Gemeente Amsterdam

Grond en Ontwikkeling
Gebiedsontwikkeling



Concept V2 Selectiebrochure optierecht

Blok 4G (Amstelkwartier)

Een vrije sector appartementencomplex met ruimte voor 5.400 m2 bvo

Inhoud

1 Inleiding..... 3

2 Project en opgave..... 4
2.1 Beschrijving van de opgave..... 5
2.2 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen..... 5
2.3 Bestemmingsplan..... 6
2.4 Grondwaarde..... 6
2.5 Duurzaamheid – EPC..... 7
2.6 Optieovereenkomst..... 7

3 Beschrijving selectieprocedure: selectie in één keer..... 8
3.1 Inschrijving..... 8
3.2 Vraag- en antwoord vóór inschrijving..... 9
3.3 Selectie en gunning..... 9
3.4 Communicatie..... 9
3.5 Planning selectieprocedure..... 10

4 Inschrijving: in te leveren bescheiden, minimale eisen en criteria..... 11
4.1 In te leveren bescheiden..... 11
4.2 Minimale eisen..... 11
4.3 Gunningscriteria: Optiebod en EPC-score..... 11

5 Beoordeling en Gunning..... 12
5.1 Optiebod..... 12
5.2 EPC-score..... 12
5.3 Gunning..... 13

6 Overige bepalingen..... 14
6.1 Integriteit..... 14
6.2 Overige Voorwaarden en uitgangspunten..... 14

CONCEPT

1 Inleiding

Amstelkwartier is een nieuwe wijk in Stadsdeel Oost waar in totaal gedurende de komende jaren zo'n drieduizend woningen komen. Deze woningen worden gerealiseerd in combinatie met verschillende voorzieningen waaronder een basisschool, een kleine haven, winkels, een hotel en verscheidene horeca. Het uitgangspunt voor het Amstelkwartier is een (hoog)stedelijk leefmilieu met een hoge bebouwingsdichtheid, compacte bebouwing en menging van functies. Door zijn unieke ligging aan de Amstel, de nabijheid van het centrum, de uitstekende bereikbaarheid en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen in het gebied, groeit het Amstelkwartier uit tot een gewilde stadsbuurt om te wonen en te werken.

De gemeente tendert voor de voorliggende opgave een zogenaamd optiecontract. Het is een werkwijze waarbij de optienemer zijn/haar investeringsbeslissing kan splitsen om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te werken binnen de vastgelegde periode in het optiecontract. Een partij die zich inschrijft voor de selectie legt zich vast om, indien aan hem of haar gegund zal worden, de door die partij geboden optievergoeding aan de gemeente te betalen en verkrijgt daarmee het exclusieve recht om de bouwopgave uit te werken en de investering in de uiteindelijke grondafname en bouw verder rond te krijgen. De verschuldigde optievergoeding staat gelijk aan het optiebod van de partij die deze tender wint. Meer informatie over het werken met een optie is in bijlage 1 te vinden.

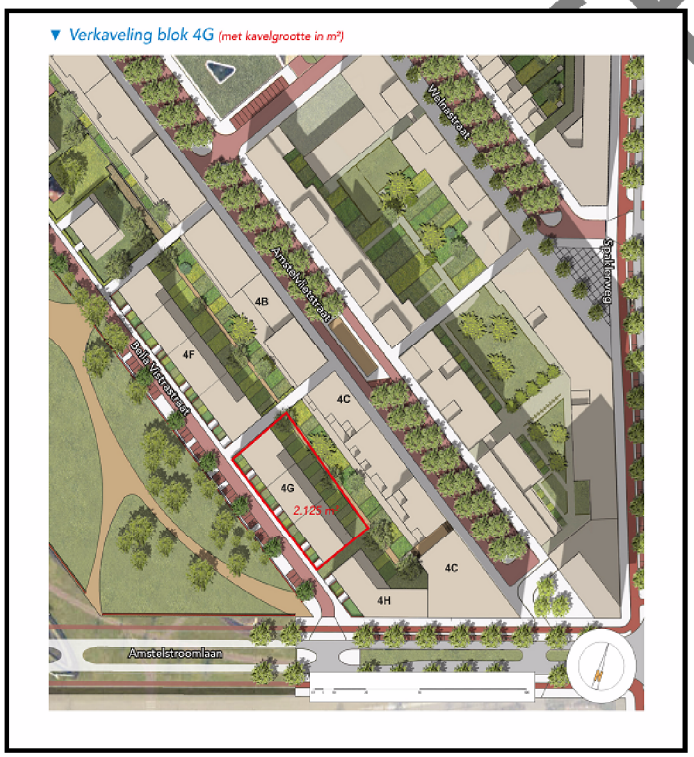
De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen Blok 4G met wonen, parkeren en voorzieningen kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren en/of verkopen. De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van een openbare selectie waarvoor één ieder die voldoet aan de vereisten zich kan inschrijven. Hiervoor is een selectieprocedure opgezet. De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden, eisen die gesteld worden aan de inschrijvende partij 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 om deel te nemen aan de selectieprocedure. In april 2016 start de gemeente de tender. De gunning is voorzien half juli en dan kan de geselecteerde partij zijn/haar plan uitwerken.

