkomen met welke duurzame energieoplossing er voldoende aanvullend vermogen wordt gecreëerd om het gehele programma te kunnen voorzien. Daarnaast gaat de visie in op hoe gebruik kan worden gemaakt van de door de netbeheerder toegewezen aansluitingen en hoe netbewust bouwen hieraan bijdraagt. Daarbij wordt

onder andere aandacht gevraagd voor de kwaliteit van het casco, energiebesparing, duurzame energieopwekking, -opslag en slim energiesysteem.

Beoordeeld wordt de wijze waarop de duurzame energieoplossing robuust en toekomstbestendig is en de mate waarin netbewust bouwen hieraan bijdraagt. Hoe overtuigender de visie op het energieconcept en het netbewust bouwen, hoe meer punten de indiener krijgt. De visie wordt kwalitatief beoordeeld.

- **Haalbaarheid en beheersmaatregelen (10 punten)**

De gemeente vindt het belangrijk dat plannen voor ontwikkelingen haalbaar en uitvoerbaar zijn. Daarom wordt inschrijvers gevraagd om in te gaan op de haalbaarheid van het robuuste, duurzame energieconcept en om tevens beheersmaatregelen te beschrijven, mocht het robuuste, duurzame energieconcept op onderdelen kwetsbaar zijn.

Beoordeeld wordt de wijze waarop de haalbaarheid wordt aangetoond en deze realistisch, haalbaar en maakbaar is. Ook de beheersmaatregelen worden beoordeeld op concreetheid, duurzaamheid en uitvoerbaarheid. De visie wordt kwalitatief beoordeeld.

- **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 bouwfase. De maatregelen worden omschreven aan de hand van de indicatoren van Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw (2023), waaronder het aandeel prefab bouwen.

Beoordeeld wordt de mate waarin concrete maatregelen worden voorgesteld die bijdragen aan het verlagen van de milieu-impact en de materiaalgebonden CO₂-uitstoot. De visie wordt kwalitatief beoordeeld. Hoe overtuigender de visie op duurzame en circulaire materialen, hoe meer punten de indiener krijgt.

3.3.2 Visie op ruimtelijke kwaliteit (totaal 40 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een visie te geven op de wijze waarop de beoogde ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. De visie wordt beoordeeld op de volgende onderdelen.

- **Visie op massa en architectuur (15 punten)**

Kavel 2J ligt op het snijvlak van drie sterk verschillende contexten: de regionale schaal van de A10, de stedelijke schaal van de Gustav Mahlerlaan en de informele schaal van het groene hof. Van inschrijvers wordt gevraagd hoe massa, geleding en gevelbeeld inspelen op de drie schaalniveaus waarop het ensemble zich bevindt, elk met een eigen waarnemingsnelheid en -afstand. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor de volgende schaalniveaus.

- **Uitstraling aan de A10**

Vanuit trein en auto, op hoge snelheid en op afstand, vormt het ensemble vanuit de westzijde één van de eerste hoogteaccenten van de Zuidas. Van belang is hoe het ensemble zich manifesteert binnen de reeks gebouwen langs de A10 en bijdraagt aan het profiel van de Zuidas als geheel.

- Uitstraling aan de Gustav Mahlerlaan
Vanuit langzaam verkeer, fiets, voet en auto, langzaam en dichtbij, vormt deze straat de ruggengraat van de Zuidas. Van belang is hoe het ensemble zich verhoudt tot de schaal, maat en betekenis van deze stedelijke as.
- Uitstraling aan het groene hof
als aanwezige, in stilstand of langzaam bewegend, in het hof. Dit hof wordt op termijn verbonden met het hof van het oostelijk ontwikkelveld. Van belang is hoe het ensemble aan deze zijde bijdraagt aan een aangenaam woon-, werk- en verblijfsklimaat, met aandacht voor de menselijke schaal en maat.

Beoordeeld wordt de mate waarin de visie op massaopbouw, geleding en gevelbeeld een overtuigende relatie legt met elk van deze contexten, en de mate waarin de verschillende schaalniveaus op overtuigende wijze worden verenigd binnen één ensemble. De visie wordt kwalitatief beoordeeld. Daarnaast wordt beoordeeld hoe bovenstaande voorstellen haalbaar en realiseerbaar worden gemaakt door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen.

