Gemeente Amsterdam

CONCEPT **Selectiebrochure** Blok 6A
Amstelkwartier 2e fase Weststrook 2 juli 2018

- koopwoningen (grondgebonden en/of appartementen)

9.000 m² BVO / vrije sector koopwoningen

Inhoudsopgave

Inleiding ... 3
1. Project en opgave ... 4
De locatie ... 4
Beschrijving van de opgave ... 4
Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen ... 4
Erfpachtgrondwaarde ... 5
Duurzaamheid ... 5
Kwaliteit ... 5
Programma ... 6
Optieovereenkomst en geboden optievergoeding ... 6
2. Beschrijving selectieprocedure ... 7
Vragenronde ... 7
Aanleveren ... 7
Communicatie ... 8
Planning selectieprocedure ... 8
Datum ... 8
Activiteit ... 8
3. Beschrijving, minimale eisen en selectie- of gunningscriteria ... 10
In te leveren documenten ... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
Minimale eisen ... 10
Gunningscriteria: duurzaamheid (EPC) en geboden optievergoeding ... 10
4. Beoordeling en vervolg ... 12
Gunning ... 13
Screening integriteit ... 13
Screening financieel en economische stabiliteit ... 14
Bezwaar ... 14
Planning ontwikkeltraject ... 14
5. Overige bepalingen en uitgangspunten ... 16

Inleiding

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen Blok 6A Amstelkwartier 2e fase Weststrook met minimaal 40 en maximaal 60 woningen kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren en/of verkopen. De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van een openbare selectie (tender). Hiervoor is deze selectieprocedure opgezet.

De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden, eisen die gesteld worden aan partijen die zich hebben ingeschreven voor deze selectie en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. De gemeente nodigt geschikte partijen, die voor deze locatie een plan hebben dat past binnen de voorwaarden, uit zich in te schrijven voor deze selectie. Op <DATUM>start de gemeente de tender.

De gemeente tendert voor de voorliggende opgave een zogenaamde optieovereenkomst. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver, tevens optienemer, gedurende de optieperiode waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (D.O.) uit te werken. Indien dit D.O. naar het oordeel van de gemeente past binnen het gestelde kader en verder voldoet aan de eisen die bij deze tender worden gegeven, zal de winnende inschrijver/ optienemer vervolgens in de gelegenheid worden gesteld het erfpachtrecht van de betreffende kavel te verkrijgen. Hij dient daartoe de gemeentelijke erfpachtaanbieding te accepteren, waardoor de erfpachtovereenkomst tussen hem en de gemeente tot stand komt. Pas dan heeft de optienemer met betrekking tot het Blok 6A Amstelkwartier 2e fase Weststrook een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. Het winnen van de tender verschaft hem slechts een voorwaardelijke aanspraak daarop. Na acceptie van de erfpachtaanbieding mag de optienemer zich als ontwikkelaar van dit project beschouwen en verkrijgt hij het erfpachtrecht over de betreffende bouwkavel via notariële vestiging.

Het tenderen van een optieovereenkomst is een werkwijze waarbij de optienemer zijn investeringsbeslissing kan splitsen om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te werken binnen de optieperiode. Een partij of combinatie van partijen die zich inschrijft voor de selectie legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien aan hem gegund zal worden, de in te optieovereenkomst vastgelegde geboden optievergoeding aan de gemeente te betalen en verkrijgt hij daarmee het exclusieve recht om gedurende de optieperiode de bouwopgave uit te werken en de investering in de uiteindelijke grondafname en bouw verder rond te krijgen.

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat mocht de optienemer er niet in slagen om binnen de optietermijn een erfpachtovereenkomst tot stand te laten komen, hij alle aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest alsmede de geboden optievergoeding, die verschuldigd blijft en niet zal worden gerestitueerd c.q. kwijtgescholden.

In deze brochure zal nader op de hiervoor beschreven aspecten van de tender worden ingegaan.

1. Project en opgave

De locatie
Kavel 6a ligt in Amstelkwartier, onderdeel van de wijk Overamstel, en is door de gunstige ligging nabij ontsluitingswegen, openbaar vervoer en groen, één van de gebieden in Amsterdam die is aangewezen voor nieuwe woningen. De transformatie van Overamstel van een werkgebied naar een woon- werkgebied verloopt stapsgewijs.

