

Selectiebrochure Kavel F

Podium Lelylaan Amsterdam



Januari 2016

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Doel en opgave
3. Ambities
4. Inschrijving
5. Voorselectie
6. Definitieve selectie
7. Optieovereenkomst
8. Bezwaar, eisen en uitsluitingsgronden
9. Planning selectieprocedure
10. Overzicht bijlagen

1. Inleiding

Podium Amsterdam ligt op de grens van het groene en diverse Nieuw-West, het dynamische West en het chique Zuid. Een nieuw in te richten gebied, dat in verschillende stappen wordt ontwikkeld tot een levendig woon- en werkgebied. Een volwaardig stuk Amsterdam met een eigen kwaliteit. De verbindende schakel tussen de 'oude' vooroorlogse binnenstad en de 'nieuwe' Westelijke Tuinsteden.

Voor de ontwikkeling van kavel F van Podium Lelylaan Amsterdam zoekt de gemeente Amsterdam een partij, of combinatie van partijen, die een programma met wonen, parkeren en voorzieningen kan ontwikkelen, financieren, realiseren, exploiteren en/of verkopen. Kavel F ligt op de hoek Delflandlaan en de Cornelis Lelylaan en heeft een kavelgrootte van 3.244m².

Het doel is op Kavel F een bijzondere, hoogstedelijke woonomgeving te creëren met een mix aan wonen en voorzieningen. Een gebouw dat een grote impuls geeft aan de ontwikkeling van een aantrekkelijke, levendige woonwerkomgeving aan de Cornelis Lelylaan met cultuur, horeca en ontspanning om de hoek. Podium Amsterdam wordt gefaseerd ontwikkeld. Kavel F behoort tot de eerste fase van de gebiedsontwikkeling van Podium. Voor de beoogde ontwikkelaar van Kavel F biedt deze fasering de mogelijkheid om mee te denken over de verdere ontwikkeling van het gebied.

De tender start 1 februari 2016 en de procedure verloopt via Tendered onder de naam 'Tender Kavel F, Podium Lelylaan Amsterdam'. In de selectieprocedure voor deze locatie wordt ingezet op kwaliteit in ontwerp en programma, duurzaamheid en bieding op optierecht. Deze brochure geeft uitleg hoe u kunt inschrijven voor deze tender, aan welke voorwaarden u moet voldoen en hoe de selectieprocedure verloopt.

Wij nodigen u van harte uit om uw visie en ideeën voor deze locatie kenbaar te maken. De gunning vindt plaats in oktober 2016. We zien uw inschrijving met plezier tegemoet!



2. Doel en opgave

Sprong over de Ring

Podium Amsterdam ligt in het hart van het vernieuwingsgebied Lelylaan, tussen de Ringweg A10 en het Ringspoor, tussen de Cornelis Lelylaan en de Schipluidenlaan. Het gebied Lelylaan is een belangrijke economische drager voor Amsterdam Nieuw-West. De gemeente Amsterdam heeft voor de Lelylaan en omgeving een vernieuwingsplan 'Sprong over de Ring' vastgesteld in 2002. In oktober 2012 is de derde herziening van dit vernieuwingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. De vernieuwingsopgave voor de Lelylaan is onderverdeeld in een drietal deelgebieden: het Andreas Ensemble, de Stationslocatie Lelylaan en het Podium Amsterdam. In 2015 heeft de gemeente Amsterdam de Lelylaan benoemd tot versnellingsgebied.



Gebiedsontwikkeling

Het verbinden van de 'oude' vooroorlogse stad en de 'nieuwe stad' staat centraal in de vernieuwing. Om dit te realiseren zijn twee ingrepen voorzien: het transformeren van de Cornelis Lelylaan van 'binnenstedelijke autoweg' naar stadsboulevard en het ontwikkelen van een passend, actueel programma voor de verschillende deelgebieden.

De gebiedsontwikkeling voor het deelgebied Andreas Ensemble is inmiddels afgerond. In dit gebied zijn overwegend woningen gerealiseerd. Op de Stationslocatie Lelylaan is onlangs de bouw gestart van International Campus, een woningbouwcomplex met 590 studentenwoningen, 279 woningen voor young professionals en voorzieningen. De oplevering staat gepland voor het tweede kwartaal van 2017.

Daarnaast wordt het bestaande station Lelylaan aangepakt. Station Lelylaan wordt een volwaardig openbaarvervoersknooppunt dat in kwaliteit en toekomstbestendigheid aansluit bij de ambities voor dit gebied. De opgave bestaat uit een stationsgebouw, waarbinnen de stationshal, een fietsenstalling en een ontwikkellocatie met voorzieningen een plek krijgen.

Podium

Het gebied, dat tot voor kort huisvesting bood aan twee scholen, wordt volledig getransformeerd. Innovatie, ontwikkeling en creativiteit staan centraal in de ontwikkeling. Podium wordt een levendig woon- en werkgebied. In het hele plangebied is ruimte voor bijna 900 woningen. Er komen zelfbouwoningen voor groepen, huur- en koopwoningen, horeca, een cultuurvoorziening, een broedplaats, een maatschappelijk verzamelgebouw en voorzieningen.