- **Visie op (functioneren van) de plint en het gebouw op ooghoogte (25 punten)**

De plint is de plek waar het gebouwensemble en de stad elkaar ontmoeten. Door de hoge dichtheid van het ensemble staat de begane grond onder grote druk. Die druk geldt ook voor de gemeenschappelijke verkeersruimten, waardoor het risico op anonimiteit groot is. Inschrijvers wordt gevraagd een visie te geven op de wijze waarop de begane grond goed functioneert en uitnodigt tot ontmoeting waarmee het risico op anonimiteit wordt beperkt. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor de volgende subcriteria:

- Slim ingerichte plinten, positionering in relatie tot context (15 (van de 25) punten)

Van inschrijvers wordt een globale, slimme indeling van de plint gevraagd, waarbij:

- publieke functies en entrees een prominente plek krijgen, met een geleidelijke overgang van openbaar naar collectief naar privé — niet alleen op de begane grond, ook hoger in het gebouw;
- de plint vanuit een contextgerichte, alzijdige benadering wordt vormgegeven als verlengstuk van de openbare ruimte en bijdraagt aan de kwalitatieve beleving op ooghoogte en, via 'ogen op straat', aan de sociale veiligheid;
- techniek en fietsparkeren zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken, waarbij de fietsenstalling een zorgvuldige balans vraagt tussen een goed functionerend alternatief voor fietsparkeren in de openbare ruimte en het behoud van een levendige plint.

Beoordeeld wordt de mate waarin de visie op deze indeling overtuigend is onder de gegeven programmatieke druk en hoe de plint bijdraagt aan de beleving op ooghoogte en, via 'ogen op straat', aan de sociale veiligheid. De visie wordt kwalitatief beoordeeld. Daarnaast wordt beoordeeld hoe bovenstaande voorstellen haalbaar en realiseerbaar worden gemaakt door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen.

➤ Visie op interactie en ontmoeting, routing, ruimtelijke sequentie en plekken (10 (van de 25) punten)

Van inschrijvers wordt gevraagd:

- per modaliteit globaal inzichtelijk te maken hoe gebruikers vanaf hun aankomst-punt de verschillende woon-, kantoor- en voorzieningendelen bereiken;
- de plint en gemeenschappelijke verkeersruimten in te zetten als actieve, verbindende schakel tussen de omgeving en het gebouw, en verder het gebouw in tot aan de voordeur;
- ontmoeting te faciliteren door de ruimtelijke opzet, met plekken waar verblijf en ontmoeting (toevallig) samenkomen en gebruikers elkaar kunnen zien, passeren en ontmoeten;
- zichtbaarheid, oriëntatie en transparantie als ruimtelijke uitgangspunten te hanteren.

Beoordeeld wordt de mate waarin de visie op de routing en de ruimtelijke opzet overtuigend is, en bijdraagt aan ontmoeting en interactie tussen de verschillende gebruikersgroepen.

Daarnaast wordt beoordeeld hoe bovenstaande voorstellen haalbaar en realiseerbaar worden gemaakt door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen.

3.3.3 Plan van aanpak ontwikkelopgave (totaal 20 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een plan van aanpak op te stellen waarin wordt beschreven hoe de opgave wordt aangevlogen. Uit het plan van aanpak moet blijken dat er voldoende relevante expertise en ervaring in het team wordt samengebracht om de opgave voor de ontwikkeling van kavel 2J te realiseren. Aangezien de ontwikkeling een mixed use programma (kantoor, (sociale) woningbouw, voorzieningen) betreft, houdt dit in dat de inschrijver beter scoort naarmate het plan van aanpak hierop ingaat en de expertise en ervaringen hierop aansluiten. Daarnaast geldt (ook) voor de ontwikkeling van dit kavel een aanzienlijke opgave ten aanzien van de energievoorziening. In het licht van de afgekondigde netcongestie, is een toekomstbestendig en grotendeels zelfvoorzienend energieconcept, vereist. In het plan van aanpak wordt dan ook aandacht gevraagd voor het uitdenken en uitwerken van een passend energieconcept waarbij aantoonbare, relevante expertise binnen het projectteam wordt opgenomen.