De unieke locatie aan de Amstel, de relatieve nabijheid van het centrum en de Amstelscheg, de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen zoals de watertoren van de voormalige Zuidergasfabriek vormen sterke factoren voor een stedelijk woonmilieu. In Amstelkwartier 1e en 2e fase zullen circa 2450 woningen worden gerealiseerd, variërend van woningbouw in het sociale segment, middensegment woningen, vrije sector woningen, zelfbouw en ligplaatsen voor woonarken.

Daarnaast wordt ook langs de Weespertrekvaart gewerkt aan de ontwikkeling naar een gemengde stadswijk, waar onder andere de transformatie van de Bijlmerbajes tot gemengd woon werkgebied deel van uitmaakt. Hier zijn ongeveer 1.400 woningen gepland.
Voor het bedrijventerrein in Overamstel is geen woningbouw gepland. Het bestemmingsplan is echter dusdanig verruimd dat er meer ruimte is voor een breder spectrum aan bedrijvigheid. Daarnaast wordt er gewerkt aan een plan, waarbij het streven is het bedrijventerrein te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied.

Beschrijving van de opgave
Kavel 6a wordt gekarakteriseerd door de prominente ligging aan het toekomstige buurtpark. De toekomstige bebouwing vormt daar niet alleen een straatwand, maar ook het representatieve kader van de centrale openbare ruimte in Amstelkwartier. De bebouwing van kavel 6a zal medebepalend zijn voor de beleving van het openbare park. Er wordt een statige uitstraling beoogd, met monumentale entrees en opgehoogde voortuinen. De bouwvolumes variëren in hoogte en breedte, en is rijk aan detaillering en reliëf, waardoor de plasticiteit van de gevel wordt benadrukt. Extra aandacht wordt gevraagd voor het realiseren van een aantrekkelijke plint, die de kwaliteit van de openbare ruimte verder versterkt. Op deze bouwkavel wordt ruimte gegeven om woningen in de vrije sector te ontwikkelen. Het is bovendien mogelijk om grondgebonden stads woningen te realiseren. Het gebouw wordt aan de zuidoostelijke zijde, net zoals bij kavel 6b, iets lager om zo meer lucht en zonlicht op het binnenterrein te krijgen, waardoor er een informeler karakter ontstaat. Tussen de kavels 6aen 6b ligt aan deze zijde een gedeeld achterpad. De zuidwestzijde van het gebouw ligt aan het gedeelde binnenterrein met kavel 6b. De volledige beschrijving van de uitvraag voor de kavel is te vinden in de bouwenvelop (bijlage 4).

Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen
De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met wonen in Blok 6A Amstelkwartier 2e fase Weststrook kan ontwikkelen, financieren, realiseren, exploiteren en/of verkopen. De opgave is ook om er een duurzaam gebouw van te maken. Hiervoor is een selectieprocedure opgezet waarbij bij de gunning wordt ingegaan op de duurzaamheid (EPC) en op het bod op het optierecht. Zoals te zien is in de opzet van het Inschrijfformulier (bijlage 1) is het mogelijk dat meerdere partijen gezamenlijk als combinatie inschrijven. 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 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.



Figuur 1 Amstelkwartier 2e fase Weststrook

Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwkavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid erfpachtgrondwaarden voor koopwoningen, voorzieningen en parkeerplaatsen. De geboden optievergoeding die de winnende inschrijver c.q. optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert ieder inschrijver zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
- Grondgebonden woningen (koop)	<€ xxx>	m² go
- Appartementen (koop)	<€ xxx>	m² go

- Parkeren (half verdiept)	<€ xxx>	per plek

* De grondprijzen zijn op basis van eeuwigdurend erfpacht, prijspeil <DATUM>exclusief BTW en worden geïndexeerd op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) e.e.a. conform de regeling zoals opgenomen in de model erfpachtaanbieding.

Duurzaamheid

Met de Agenda Duurzaamheid, vastgesteld op 11 maart 2015, heeft de gemeenteraad van Amsterdam opnieuw bevestigd ambities te hebben op het gebied van duurzaamheid. Voor de nieuwbouw is de ambitie dat in 2020 alle woningbouw en utiliteitsbouw energieneutraal wordt gebouwd (de gemeente Amsterdam verstaat onder energieneutraal een EPC < 0,15). Het is de ambitie dat 75 procent van het programma in de overeenkomsten die vanaf 1 januari 2015 met vastgoedontwikkelaars worden afgesloten, energieneutraal wordt ontwikkeld.

