



**Gemeente  
Amsterdam**

**Selectieleidraad**

**Bouwkavel 3d**

**Houthaven**

**5 februari 2016**



## 1. Inleiding

### 1.1 Ontwikkeling Houthaven

Gemeente Amsterdam (gebiedsontwikkeling Houthaven), hierna te noemen 'Gemeente', heeft het plangebied Houthaven aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van eilanden en woningbouw. In het hele plangebied komen ca. 2.500 woningen, scholen, een hotel en kleinschalige commerciële voorzieningen. Het gebied sluit aan op het winkelgebied van de Spaarndammerstraat. Ook is de Houthaven door het Rijk aangewezen als excellent gebied, wat betekent dat de woningen met een verscherpte EPC norm gerealiseerd moeten worden. De eerste woningen zijn in aanbouw genomen. Voor de achtergrond van de ontwikkeling wordt verwezen naar het Beleidsplan SpaarndammerHout, van september 2001. De gewenste ontwikkeling is nader vormgegeven in het (i) Stedenbouwkundig plan Houthaven, inclusief recente aanpassingen 17 september 2013, (ii) en het bestemmingsplan De Houthaven 2013, vastgesteld op 18 februari 2014. Voornoemde documenten zijn te vinden op [www.amsterdam.nl/houthaven](http://www.amsterdam.nl/houthaven).

### 1.2 Opgave

Op basis van voornoemde plannen zijn er bouwenveloppen opgesteld. Deze selectieleidraad (hierna: Selectieleidraad) heeft betrekking op bouwkevel 3d (hierna: de Bouwkevel). De Bouwkevel is omschreven in de Bouwenvelop 3d, Houthaven d.d. 4 februari 2016, welke als bijlage 1 bij deze Selectieleidraad is gevoegd. De Bouwkevel is o.a. bedoeld voor woningbouw in de vrije sector (koop) met bijbehorende parkeervoorziening. Binnen de Bouwkevel is ruimte voor maximaal 102 woningen. Aan de gehele zuidoostzijde van de Bouwkevel worden door de geselecteerde partij in de plint (commerciële) voorzieningen gemaakt. Dit heeft te maken met de bijzondere ligging van (de oostzijde van) eiland 3 ten opzichte van de Spaarndammerbuurt en meer specifiek de Spaarndammerstraat. Vanuit de Spaarndammerstraat ontstaat straks een doorgaande route via het Dijkpark en de oostzijde van eiland 3 naar het water waaraan een groot aantal voorzieningen te vinden zullen zijn.

De opgave voor de beoogde partij(en) is om geheel voor eigen rekening en risico de Bouwkevel te ontwikkelen, realiseren en financieren, binnen de gestelde termijnen, het generieke publiekrechtelijke kader en de gemeentelijke voorschriften voor de Houthaven met betrekking tot stedenbouw, het maximale programma, duurzaamheid en welstandscriteria. Deze voorwaarden zijn beschreven in de Bouwenvelop, de concept optieovereenkomst (hierna: Optieovereenkomst) en deze Selectieleidraad. De beoogde partij is binnen de in deze documenten beschreven kaders vrij in de verdere ontwikkeling van de Bouwkevel en verantwoordelijk voor de verdere vormgeving en optimalisatie van het bouwplan.

#### Duurzaamheid – EPC-waarde

Voor project de Houthaven is de ambitie 100% Energieneutraal bouwen vastgelegd. Hiervoor is onder andere het project in de periode 2010 – 2016 aangewezen als 'Excellent gebied' in Nederland waarvoor specifieke wetgeving gold, zoals een aangescherpte EPC van 0,15 (conform NEN 7120).

Dit is vastgelegd in het 'Experimentenbesluit Excellente gebieden', per besluit van 5 juli 2010 (een experiment met betrekking tot energiebesparing in de gebouwde omgeving). Het experimentenbesluit Excellente gebieden is per 1 jan 2016 vervallen. De reguliere bouwbesluiteisen zijn daardoor weer van toepassing. De ambitie van de gemeente om de hele Houthaven 100% energieneutraal te ontwikkelen blijft echter ongewijzigd. De ambitie sluit nog steeds aan bij de tot 1

januari 2016 geldende EPC van 0,15 of lager. Hierom wordt het onderdeel Duurzaamheid aan de selectiecriteria toegevoegd.

Duurzaamheid wordt in deze selectie toegespitst op Energieneutraal bouwen. In deze selectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de landelijke bepalingswijze (NEN7120) met als aanvulling dat voor deze locatie de gebouwen dienen te worden aangesloten op het warmte-/koudenet (West Poort Warmte). Hiervoor geldt een aansluitplicht. De installaties voor duurzame energie opwekking dienen op de kavel te worden gerealiseerd. Aansluiting op gas of opwek met biomassaketels is uitgesloten.

### **1.3 Selectiecriteria**

Binnen deze selectieprocedure wordt geselecteerd op basis van twee criteria: duurzaamheid (30%) en een financieel bod op de optievergoeding (70%).

De Inschrijver dient op het inschrijvingsformulier (zie bijlage 4) aan te geven of het gebouw een EPC-waarde (NEN 7120) gelijk of kleiner dan 0,15 krijgt of dat het gebouw een EPC-waarde groter dan 0,15 krijgt. Daarnaast vult de Inschrijver op het inschrijvingsformulier het optiebod in.