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 en de wijze van beoordeling	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Visie op duurzaamheid	40 punten
<i>Robuust, duurzaam energieconcept en netbewust bouwen</i>	20 punten
<i>Haalbaarheid energieconcept en beheersmaatregelen</i>	10 punten
<i>Duurzame en circulaire materialen (Materiaalgebonden CO₂-uitstoot en MPG)</i>	10 punten
Visie op ruimtelijke kwaliteit	40 punten
<i>Massa en architectuur</i>	15 punten
<i>Functioneren van de plint</i>	25 punten
Plan van aanpak ontwikkelopgave	20 punten
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

De punten die een inschrijver scoort op de selectiecriteria vormen zijn totaalscore in de voorselectie. Degene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal 3 inschrijvers met de hoogste scores behoort, wordt voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde. De gemeente maakt dit uiterlijk 5 maart 2027 bekend. 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 duurzaamheid door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op duurzaamheid 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 2J van het WOV in Zuidas aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en de geboden optievergoeding.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 26 april 2027 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 14 mei 2027 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk 8 maart 2027 en tot en met uiterlijk 6 september 2027, 08.30 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aan-geleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

De vormvereisten zijn A4 formaat (m.u.v. punt 4 en 5, 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. geboden optievergoeding;
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
3. **Duurzaamheidscriterium** van maximaal **8 pagina's**;
 - a) Toelichting innovatieve duurzame energieoplossing, maximaal 4 pagina's;
 - b) Toelichting haalbaarheid en beheersmaatregelen, maximaal 2 pagina's;
 - c) Inge vulde bandbreedte materiaalgebonden CO₂-uitstoot-waarde op inschrijfformulier;
 - d) MPG-berekening met daarin de materiaalgebonden CO₂-uitstoot berekening (als bijlage toevoegen, geen limiet op pagina's);
 - e) Toelichting op Duurzame en Circulaire Materialen (MPG en materiaalgebonden CO₂-uitstoot), maximaal 2 pagina's;
 - f) BENG-berekening (als bijlage toevoegen, geen limiet op pagina's);
 - g) Inge vulde Puntensysteem natuurinclusief bouwen (bijlage 6). Vul dit formulier in en geef

op deze manier aan op welke manier 30 of meer punten behaald gaan worden;

4. **Ruimtelijke kwaliteit:** een schetsontwerp (SO), bestaande uit tekeningen, verbeeldingen en een ontwerpomschrijving in tekst, gepresenteerd in een boekwerk van maximaal **14 pagina's**, A3, enkelzijdig, exclusief voorblad, digitale CAD-tekeningen en het 3D-model.

De tekeningen worden weergegeven op een schaal die ze leesbaar en toetsbaar maakt, voorzien van schaalbalk en waar relevant van maatvoering en noordpijl. De tekeningen worden zowel als onderdeel van het boekwerk als losse bestanden aangeleverd, in het formaat dat per onderdeel is aangegeven (PDF en/of CAD-bestand (.dgn / .dwg)). De beoordeling vindt plaats op basis van de informatie zoals opgenomen in het boekwerk. De losse bestanden hebben dezelfde inhoud als de tekeningen in het boekwerk en bevatten geen aanvullende of afwijkende informatie.

Om een gelijkwaardige toetsing tussen partijen onderling mogelijk te maken dient het schetsontwerp met toelichting ten minste de volgende onderdelen te bevatten:

- a) **Stedenbouwkundige situatietekening** met de inpassing in de omgeving, inclusief entrees, op coördinaten. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg).
- b) **Axonometrie van de gebouwen**, ingepast in de omgeving, die inzicht geeft in de ruimtelijke massa en de inpassing van de gebouwen in hun omgeving. Aanleveren als PDF.
- c) **Axonometrie (eventueel exploded) van de plinten** en de aangrenzende openbare ruimte, die inzicht geeft in de opbouw van de plinten, de aanwezige functies en de relatie tussen de plinten en de openbare ruimte. Aanleveren als PDF.
- d) **Artist impressions van het bouwplan**, met ten minste drie beelden van de gebouwen bezien vanaf ooghoogte: vanuit zuidoostelijke richting (Mahlerlaan), noordwestelijke richting (A10) en oostelijke richting (Margaret Bondshof). De beelden geven een goede indruk van het beoogde kwaliteitsniveau van beide gebouwen, de architectonische uitstraling en de beleving ervan vanuit de openbare ruimte.
- e) **Plattegronden van de gebouwen**, inclusief kelderverdieping, begane grond, daken en een selectie van de meest voorkomende verdiepingen boven de begane grond, inclusief maatvoering. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg).
- f) **Typische (veelvoorkomende) woningplattegronden**, van zowel het vrije sector deel (bouwdeel 1-3) als het sociale deel (bouwdeel 4). Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg).
- g) **Gevelaanzichten vanuit alle windrichtingen**, die inzicht geven in de gevelcompositie en architectonische uitwerking, met bijzondere aandacht voor de aansluiting van de plint op het maaiveld. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg).
- h) **Minimaal één dwarsdoorsnede en één lengtedoorsnede** van de gebouwen, inclusief eventuele kelders, inclusief maaiveld, bouwvlaklijnen en hoogtematen (bouwhoogte, peilmaten en NAP). De doorsneden tonen tevens de aansluiting op de openbare ruimte. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg).
- i) **Concept-groenplan** dat op hoofdlijnen laat zien welke principes worden toegepast voor groen en beplanting in, op, rondom en aan de gebouwen, met aandacht voor esthetiek, aangevuld met een concept-beplantingsplan. Aanleveren als PDF.
- j) **Principes voor gevel-, groen-, glas- en technisch onderhoud.**
- k) **Essentiële ontwerpdetails**, naar keuze van de inschrijver.
- l) **Indicatieve ruimtereserveringen voor technische voorzieningen**, waaronder