CONCEPT

2 Project en opgave

Blok 4G is gelegen in de 2e fase van het Amstelkwartier. In de eerste fase van het Amstelkwartier is inmiddels al een groot aantal woningen opgeleverd en begint zich langzaam een contour af te tekenen van een nieuwe stadswijk langs de Amstel. De bouwplannen die al zijn opgeleverd laten de diversiteit goed zien: een hotel, betaalbare starterswoningen en studentenwoningen en ook luxe ruime herenhuizen. Er is een brede basisschool geopend en er is ruimte voor buurtgerichte voorzieningen zoals een supermarkt. Minstens zo belangrijk is de aanleg van het Buitendijks Park (Park Somerlust) waar de Amstel met een aantal horecavoorzieningen, een haven en roeivereniging RIC echt aan je voeten ligt. In Amstelkwartier eerste fase worden in totaal 1.500 woningen gerealiseerd. De informatie in deze selectiebrochure over het plangebied is beknopt. Meer informatie over de locatie en de (voorzieningen) in de omgeving zijn opgenomen in de Bouwenvelop (bijlage 4)

CONCEPT



Figuur 1 Blok 4G

2.1 Beschrijving van de opgave

Blok 4G

De kavelgrootte is 2.171 m2, inclusief een collectief achterpad van circa 96 m2. Hierop kan een appartementencomplex worden gerealiseerd van minimaal 12m en maximaal 24m hoog (exclusief technische installaties, maximale hoogte = 3m). In het kavelpaspoort van Blok 4G is voor het gebouw een programma opgenomen van 5.400 m2 bvo (bruto vloeroppervlak) inclusief bergingen en exclusief parkeren. Het minimaal aantal woningen is 54. Alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein en ondergronds gebouwd. De ontsluiting van de parkeergarage ligt aan de Bella Vistastraat. Er is geen mogelijkheid voor het verkrijgen van parkeervergunning op straat. De parkeernorm is minimaal 0,3 en maximaal 1,0 pp per woning. De volledige beschrijving van de opgave kan gevonden worden in de bouwenvelop (bijlage 4).

2.2 Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

De gemeente zoekt een marktpartij die het geplande programma met wonen en parkeren in 4G 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 EPC-score en op het bod op het optierecht. Zoals te zien is in de opzet van het inschrijfformulier (bijlage 2) is het mogelijk dat meerdere partijen gezamenlijk/ als combinatie inschrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van marktpartijen dienen alle partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van de partijen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen om alle overige partijen rechtsgeldig te vertegenwoordigen. Indien een Inschrijving wordt ingediend door een combinatie van marktpartijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen.