Om de inschrijvingen op de onderdelen EPC en optiebod te kunnen beoordelen zijn de criteria hieronder omschreven.

#### Duurzaamheid

De Inschrijver dient op het inschrijvingsformulier (zie bijlage 4) aan te geven of het gebouw een EPC-waarde (NEN 7120) gelijk of kleiner dan 0,15 krijgt of dat het gebouw een EPC-waarde groter dan 0,15 krijgt.

- Inschrijvers die een EPC-waarde gelijk of kleiner dan 0,15 invullen krijgen hiervoor 30 punten.
- Inschrijvers die een EPC-waarde groter dan 0,15 invullen krijgen hiervoor 0 punten.

#### Optiebod

De inschrijver met het hoogste optiebod krijgt 70 punten voor het selectie criterium optiebod. Inschrijvers met een lager optiebod ten opzichte van het hoogste optiebod krijgen naar rato minder punten.

#### Rekenvoorbeeld:

Inschrijver 1 heeft het hoogste optiebod; 1.000 €. Hij krijgt hiervoor 70 punten.

Inschrijver 2 bied 760 € voor het optierecht. Hiervoor krijgt hij 53,2 punten ( $760/1000 \times 70$ ).

#### Totaal score duurzaamheid en optiebod

De uitkomsten van de criteria duurzaamheid en optiebod worden bij elkaar opgeteld en vormen daarmee de 'totaal score'. De Inschrijver met de hoogste 'totaal score' wint de selectie. Is het niet mogelijk om een winnaar te benoemen omdat sprake is van een gelijke score, dan wordt de winnaar vastgesteld door loting door een notaris, waaraan alleen de hoogst gelijk scorende inschrijvers deelnemen.

#### 1.4 Bouwen op nieuw land

De Bouwkavel komt in een deel van de Houthaven waar nu nog water is. Onlangs heeft de gemeente opdracht gegeven om land te maken. Begin volgend jaar start de uitvoering van het maken van land voor onder andere de Bouwkavel. De geplande datum voor einde werk is uiterlijk medio 2016 en vanaf dat moment kan de grond bouwrijp worden geleverd. Het nieuwe land moet echter verder zetten voordat nutsbedrijven kabels en leidingen kunnen aanleggen en de gemeente opdracht kan geven voor het inrichten van het maaiveld. Op basis van zettingsonderzoek is de verwachting dat de aanleg van kabels en leidingen en de maaiveld inrichting **13 weken vóór 1 maart 2018** kan plaatsvinden. Indien blijkt dat er onvoldoende zetting is opgetreden zal de gemeente de noodzakelijke voorzieningen treffen om het gebouw aan te sluiten op de nutsvoorzieningen en toegankelijk te maken. De ontwikkelaar zal in zijn planning rekening moeten houden met de genoemde datum van vroegst mogelijk datum levering bouwrijpe grond in erfpacht en daarmee vroegst mogelijk moment start bouw en het vroegst mogelijk datum van woonrijp opleveren door de gemeente. De ontwikkelaar dient ook rekening te houden met het zettingsgedrag van het nieuwe land tijdens het bouwproces, met name bij het aanbrengen van de fundering.

#### 1.5 Grondprijs

De vaste totale grondwaarde voor Bouwkavel 3d bedraagt € 17.869.731,- excl. btw (prijsspeil november 2015). Deze grondwaarde is bepaald op basis van de gemeentelijke uitgangspunten van het grondprijsbeleid en het volume volgens het referentiemodel in de Bouwenvelop. De grond wordt in erfpacht uitgegeven.

Het is nadrukkelijk geen verplichting om voor de Bouwkavel de uitgangspunten van het referentiemodel te hanteren bij de ontwikkeling en realisatie. Het staat geïnteresseerde partijen vrij om een ander programma te realiseren, binnen de kaders zoals gesteld in de Bouwenvelop. De vaste totale grondwaarde verandert hierdoor niet, ook niet in het geval er minder m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd.

#### 1.6 Wie zoekt de Gemeente?

De doelstelling van deze selectieprocedure is om één of meerdere partij(en) te selecteren die (gezamenlijk) bereid is (zijn) (i) zich onvoorwaardelijk te conformeren aan de gestelde kaders en de vastgestelde grondprijs én (ii) **het hoogste aantal punten met haar (hun) inschrijving weet(en) te bereiken bij deze selectie.**

#### 1.7 Optieovereenkomst

Met de selectie (onder opschortende voorwaarde; zie artikel 3.6 van de Selectieleidraad) voor de ontwikkeling van Bouwkavel 3d (hierna te noemen: Gunning) komt tussen de gemeente en de geselecteerde inschrijver (hierna: Inschrijver) van rechtswege een Optieovereenkomst tot stand zoals in concept als bijlage 2 aan deze Selectieleidraad is gehecht en ontstaat de verplichting voor de Inschrijver tot betaling van de Optievergoeding. De concept Optieovereenkomst maakt onderdeel uit van de selectiedocumenten en zal na de afronding van de selectieprocedure door de geselecteerde

Inschrijver formeel worden ondertekend. In de Optieovereenkomst wordt onder andere het recht tot het verkrijgen van het erfpachtrecht op de Bouwkavel vastgelegd, het aldaar te realiseren bouwprogramma en de EPC-waarde en optiebod zoals ingevuld op het inschrijvingsformulier. De vooraf vastgestelde grondwaarde geldt ongewijzigd.