- gevelwasinstallaties, technische installaties, energievoorzieningen en wateropslag op daken, eventueel verwerkt in bovenstaande tekeningen.
- m) **Een toereikende geluidsooplossing** voor geluidsgevoelige functies voor een aanvaardbaar leefklimaat, waarbij zichtbaar wordt gemaakt hoe deze integraal onderdeel is van de architectuur. Eventueel verwerkt in bovenstaande tekeningen.
 - n) **Principes voor ontsluiting en mobiliteit**, waaronder auto, fiets, scooter, voetgangers, parkeren, laden en lossen, afvalinzameling en bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten.
 - o) **Vereenvoudigd 3D-model** van het bouwplan in SketchUp.
 - p) **Een toelichting op de beoogde ruimtelijke kwaliteit**, waarin de inschrijver ten minste ingaat op de drie in paragraaf 4.4.2 benoemde onderdelen die essentieel zijn om de beoogde kwaliteit te realiseren. Per onderdeel wordt de **haalbaarheid en maakbaarheid** onderbouwd, bijvoorbeeld aan de hand van referenties en/of bewezen systemen en materialen.
5. **Programma**: Toelichting op inpassing verschillende functies, inclusief indicatief programmatabel m² BVO en GO en aantallen, van maximaal 4 pagina's, A3, enkelzijdig;
- a) Onderverdeeld in plint, wonen en kantoor; 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 scooterparkeren (inclusief bezoekersparkeren) in m² BVO en aantallen, inclusief elektrische laadplekken, weergegeven zowel op plattegrond als in een tabel. Voor het fietsparkeren wordt de oplossing visueel getoond, met aandacht voor comfort en toegankelijkheid, aan de hand van een plattegrond waaruit de indeling en toegankelijkheid blijken. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg).
6. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend **Bibob-formulier** (bijlage 7) 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 te onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger bij vraag 9.

Uiterlijk drie weken voor het doen van de definitieve erfpachtaanbieding dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering en/ of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan de gemeente verstrekt te zijn, zodat de gemeente voor het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding een 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 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 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 klaarblijkelijk materiele fout mits hierbij geen inhoudelijke wijziging plaatsvindt.

De voorgeselecteerde inschrijver wordt over de mogelijkheid tot herstel uiterlijk 10 september 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 3 t/m 6 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 2J van het WOV in Zuidas. Alleen inschrijvingen die voldoen aan de 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 (bijlage 5) 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. Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie

Met het 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 duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit die binnen de opgave zoals beschreven in de bouwenvelop en de Randvoorwaarden van Lieven de Key past;
- Een minimale bieding op de optie van € 1.150.000,- exclusief BTW.

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 13 september en 1 oktober 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 Duurzaamheid (totaal 50 punten)

Het criterium Duurzaamheid is onderverdeeld in drie subcriteria.

- **Robuust en duurzaam energieconcept (maximaal 20 punten)**

In de definitieve selectie wordt inschrijvers gevraagd om een uitwerking te geven van de in de voorselectie aangeleverde visie op het robuust en duurzame energieconcept. Bij de uitwerking wordt een BENG berekening gevraagd.