De markt wordt tegelijkertijd uitgedaagd om uit zichzelf op dit vlak beter te presteren. Ontwikkelende partijen worden gestimuleerd doordat de gemeente duurzaamheid mee laat wegen als criterium bij de selectie van ontwikkelplannen en ontwikkelende partijen. Dat geldt dus ook in de onderhavige selectieprocedure waarbij duurzaamheid geoperationaliseerd wordt door middel van de EPC-norm die partijen bij de inschrijving neerleggen. Daarnaast wordt met de Agenda Duurzaamheid ingezet op de controle van de afgesproken energieprestaties bij oplevering d.m.v. het beoordelen van duurzaamheid (EPC) rapporten en steekproefsgewijze controle op de bouwplaats. Verder heeft op 7 november 2017 de gemeenteraad een motie aangenomen die stelt dat geplande woningen voor het Amstelkwartier 2e fase Weststrook geschikt dienen te zijn voor 'lage temperatuurwarmte', daarom vindt puntentoekenning voor EPC alleen plaats bij het realiseren van lage temperatuur verwarming.

LET OP: Vooruitlopend op de nieuwe BENG eisen die per 1 januari 2020 landelijk ingaan, geldt voor nieuwbouw van woningen in Amsterdam een aangescherpte verplichte EPC norm van 0.2 (i.p.v. 0.4 uit het Bouwbesluit). Deze norm geldt voor vergunningaanvragen die vanaf de zomer 2018 worden ingediend. Voor inschrijvingen in deze tenders geldt daarom dat inschrijvers met een EPC boven de 0,2 uitgesloten worden van deelname.

Kwaliteit

Onder kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. De gemeente Amsterdam werkt met een vastgesteld welstandsbeleid (De Schoonheid van Amsterdam), waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus). Daarnaast zijn afhankelijk van de locatie bestaande kwaliteiten c.q. cultuurhistorie en erfgoed vastgelegd, voortkomend uit de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening. Binnen dit kader kunnen in uitzonderlijke gevallen uitzonderingen worden gemaakt in het geval dat er de wens is om tot kwaliteitseisen te komen die hoger liggen dan in De Schoonheid van Amsterdam nu is bepaald.

De locatie Amstelkwartier 2e fase Weststrook maakt onderdeel uit van: welstandsniveau bijzonder.

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze brochure worden benoemd passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid. Als daar een uitzondering op wordt gemaakt, dan is dit expliciet benoemd. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning is een positief oordeel van welstand het uitgangspunt.

Programma

Het aantal te realiseren woningen is minimaal 40 en maximaal 60. Er is een minimale woninggrootte van 40 m2 GO. Niet-woonfuncties: voor aan 5 1.2e verbonden beroepen en bedrijvigheid geldt dat maximaal

30% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m² ten behoeve van deze functie mag worden gebruikt.

Optieovereenkomst en geboden optievergoeding

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

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4. 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 optieperiode van 14 maanden) de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectie ingediende inschrijving, een D.O. uit te werken dat door de gemeente zal worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het D.O. inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de tender(stukken) is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd.

Na accordering van het D.O. zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst alsmede het dan geldende gemeentelijke erfpachtbeleid. De optieovereenkomst komt onder meer te vervallen als binnen de optieperiode de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

2. Beschrijving selectieprocedure

De gemeente vraagt van alle partijen die zich voor de onderhavige selectie inschrijven, en die zich daarmee conformeren aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in de tenderstukken, waaronder de onderhavige selectiebrochure, om (1) een bieding te doen op de optie (2) een EPC ≤ 0,2. De gemeente kiest er in deze tender voor om niet met een voorselectie te werken. Met deze directe selectiemethode beoogt de gemeente snel uitsluitsel te geven aan de inschrijvers. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling. Voor het deelnemen aan de tender krijgen inschrijvers geen onkostenvergoeding.

Op <DATUM> start de tender en staan alle documenten op www.tenderned.nl. De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving.