Ook indien de geselecteerde Inschrijver besluit – in afwijking van de op hem rustende verplichtingen zoals deze voor hem gelden na inschrijving voor deze selectieprocedure – niet de Optieovereenkomst te ondertekenen, dan geldt in dat geval toch de verplichting voor de Inschrijver de Optievergoeding aan de gemeente te betalen.

Met het winnen van de selectieprocedure en het tot stand komen van de Optieovereenkomst verkrijgt de geselecteerde partij voor een periode van 12 maanden het recht de erfpachtaanbieding (hierna: Erfpachtaanbieding) te aanvaarden. Het Optierecht komt te vervallen als binnen de gestelde periode de Erfpachtaanbieding niet wordt geaccepteerd of niet aan de in de Optieovereenkomst gestelde voorwaarden wordt voldaan. De geselecteerde partij betaalt voor het verkrijgen van het Optierecht een Optievergoeding. Indien de geselecteerde Inschrijver uiteindelijk het verkregen Optierecht niet verzilvert, dan wordt de Optievergoeding niet terugbetaald.

Aanvaardt de geselecteerde Inschrijver de Erfpachtaanbieding niet binnen de in de Optieovereenkomst gestelde termijn, of voldoet de geselecteerde Inschrijver niet aan de in de Optieovereenkomst gestelde voorwaarden dan vervalt het Optierecht en herneemt de gemeente haar vrijheid te handelen met betrekking tot de Bouwkavel en met andere partijen in zee te gaan.

## **1.8 Optievergoeding**

Voor het verkrijgen van het Optierecht brengt de gemeente een éénmalige Optievergoeding in rekening. In het kader van de Selectieprocedure brengt de Inschrijver een bod uit voor de te betalen Optievergoeding. De optievergoeding dient na Selectie door de geselecteerde Inschrijver aan de gemeente betaald te worden.

Bij uitoefening van het Optierecht wordt de betaalde Optievergoeding niet verrekend met de canon, de afkoopsom of enige andere financiële verplichtingen die uit de erfpachtuitgifte van het terrein voortvloeien of met het tot stand komen van de erfpachtovereenkomst verband houdt. Bij het niet uitoefenen en/of vervallen van het optierecht wordt de reeds betaalde Optievergoeding door de gemeente Amsterdam niet gerestitueerd. Voor het geval dat de Optievergoeding nog niet is voldaan, terwijl deze wel al verschuldigd was, dan dient deze alsnog door de geselecteerde Inschrijver aan de gemeente te worden betaald.

## **1.9 Erfpachtaanbieding**

Eén van de bijlagen van de Optieovereenkomst is de model Erfpachtaanbieding. De erfpachtuitgifte zal plaatsvinden conform de inhoud van deze Erfpachtaanbieding. Na acceptatie van de Erfpachtaanbieding komt een erfpachtovereenkomst tot stand.

## **2 Uitschrijver**

### **2.1 Gegevens uitschrijver**

De uitschrijver van deze selectie is de Gemeente Amsterdam, Gebiedsontwikkeling Houthaven.

De selectieprocedure wordt begeleid door de projectorganisatie Houthaven. Als contactpersoon namens de Gemeente treedt op dhr. J.J.M. Stor dan wel diens plaatsvervanger. De gegevens van de uitschrijver zijn:

Gemeente Amsterdam, Team Gebiedsontwikkeling

T.a.v.: Gebiedsontwikkeling Houthaven

dhr. J.J.M. Stor

Postadres: Postbus 1104, 1000 BC, Amsterdam

Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA, Amsterdam

Website: <http://www.amsterdam.nl/houthaven>

### **2.2 Indiening stukken**

De inschrijver dient de stukken ten behoeve van deelname aan de selectie digitaal in te dienen op [www.TenderNed.nl](http://www.TenderNed.nl).

Let op: zorg tijdig voor eHerkenning. Zie verder [www.TenderNed.nl](http://www.TenderNed.nl).

### 3 Randvoorwaarden Selectie

#### 3.1 Selectiedocumenten

De selectiedocumenten bestaan uit:

Deze Selectieleidraad met bijlagen:

Bijlage 1: Bouwvelop kavel 3d, d.d. 4 februari 2016

Bijlage 2: Concept Optieovereenkomst kavel 3d incl. bijlagen, d.d. 5 februari 2016

Bijlage 3: Model erfpachtaanbieding kavel 3d d.d. 5 februari 2016

Bijlage 4: Inschrijvingsformulier Selectie Bouwkavel 3d Houthaven d.d. 5 februari 2016

Bijlage 5: Formulier bibobscreening en Brochure Uitleg Bibobscreening

Deze documenten zijn gepubliceerd op [www.TenderNed.nl](http://www.TenderNed.nl).

Deze Selectieleidraad en de bijlagen vormen een onlosmakelijk geheel. Deze Selectieleidraad met bijlagen heeft te gelden als een uitnodiging van de Gemeente aan geïnteresseerde partijen tot het doen van een onherroepelijke inschrijving zoals hierna gedefinieerd. Deze onherroepelijke inschrijving door Inschrijver ziet op het onvoorwaardelijk aangaan van de Optieovereenkomst, op basis van de vaste grondprijs en de door Inschrijver geboden optievergoeding (hierna te noemen: Inschrijving). De Inschrijving kan uitsluitend plaatsvinden binnen de kaders zoals uiteengezet in deze Selectieleidraad en bijlagen. De Inschrijving wordt gedaan bij wijze van bijgevoegd inschrijfformulier en volgens de voorschriften zoals uiteengezet in deze Selectieleidraad.