Om een goed beeld te krijgen van het duurzame energieconcept dient in ieder geval ingegaan te worden op de volgende onderdelen:

- Vergaand energiezuinig concept voor de kantoor- en overige utiliteitsontwikkeling
- Keuze duurzame energiesysteem
- Inzet/toepassing van duurzame energie-opwekking
- Inzet/toepassing van energie-opslag (zie mogelijkheden voor inpassing batterij in het kavelpaspoort)
- Inzet/toepassing slim energiesysteem
- Gegarandeerd E-vermogen voor woon- en utiliteitsfuncties

Met betrekking tot E-vermogen dient er duidelijk te worden aangetoond wat het beoogde E-vermogen wordt voor alle functies, de warmte- en koudevoorziening en hoe dit wordt geleverd. Daarbij wordt duidelijk aangetoond welk aandeel door energieopwekking, opslag en smartgrid en welk aandeel door de aangevraagde ATO's wordt geleverd.

Punten worden toegekend op basis van een kwalitatieve beoordeling. Hoe beter het energieconcept en de toelichting daarop, hoe meer punten de inschrijver krijgt tot een maximum van 20 punten.

- **Netbewust bouwen (10 punten)**

Daarnaast wordt gevraagd een toelichting te geven op de wijze waarop wordt bijgedragen aan netbewust bouwen, energiebesparing, verbetering van het casco en een zo goed mogelijke energieprestatie (voor zowel de woningen als de utiliteitsfuncties). Er wordt ook gekeken naar concrete maatregelen die bijdragen aan een lage warmte- en koudevraag en elektriciteitsverbruik. Er is aandacht voor onder meer aspecten zoals baten voor bewoners en gebruikers tijdens de gebruiksfase van het gebouw, passieve maatregelen, efficiëntie, beheer, onderhoud en levenscyclus van het energiesysteem. Specifiek is er aandacht voor een slim, duurzaam energiesysteem dat vraag/opwek/opslag uitbalanceert. Naarmate uit de toelichting overtuigender blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd wordt een hoger aantal punten toegekend. Ter nadere onderbouwing dient door middel van een ontwerp BENG-berekening aangetoond te worden dat de voorgestelde wijze van netbewust bouwen daadwerkelijk energiezuinig en realistisch is.

Uitgangspunten BENG-berekening

- Voor de onderbouwing van energieprestatie wordt gevraagd om aan te geven op welke BENG waardes de woningen en utiliteitsfuncties zullen uitkomen (per functie aangeven).
- In de BENG-berekening dient op correcte wijze gebruik te worden gemaakt van NTA 8800 met de benodigde kwaliteitsverklaringen goedgekeurd door BCRG.
- Bij gebouwen met een lichte constructie mag worden vermeld dat het gebouw voldoet aan het criterium voor lichte constructies dat ook in het BBL wordt gehanteerd (warmtecapaciteit $\leq 180 \text{ kJ/ m}^2\cdot\text{K}$ berekend volgens NTA 8800). In dat geval mag er 5 kWh/ m²/ jr van de BENG₁ waarde worden afgetrokken.

Punten worden toegekend op basis van een kwalitatieve beoordeling. Inschrijver(s) met het beste energieconcept dat ingaat op de criteria krijgen het hoogste aantal punten.

Beoordelen netbewust bouwen	Maximaal te behalen punten
Voldoet boven verwachting: verassend en uitzonderlijke mate van netbewust bouwen en onderbouwt dit met juiste BENG-berekeningen	10
Voldoet goed: hoge mate van netbewust bouwen en onderbouwt dit met juiste BENG-berekeningen	5
Voldoet beperkt: geen sprake van uitzonderlijke of hoge mate van netbewust bouwen	0

• **Haalbaarheid en beheersmaatregelen (maximaal 10 punten)**

De gemeente vindt het belangrijk dat plannen voor ontwikkelingen haalbaar en uitvoerbaar zijn. Daarom wordt inschrijvers gevraagd om in te gaan op de haalbaarheid van het robuuste en duurzame energieconcept en om tevens beheersmaatregelen te beschrijven, mocht het energieconcept op onderdelen kwetsbaar zijn. Belangrijke criteria (voor zowel het robuuste, duurzame energieconcept als de beheersmaatregelen) zijn:

- Realiseerbaarheid
- Concreetheid van de oplossing
- Planning
- Mate van duurzame energieopwekking
- Mate van energie-opslag
- Garantie op E-vermogen woon – en utiliteitsfuncties
- Onderhoud & beheer

Punten worden toegekend op basis van een kwalitatieve beoordeling. Hoe beter het energieconcept en de beheersmaatregelen die aansluiten op de bovengenoemde criteria, hoe meer punten de inschrijver krijgt tot een maximum van 10 punten.