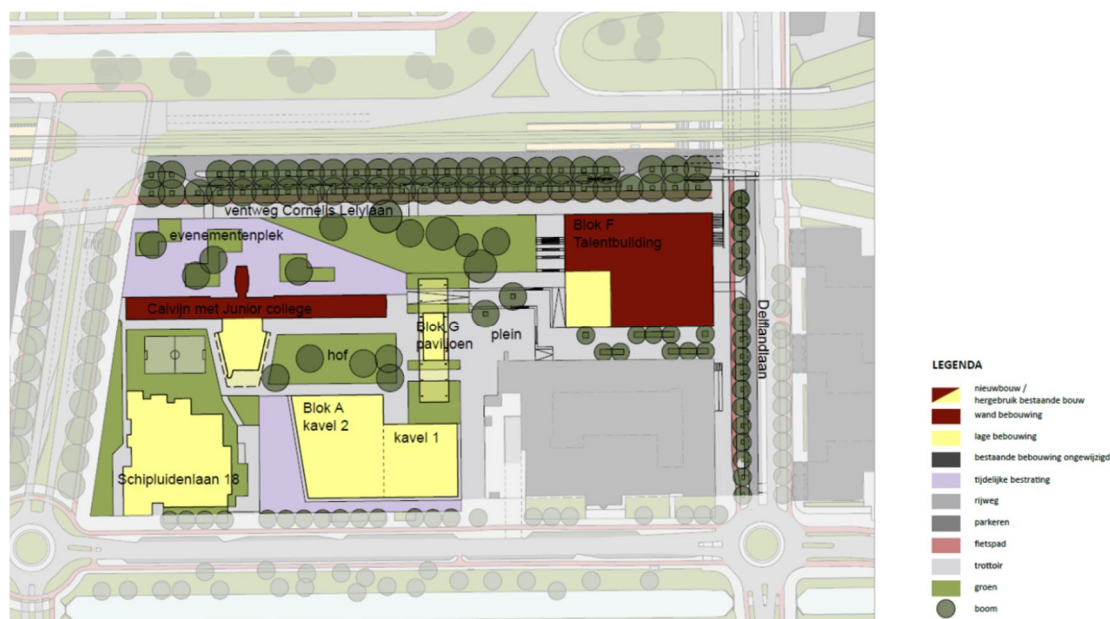
Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld. Kavel F behoort samen met Kavel A tot de eerste fase. Voor Kavel A is een optie vergund aan twee zelfbouwgroepen om in totaal bijna 100 woningen te bouwen. De start van de bouw staat gepland voor medio 2016. Het realiseren van een tijdelijke broedplaats in het hoofdgebouw aan de Schipluidenlaan 10 en 12 is ook onderdeel van deze fase.

Voorafgaande aan de ontwikkeling van de tijdelijke broedplaats worden genoemde gebouwen, Schipluidenlaan 10 en 12, ter beschikking gesteld voor noodopvang van asielzoekers, voor de periode van 1 december 2015 tot uiterlijk 1 juni 2016. Vanaf 1 juni 2016 starten vervolgens de werkzaamheden om het gebouw geschikt te maken voor de realisatie van een tijdelijke broedplaats, inclusief woon/werkateliers.



De schoolgebouwen in het gebied worden gesloopt, met uitzondering van het gymgebouw aan de Schipluidenlaan 10. Deze wordt in de toekomst aangeboden aan de markt en krijgt een cultuur- en horecafunctie. Momenteel vindt er onderzoek plaats voor behoud van het hoofdgebouw aan de Schipluidenlaan 12. Het voornemen was om dit gebouw te slopen. De gemeente onderzoekt of dit gebouw, vanwege de cultuurhistorische waarde, behouden kan blijven en gecombineerd kan worden met nieuwbouw. In het eerste helft van 2016 wordt hierover een bestuurlijk besluit genomen.

De ontwikkeling van Kavel F is door de timing, omvang en ligging bepalend voor de ontwikkeling van alle overige kavels binnen het Podium.



Fase 1

Programma

Kavel F grenst aan de Cornelis Lelylaan, de Delflandlaan maar ook aan twee zijden aan het toekomstige Schielandplein. Het gebouw biedt, naast huisvesting voldoende ruimte voor kleinschalige voorzieningen, maar ook voorzieningen die door haar omvang en/of unieke concept bezoekers trekt vanuit de stad en de regio.

Er is ruimte voor een gebouw met een realistische vloeroppervlakte van 20.000 – 24.000 m² bvo, inclusief parkeren. Het gewenste programma gaat uit van een mix van marktwoningen en voorzieningen (niet-woonfuncties) met een levendige plint aan de Cornelis Lelylaan, de Delflandlaan en de pleinzijde. Het gebouw heeft een grote woningdichtheid, waarvan de woningtypen en beoogde doelgroepen aansluiten op de woningbouwopgave van Amsterdam. In Amsterdam is behoefte aan middensegment huurwoningen tot € 1.000,- per maand. Om een goede balans in de wijk te waarborgen, is deze locatie niet geschikt voor woningen voor studenten, short stay of jongeren.

Het plan voor Kavel F moet passen binnen het bestemmingsplan Lelylaan e.o. , uitwerkingsplan Podium¹ inclusief de welstandscriteria (bijlage 5) en het kavelpaspoort Kavel F Podium (bijlage 4).

Bestemmingsplan

Op de ontwikkeling van Kavel F is het bestemmingsplan Lelylaan e.o. van toepassing. Dit bestemmingsplan is digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een belangrijk beperkend ruimtelijk aspect is geluid. Iedere woning moet van een stille zijde worden voorzien.

¹ LET OP: Het vastgestelde Uitwerkingsplan Podium voor Kavel F uit gaat van de realisatie van de Talentbuilding. Echter er is bepaald dat de programmatische uitgangspunten zoals geformuleerd in het Kavelpaspoort, die daarmee afwijkt van het Uitwerkingsplan, leidend zijn. Het door de ontwikkelaar in te dienen plan dient dan ook aan te sluiten op het programma zoals opgenomen in het Kavelpaspoort.

3. Ambities

Ontwerp en programma

De gemeente Amsterdam heeft de ambitie om op deze locatie een hoge mate van kwaliteit in ontwerp en programma te realiseren. Het is aantrekkelijk om in het gebouw te wonen, werken en recreëren.