CONCEPT

2.3 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Amstelkwartier Tweede Fase is onherroepelijk (2013) en te downloaden via www.ruimtelijkeplannen.nl

2.4 Grondwaarde

De grondwaarde wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste grondprijzen voor huurwoningen, voorzieningen en parkeerplaatsen. De optievergoeding maakt géén onderdeel uit van deze grondwaarde en wordt niet verrekend hiermee dan wel met de verschuldigde canon na het sluiten van de erfpachtovereenkomst.
Voor de verschillende functies en segmenten is een grondprijs per m² gebruiksoppervlak (gbo) voor wonen, per m2 bruto vloeroppervlak (bvo) voor niet woonfuncties en per gerealiseerde parkeerplek vastgelegd. De inschrijver conformeert zich aan deze vaste grondprijzen.

Functie	Grondprijs	Per eenheid
Huurwoningen > 30 m2 gbo	5.1.2e	m² gbo
Commerciële Voorzieningen		m² bvo
Sociaal maatsch. Voorzieningen		m² bvo
Parkeren halfverdiept		Per plek
Parkeren geheel verdiept		Per plek

De grondprijzen zijn op basis van voortdurende erfpacht, prijspeil augustus 2015, exclusief BTW

Voorwaarde in deze tender is dat 100 % van het totaal aantal woningen in bouwenvelop 4G gedurende minimaal de eerste 15 jaar een maximale netto huurprijs heeft van 5.1.2e prijspeil augustus 2015 met een jaarlijkse indexering met het consumenten prijsindexcijfer (alle huishoudens, 2006=100). . Deze huurprijs wordt maximaal jaarlijks door de verhuurder aangepast op basis van het consumentenprijsindexcijfer (alle huishoudens, 2006=100). Voorwaarde voor deze woningen is een exploitatieperiode van tenminste 15 jaar na ingebruikname van de woningen. Deze woningen mogen dus niet eerder dan na 15 jaar worden verhuurd boven d 5.1.2e euro of worden verkocht als koopwoning. Na 15 jaar geldt bij omzetting van huur naar koop geen aanvullende canon.
Voor voorzieningen in de plint geldt in beginsel de grondprijs voor commerciële voorzieningen. Alleen indien kan worden aangetoond (met getekende contracten met de beoogde gebruiker) dat de ruimte verhuurd zal worden ten behoeve een sociaal maatschappelijke voorziening, zal de daarbij behorende grondprijs van toepassing kunnen zijn.

CONCEPT

2.5 Duurzaamheid – EPC

Met de Agenda Duurzaamheid, vastgesteld op 11 maart 2015, heeft de Raad opnieuw bevestigd ambities te hebben op het gebied van duurzaamheid. Voor de nieuwbouw is de ambitie dat in 2020 alle woningbouw en utiliteitsbouw energieneutraal gebouwd wordt. Het is de ambitie dat 75 procent van het programma in de overeenkomsten die vanaf 1 januari 2015 afgesloten worden, energieneutraal wordt ontwikkeld. Waar het bouwbesluit conform de Europese richtlijn de ondergrens vormt (ten tijde van de selectieprocedure is de EPC 0,4), wordt de markt tegelijkertijd uitgedaagd om beter te presteren. Ontwikkelende partijen worden gestimuleerd doordat de gemeente voor minimaal 30 procent duurzaamheid mee laat wegen als criterium bij de selectie van ontwikkelplannen en ontwikkelende partijen. Dat geldt dus ook in deze selectie waarbij duurzaamheid geoperationaliseerd wordt door middel van de EPC-score die partijen bij de inschrijving neerleggen. Het meewegen van dit criterium in het selectieproces past binnen de kaders van het Europese aanbestedingsrecht. Daarnaast wordt met de Agenda Duurzaamheid ingezet op de controle van de afgesproken energieprestaties bij oplevering d.m.v. het beoordelen van EPC rapporten en steekproefsgewijze controle op de bouwplaats.