De Inschrijving kan volgens de procedure als omschreven in deze Selectieleidraad door de Gemeente eenzijdig worden aanvaard of afgewezen.

#### 3.2 Voorwaarden Gemeente

De Gemeente is gerechtigd om haar moverende redenen de procedure tot aan het moment van Gunning te beëindigen zonder enige verplichting tot schadevergoeding of vergoeding van kosten anderszins aan de inschrijvende partij(en).

De Gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadevergoeding te zijn gehouden het recht voor:

- de selectieprocedure tussentijds tijdelijk stop te zetten dan wel definitief af te breken;
- de tijdplanning van de selectieprocedure te wijzigen;
- geen van de inschrijvers te selecteren en/of de Bouwkavel te gunnen;
- de Gunning in te trekken indien de geselecteerde inschrijver de Optieovereenkomst niet ondertekent binnen de in artikel 4.8 genoemde termijn en/of;
- de Optieovereenkomst te beëindigen indien de geselecteerde inschrijver de Optievergoeding niet betaalt binnen de in artikel 3.4 van de Optieovereenkomst gestelde termijn.

### 3.3 Planning - gemeente

#### 3.3.1. Processtappen Selectieprocedure

Onderstaande planning van de selectieprocedure is indicatief en aan verandering onderhevig. Aan deze planning kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

<u>Processtappen Selectieprocedure</u>	<u>Datum</u>
Start selectieprocedure: melding op de aanbestedingskalender en tendernet.	14 december 2015
Sluiting 1 <sup>e</sup> mogelijkheid tot het schriftelijk stellen van vragen terzake de Selectieleidraad en bijlagen	22 januari 2016
Publicatie 1 <sup>e</sup> nota van inlichtingen	5 februari 2016
Sluiting 2 <sup>e</sup> mogelijkheid tot het schriftelijk stellen van vragen n.a.v. de 1 <sup>e</sup> nota van inlichtingen	19 februari 2016
Publicatie 2 <sup>e</sup> nota van inlichtingen	4 maart 2016
Sluiting inschrijving selectieprocedure	4 april 2016
Beoordeling inschrijvingen	
Bekendmaking voorlopige Gunning – voornemen tot Gunning*	11 april 2016
Bezwaartermijn 20 kalenderdagen	t/m 1 mei 2016
Bibob screening, zie ook artikel 3.7	
Bekendmaking definitieve Gunning*	16 mei 2016

\* In geval van gelijke bieding is er ruimte voor een extra bieding en/of loting, zie ook artikel 4.6.2

#### 3.3.2. Uiterste termijnen na definitieve Gunning

Onderstaande termijnen zijn bindend voor de geselecteerde inschrijver.

<b>Uiterste termijnen na definitieve Gunning</b>	
Ondertekenen optieovereenkomst	Uiterlijk 4 weken na datum definitieve Gunning (datum ondertekening optieovereenkomst is gelijk aan datum definitieve Gunning)
Betalen optievergoeding	Uiterlijk 4 weken na datum definitieve Gunning
<b>Uiterste termijn na ondertekening optieovereenkomst</b>	
Vaststellen VO door de gemeente, zie ook artikel 10, Toetsing, van de Optieovereenkomst	Uiterlijk 8 maanden na datum definitieve Gunning
Vaststellen DO door de gemeente, zie ook artikel 10, Toetsing, van de Optieovereenkomst	Uiterlijk 10 maanden na datum definitieve Gunning
Aanvang definitief maken erfpachtovereenkomst	Uiterlijk 10 maanden na

	datum definitieve Gunning
Indienen omgevingsvergunning	Uiterlijk 12 maanden na datum definitieve Gunning
Accepteren definitieve erfpachtaanbieding	Uiterlijk 12 maanden na datum definitieve Gunning
Ingangsdatum erfpacht - Afname grond	Maximaal drie maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, minimaal 12 maanden na datum definitieve Gunning
Opleveren gebouw door ontwikkelaar	Niet eerder dan 1 maart 2018 i.v.m. zettingstijden nieuw land.

### 3.4 Planning – geselecteerde inschrijver

De geselecteerde Inschrijver dient een overzicht aan te leveren ten behoeve van de uitwerking van het project voor de Bouwkavel, welk overzicht de termijnen en mijlpalen uiteenzet die bepalend zijn voor het project en voor de verantwoording van de Inschrijver aan de Gemeente. De volgende termijnen zijn leidend:

- a. Ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning uiterlijk 12 maanden na Gunning;
- b. Start bouw/ingangsdatum erfpacht uiterlijk drie maanden na onherroepelijk worden omgevingsvergunning.

Planning deel 1 (hierna: Planning Deel 1):

Een planning met vastgestelde termijnen betreffende de ontwerpfasen vanaf moment van Gunning, met daarin:

- VO gereed;
- DO gereed;
- Aanvraag omgevingsvergunning.

Planning Deel 1 is bindend en past binnen de doorlooptijden genoemd in artikel 3.3.2. Voorwaarde voor ondertekening van de optieovereenkomst is een ingediende Planning Deel 1.