Het gebouw is een compact woonblok met voorzieningen in de eerste of daarboven gelegen bouwlagen. De woningen hebben een gunstige oriëntatie qua bezonning en uitzicht. Bewoners beschikken over een ruime en groene gemeenschappelijke buitenruimte. Het gebouw biedt plaats aan voorzieningen op gebied van cultuur, horeca en ontspanning voor bewoners en werknemers in de buurt.

De locatie is vanwege de goede bereikbaarheid bij uitstek geschikt voor een (grote) stedelijke voorziening. Bij voorkeur een voorziening met een 'wow-effect', die een brede doelgroep uit de stad en/of de regio aantrekt en in sterke mate bijdraagt aan de identiteit van de Lelylaan. De invulling op de begane grond zorgt voor levendigheid op straat en sociale veiligheid in de openbare ruimte. De parkeergarage biedt voldoende parkeerplaatsen voor auto's voor de functies in het gebouw, waarbij rekening mag worden gehouden met de mogelijkheid van dubbel gebruik van parkeerplaatsen.

Het ontwerp moet passen binnen de omgeving; nu maar ook in de toekomst. Het gebouw is in grote mate flexibel om in de toekomst van functie te kunnen veranderen. Bijvoorbeeld door een hoge plint op de begane grond, flexibel in te delen plattegronden en woningen die te verbouwen zijn naar nieuwe woonvormen of ander gebruik. De hoge architectonische kwaliteit zorgt voor toekomstwaarde.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een vast selectiecriteria van de gemeente Amsterdam. De gemeente Amsterdam heeft haar ambities op dit gebied opnieuw bevestigd in de Agenda Duurzaamheid (bijlage 9). Om ontwikkelende partijen te stimuleren weegt de gemeente duurzaamheid voor 30% als criterium in deze selectie.

De ambitie voor Kavel F is dat de EPC per woning gemiddeld lager of gelijk aan 0,15 is (tenminste 60% lagere EPC t.o.v. Bouwbesluit) door gebruik te maken van maatregelen op kavelniveau (met uitzondering van warmtenet). De kavel ligt in het gebied waarop het stadswarmtecontract (bijlage 8) van toepassing is. Het aansluiten van de nieuwbouw op stadsverwarming is verplicht, tenzij u een duurzamer alternatief aanbiedt. Aardgasgestookte voorzieningen of elektrische boilers zijn geen alternatief. De benodigde installaties worden op het uitgeefbare terrein gerealiseerd. Deze worden niet in de openbare ruimte geplaatst.

Met de Agenda Duurzaamheid wordt tevens ingezet op controle van de afgesproken energieprestaties bij oplevering door het beoordelen van EPC-berekeningen overeenkomstig NEN 7120 en NVN 7125 en vindt er steekproefsgewijze controle plaats op de bouwplaats.

Grondwaarde

De totale grondwaarde voor het te realiseren project wordt bepaald op basis van het programma. Er wordt gewerkt met vaste grondprijzen per functie, zoals aangegeven in de volgende tabel. Door uw inschrijving conformeert u zich aan deze vaste grondprijzen. De minimale grondwaarde voor het project is vastgesteld op **€ 4.600.000,-** excl. BTW (prijsspeil januari 2016). De optievergoeding maakt géén onderdeel uit van deze grondwaarde en wordt op geen enkele wijze verrekend.

Grondprijzen

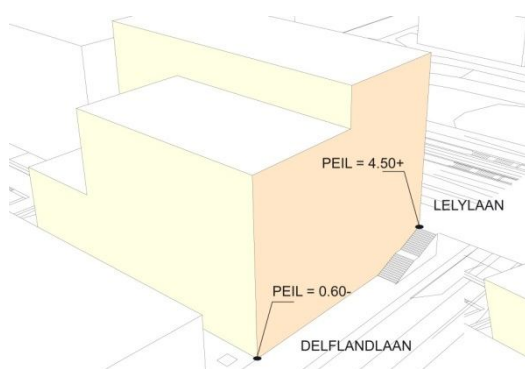
Functie	Grondprijs ²	Per eenheid (conform NEN 2580)
Marktwoningen (huur en/of koop)	€ 470	per m2 GBO
Gemeenschappelijke ruimte	€ 348	per m2 BVO
Technische ruimten voor nutsvoorzieningen	€ 171	per m2 BVO
Commerciële voorzieningen	€ 438	per m2 BVO
Gebouwd parkeren	€ 1.738	per parkeerplaats (te verrekenen met grondwaarde overige functies)

De minimale grondwaarde en grondprijzen per m2 BVO/GBO worden tot het moment van de erfpachtaanbieding geïndexeerd o.b.v. het consumenten prijsindexcijfer (alle huishoudens, 2015=100) zoals maandelijks³ bepaald door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