- **Duurzame en circulaire materialen (maximaal 10 punten)**

Milieuprestatie gebouw (MPG) (maximaal 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. Omdat er verschillende woon- en utiliteitsfuncties (en m² BVO) mogelijk zijn, dient er per functie een berekening te worden gemaakt en een gewogen gemiddelde MPG score worden berekend en aangeleverd.

In de MPG-berekening voert de inschrijver alleen zonnepanelen en batterijen in die benodigd zijn voor behalen van de wettelijke BENG. De MPG-berekening dient exclusief fundering en parkeerbak ingevoerd te worden (constructievloeren van de begane grond dienen wel meegenomen te worden in de MPG-berekening). De MPG-berekening is op basis van de default levensduur van een gebouw voor de specifieke functie (75 jaar voor woningen). Deze default waarde geldt voor de gehele selectieprocedure (definitieve selectie en uitwerking naar DO). De MPG wordt ingevoerd op basis van de A2 dataset.

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.

Bandbreedte	Waarde (€ / m ² / jr)
1	1,0 en lager
2	1,0 – 1,3
3	1,3 – 1,6

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.	3
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 1.1 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)	2
Inschrijver (s) met de slechtste bandbreedte (indien van toepassing)	1

Toelichting op duurzame en circulaire materialen (Materiaalgebonden CO₂-uitstoot en MPG) (maximaal 3 punten)

Gevraagd wordt 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 ingaande op materialisatie, constructie van casco, losmaakbaarheid etc. 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. Elke inschrijving wordt individueel beoordeeld.

Net als de MPG-berekening geldt voor de inschrijving van de materiaalgebonden CO₂-uitstoot 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 voor BENG, MPG & [materiaalgebonden CO₂-uitstoot](#).

- **Natuurinclusief (geen punten)**

De inschrijver dient het formulier Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen 2024 (Bijlage 6) 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, buitenom de vanuit de Bouwenvelop verplichte NIB-maatregelen. Indien het formulier niet is ingevuld wordt de inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie.

4.4.2 Ruimtelijke kwaliteit (totaal 40 punten)

De visie die in de voorselectie is gepresenteerd, moet overtuigend -en herleidbaar- worden uitgewerkt. In het schetsontwerp laat de inschrijver zien hoe deze visie leidt tot een goed ontwerp en een haalbaar bouwplan.

Het schetsontwerp wordt beoordeeld op de volgende onderdelen.

- **Massa en architectuur (15 punten)**

Het schetsontwerp toont aan hoe de massaopbouw en gevelgeleding zodanig is vormgegeven dat dit leidt tot één architectonisch ensemble met meerdere gezichten. Een geveluitwerking van alle bouwdelen maakt daar deel van uit. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor de drie schaalniveaus (A10, Mahlerlaan, binnenhof).

Beoordeeld wordt de mate waarin het schetsontwerp op massaopbouw, geleding en gevelbeeld een overtuigende relatie legt met elk van deze contexten, en de mate waarin de verschillende schaalniveaus op overtuigende wijze worden verenigd binnen één ensemble. Het schetsontwerp wordt kwalitatief beoordeeld.

Daarnaast wordt beoordeeld hoe bovenstaande voorstellen haalbaar en realiseerbaar worden gemaakt door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen.

- **Functioneren van de plint (25 punten)**

Het schetsontwerp toont aan op welke wijze de begane grond slim is ingedeeld en hoe de routing bijdraagt aan ontmoeting en interactie. Door de hoge dichtheid van het ensemble staat de begane grond onder grote druk, door de inpassing van voorzieningen, entrees, (fietsen)stallingen, techniek, een grote batterij en twee AVP's. Diezelfde druk geldt voor de gemeenschappelijke verkeersruimten, waardoor de kans op anonimiteit groot is. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor de volgende subcriteria.

- Slim ingerichte plinten, positionering in relatie tot context (15 (van de 25) punten)

De ontwerpogave betreft een alzijdig georiënteerd gebouwensemble. Het schetsontwerp toont een slimme indeling van de begane grond, waarbij:

- techniek zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken en publieke functies en entrees een prominente plek krijgen, met een geleidelijke overgang van openbaar naar collectief naar privé — niet uitsluitend op de begane grond, maar afhankelijk van de gebouworganisatie ook hoger of verder het gebouw in;

- de plint vanuit een contextgerichte, alzijdige benadering wordt vormgegeven als verlengstuk van de openbare ruimte en bijdraagt aan de kwalitatieve beleving van de stad op ooghoogte en, via 'ogen op straat', aan de sociale veiligheid van de aangrenzende openbare ruimte;
- de gemaakte afweging voor de fietsenstalling wordt getoond: een oplossing die toegankelijk, herkenbaar en gebruiksvriendelijk genoeg is om het vanzelfsprekende alternatief te vormen voor fietsparkeren in de openbare ruimte, zonder dat dit ten koste gaat van publieke, aantrekkelijke plintfuncties.