Planning deel 2 (hierna: Planning Deel 2):

Een indicatieve planning betreffende de periode van realisatie, met daarin:

- de datum van start bouw;
- de datum van oplevering van het gebouw ;
- de datum van ingebruikname.

Planning Deel 2 dient opgesteld te worden aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop de ontwikkeling van het project gereed dient te zijn. Planning Deel 2 wordt bindend na goedkeuring door de gemeente en vóór aanvraag van de omgevingsvergunning door de geselecteerde partij.

Planning Deel 2 past binnen de doorlooptijden genoemd in artikel 3.3.2.

Planning Deel 1 en Planning Deel 2 maken uiteindelijk onderdeel uit van de Optieovereenkomst.

### **3.5 Contractuele verhouding**

#### *Vanaf het indienen van de Inschrijving*

Vanaf het moment van Inschrijving door een geïnteresseerde partij (en door middel van de Inschrijving), ontstaat een rechtsverhouding tussen de Gemeente en de Inschrijver waarbij op de Inschrijver de verplichting komt te rusten te handelen in overeenstemming met de akkoordverklaring zoals opgenomen in artikel 4.5 van deze Selectieleidraad.

Geïnteresseerde partijen kunnen hun Inschrijving doen bij wijze van indiening van alle documenten als verder in artikel 4.5 van deze Selectieleidraad omschreven.

#### *Vanaf Gunning*

Op het moment van Gunning komt een contractuele rechtsverhouding tussen de geselecteerde Inschrijver en de Gemeente tot stand die bestaat uit de rechten en verplichtingen als omschreven in deze Selectieleidraad (met bijlagen) en de acceptatie daarvan door Inschrijving. Meer in het bijzonder komt op het moment van Gunning de Optieovereenkomst (bijlage 2) onder opschortende voorwaarden (hierna onder 3.6 en 3.7) tot stand tussen de geselecteerde Inschrijver en de Gemeente en is de geselecteerde Inschrijver vanaf dat moment gehouden de Optievergoeding te betalen conform artikel 3.4 van de Optieovereenkomst. De geselecteerde Inschrijver is bovendien gehouden binnen de door de gemeente gestelde termijn na selectie tot formele rechtsgeldige ondertekening van de Optieovereenkomst over te gaan.

De voorwaarden als omschreven in deze Selectieleidraad incl. bijlagen en de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> Nota van inlichtingen maken integraal onderdeel uit van de Optieovereenkomst.

### **3.6 Opschortende voorwaarden Optieovereenkomst**

De Optieovereenkomst komt tot stand op het moment dat de Gemeente schriftelijk aan alle aan deze selectieprocedure deelnemende Inschrijvers heeft meegedeeld dat de Gemeente aan de geselecteerde Inschrijver het Optierecht zoals omschreven in deze Selectieleidraad heeft gegund, waarbij als opschortende voorwaarden gelden (1) de bevoegdheid van de gemeente de hierna omschreven Bibobscreening, (artikel 3.7) uit te voeren en op basis daarvan af te zien van het sluiten van een Optieovereenkomst en/of (2) dat tegen de selectieprocedure en/of de Gunning aan de

geselecteerde Inschrijver géén succesvol bezwaar of beroep wordt ingesteld door een andere Inschrijver binnen de in artikel 3.10 genoemde termijn(en) en op de in artikel 3.10 omschreven wijze. Indien op de voormelde wijze bezwaar of beroep wordt ingesteld, blijft de opschortende voorwaarde van kracht en duurt zij voort totdat de gemeente definitief heeft besloten ten aanzien van het bezwaar of beroep, waarbij de gemeente zich het recht voorbehoudt niet eerder te beslissen dan nadat sprake is van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak.

### **3.7 Bibob**

In het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen (wet Bibob) wordt bij deze selectie voorafgaand aan de definitieve Gunning en dus voorafgaand aan het sluiten van de optieovereenkomst, een Bibob screening uitgevoerd. Alleen degene die (voorlopig) geselecteerd wordt, zal worden gescreend. Mocht de screening negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet definitief te gunnen en zal de nummer 2 geselecteerd worden, mits deze partij positief beoordeeld wordt, enzoverder. Concreet betekent dit dat op het moment van voorlopige Gunning, i.c. op 15 april 2016, aan de voorlopige winnaar verzocht zal worden binnen 5 werkdagen het Bibobformulier ingevuld, inclusief de gevraagde bijlagen, te retourneren. Het ingevulde formulier en/of de bijlagen kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

Zie bijlage 5 'Brochure Uitleg Bibobscreening' voor meer informatie over de screening door de gemeente op basis van de Wet Bibob.

Naast de screening voorafgaand aan het sluiten van de Optieovereenkomst, is in de Optieovereenkomst een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het onder andere mogelijk om ook tijdens de looptijd van de Optieovereenkomst, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren.

### **3.8 Inschrijver**

Geïnteresseerde partijen kunnen alleen een Inschrijving doen voor de gehele Bouwkavel 3d.

Een partij kan ook bestaan uit een combinatie van partijen. In geval van een combinatie waarbij de combinanten samenwerken binnen een zelfstandige rechtspersoon, volstaat de inschrijving van die rechtspersoon.

Indien de combinatie wordt vormgegeven in een VOF, dient de VOF zich in te schrijven, onder vermelding en medeondertekening van alle deelnemende vennoten.