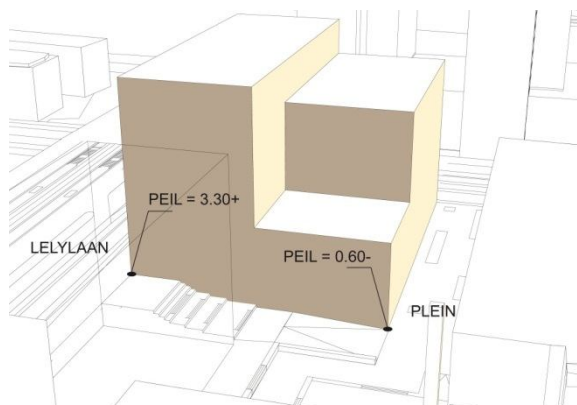
Levering erfpachtterrein

De gemeente levert de beoogde ontwikkelaar bouwrijpe grond overeenkomstig de terreinspecificaties, zoals opgenomen als bijlage bij de model erfpachtaanbieding (bijlage 12). Partijen dienen bij inschrijving rekening te houden met het hoogteverschil tussen bebouwing in de aan te leggen openbare ruimte. De hoogte waarop het terrein wordt geleverd is ongeveer 0.60- NAP, de exacte hoogte is bij levering van het terrein pas bekend. Doordat de Cornelis Lelylaan verhoogd is aangelegd, moet de nieuwbouw aan de noordzijde in hoogte aansluiten op het peil van de Cornelis Lelylaan. Aan de westzijde is dit ongeveer 3.30+ NAP en aan de oostzijde ongeveer 4.50+ NAP. Bij de uitwerking van het schetsontwerp naar een voorlopig en definitief ontwerp vindt er afstemming plaats over de aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte.

De onderstaande tekeningen visualiseren het genoemde hoogte verschil en dienen ter illustratie. Partijen kunnen geen rechten ontleen aan deze tekening.



Visualisatie oostzijde



Visualisatie westzijde

² Deze grondprijs is exclusief BTW prijspeil januari 2016

³ Indien het consumenten prijsindexcijfer in de maand van uitgifte nog niet bekend is gemaakt door CBS zal het meest actuele vastgestelde indexcijfer uit de voorliggende maanden van uitgifte worden gehanteerd

4. Inschrijving

Meervoudig en openbaar

De uitschrijver van deze tender is de Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling. De selectie wordt uitgevoerd door de projectorganisatie Lelylaan, onder leiding van Mw. M. van Loo.

De selectieprocedure bestaat uit een meervoudige openbare selectie in twee stappen: een voorselectie en een definitieve selectie. De gunning aan de partij met de hoogste score volgt op basis van het advies van de selectiecommissie.

De gemeente Amsterdam vraagt inschrijvende partijen om alle vereiste stukken volledig en compleet in te sturen via TenderNed⁴. Met uw inschrijving conformeert u zich aan de selectieprocedure. De inschrijving moet passen binnen het vigerend bestemmingsplan, het uitwerkingsplan Podium, het kavelpaspoort en de ambities en de vereisten, zoals beschreven in deze selectiebrochure en bijlagen.

U bevestigt middels inschrijving dat u objectief en verifieerbaar kunt aantonen dat u voldoende kennis en technische ervaring tot uw beschikking heeft om het project, zoals beschreven in het kavelpaspoort, te ontwerpen, ontwikkelen en te realiseren. Dit geldt ook voor het zorgdragen voor financiering en exploitatie van het bouwprogramma. Inschrijvingen worden alleen in behandeling genomen als de stukken compleet en volledig zijn aangeleverd en alle formulieren rechtsgeldig zijn ondertekend.

Op maandag 1 februari 2016 start de tender en staan alle documenten op www.tenderned.nl onder naam 'Tender Kavel F Podium Lelylaan Amsterdam'.

Voorwaarden

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 bouwkwavel te gunnen;
- de gunning in te trekken indien de geselecteerde inschrijver de optieovereenkomst niet ondertekent binnen 1 maand na definitieve gunning en/of;
- de optieovereenkomst te ontbinden indien de geselecteerde inschrijver de optievergoeding niet betaalt binnen de in artikel 1.4 van de optieovereenkomst gestelde termijn.

Taal

De voertaal in deze selectieprocedure en optieovereenkomst is Nederlands. Deze selectiebrochure en de bijbehorende documenten zijn uitsluitend in de Nederlandse taal beschikbaar. Alle inschrijfformulieren, stukken en ingediende vragen dienen in het Nederlands opgesteld te zijn.

⁴ Let op: om in te kunnen schrijven dient u in het bezit te zijn van eHerkenning. Vraag deze daarom tijdig aan, zie verder www.TenderNed.nl.

5. Voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de ambities voor het programma, het ontwerp en duurzaamheid. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan, uitwerkingsplan en kavelpaspoort zijn bepalend. De drie partijen die het hoogste scoren op de ambitie voor deze ontwikkellocatie worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Selectiecriteria

Uw visie op de ambities bepaalt het aantal punten dat u kunt scoren:

Visie op kwaliteit in programma en ontwerp (maximaal 60 punten)

- De mate waarin het gebouw voorziet in voorzieningen, die bezoekers en passanten uit de stad en de regio trekken. Een stedelijke voorziening met vernieuwend concept (wow-effect, die een brede doelgroep uit de stad en mogelijk ook bezoekers van buiten Amsterdam aanspreekt en bijdraagt aan de identiteit van de Lelylaan) zorgt voor een hoger aantal punten.
- De wijze waarop het gebouw en de functies bijdragen aan een levendig en stedelijk woon- en werkmilieu en haar omgeving. En in welke mate het te realiseren woonprogramma aansluit op de gestelde ambitie uit het kavelpaspoort.
- De mate waarin het gebouw voorziet in kleinschalige voorzieningen die het wonen en werken in de buurt ondersteunen. Een voorziening voor cultuur, horeca of ontspanning met een ontmoetingsfunctie voor bewoners en werknemers in het gebouw en in de buurt zorgt voor een hoger aantal punten.

Visie op duurzaamheid/energieneutraal (maximaal 30 punten)

- Het geven van een visie met daarin de mate waarin het gebouw energieneutraal is, anticiperend op de definitieve selectie waarin duurzaamheid nader wordt uitgewerkt in een EPC- en energieberekening. Via welke maatregelen op kavelniveau wordt deze ambitie gerealiseerd (uitzondering daarop is aansluiting op warmtenet) en via welke stappen (energiebesparende maatregelen, toepassen duurzame warmte en opwekking duurzame elektriciteit).