2.6 Optieovereenkomst

Met het winnen van de selectieprocedure en het aangaan van de optieovereenkomst verkrijgt de winnende Inschrijver voor een periode van 14 maanden het exclusieve recht om zijn of haar plan verder uit te werken en om de model erfpachtaanbieding te aanvaarden. De optieovereenkomst komt te vervallen als binnen de periode de model erfpachtaanbieding niet is aanvaard. Een aantal bijlagen maakt onderdeel uit van de optieovereenkomst te weten:

1. Het inschrijfformulier, door partij(en) ingevuld en aangeleverd;
2. De model-erfpachtaanbieding met bijlagen;
3. Het bestemmingsplan Amstelkwartier Tweede Fase (zie www.ruimtelijkeplannen.nl);
4. Bouwenvelop Blok 4G, Amstelkwartier
5. Een indicatieve planning tender Blok 4G
6. De voorliggende selectiebrochure optierecht Blok 4G

CONCEPT

3 Beschrijving selectieprocedure: selectie in één keer

De Gemeente Amsterdam vraagt van alle partijen die zich inschrijven, en die zich daarmee conformeren aan een aantal randvoorwaarden, om een optiebod neer te leggen tezamen met een EPC-score. De gemeente kiest er daarom in deze tender voor om niet met een voorselectie te werken. Met deze directe selectiemethode beoogt de gemeente snel uitsluitsel te geven aan serieuze marktpartijen. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling. Voor het deelnemen aan de tender krijgen partijen **geen** onkostenvergoeding. Op 15 april 2016 start de tender en staan alle documenten op www.tenderned.nl.

CONCEPT

3.1 Inschrijving

De selectie betreft een enkelvoudige, openbare inschrijving. Inschrijvingen worden slechts in behandeling genomen indien het inschrijfformulier en Bibob formulier, zonder aanpassingen is ingevuld en rechtsgeldig ondertekend is. Alleen dan is de inschrijving geldig en wordt deze in behandeling genomen. De volgende documenten maken integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure: De documenten zijn te raadplegen via 5.1.2e

A. Toelichting werkwijze optiecontracten (bijlage 1)

B. Inschrijfformulier Tender Blok 4G, Amstelkwartier in .doc en .pdf (bijlage 2)

C. Bibob Formulier (bijlage 3)

D. Bouwenvelop Blok 4G (bijlage 4)

E. Indicatieve planning (bijlage 5)

F. Optiecontract (bijlage 6)

G. Het bestemmingsplan Amstelkwartier Tweede Fase (2013) (zie www.ruimtelijkeplannen.nl)

H. Model-erfpachtovereenkomst met bijlagen (bijlage 7 t/m 7.3)

- bijlage 7.1 Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in Erfpacht Kavel 4G

- bijlage 7.2 Uitgiftetekening (Tek. Nr. 2016-XXX)

- bijlage 7.3 Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

J. Inschrijfformulier Blok 4G stadswarmte (bijlage 8).

I. Rapporten en andere relevante informatie (bijlage 9);

- bijlage 9.1 Kabels & leidingen (bestaande situatie)

- *bijlage 9.2 Kabels & leidingen (nieuwe situatie)*
- *bijlage 9.3 Saneringsbeschikking*
- *bijlage 9.4 Raamsaneringsplan*
- *Bijlage 9.5 Technische Ontwerp Sanering*

3.2 Vraag- en antwoord vóór inschrijving

De gemeente stelt partijen in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot (29 april 2016), uitsluitend via TenderNed. Alle, via TenderNed binnen gekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf (20 mei 2016) voor iedereen te raadplegen via [redacted]

3.3 Selectie en gunning

Na de periode waarin partijen vragen hebben kunnen stellen, dient uiterlijk (10 juni 2016) vóór 17.00 uur de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend aangeleverd te worden via [redacted] De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier en Bibob formulier (Bijlage 3) te beoordelen op volledigheid. Zo dienen het inschrijfformulier en Bibob formulier volledig en zonder dat er wijzigingen zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij het ontbreken en/of niet volledig zijn van het inschrijfformulier en/of Bibob formulier op ondergeschikte onderdelen zal de Inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om ontbrekende of onvolledige gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren. De Inschrijver wordt daarover uiterlijk (15 juni) schriftelijk of per e-mail op de hoogte gebracht en dient binnen 2 werkdagen en dus uiterlijk (17 juni) vóór 17.00 uur de ontbrekende gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren. Dit geldt nadrukkelijk niet voor het optiebod en de EPC-score. Deze worden geacht bij indiening op 10 juni definitief en onherroepelijk te zijn. Is daarna nog steeds sprake van onvolledigheid dan wordt de inschrijving uitgesloten van behandeling. De partij die in combinatie van het optiebod met de EPC-score de beste inschrijving heeft, is winnaar van de tender en wordt in beginsel de optie gegund.