De volgende documenten maken als bijlage integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

1. Inschrijfformulier selectieprocedure met EPC en geboden optievergoeding (bijlage 1)
2. Bibobformulier voor vastgoedtransacties (bijlage 2)
3. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters (bijlage 3)

4. Bouwenvelop Blok 6A d.d. xx mei 2018 (bijlage 4)
5. De optieovereenkomst Blok 6A d.d. xx mei 2018 (bijlage 5)
6. Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie en Algemene bepalingen voor eeuwigdurend erfpacht 2016 (bijlage 6).
7. Indicatieve planning (bijlage 7)
8. Bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase Weststrook noord – geheel onherroepelijk- zie ruimtelijkeplannen.nl
9. Rapporten en andere relevante informatie (bijlage 8)
    - bijlage 9.1 Kabels & leidingen (bestaande situatie)
    - bijlage 9.2 Kabels & leidingen (nieuwe situatie)
    - bijlage 9.3 Achtergebleven funderingspalen Blok 6A d.d. xxx-2018
    - bijlage 9.4 Situatie zuidergasfabriek (bouwkundig inclusief funderingen) voor sanering en bouwrijp maken d.d. xxx-2018
    - bijlage 9.5 Doorsnede bouwrijp situatie blok 6A d.d. xxx-2018
    - bijlage 9.6 Bouwlogistiek en Werkterrein blok 6A d.d. xxx-2018
    - Bijlage 9.7 Verholen waterkering d.d. xxx-2018
    - Bijlage 9.8 Richtlijn Nuon Warmte RL-W-ruimte voor inpandige warmte overdrachtsstation 2016-04 rev D.
    - Bijlage 9.9 Saneringsbeschikking
    - Bijlage 9.10 Raamsaneringsplan
    - Bijlage 9.11 Technische Ontwerp Sanering

Vragenronde

De gemeente stelt inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot <DATUM> door contact op te nemen met het Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, uitsluitend via TenderNed. Alle, via TenderNed binnen gekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf <DATUM> voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven is mogelijk vanaf <DATUM> en tot uiterlijk <DATUM>. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver de volgende informatie aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Inschrijfformulier Selectie;
2. Omschrijving van het programma;
3. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen.

Indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die daarin participeren zowel het Inschrijfformulier als het Bibobformulier te hebben ingevuld en rechtsgeldig te hebben ondertekend.

Het ingevulde Inschrijfformulier, Bibobformulier en/of de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij 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. De inschrijver wordt daarover uiterlijk <DATUM>schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is

daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend – ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier of één van de bijlagen of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. De mogelijkheid tot herstel als voornoemd geldt nadrukkelijk niet voor het door de inschrijver geboden optievergoeding en de ingediende EPC. Deze zijn bij indiening op <DATUM> definitief en onherroepelijk.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De inschrijver die in combinatie van de geboden optievergoeding met de ingediende EPC naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving heeft gedaan, is in principe de winnaar van de tender en aan wie de optie wordt gegund.

Communicatie

Nadat de selectie 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 tender zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Vragenronde zoals eerder in deze selectiebrochure is beschreven.

Selectiecommissie

De beoordeling geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit:

- 5.1.2e 5.1.2e (projectmanager)
- 5.1.2e 5.1.2e (projectleider Grondzaken)
- 5.1.2e 5.1.2e (duurzaamheidsspecialist)
- 5.1.2e 5.1.2e (assistent-projectmanager)

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
<DATUM>	Start tender
<DATUM>	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
<DATUM>	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (NvI), inschrijven mogelijk
<DATUM>	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving selectie
<DATUM>	Screening Bibob
<DATUM>	(voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
<DATUM>	einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en onmiddellijk werkende optieovereenkomst door vervulling van de opschortende voorwaarde

3. Beschrijving, minimale eisen en selectie- of gunningscriteria

In te leveren documenten

Voor een ontvankelijke inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier (bijlage 1), de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in Hoofdstuk 2. onder Aanleveren en het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bibobformulier (bijlage 2), met alle vereiste bijlagen te worden ingeleverd.

Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in Hoofdstuk 2 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen ontvankelijke inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Minimale eisen

Met het invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier en Bibobformulier verklaart de inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende minimale eisen te zullen voldoen:

- Realisatie van een programma passend binnen de opgave en de Bouwenvelop voor Blok 6A Amstelkwartier 2e fase Weststrook
- Een minimale bieding op de optie ter grootte van 5.1.2e
- De grondprijs zoals genoemd in hoofdstuk 1 (erfpachtgrondwaarde)
- een EPC lager of gelijk aan 0,2. Inschrijvingen met een EPC hoger dan 0,2 komen niet in aanmerking voor gunning.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in Hoofdstuk 2. onder Aanleveren beschreven.