Totaal aantal punten	Score per criterium
- Visie op kwaliteit	maximaal 60 punten
- Visie op duurzaamheid/energieneutraal	maximaal 30 punten
Totaal	maximaal 90 punten

Vragenronde vóór inschrijving

Na opening van de inschrijving kunt u tot en met 19 februari 2016 schriftelijk vragen stellen via Tendernded. Hieruit volgt een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 7 maart 2016 door iedereen te raadplegen via www.tendernded.nl. Deze vragenronde is het enige moment in de voorselectie waarop vragen gesteld kunnen worden.

Stukken voorselectie

In de voorselectie levert u uiterlijk 30 maart 2016 de volgende stukken aan via Tendernded:

- Inschrijfformulier voorselectie (bijlage 1)
- Visie op programma en ontwerp (inclusief indicatief programmatabel m2 bvo en aantallen) – max. 5 enkelzijdige A4 pagina's
- Visie op duurzaamheid/ energieneutraal bouwen – max. 3 enkelzijdige A4 pagina's

Gebruik beeldmateriaal

Het beeldmateriaal toont op hoofdlijnen hoe het gebouw in de omgeving staat en hoe functies in het gebouw zijn georganiseerd. Dit kan door middel van indicatieve of schematische situatietekeningen, plattegronden, doorsneden en driedimensionale tekeningen. Géén maquettes en afbeeldingen van renderingen of gevelarchitectuur aanleveren.

Beoordeling voorselectie

De beoordeling van de inschrijvingen in de voorselectie verloopt in drie stappen:

1. Op volledigheid

De selectiecommissie toetst de inschrijvingen binnen drie werkdagen, na de sluitingsdatum van inschrijving, eerst op volledigheid. Fouten van ondergeschikte aard mogen binnen 48 uur worden hersteld. Hieronder verstaan we het ontbreken van de juiste handtekeningen of een kennelijke verschrijving. Het ontbreken van bijlagen geldt niet als een fout van ondergeschikte aard. Te laat ingediende stukken worden niet beoordeeld.

2. Voldoen aan de eisen

Vervolgens checkt de commissie of de inschrijvingen voldoen aan alle eisen, zoals gesteld in deze selectiebrochure, het bestemmingplan, het kavelpaspoort en het uitwerkingsplan.

3. Beoordeling op criteria

Daarna vindt een beoordeling op basis van de selectiecriteria plaats. De inschrijvingen worden ten opzichte van elkaar (relatief) beoordeeld. De partij die het beste voldoet aan de ambities krijgt het hoogste aantal te behalen punten. De drie inschrijvers met de hoogste score worden uitgenodigd deel te nemen aan de definitieve selectie. Wanneer inschrijvers dezelfde hoogste score hebben, dan krijgt de inschrijver die het hoogste scoort op 'kwaliteit' de voorkeur, daarna wie het hoogste scoort op 'duurzaamheid', enzovoort.

Selectiecommissie

De inschrijvingen in de voorselectie (en later ook de definitieve selectie) worden beoordeeld door de selectiecommissie. Deze is als volgt samengesteld:

- Projectmanager Lelylaan (voorzitter selectiecommissie)
- Beleidsadviseur Duurzaamheid
- Projectleider Stedenbouw
- Projectleider Grond en Ontwikkeling

De assistent projectmanager Lelylaan is de secretaris van de selectiecommissie. Zij ondersteunt de commissie, maar beoordeelt de plannen niet inhoudelijk.

Communicatie

De drie geselecteerde partijen ontvangen een schriftelijke reactie op hun ingediende plan met toelichting op hun score. Zo weten zij waar ze goed op scoren en waar eventueel verbetering of bijsturing nodig is. Alle overige partijen ontvangen een korte schriftelijke toelichting. Zij worden geïnformeerd over de uitslag en hun score in relatie tot de hoogst behaalde scores. Partijen worden niet bij naam genoemd. Over de uitslag wordt niet gecorrespondeerd.

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie krijgt u geen onkostenvergoeding.

6. Definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de marktpartij met de beste inschrijving: een plan dat voldoet aan de eisen en het hoogste scoort op ambitie. De selectiecriteria zijn kwaliteit op programma, ontwerp en toekomstwaarde, duurzaamheid en het optiebod.

Selectiecriteria

Kwaliteit in programma, ontwerp, toekomstwaarde (maximaal 60 punten)

- De wijze waarop het gebouw en de functies bijdragen aan de ontwikkeling van een stedelijk en levendig woon- en werkmilieu aan de Lelylaan met cultuur, horeca of ontspanning om de hoek.
- De wijze waarop de vormgeving van de plint, de openbaarheid van het gebouw en de aansluiting op de openbare ruimte zorgt voor levendigheid op straat en sociale veiligheid.
- De mate waarin het aantrekkelijk is om in het gebouw te wonen op het gebied van woningtypologie, gemeenschappelijke buitenruimte, oriëntatie, uitzicht en bezonning.
- De mate waarin het gebouw flexibel is om in de toekomst van functie te kunnen veranderen. Denk hierbij aan een begane grond met een hoge plint, plattegronden die flexibel in te delen zijn en woningen die eenvoudig te verbouwen zijn naar nieuwe woonvormen of ander gebruik.