3.4 Communicatie

Communicatie over de tender van blok 4G dient te allen tijden plaats te vinden in overleg met de gemeente Amsterdam. In wederzijds overleg worden communicatiemomenten gedurende de selectie en na gunning bepaald en de woordvoering gecoördineerd. Nadat de selectie heeft plaatsgevonden, zal de Gemeente de winnaar bekend maken. Aan de overige inschrijvers zal de lijst met deelnemers en

CONCEPT

bijbehorende eindscores in punten bekend worden gemaakt. De inhoud van de inschrijvingen zal niet door de Gemeente bekend worden gemaakt, ook niet aan de overige inschrijvers. Verder zal over de uitslag niet worden gecorrespondeerd.

3.5 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Start selectieprocedure en publicatie stukken op www.tenderned.nl	15 april 2016
Uiterste datum tot het stellen van vragen	29 april 2016
Vraag- en antwoorddocument gereed en online	20 mei 2016
Uiterste datum inschrijving	10 juni 2016
Uiterlijke berichtgeving aan Inschrijvers over uitslag en publicatie hiervan op	24 juni 2016
5.1.2e	
Ondertekening optiecontract	14 juli 2016

CONCEPT

4 Inschrijving: in te leveren bescheiden, minimale eisen en criteria

4.1 In te leveren bescheiden

A. Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier (bijlage 2).

B. Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bibob formulier (bijlage 3), met alle vereiste bijlagen.

C. Het volledig ingevulde formulier Stadswarmte Blok 4G (bijlage 8).

4.2 Minimale eisen

Met het invullen van het inschrijfformulier en Bibob formulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) committeren partijen zich aan de volgende minimale eisen:

- een minimale bieding op de optie van € BEDRAG,= (zegge BEDRAG Euro)
- de grondprijs; genoemd onder paragraaf 1.4.

4.3 Gunningscriteria: Optiebod en EPC-score

Optiebod

Voor een bieding op de optie voor Blok 4G wordt een drempelbedrag gehanteerd van € BEDRAG,= (zegge BEDRAG Euro). Over het optiebod dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de tender is dat 21%. Biedingen lager dan dit drempelbedrag komen niet voor gunning in aanmerking.

Duurzaamheid – EPC-score

Er is gekozen om 'Energieneutraal bouwen' te operationaliseren met behulp van de EPC conform NEN 7120 (zie 1.5). Een EPC-score van 0,15 of lager levert punten op. Nadere informatie is te vinden in de model-erfpachtaanbieding.

CONCEPT

5 Beoordeling en Gunning

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen. De selectiecommissie bestaat uit de projectmanager Amstelkwartier (Grond en Ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling), de projectleider voor het gebied (Grond en Ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling) en een deskundige op het gebied van duurzaamheid en EPC. De projectmanager is voorzitter van deze commissie. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij de partij(en) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen en beoordeelt op basis van de gunningscriteria. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de twee gunningscriteria: de hoogte van het optiebod en de EPC-score. De twee criteria worden verschillend gewogen in de berekening van de totaalscore.

Wegingsfactor
EPC-score 30%
Optiebod 70%

Zoals in 3.3 is toegelicht krijgen Inschrijvers punten op basis van het aantal deelnemers.

CONCEPT

5.1 Optiebod

Het optiebod telt voor 70% mee in de selectie. Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel 'Optiebod' is afhankelijk van de hoeveelheid Inschrijvers. Het maximaal te behalen aantal punten is het product van het aantal Inschrijvers vermenigvuldigd met 7. De Inschrijver die het hoogste financiële bod uitbrengt krijgt dit maximale aantal punten. Degene die het één na hoogste bod uitbrengt, krijgt 7 punten minder. Degene die als derde beste scoort, krijgt weer 7 punten minder enzovoort, enzovoort. Bij bijvoorbeeld 6 Inschrijvers zal het maximaal aantal te behalen punten voor dit onderdeel dus 42 zijn en zal degene die op plek 2 eindigt 35 punten krijgen, enzovoort tot de zesde plek die nog 7 punten krijgt.