Gunningscriteria: duurzaamheid (EPC) en optievergoeding

Optievergoeding

Voor een bieding op de optie voor Blok 6A Amstelkwartier 2e fase Weststrook wordt een drempelbedrag gehanteerd van 5.1.2e

Over geboden optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de tender is dat <21> procent. Biedingen lager dan dit drempelbedrag worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
De puntentoekenning voor bieding op de optie gebeurt op basis van de volgende uitgangspunten:

- De inschrijvingen krijgen punten toegekend in verhouding tot het hoogste optiebod middels de volgende formule: (optiebod – <<minimum bedrag>>) x (70/ (hoogste optiebod – <<minimum bedrag>>))) = punten.

Duurzaamheid: EPC & lage temperatuur verwarming
Om de markt uit te dagen bij te dragen aan de Amsterdamse duurzaamheidsdoelstellingen worden bij een EPC score voor het woonprogramma lager of gelijk aan 0,15 punten toegekend. Tevens vindt puntentoekenning voor EPC alleen plaats bij het conformeren van het realiseren van lage temperatuur verwarming op het inschrijfformulier. De puntentoekenning voor EPC gebeurt op basis van de volgende uitgangspunten:

- een EPC >0,2 betekent uitsluiting.
- een EPC tussen 0,2 en 0,15 levert geen punten op.
- een EPC <0,15 levert punten op.
- De inschrijvingen krijgen punten toegekend in verhouding tot de laagste EPC, middels de volgende formule: (EPC – 0,15) x ((30 / (laagste EPC – 0,15)) = punten.
- Let op: puntentoekenning voor EPC vindt alleen plaats bij het conformeren van het realiseren van lage temperatuur verwarming op het inschrijfformulier.

Bij privaatrechtelijke toetsing door de gemeente (zie erfpachtovereenkomst voor de planning) van het voorlopig en definitief ontwerp voor de Bouwkavel moet de EPC-berekening – conform NEN 7120, NVN 7125 en met het uitgangspunt dat alleen binnen het perceel van de Bouwkavel opgewekte duurzame energie meetelt in de EPC, uitgezonderd aansluiting op warmtenet of WKO – door de ontwikkelaar worden aangeleverd, opdat de gemeente kan beoordelen of het bouwplan m.b.t. het woonprogramma voldoet aan de opgegeven EPC ten tijde van de inschrijving.

4. Beoordeling en vervolg

De gemeente beoordeelt de inschrijvingen en heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. De gemeente controleert de volledigheid van de inschrijvingen op de wijze als beschreven in Hoofdstuk 2. onder Aanleveren en waardeert de inschrijvingen op basis van de gunningscriteria. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de twee gunningscriteria: de hoogte van het geboden optievergoeding en de EPC. Deze twee criteria worden verschillend gewogen in de berekening van de totaalscore.

Beoordeling
De punten die partijen scoren op hun optiebod en op hun EPC, worden bij elkaar opgeteld om te komen tot een totaalscore met 2 decimalen. Hieronder staat een voorbeeld gegeven van de puntentoekenning voor tien fictieve geldige/ontvankelijke inschrijvingen. Uit het voorbeeld blijkt dat "Partij H" de winnaar is – met een totaalscore van "91,00" aan wie gegund wordt en waarmee de gemeente de optieovereenkomst aangaat.

Puntentoekenning kavel 6A Weststrook

	EPC	Punten EPC	Optiebod	Punten optiebod	Totaal score
Partij A	-0,05	30,00		12,73	42,73
Partij B	0,15	0,00		70,00	76,00
Partij C	0,14	1,50		31,82	39,02
Partij D	0,14	1,50		12,73	19,93
Partij E	0,12	4,50		50,91	60,51
Partij F	0,13	3,00	5.1.2e	0,00	8,40
Partij G	0,15	0,00		6,36	12,36
Partij H	0,01	21,00		70,00	92,80
Partij I	0,15	0,00		0,00	6,00
Partij J	0,10	7,50		63,64	75,64
Partij K	0,14	1,50		0,00	7,20

Maximale punten EPC	30	min. Punten	0,00
Minimale EPC:	0,2		
Maximale punten optiebod:	70	min. Punten	0,00
Minimale optiebod:	5.1.2e		

Voorbeeld berekening puntentoekenning Partij E:



Gelijke totaalscore
Indien de hoogste totaalscore voor twee of meerdere partijen exact gelijk is, geldt dat gegund wordt aan de partij met het hoogste optiebod (van de partijen met de hoogste gelijke totaalscore). Indien het optiebod ook exact gelijk is van deze partijen, geldt dat de beste EPC (van de partijen met de hoogste gelijke totaalscore) doorslaggevend is om de winnaar aan te wijzen. Als de EPC ook gelijk is van deze partijen, dan wordt een notaris gevraagd om de winnaar uit de overgebleven partijen met de hoogste gelijke totaalscore blind aan te wijzen.