Duurzaamheid in energieberekening (maximaal 30 punten)

- Gevraagd wordt om als bijlage bij de inschrijving een gemiddelde EPC-score van de bouwbesluitfunctie wonen van het bouwplan te voegen, onderbouwd door de EPC-berekeningen (zie bijlage 7 voor een rekenvoorbeeld). volgens NEN 7120 en NVN 7125. De inschrijver is verantwoordelijk de gemiddelde berekening op transparante wijze uit te voeren en te voldoen aan de eisen van de NEN 7120 en NVN 7125.
- Er wordt alleen gescoord als de EPC-berekening(en) en de gemiddelde EPC-score op correcte wijze zijn uitgevoerd en de gemiddelde EPC voor de bouwbesluitfunctie wonen lager of gelijk is aan 0,15. Vervolgens krijgt de hoogste score het maximale aantal punten (30 punten), de laagste score krijgt 5 punten. De overige scores worden ten opzichte van deze hoogste en laagste score beoordeeld, wederom een relatieve beoordeling.

Optiebod (maximaal 10 punten)

Elke partij dient een bod uit te brengen op het optierecht om een erfpachtovereenkomst aan te gaan. Deze optievergoeding is exclusief BTW. Het aantal maximaal te behalen punten voor de bieding op het optierecht is afhankelijk van de hoeveelheid inschrijvers (uw bod : hoogste bod x 10 = score). De inschrijver die het hoogste bod uitbrengt, krijgt het maximale aantal punten (zie bijlage 7 voor een rekenvoorbeeld). De rest van de inschrijvers scoort naar rato ten opzichte van het hoogste bod.

Totaal aantal punten	Score per criterium
Kwaliteit	maximaal 60 punten
- Beoordeling schetsontwerp, inclusief toelichting	
Duurzaamheid	
- Energieberekening	maximaal 30 punten
Optiebod	
- Bieding op het recht	maximaal 10 punten
Totaal	maximaal 100 punten

Vragenronde vóór inschrijving

In de definitieve selectie kunt u voor inschrijving schriftelijk vragen stellen via Tendered tot en met 9 mei 2016. Hieruit volgt wederom een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 24 mei 2016 door de drie overgebleven partijen te raadplegen via Tendered.

Stukken definitieve selectie

De volgende stukken moeten worden ingediend:

- Inschrijfformulier definitieve selectie, inclusief voorlopig programmatabel, EPC-waarde en bod op optierecht (bijlage 2)
- Schetsontwerp – A3-boekje met maximaal 25 enkelzijdige A3 pagina's
- Energieberekening (zie voorbeeld bijlage 7) – max. 3 enkelzijdige A4 pagina's
- Bibob formulier, inclusief bijlagen (bijlage 3)

Alle stukken moeten uiterlijk 5 juli 2016 zijn geüpload op Tendered.

Schetsontwerp

Om de kwaliteit van uw voorstel te beoordelen wordt gevraagd een schetsontwerp aan te leveren dat in woord en beeld inzicht geeft in het architectonische beeld en visie. Hierbij zijn de welstandscriteria, de bouwregels uit het uitwerkingsplan en de genoemde ruimtelijke en programmatische eisen uit het bestemmingsplan en het kavelpaspoort leidend. Hierbij wordt gevraagd inzicht te geven op de openbaarheid van het gebouw en de aansluiting op de openbare ruimte. Niet cruciale elementen en details mogen worden weggelaten. De tekeningen zijn voorzien van maatvoering van de belangrijkste maten/peilen en een schaalbalk. Géén maquettes aanleveren.

Het schetsontwerp bestaat uit een A3-boekje met maximaal 25 enkelzijdige A3 pagina's:

- Plankaart gebouw (begane grond) met indicatie functies, entrees en aansluiting op openbare ruimte
- Plattegronden van enkele typische verdiepingen
- Gevels
- Doorsneden gebouw in oost/west en noord/zuid richting met indicatie van aansluiting op omgeving (Cornelis Lelylaan, Delflandlaan en plein/hof)
- Architectonische visie driedimensionaal verbeeld in renderingen
- Beschrijving van het architectonisch beeld en visie, eventueel voorzien van referentieprojecten met inzicht in materialen, kleurgebruik, beeldkwaliteit en veroudering
- Voorlopig programmatabel inclusief een beschrijving van de programmatische kwaliteit van het woonprogramma en het niet-woonprogramma, visie op auto/fiets/scooter-parkeren (inclusief aangehouden parkeernormering).
- Een toelichting op de toekomstbestendigheid van het gebouw en een beschrijving van de bouwkundige ingrepen die maken dat (delen van) het gebouw in de toekomst van functie kan veranderen.

Beoordeling definitieve selectie

De beoordeling van de inschrijvingen in de definitieve selectie verloopt in vier stappen:

1. Op volledigheid

De selectiecommissie toetst de inschrijvingen binnen drie werkdagen, na de sluitingsdatum van inschrijving, eerst op volledigheid. Fouten van ondergeschikte aard mogen binnen 48 uur worden hersteld. Hieronder verstaan we het ontbreken van de juiste handtekeningen of een kennelijke verschrijving. Het ontbreken van bijlagen geldt niet als een fout van ondergeschikte aard.

2. Toetsing Bibob

Een toetsing op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) maakt onderdeel uit van de selectieprocedure. In de definitieve selectie levert u hiervoor een ingevuld Bibob-formulier (inclusief bijlagen) aan. Zie bijlage 3 'Brochure voor huurders en erfpachters van de gemeente Amsterdam' voor meer informatie. Het ingevulde formulier en/of de bijlagen kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

De Bibob-screening wordt voorafgaand aan de definitieve gunning uitgevoerd. Alleen de drie partijen die deelnemen aan de definitieve selectie worden gescreend. Mocht de screening negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet tot definitieve gunning over te gaan. Dan wordt gegund aan nummer twee, mits deze partij positief wordt beoordeeld, enzovoort.

3. Voldoen aan de eisen

Vervolgens checkt de commissie of de inschrijvingen voldoen aan alle eisen, zoals gesteld in deze selectiebrochure (het bestemmingsplan, het kavelpaspoort en het uitwerkingsplan).