Beoordeeld wordt de mate waarin de begane grond slim is ingedeeld onder de gegeven programmatische druk, waaronder de balans tussen een gebruiksvriendelijke fietsenstalling en een levendige plint, en de mate waarin de positionering van functies en ruimten zorgt voor een geleidelijke overgang van openbaar naar collectief naar privé. Ook wordt beoordeeld de mate waarin de plint op overtuigende wijze functioneert als verlengstuk van de openbare ruimte en bijdraagt aan de beleving op ooghoogte en, via 'ogen op straat', aan de sociale veiligheid van de aangrenzende openbare ruimte. Het schetsontwerp wordt kwalitatief beoordeeld.

Daarnaast wordt beoordeeld hoe bovenstaande voorstellen haalbaar en realiseerbaar worden gemaakt door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen.

➤ Interactie en ontmoeting, routing en ruimtelijke sequentie (10 (van de 25) punten)

Het schetsontwerp toont aan hoe:

- per modaliteit inzichtelijk wordt gemaakt hoe gebruikers vanaf hun aankomstpunt de verschillende woon-, kantoor- en voorzieningendelen bereiken, met een zorgvuldige routing en een logische ruimtelijke sequentie van arriveren, toegang en verblijf;
- de plint en gemeenschappelijke verkeersruimten worden ingezet als actieve, verbindende schakel tussen gebouw en omgeving, van aankomst tot voordeur;
- sociale interactie niet wordt afgedwongen, maar op vanzelfsprekende wijze wordt gefaciliteerd door de ruimtelijke opzet, met plekken waar verblijf en ontmoeting (toevallig) samenkomen en gebruikers elkaar kunnen zien, passeren en ontmoeten;
- zichtbaarheid, oriëntatie en transparantie als ruimtelijke uitgangspunten worden gehanteerd.

Beoordeeld wordt de mate waarin het schetsontwerp, per modaliteit en van aankomst tot voordeur, bijdraagt aan ontmoeting en interactie tussen de verschillende gebruikersgroepen, en de mate waarin de plint en gemeenschappelijke verkeersruimten op overtuigende wijze fungeren als verbindende schakel tussen gebouw en omgeving, met plekken waar verblijf en ontmoeting (toevallig) samenkomen. Het schetsontwerp wordt kwalitatief beoordeeld.

Daarnaast wordt beoordeeld hoe bovenstaande voorstellen haalbaar en realiseerbaar worden gemaakt door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen.

4.4.4 Geboden optievergoeding (totaal 10 punten)

De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het criterium geboden optievergoeding. Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel geboden optievergoeding is 10 punten. Dit aantal punten krijgt de inschrijver met het hoogste bod. De inschrijver die de hoogste bieding uitbrengt krijgt het maximale aantal punten. De inschrijver die de één na hoogste bieding uitbrengt krijgt 7 punten en de inschrijver met de laagste bieding krijgt 3 punten.

Voor de optiebijding voor kavel 2J wordt een drempelbedrag gehanteerd van € 1.150.000,-. 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 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 4 gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit, programma, duurzaamheid en het optiebod op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria en de wijze van beoordeling	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Duurzaamheid	50 punten
<i>Innovatief energieconcept</i>	<i>20 punten</i>
<i>Netbewust bouwen</i>	<i>10 punten</i>
<i>Haalbaarheid energieconcept en beheersmaatregelen</i>	<i>10 punten</i>
<i>Duurzame en circulaire materialen (Materiaalgebonden CO₂-uitstoot en MPG)</i>	<i>10 punten</i>
Ruimtelijke kwaliteit	40 punten
<i>Massa en architectuur</i>	<i>15 punten</i>
<i>Functioneren van de plint</i>	<i>25 punten, waarvan</i>
<i>Slim ingerichte plinten, positionering in relatie tot context</i>	<i>15 punten</i>
<i>Interactie en ontmoeting, routing en ruimtelijke sequentie</i>	<i>10 punten</i>
Optiebijding	10 punten
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