Gunning
De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan de directeur van Grond en Ontwikkeling en doet daarbij een advies voor gunning. Door het gemeentelijk besluit tot gunning, komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand onder het voorbehoud van een positief screeningsresultaat op basis van het ingediende Bibob-formulier (bijlage 2).

Het moment van ceremoniële ondertekening van het optiecontract is op <DATUM> om xx.00 uur. Tevens wordt een nota voor de optievergoeding, ter hoogte van het optiebod met de BTW, toegezonden welke binnen 30 dagen na dagtekening van de optieovereenkomst aan de gemeente voldaan moet worden. Vervolgens zal in de loop van het ontwikkeltraject conform de bepalingen van de Concept Optieovereenkomst (bijlage 5) en de Concept Erfpachtovereenkomst (bijlage 6) en evt. overige bijlagen nader ingevuld worden op basis van het door de gemeente goedgekeurde definitief ontwerp.

De selectiecommissie zal alle inschrijvers schriftelijk op de hoogte stellen van de uitslag van de selectie voor de optieovereenkomst, waarbij aan de inschrijvers de uiteindelijke rangorde en totaalscore bekend wordt gemaakt. Over de uitslag wordt verder niet gecorrespondeerd.

Screening integriteit
In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2016 nr. 14334) 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 naast het Inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen. 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 Bibobformulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en zal er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. 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 dit niet het geval zijn, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een negatieve integriteitsscreening (naast de eerder gemelde opschortende voorwaarde als bedoeld in Hoofstuk 1. onder Optieovereenkomst en geboden optievergoeding, in verband met de bezwaartermijn).

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

~~(Optioneel)~~
~~Screening financieel en economische stabiliteit~~
~~Een screening op financieel economische stabiliteit kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure. Na de uiterste inleverdatum van de inschrijvingen kan de gemeente 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 inschrijver (alsnog) uit te sluiten van gunning of aanvullende voorwaarden te stellen.~~

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 selectie per brief aan hem bekend wordt gemaakt, een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de civiele rechtbank te 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 mee brengen 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.

Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is op de volgende pagina opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding <14> maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk <DATUM> digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt een nota voor de ter hoogte van geboden optievergoeding + BTW toegezonden die binnen 30 dagen na dagtekening van de optieovereenkomst aan de gemeente voldaan moet worden.

De geselecteerde inschrijver werkt het door hem ingediende plan uit tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van de bouwenvelop, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter toetsing aangeboden binnen de termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst.

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbieding nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO. Daarmee is de erfpachtaanbieding compleet en deze zal aan de geselecteerde inschrijver tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd.

Architectonisch beeld speelt bij de selectie geen rol. Direct na selectie (i.p.v. van pas bij conceptaanvraag omgevingsvergunning) wordt een regulier traject gestart t.a.v. sturing, borging/toetsing aan vastgesteld beleid. Hierbij wordt het architectonisch visie document beoordeeld. Dit document met daarin geformuleerd de gepresenteerde kwaliteiten, wordt de ondersteunende leidraad bij eventuele supervisie en welstandsbehandelingen bij concept en omgevingsaanvraag.

Planning vervolgtraject nog invoegen

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingplichtige overheidsopdracht
b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwenvelop. 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 de bouwenvelop.
d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijkerwijs onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via het e-mailadres 5.1.2e @amsterdam.nl, tot <DATUM>. 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. 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.
j. 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.
k. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de Optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende Inschrijfformulier en Bibobformulier.

l. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
m. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en l) wordt de inschrijver direct van deelname aan de tender uitgesloten.
n. 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 tender uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
o. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze tender, 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 Hoofdstuk 2. onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender.
p. De 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 geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers. Derhalve zal een verzoek tot gebruiks- of bestemmingswijziging niet eerder worden gehonoreerd dan na <tien/vijftien> jaar ingangsdatum erfpachtrecht.