4. Beoordeling op criteria

Daarna vindt een beoordeling plaats op basis van de selectiecriteria. De partij die het beste voldoet aan de ambities krijgt het hoogst aantal punten. De inschrijvingen worden ten opzichte van elkaar beoordeeld (relatief). De uitkomsten van selectiecommissie worden vastgelegd in een selectierapport.

Wanneer inschrijvers dezelfde totaalscore hebben, dan krijgt de inschrijver die het hoogste scoort op 'kwaliteit' de voorkeur, daarna de hoogste score op 'duurzaamheid', enzovoort.

Presenteren van de plannen

Iedere partij heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie kent geen punten toe aan het ingediende plan en weegt niet mee in de beoordeling van de selectiecommissie. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in de week 35 (29 augustus 2016 – 2 september 2016). Bij bekendmaking van de partijen, die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

Gunning

Op basis van het selectierapport stelt de selectiecommissie een advies voor gunning van het optierecht op aan de directeur Grond en Ontwikkeling. Op basis van het advies van de selectiecommissie en na besluit Directeur Grond en Ontwikkeling volgt het proces-verbaal voorlopige gunning aan de partij met de hoogste score. Tussen het (voorlopig) gunnen en het sluiten van de overeenkomst geldt een termijn van 20 dagen (Alcateltermijn). Deze termijn start op de dag na de bekendmaking van het besluit tot gunning. Inschrijvers die het niet eens zijn met de voorgenomen gunning kunnen in deze periode een beroep instellen.

Communicatie

Nadat de Directeur Grond en Ontwikkeling tot voorlopige gunning heeft besloten worden de drie partijen schriftelijk op de hoogte gebracht over de uitslag. De naam van de winnende partij wordt bekend gemaakt. Partijen worden geïnformeerd over de score van hun eigen inschrijving (per onderdeel en totaal) en de scores van de winnende inschrijving. Nadere informatie over de uitkomst wordt niet gegeven.

Onkostenvergoeding definitieve selectie

De partijen die in de definitieve selectie afvallen en het optierecht niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een vergoeding van € 12.500,-. Voorwaarde is dat zij tijdig een volledige inschrijving hebben ingediend.

7. Optieovereenkomst

Nadat de Directeur Grond en Ontwikkeling heeft besloten tot gunning van het optierecht, en dit besluit na het verloop van de Alcateltermijn definitief is geworden, ontstaat de verplichting voor de inschrijver tot het aangaan van de optieovereenkomst en betaling van de optievergoeding. Met het winnen van de tender en het aangaan van de optieovereenkomst heeft de winnende inschrijver 18 maanden het recht de bouwopgave uit te werken en te komen tot een geaccepteerde erfpachtaanbieding. Het optierecht komt te vervallen als er binnen deze periode geen geaccepteerde erfpachtaanbieding tot stand is gekomen of niet aan de in de optieovereenkomst gestelde voorwaarden wordt voldaan. De gemeente is dan vrij om met andere partijen een overeenkomst aan te gaan.

Overeenkomst

In de optieovereenkomst wordt onder andere het recht tot het verkrijgen van het erfpachtrecht op de bouwka­vel vastgelegd. De ambities, zoals opgenomen in de inschrijving (optiebod, voorlopig programma, energieberekening, schetsontwerp, etc.), maken integraal onderdeel uit van de optieovereenkomst (bijlage 10). De optieovereenkomst dient na de afronding van de selectieprocedure door de geselecteerde inschrijver formeel te worden ondertekend.

Optievergoeding

Voor het verlenen van het optierecht brengt de gemeente een éénmalige optievergoeding in rekening (zie artikel 1.3 en 1.4 van bijlage 10 optieovereenkomst), op basis van het ingediende optiebod. De betaalde optievergoeding wordt niet verrekend met de canon, afkoopsom of andere financiële verplichtingen die uit de erfpachttuitgifte van het terrein voortvloeien of het tot stand komen van de erfpacht­overeenkomst verband houdt. Ook wanneer de geselecteerde inschrijver besluit, in afwijking van de op hem rustende verplichtingen, zoals deze voor hem gelden na inschrijving voor deze selectieprocedure, de optieovereenkomst niet te ondertekenen, dan geldt toch de verplichting de optievergoeding aan de gemeente te betalen.

Erfpachtaanbieding

Eén van de bijlagen van de optieovereenkomst is de model erfpachtaanbieding. De erfpachttuitgifte vindt plaats conform de inhoud van deze model erfpachtaanbieding. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding komt een erfpacht­overeenkomst tot stand.

Integriteitsclausule

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

8. Bezwaar, eisen en uitsluitingsgronden

Toepasselijk recht

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

Opschortende voorwaarden optieovereenkomst

De optieovereenkomst komt tot stand, waarbij als opschortende voorwaarde geldt:

- de bevoegdheid van de gemeente de Bibob-screening uit te voeren en op basis daarvan zo nodig af te zien van het sluiten van een optieovereenkomst.
- dat tegen de selectieprocedure en/of de gunning aan de geselecteerde inschrijver geen succesvol bezwaar of beroep wordt ingesteld door een andere inschrijver binnen genoemde termijn(en) en op omschreven wijze. Indien bezwaar of beroep wordt ingesteld, blijft de opschortende voorwaarde van kracht en duurt zij voort totdat de gemeente een definitief besluit heeft genomen ten aanzien van het bezwaar of beroep, waarbij de gemeente zich het recht voorbehoudt niet eerder te beslissen tot gunning over te gaan dan nadat sprake is van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak.