In geval van een combinatie die niet is vormgegeven in een rechtspersoon of VOF, dienen alle combinanten zich in te schrijven onder vermelding van hun samenwerking binnen de combinatie. Behalve indien sprake is van een samenwerking binnen een zelfstandige rechtspersoon, verklaren alle combinanten dat zij hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verplichtingen van de combinatie.

### **3.9 (Algemene) voorwaarden Inschrijver(s)**

Een Inschrijving onder voorwaarden, daaronder mede begrepen het toepasselijk verklaren van de eigen algemene voorwaarden van de Inschrijver, is ongeldig en wordt geacht niet te zijn gedaan.

### **3.10 Bezwaar en toepasselijk recht**

Indien een Inschrijver bezwaar wenst te maken tegen de selectieprocedure of de uitkomst van de selectieprocedure, dan dient de Inschrijver dit te doen door binnen 20 kalenderdagen na (verzending van) de bekendmaking van het voornemen tot Gunning (zoals hieronder genoemd onder 4.7) een kort geding aanhangig te maken bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam.

Indien een Inschrijver bezwaar wenst te maken tegen enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dan dient de Inschrijver dit te doen door binnen 20 kalenderdagen nadat hij daarmee bekend is geworden een kort geding aanhangig te maken bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam.

Bovengenoemde termijnen zijn vervaltermijnen. Indien de Inschrijver niet binnen de genoemde termijn(en) een kort geding aanhangig heeft gemaakt, heeft de Inschrijver geen aanspraken meer jegens de Gemeente terzake de gevolgde (selectie)procedure, de Gunning en/of enig ander onderdeel van onderhavige tender.

Op deze selectieprocedure en eventuele daaruit voortvloeiende geschillen is Nederlands recht van toepassing. De rechter te Amsterdam is bij uitsluiting bevoegd van geschillen betreffende de selectieprocedure kennis te nemen.

### **3.11 Onvolkomenheden en tegenstrijdigheden**

Deze Selectieleidraad en bijlagen zijn met zorg samengesteld. Mocht de inschrijver desondanks onvolkomenheden en/of tegenstrijdigheden tegenkomen, dan dient de inschrijver de Gemeente hiervan uiterlijk voor het verstrijken van de termijn voor het indienen van vragen ter zake van de Selectieleidraad via TenderNed.nl op de hoogte te stellen, zodat correctieve acties tijdig kunnen worden ondernomen; een en ander op straffe van verval van het recht van de inschrijver om na het verstrijken van voorgenoemde periode alsnog te klagen.

### **3.12 Kosten deelname selectieprocedure**

De kosten die een inschrijver maakt om een Inschrijving in te dienen zijn voor eigen rekening en risico van de inschrijver. Kosten en/of schade verbonden aan een inschrijving worden door de gemeente in geen geval vergoed.

### **3.13 Taal**

Deze Selectieleidraad en de overige daarbij behorende documenten zijn uitsluitend in de Nederlandse taal beschikbaar. De voertaal in de selectieprocedure alsmede bij de uitvoering van de Optieovereenkomst is de Nederlandse taal.

Door geïnteresseerde partijen in te dienen vragen dienen in de Nederlandse taal gesteld te zijn.

De Inschrijving, welke wordt gedaan middels het daartoe bestemde inschrijvingsformulier en de overig in te dienen stukken (als omschreven in artikel 4.5), dienen in de Nederlandse taal te zijn gesteld.

### **3.14 Aanbestedingswet 2012**

In het onderhavige geval is geen sprake van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Besloten is echter bij deze selectieprocedure de aanbestedingsbeginselen van gelijke behandeling, transparantie, en proportionaliteit in acht te nemen, een en ander conform het bepaalde in de artikelen 1.12 en 1.13 afdeling 1.2.3 van de Aanbestedingswet 2012. Voor het overige is de Aanbestedingswet 2012 niet op deze selectieprocedure van toepassing.

### **3.15 Uitsluitingsgronden**

De Inschrijver wordt van verdere deelname aan de selectieprocedure uitgesloten indien:

- deze in staat van surseance of faillissement verkeert;
- deze schuldig is aan het verstrekken van valse verklaringen in het kader van de selectieprocedure;
- de inschrijving niet voldoet aan alle vereisten die beschreven staan in deze Selectieleidraad, inclusief alle bijlagen;
- niet blijkt te voldoen aan de Integriteitsclausule van de gemeente.
- blijkt dat andere uitsluitingsgronden, zoals mogelijk genoemd in deze Selectieleidraad, op hem van toepassing zijn.

## **4 Procedure Selectie**

### **4.1. Algemeen voorbehoud**

Het is nadrukkelijk geen verplichting voor de Gemeente om de Bouwkavel te gunnen. Ook als de in deze Selectieleidraad genoemde selectieprocedure in zijn geheel en succesvol is doorlopen, staat het de Gemeente vrij om niet over te gaan tot Gunning van het optierecht, in welk geval geen Optievergoeding verschuldigd zal zijn.

### **4.2. Verstrekken selectiedocumenten**

Op 14 december 2015 wordt de opgave van de selectieprocedure op [www.TenderNed.nl](http://www.TenderNed.nl) gepubliceerd. De selectiedocumenten zijn vanaf dat moment voor alle geïnteresseerde partijen digitaal beschikbaar.

Op grond van de selectiedocumenten kunnen geïnteresseerde partijen beoordelen of zij voor de selectieprocedure een Inschrijving willen doen.