5.2 EPC-score

De EPC-score telt voor 30% mee in de selectie. Een opgegeven EPC-score kleiner of gelijk aan 0,15 levert 3/7 keer het aantal punten op dat de Inschrijver heeft behaald voor het optiebod. Een EPC score hoger dan 0,15 levert 0 punten op. Bij voorbeeld bij 6

Inschrijvers levert een EPC kleiner of gelijk aan 0,15 voor de Inschrijver met het hoogste optie bod 3/7 x 42 = 18 punten op. Voor degene met het op één na hoogste optiebod is dit 3/7 x 35 =15 punten, enzovoort. Bij de beoordeling van het definitief ontwerp dient de EPC berekening (conform NEN 7120) te worden meegeleverd, zodat de gemeente kan toetsen of het plan voldoet aan de opgegeven waarde.

5.3 Gunning

De punten die partijen scoren op hun optiebod en op de EPC-score worden bij elkaar opgeteld. De opgetelde twee totalen vormen de totaalscore.

(bij gelijke eindscore: Indien de hoogste totaalscore voor twee of meerdere partijen gelijk is, wordt uiterlijk op 17 juni 2016 gevraagd of de betreffende partijen het optiebod willen verhogen. Partijen hebben tot 24 juni 2016, 17.00 uur, om al dan niet het optiebod te verhogen. Vervolgens wordt opnieuw de totaalscore berekend op basis van het oorspronkelijk aantal Inschrijvers. Als de hoogste totaalscore op dat moment opnieuw voor twee of meerdere partijen gelijk is, dan wordt een notaris gevraagd om de winnaar uit de overgebleven partijen met de hoogste totaalscore blind aan te wijzen. Indien zich een gelijke eindscore voordoet dan zullen de datum definitieve bekendmaking winnaar en de ondertekening van het optiecontract twee weken later plaatsvinden dan nu onder 3.5 is aangegeven.)

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan de directeur van Grond en Ontwikkeling en doet daarbij een advies voor gunning. Na ontvangst van het advies van de selectiecommissie neemt de directeur van Grond en Ontwikkeling een besluit om al dan niet over te gaan tot voorwaardelijke gunning. Hij informeert hierna de geselecteerde Inschrijver van haar besluit tot gunning onder de opschortende voorwaarde dat geen van de afgewezen Inschrijvers in eerste aanleg met succes bezwaar maakt tegen de voorgenomen gunning.

Door het gemeentelijk besluit tot gunning, komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand. Het moment van ceremoniële ondertekening van het optiecontract is al bekend: op 14 juli 2016 om 16.00 uur (ervan uitgaande dat de opschortende voorwaarde is vervuld). Tevens wordt een nota voor de optievergoeding (ter hoogte van het optiebod + 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 Optieovereenkomst de model erfpachtovereenkomst (bijlage 7) en evt. overige bijlagen nader ingevuld worden op basis van het door de gemeente goedgekeurde DO. 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 puntentotaal bekend wordt gemaakt. Over de uitslag wordt verder niet gecorrespondeerd.

CONCEPT

6 Overige bepalingen

6.1 Integriteit

De gemeente heeft de wens om zoveel mogelijk te voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de gemeente, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. De gemeente ontwikkelt met het oog hierop beleid waarvan onder andere een zogenaamde integriteitclausule, alsmede de zogenaamde Bibob toets onderdeel uitmaken. U wordt gevraagd bij inschrijving een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob formulier mee te sturen, inclusief de vereiste bijlagen. Het niet, onvolledig of niet rechtsgeldig invullen of ondertekenen van dit formulier leidt tot directe uitsluiting van deze selectie. De integriteitsclausule is opgenomen in het optiecontract. Op basis van deze clausule is de gemeente bevoegd tot het screenen van de partij op integriteit. Als uit de screening blijkt dat er sprake is van integriteitschendingen, kan de gemeente de inschrijving ongeldig verklaren dan wel de overeenkomst ontbinden. Indien er twijfels bestaan over de integriteit van een Inschrijver, behoudt de gemeente zich het recht voor om niet te gunnen totdat deze twijfels zijn weggenomen.