Bezwaar

Indien u bezwaar wenst te maken tegen de gunning, de uitkomst of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dan dient u dit te doen door binnen 20 kalenderdagen na (verzending van) de bekendmaking van de gunning een kort geding aanhangig te maken bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam. Heeft u niet binnen de genoemde termijn(en) een kort geding aanhangig gemaakt, dan heeft u geen aanspraken meer jegens de gemeente inzake de gevolgde (selectie)procedure, de gunning en/of enig ander onderdeel van de onderhavige selectieprocedure.

Eisen en uitsluitingsgronden

- Alle gedane voorstellen in het kader van de selectieprocedure gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente Amsterdam tot ontwikkeling en realisatie van het project. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van het project.
- Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken te maken met andere, bij deze selectie betrokken, marktpartijen over de selectie.
- Het is de inschrijver 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 is bekend gemaakt.
- De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan het door hem ingediende plan of planonderdelen, zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen. Dit geldt voor het winnende plan, maar ook voor de partijen die zijn afgefallen in de definitieve selectie.
- De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde partij in de plaats te laten stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- Indien een van de uitsluitingsgronden van toepassing is, kan de gemeente met onmiddellijke ingang en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, de inschrijving vervallen verklaren.
- Indien de uitkomst van de Bibob-toetsing negatief is, kan de gemeente met onmiddellijke ingang en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, de inschrijving vervallen verklaren.
- Indien een inschrijver constateert dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via Tendered. Indien geen vragen

worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. Eventuele onduidelijkheden zijn dan voor risico van de inschrijver.

- Alle geschillen, die naar aanleiding van of in het verband met de selectie of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.
- Om iedere partij een gelijke positie te bieden, wordt door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers verstrekt in de periode tot en met de besluitvorming over de selectie.
- 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 op een andere door de gemeente te bepalen wijze of met andere selectieprocedure een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter voor het project te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
- De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier definitieve selectie en de contractplanning.
- De inschrijvingen worden in zowel de voorselectie als de definitieve selectie ten opzichte van elkaar beoordeeld.
- De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij bepaalde inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

9. Planning selectieprocedure

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

Voorselectie

1. Start tender: online op www.tenderned.nl op 1 februari 2016
2. Vragenronde voor inschrijving, vragen indienen via Tendered; uiterlijk 19 februari 2016
3. Geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument volgt op Tendered (vóór inschrijving) vanaf 7 maart 2016
4. Inschrijving: alle benodigde informatie en formulieren aanleveren via Tendered, uiterlijk 30 maart 2016
5. Selectiecommissie checkt volledigheid inschrijving (formulieren, bijlagen, handtekeningen etc.); uiterlijk 4 april 2016 bericht
6. Gelegenheid tot herstel fouten van ondergeschikte aard; uiterlijk 6 april 2016
7. Check op de eisen (bestemmingplan, kavelpaspoort en uitwerkingsplan) en beoordeling op selectiecriteria; uiterlijk 20 april 2016 gereed.
8. Communicatie: informeren van alle inschrijvers over uitslag op 21 april 2016

Definitieve Selectie

1. Vragenronde vóór inschrijving, vragen indienen via Tendered; uiterlijk 9 mei 2016
2. Geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument volgt, exclusief voor de drie geselecteerde partijen (vóór inschrijving!) vanaf 24 mei 2016
3. Inschrijving: alle benodigde informatie en formulieren aanleveren via Tendered; uiterlijk 5 juli 2016
4. Selectiecommissie checkt volledigheid inschrijving (formulieren, bijlagen, handtekeningen, etc.); uiterlijk 8 juli 2016 bericht
5. Gelegenheid tot herstel fouten van ondergeschikte aard; uiterlijk 12 juli 2016
6. Check op de eisen (bestemmingplan, kavelpaspoort en uitwerkingsplan) en beoordeling op selectiecriteria; uiterlijk 26 augustus 2016
7. Presentatie: iedere partij krijgt ruimte om het plan toe te lichten (geen nieuwe informatie!); week 35 (29 augustus 2016 – 2 september 2016)
8. Afronden selectierapport, inclusief opstellen proces-verbaal en besluit voorlopige gunning; uiterlijk 16 september 2016
9. Communicatie: informeren van de drie deelnemende partijen; 19 september 2016
10. Termijn van 20 dagen Alcatel-arrest; van 19 september 2016 t/m 9 oktober 2016
11. Definitieve gunning; op 10 oktober 2016
12. Sluiten optieovereenkomst; uiterlijk 1 november 2016
13. Bibob wordt gedaan in de periode van ontvangst van de inschrijving tot het moment van gunning (minimale termijn van vier weken); start vanaf 5 juli 2016

10. Bijlagen selectiebrochure Kavel F, Podium Lelylaan Amsterdam

Formulieren voorselectie

1. Inschrijfformulier voorselectie Kavel F

Formulieren definitieve selectie

2. Inschrijfformulier definitieve selectie Kavel F
3. Formulier Wet Bibob en vastgoedtransactie en Brochure voor huurders en erfpachters van de gemeente Amsterdam

Relevante stukken

4. Kavelpaspoort Kavel F d.d. 28 januari 2016
5. Uitwerkingsplan Podium Amsterdam (inclusief welstandscriteria uit hoofdstuk 6)
6. Bestemmingsplan Lelylaan e.o. (zie www.ruimtelijkeplannen.nl)
7. Rekenvoorbeeld EPC-score en optiebieding
8. Stadswarmtecontract
9. Agenda Duurzaamheid
10. Concept optieovereenkomst
11. Model erfpachtaanbieding
12. Terreinspecificaties
13. Algemene Bepalingen 2000 Erfpacht
14. Concept uitgiftetekening
15. Concept contractplanning
16. Toelichting werkwijze supervisor