### **4.3. Vragen en inlichtingen**

Geïnteresseerde partijen krijgen onder de onderstaande voorwaarden de gelegenheid om vragen te stellen over het verloop van de selectieprocedure, de Selectieleidraad en de daarbij behorende bijlagen.

Vragen voor de 1<sup>e</sup> termijn dienen tot (en met) uiterlijk 2 januari 2016 te worden gesteld via TenderNed,. Voor de 2<sup>e</sup> termijn kunnen tot (en met) 19 februari 2016 vragen worden gesteld naar aanleiding van de schriftelijke beantwoording van de in de 1<sup>e</sup> termijn gestelde vragen. Ook voor deze vragen geldt dat zij uitsluitend kunnen worden ingediend via TenderNed.

Op alle gestelde vragen wordt zo spoedig mogelijk gereageerd door middel van het publiceren van de Nota van inlichtingen op TenderNed. Dit gebeurt in principe maximaal 2 weken na het verstrijken van de termijn voor het indienen van de vragen, tenzij de aard van de vragen een langere periode vereist; in welk geval de gemeente de planning (als genoemd in artikel 3.3) daaraan zal aanpassen. Alle gestelde vragen (geanonimiseerd) en de reactie daarop worden in de Nota van Inlichtingen opgenomen. Deze Nota van Inlichtingen vormt een onlosmakelijk geheel van de selectiedocumenten. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan mondelinge uitlatingen door of namens de Gemeente.

### **4.4. Een Inschrijving doen**

Het doen van een Inschrijving voor de selectieprocedure geschiedt door digitale toezending (via TenderNed) van het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijvingsformulier en de krachtens deze Selectieleidraad artikel 4.5 voorgeschreven overige documenten. Dit inschrijvingsformulier is als bijlage 4 bij deze Selectieleidraad gevoegd en dient volledig te worden ingevuld, zonder de bestaande tekst van het inschrijvingsformulier aan te passen.

**De Inschrijving voor deze selectieprocedure dient uiterlijk 4 april 2016 om 11:00 uur ingediend te worden op [www.TenderNed.nl](http://www.TenderNed.nl) . Een Inschrijving die na dit tijdstip is ontvangen wordt geacht niet te zijn gedaan en wordt niet in behandeling genomen.**

De Inschrijving kan niet op andere wijze worden ingediend dan hier vermeld. Een Inschrijving die later dan 4 april 2016, 11:00 uur op de voorgeschreven wijze wordt aangeboden, wordt wel geregistreerd maar niet in behandeling genomen.

Na ontvangst van de Inschrijving zal de Gemeente de inschrijver hiervan een ontvangstbevestiging laten toekomen.

#### **4.5. Inhoud van een Inschrijving**

Een Inschrijving zoals bedoeld in de voorliggende Selectieleidraad dient te bestaan uit de volgende informatie.:

- a. een inschrijvingsformulier (bijlage 4), ongewijzigd, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekent;

*Onderdeel van het inschrijvingsformulier is de financiële bieding op de optievergoeding en het aanvinken van de te realiseren EPC waarde (gelijk of kleiner dan 0,15 of groter dan 0,15).*

- b. Bij indiening van zijn Inschrijving dient de inschrijver de navolgende identificatiegegevens te overleggen (in geval van een combinatie van ondernemingen voor ieder van de ondernemingen):
  - i) (Statutaire) naam en handelsna(a)m(en) van de onderneming (volgens het handelsregister van het land van vestiging);
  - ii) Vestigingsadres van de onderneming (volgens het handelsregister van het land van vestiging);
  - iii) Telefoonnummer(s) en e-mailadres van de onderneming;
  - iv) Correspondentieadres ten behoeve van de selectie;
  - v) Rechtsvorm van de onderneming;
  - vi) B.T.W.-registratienummer en/of nationaal fiscaal nummer volgens de nationale wetgeving van het land van vestiging;
  - vii) Opgave van informatie over de persoon/personen die de onderneming rechtsgeldig kunnen vertegenwoordigen: volledige naam, functie binnen de onderneming, postadres, telefoonnummer, e-mailadres en kopie paspoort of rijbewijs, en eventuele beperkingen van de vertegenwoordigingsbevoegdheid;
  - viii) Gewaarmerkt uittreksel handelsregister in het land van vestiging (niet ouder dan 3 maanden voor de datum van indiening van de Inschrijving);
  - ix) in geval van een buitenlandse inschrijving: afdoende bewijs van oprichting van de entiteit en vertegenwoordigingsbevoegd van de vertegenwoordiger van deze entiteit, welk bewijs ten minste moet bestaan uit een daartoe strekkende *legal opinion* van een advocaat, notaris, rechtsinstantie of vergelijkbare expert of instelling welke opinie doorgaans binnen de Nederlandse rechtspraktijk wordt aanvaard.

- x) Indien de inschrijver een combinatie van ondernemingen is, dient de inschrijver aan te geven welke onderneming (maximaal 1) als rechtsgeldig vertegenwoordiger van de combinatie jegens de Gemeente zal optreden. De Gemeente zal uitsluitend met de desbetreffende onderneming over de selectie correspondentie voeren.

De door inschrijver toegezonden bovengenoemde documenten hebben tezamen te gelden als een onherroepelijke Inschrijving.

