

Reglement

Ontwikkelcompetitie Omval-Weespertrekvaart Amsterdam



Gemeente Amsterdam
17 juli 2020

Inhoudsopgave

1 Inleiding	p. 3
1.1 Aanleiding	
1.2 Doelstellingen	
1.2 Procedure	
1.3 Inhoud en status van het reglement	
1.4 Leeswijzer	
2 Uitschrijver	p. 6
2.1 Uitschrijver van de competitie	
2.2 Contactgegevens	
2.3 Indiening inzending	
3 Opgave	p. 7
3.1 Ambities	
3.2 Kern van de opgave	
3.3 Toelichting op de opgave	
3.4 Randvoorwaarden	
4 Deelname	p. 11
4.1 Voorwaarden voor deelname	
4.2 Voorkennis, belangenverstrengeling en contact	
5 Inzendingen	p. 12
5.1 Eerste ronde	
5.2 Tweede ronde	
6 Beoordeling	p. 16
6.1 Toetsing	
6.2 Beoordeling	
6.3 Juryuitspraak en juryrapport	
7 Vervolg	p. 18
8 Administratieve bepalingen	p. 22
8.1 Planning	
8.2 Communicatie met de uitschrijver	
8.3 Vergoedingen	
8.4 Publiciteit	
8.5 Screening integriteit	
8.6 Screening financieel economische stabiliteit	
8.7 Rechtsbescherming en bezwaar	
8.8 Overige voorwaarden	
Bijlagen	
1	Notitie over plangebied Omval-Weespertrekvaart
2	Stedenbouwkundig plan Omval-Weespertrekvaart
3	Bestemmingsplan Omval-Weespertrekvaart
4	Welstandsnota De schoonheid van Amsterdam criteria pag. 189 t/m 192
5	Duurzaam Bouwen in Amsterdam
6	Funderingsonderzoek Weesperzijde 250 te Amsterdam
7	Beleid erfpacht gemeente Amsterdam
8	Formulier Eigen verklaring

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied Omval-Weespertrekvaart is een aantrekkelijke en centraal gelegen locatie in Amsterdam, gelegen tussen het woon-werkgebied De Omval, de woonbuurt Amsteldorp en de Weespertrekvaart in Amsterdam.

De locatie is gesitueerd tussen diverse ontwikkelingsgebieden en het bestaande woongebied Amsteldorp. De ontwikkelingsgebieden rondom plangebied Omval-Weespertrekvaart zijn in verschillende stadia van planvorming en uitvoering: Amstelkwartier, Amsteloever, omgeving van het Amstelstation en Kop Weespertrekvaart. Iets verderop ligt ook nog de nieuwe woningbouwlocatie van de voormalige Bijlmerbajes. De komende jaren zal daardoor een stevige verdichting plaatsvinden rondom het plangebied Omval-Weespertrekvaart. Hierbij streeft de gemeente naar duurzame gebiedsontwikkeling met hoogwaardige architectuur en aandacht voor ecologische kwaliteit, duurzaamheid en maatregelen die bijdragen aan een *rainproof* Amsterdam. Ook is de aandacht gericht op een verbeterde autoluw openbare ruimte met goede verbindingen voor voetgangers en fietsers.



Midden tussen deze bouwactiviteiten is er nu de mogelijkheid om ook het driehoekige plangebied, dat ogenschijnlijk solitair en vergeten is, te ontwikkelen. Daarbij kunnen de potenties van deze plek optimaal worden benut om bij te dragen aan een diverse en dynamische stedelijke omgeving. In combinatie met de ambities van de gemeente ligt hier dan ook een uitdagende ontwikkelopgave. Voor deze kavel is de gemeente op zoek naar de beste voorstellen uit de markt. Daarom heeft de gemeente besloten voor deze kavel een ontwikkelcompetitie uit te schrijven.

1.2 Doelstellingen

De doelstellingen van deze competitie zijn:

- Het realiseren van de ambities voor het plangebied,
- Het komen tot aansprekende en realiseerbare plannen waarin maximale ontwerpqualität gepaard gaat met kennis van het ontwikkel- en bouwproces,
- Het zo breed mogelijk uitdagen van de markt en daarbij het bieden van zoveel mogelijk vrijheid aan de deelnemers om te komen tot zoveel mogelijk creativiteit en innovatie,
- Het vinden van een marktpartij die het gebouw kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren,

- Het in erfpacht uitgeven van de bouwka­vel ten behoeve van daadwerkelijke realisatie van het winnende ontwikkel­voorstel,
- Het onderzoeken en toepassen van innovatieve ontwikkel­methoden in gebiedsontwik­keling (pilot).

1.3 Procedure

Deze competitie is uitgeschreven door de gemeente Amsterdam onder de naam

Ontwikkel­competitie Omval-Weespertrek­vaart Amsterdam.

De procedure betreft een ontwikkel­competitie op basis van visie. Dit is een openbare competitie die plaatsvindt in twee rondes. Deze opzet dient om enerzijds alle geïnteresseerden in staat te stellen deel te nemen en anderzijds om de deelnamekosten beperkt te houden. De deelnamevoorwaarden zijn bewust zo bescheiden mogelijk gehouden.