4.6 Gunning/Onkostenvergoeding

De punten die een voorgeselecteerde inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen zijn 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 optiebieding de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting bij een notaris worden aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 15 oktober 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 de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van € 40.000,- exclusief BTW. 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 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 volgordelijk de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rangorde, enzovoorts, het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen. Bij acceptatie van het gemeentelijke voorstel is deze kandidaat verplicht het optierecht uit te oefenen en uitvoering te geven aan de exacte inschrijving zoals door hem ingediend bij de definitieve selectie zonder dat de uitgangspunten, voorwaarden en eisen als vermeld in de onderhavige selectiebrochure en bijlagen wijzigen. Deze kandidaat dient binnen een termijn van 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 integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld 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 integriteitsscreening van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar. In deze situatie wordt in de optieovereenkomst een ontbindingsmogelijkheid voor de gemeente opgenomen. Voornoemde ontbindingsmogelijkheid houdt in dat als de gemeente een negatief 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 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 verbinden.

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

Financieel en economische stabiliteit

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

4.9 Bezwaar

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

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

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

Mocht het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich 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 winnende inschrijver dient voorts de TKO met Lieven de Key ten behoeve van de Solitaire Woontoren (gebouwdeel 4) binnen vier maanden na ingangsdatum optierecht te ondertekenen.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende winnende plan uit tot een VO en DO met inachtneming van de Bouwenvelop, de Randvoorwaarden van Lieven de Key (aangaande de solitaire woontoren), 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 wordt op basis van het geaccordeerde DO de aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

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. Ten behoeve van de Solitaire Woontoren doet de gemeente een separate erfpachtaanbieding aan Lieven de Key.

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
5 november 2027	Start optieperiode na definitieve gunning
5 maart 2028	Uiterste datum ondertekenen TKO met Lieven de Key t.b.v. solitaire woontoren
5 april 2028 (5 maanden na definitieve gunning)	Uiterlijk indienen Voorlopig Ontwerp
17 mei 2028 (6 weken na ontvankelijke indiening)	Versturen VO toetsingsrapport
5 oktober 2028 (11 maanden na definitieve gunning)	Uiterlijk indienen Definitief Ontwerp
16 november 2028 (6 weken na ontvankelijke indiening)	Versturen DO toetsingsrapport
15 december 2028 (indicatief)	Aanvraag omgevingsvergunning
16 maart 2029 (Uiterlijk 3 weken voor versturen erfpachtaanbieding)	Aanleveren gegevens m.b.t. integriteitsscreening
6 april 2029 (indicatief, 4 weken voor afloop optieperiode)	Versturen erfpachtaanbieding (o.v.v. omgevingsvergunning)
23 maart 2029 (indicatief)	Verlening omgevingsvergunning
5 mei 2029 (Benodigd om erfpachtaanbieding te kunnen accepteren)	Uiterlijk hebben verkregen van omgevingsvergunning
5 mei 2029 (uiterlijk 18 maanden na definitieve gunning)	Uiterlijk accepteren erfpachtaanbieding
5 mei 2029 (18 maanden na definitieve gunning)	Einde optieperiode
16 mei 2029 (indicatief)	Erfpachtuitgifte en start bouw kavel 2J
16 mei 2032 (indicatief)	Oplevering kavel 2J (uitgaande van 3 jaar bouw-tijd)

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. 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.
- c. 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).
- d. Het is inschrijver niet toegestaan om afspraken te maken dan wel tijdens de selectieprocedure rechtstreeks contact op te nemen met Lieven de Key.
- 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, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 23 november 2026, 08.30 uur. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals 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 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 gunstiger positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

6. Bijlagen

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

1. Bouwenvelop kavel 2J Kenniskwartier Zuidas (bijlage 1);
2. Randvoorwaarden Lieven de Key t.b.v. bouwdeel 4, d.d. 23 oktober 2026 (bijlage 2);
3. Optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie (bijlage 3);
4. Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 4);
5. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 5);
6. Formulier puntensysteem natuurinclusief bouwen 2024 (bijlage 6);
7. Bibob-formulier voor vastgoedtransacties (bijlage 7);
8. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters (bijlage 8);
9. BLVC-kader Zuidas (bijlage 9)
10. Standaard grondhuurovereenkomst (werkterrein) (bijlage 10);
11. Aansluittransportovereenkomsten (ATO's) Liander, d.d. 28 september 2026