CONCEPT

6.2 Overige Voorwaarden en uitgangspunten

- Onderhavige selectie behelst geen aanbestedingplichtige overheidsopdracht, derhalve is de ARW 2012 niet van toepassing.
- Het door de Inschrijver op te stellen plan moet passen binnen de bouwenvelop en alle in het kader van deze selectie verstrekte selectiedocumenten.
- Indien een Inschrijving wordt ingediend door een combinatie van marktpartijen dienen alle combinanten het inschrijfbiljet in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van de combinanten door de overige combinanten als contactpersoon te worden aangewezen om alle overige combinanten rechtsgeldig te vertegenwoordigen. Voor alle combinanten geldt een hoofdelijke aansprakelijkheid voor alle verplichtingen voortvloeiend uit de inschrijving.
- Indien een Inschrijving wordt ingediend door een combinatie van marktpartijen dienen alle combinanten afzonderlijk het Bibob-formulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.
- Indien een Inschrijving wordt ingediend door een combinatie van marktpartijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling

van combinatie te wijzigen zolang niet aan alle voorwaarden uit onderhavige brochure inclusief alle bijlagen is voldaan.

- Ten aanzien van de Inschrijver aan wie gegund is, geldt dat de gemeente bij het besluit tot gunning de inschrijving accepteert (gunningsbesluit) waardoor de optieovereenkomst tot stand komt. De rechtsverhouding die als gevolg van de inschrijving en gunning is ontstaan vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit deze Selectiebrochure met bijlagen, en het ondertekende inschrijfformulier en de overige door de Inschrijver ingediende stukken.
- Een screening van de winnende Inschrijver op integriteit en 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 en vragen met betrekking tot de economische haalbaarheid te beantwoorden 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 voor gunning of aanvullende voorwaarden te stellen.
- Om iedere partij 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 de bestuurlijke besluitvorming over de selectie.
- Alle geschillen die naar aanleiding van of in het verband met de selectie of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.
- Indien een Inschrijver bezwaar wenst te maken tegen enige beslissing welke aan inschrijver is meegedeeld in het kader van deze selectieprocedure, dan dient de inschrijver dit te doen door binnen 15 kalenderdagen na (verzending van) de bekendmaking van de beslissing een kort geding aanhangig te maken bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam. De hier bedoelde termijn is een vervaltermijn. 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 selectie.
- Het is niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken marktpartijen te maken over de inschrijving.
- De gemeente behoudt zich het recht voor om zich in ieder stadium van de selectieprocedure van het maken van een selectie te onthouden. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om op een andere wijze een ontwikkelaar/ opdrachtgever/ erfpachter voor de opgave te werven. Het staat de gemeente vrij om hiervoor één van de deelnemers aan de Inschrijving te benaderen. Een Inschrijver kan jegens de gemeente nimmer enige vergoeding claimen dan wel enige andere aanspraak doen gelden.

CONCEPT

- Indien de Inschrijver tijdens dit selectieproces surseance van betaling of zijn faillissement aanvraagt c.q. failliet wordt verklaard; beperkt wordt in zijn bevoegdheid zelfstandig handelingen te verrichten en/of bij beslaglegging op roerende, onroerende zaken en/of rechten van de Inschrijver, kan de gemeente met onmiddellijke ingang en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, de inschrijving vervallen verklaren dan wel de samenwerking beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om op een andere wijze een ontwikkelaar/ opdrachtgever/ erfpachter voor de opgave te werven. Het staat de gemeente vrij om hiervoor één van de deelnemers aan de Inschrijving te benaderen.
- 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. Het stellen van nadere voorwaarden aan de ontwikkeling en realisatie van de bouwenvelop leidt tot uitsluiting. De inschrijvingen van Inschrijvers aan wie niet is gegund, vervallen van rechtswege
- De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij bepaalde Inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.
- Het is Inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- De 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.

CONCEPT