In het geval dat een Inschrijver niet aan deze voorwaarden voldoet, zal zijn Inschrijving als ongeldig buiten beschouwing worden gelaten. Alleen in het geval van administratieve onjuistheden in de inschrijving kan de gemeente beslissen de betreffende Inschrijver twee werkdagen de tijd te geven de onjuistheid te herstellen en betreffende stuk(ken) opnieuw in te dienen.

Inschrijver verklaart door ondertekening van het inschrijvingsformulier:

- de voorwaarden in de Bouwenvelop, zonder voorbehoud te accepteren;
- de voorwaarden zoals verwoord in de voorliggende Selectieleidraad, waarbij inbegrepen de bijbehorende bijlagen en de bijbehorende Nota's van Inlichtingen, zonder voorbehoud te accepteren;
- de opgegeven EPC waarde te realiseren;
- zijn bod op de Optievergoeding gestand te zullen doen tot 6 maanden na indiening van de Inschrijving;
- dat hij bij definitieve Gunning en totstandkoming van de Optieovereenkomst (onder opschortende voorwaarde) onvoorwaardelijk bereid is de grondprijs ad € 17.869.731,- excl. btw te aanvaarden en de geboden Optievergoeding te zullen betalen. Met betaling van deze optievergoeding conform artikel 3.4. van de Optieovereenkomst verkrijgt de Inschrijver het Optierecht conform artikel 3.2 en 3.3 van de Optieovereenkomst;
- behoudens het geval waarin de Gemeente in strijd met de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht of de algemene beginselen van behoorlijk bestuur handelt, verklaart Inschrijver dat hij de Gemeente nimmer aansprakelijk zal stellen op grond van het feit dat aan hem de betreffende Bouwkavel niet is gegund;
- de Gemeente te vrijwaren voor alle schade, waaronder maar niet uitsluitend begrepen geleden vermogensschade, gemaakte kosten en gemiste kansen, die de Gemeente zou lijden in geval van toerekenbare tekortkoming in de nakoming door Inschrijver van enige verplichting die hij heeft aanvaard door middel van de Inschrijving en deze verklaring;
- conform de integriteitsverklaring (zoals is opgenomen in artikel 25 van de Optieovereenkomst en die op hem van toepassing is) en in overeenstemming daarmee te handelen.

#### 4.6. Uitkomst optiebod en EPC-waarde

Binnen deze selectieprocedure wordt geselecteerd op basis van het criterium onvoorwaardelijke bod op de Optievergoeding en het criterium duurzaamheid/EPC-waarde.

Afhankelijk van het resultaat van de Inschrijvingen die de Gemeente ten aanzien van de Bouwkavel ontvangt, worden verschillende situaties onderscheiden, te weten:

#### **4.6.1 Situatie A: één inschrijver met hoogste bod op de Optievergoeding en de hoogste score voor duurzaamheid = hoogste totaalscore**

In geval van Inschrijvingen van één of meerdere Inschrijvers, waarbij de Inschrijving van één Inschrijver de hoogste totaalscore heeft voor deze Bouwkavel dan zal het betreffende optierecht worden gegund – behoudens de in deze Selectiebrochure geformuleerde voorbehouden – aan voornoemde Inschrijver die de hoogste totaalscore heeft behaald, met welke Inschrijver vervolgens de onder artikel 3.5 genoemde overeenkomst wordt gesloten.

#### **4.6.2 Situatie B: meerdere inschrijvers met dezelfde hoogste totaalscore**

Indien de hoogste totaalscore voor twee of meerdere partijen gelijk is, dan wordt een notaris gevraagd om de winnaar uit de partijen met de hoogste gelijke totaalscore blind aan te wijzen.

### **4.7. Gunning**

Alle inschrijvers die ten aanzien van de Bouwkavel een Inschrijving hebben gedaan, worden door de Gemeente zo spoedig mogelijk na het afronden van de betreffende selectieprocedure als omschreven schriftelijk op de hoogte gesteld van de uitslag van de selectieprocedure en daarmee de Gunning.

De Optieovereenkomst komt van rechtswege tot stand met de geselecteerde Inschrijver met betrekking tot de Bouwkavel, onder de opschortende voorwaarde zoals omschreven in artikel 3.6 en artikel 3.7

### **4.8. Ondertekenen Optieovereenkomst**

Na bekendmaking van de definitieve Selectie, dient op verzoek van de gemeente ondertekening van de Optieovereenkomst plaats te vinden door de geselecteerde Inschrijver. De geselecteerde inschrijver zal worden verzocht de Optievergoeding aan de gemeente te betalen conform het gestelde in 3.3 van deze Selectieleidraad en artikel 3.4 van de Optieovereenkomst.

De Optieovereenkomst komt van rechtswege tot stand na Inschrijving en de daaropvolgende Gunning. De ondertekening is een formaliteit die binnen 4 weken moet plaatsvinden conform het bepaalde in artikel 3.5 van deze Selectiebrochure.

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Bouwenvelop 3d, d.d. 4 februari 2016

Bijlage 2: Concept Optieovereenkomst incl. bijlagen, d.d. 5 februari 2016

Bijlage 3: Model erfpachtaanbieding d.d. 5 februari 2016 incl. bijlagen

Bijlage 4: Inschrijvingsformulier Selectie Bouwkavel 3d project Houthaven d.d. 5 februari 2016 incl. bijlagen

Bijlage 5: Brochure Uitleg Bibobscreening en formulier Bibobscreening