Pilot

Voor deze ontwikkel­competitie hanteert de uitschrijver een alternatieve selectiemethode, waarbij de markt wordt uitgedaagd een passend programma binnen de vraagstelling van de uit­vraag te presenteren. Het programma is dus niet in de uit­vraag opgenomen. Dit betekent dat het, door de winnaar, gepresenteerde programma bepalend is voor de grond­waardebepaling die de basis vormt voor de af­koop­som van het erfpacht­recht (erfpacht­grond­waarde). De gemeente heeft voor diverse mogelijke bestemmingen op deze locatie erfpacht­grond­prijzen bepaald. Deze erfpacht­grond­prijzen zijn in combinatie met het gepresenteerde programma bepalend voor de definitieve erfpacht­grond­waarde. Zie ook hoofdstuk 7 over het vervolg.

Eerste ronde

De eerste ronde heeft het karakter van een ideeën­prijsvraag waarin aan teams, bestaande uit ten­min­ste een ontwikkelaar, ontwerper en aannemer, wordt gevraagd om een beknopte visie op de opgave in te zenden. Met deze teamsamen­stelling wordt beoogd de vertaalslag van ontwerp naar realisatie zo klein mogelijk te houden.

Uit de inzendingen selecteert een onafhankelijke vakjury minimaal drie en maximaal vijf inzendingen die het best beoordeeld worden en brengt hierover advies uit aan de uitschrijver.

Tweede ronde

De uitschrijver zal de geselecteerde deelnemers uitnodigen voor de tweede ronde, waarin aan hen wordt gevraagd hun visie nader uit te werken tot een structuurontwerp met *business case* voor de opgave.

De inzendingen worden tentoongesteld. Bezoekers van de tentoon­stelling kunnen hun reactie op de voor­stellen geven. De reacties worden ter beschikking gesteld aan de jury.

De jury brengt een rangorde aan onder de inzendingen en wijst één winnaar aan.

Aan elk van de maximaal vijf deelnemende teams wordt een tegemoet­koming in de kosten beschikbaar gesteld van € 10.000,- excl. BTW, mits zij een geldige in­zending hebben gedaan.

Vervolg

De uitschrijver heeft de intentie om de bouwka­vel waarop de competitie betrekking heeft, nadat het terrein bouwrijp is gemaakt (ver­legging van kabels en leidingen), in het pand een aanvullende asbestonderzoek en (eventuele) sanering heeft plaatsgevonden en (eventueel) de opstal(len)

(deels) zijn gesloopt, in erfpacht uit te geven aan de winnaar van de competitie onder het voorbehoud dat de zich op het terrein bevindende opstal definitief leeg en vrij van gebruik aan de gemeente is opgeleverd door de huidige gebruiker (zie hoofdstuk 7), met het oog op realisatie van het winnende plan. Hiertoe heeft de uitschrijver het voornemen om een optieovereenkomst met de winnaar te sluiten.

1.4 Inhoud en status van het reglement

Dit reglement is opgesteld aan de hand van [Kompas Light Ontwikkelcompetities](#).

Het bepaalde in dit reglement is bindend voor alle partijen: de uitschrijver, de deelnemers en de beoordelaars. De bijlagen maken deel uit van het reglement en hebben dezelfde binding.

Dit reglement beschrijft de gehele procedure van de competitie.

Aan de deelnemers aan de tweede ronde wordt aanvullende informatie verstrekt.

Dit betreft in ieder geval:

- Bodemonderzoek
- Funderingsonderzoek
- Kabels & leidingen (bestaand en nieuw)
- Advies (mail) Waternet en bouwen waterkering
- Tekening en voorwaarden waterkering
- BLVC kader
- Formulier Eigen verklaring
- Formulier Bibob
- Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties
- Brochure Beleidslijn gemeente Amsterdam voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob
- Concept Optieovereenkomst
- Concept Erfpachtaanbieding
- Terreinspecificatie
- Tekening met uitgiftepeil en exacte maatvoering van de kavel
- Klachtenregeling gemeente Amsterdam

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat informatie over de uitschrijver van deze competitie, de contactpersoon en indiening van inzendingen.

Hoofdstuk 3 bevat informatie over de opgave.

Hoofdstuk 4 beschrijft de voorwaarden voor deelname.

Hoofdstuk 5 beschrijft de voorwaarden voor het indienen van de stukken.

Hoofdstuk 6 beschrijft de beoordeling van de inzendingen.

Hoofdstuk 7 beschrijft het vervolg op de competitie.

Hoofdstuk 8 beschrijft de administratieve bepalingen die van toepassing zijn op deze competitie.

2 Uitschrijver

2.1 Uitschrijver van de competitie

Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling

<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/grond-en/>

2.2 Contactgegevens

Architectuur Lokaal begeleidt de uitvoering van de competitie in opdracht van de uitschrijver.

Informatie over deze competitie kan uitsluitend worden ingewonnen via Bram Talman,

Architectuur Lokaal, bram.talman@arch-lokaal.nl, tel. 020 530 40 00.

2.3 Indiening inzending

De competitie verloopt via de webpagina www.arch-lokaal.nl/ontwikkelcompetitie-omval-weespertrekvaart

Alle stukken worden digitaal ingediend via deze webpagina.

De competitie wordt aangekondigd op TenderNed.

3 Opgave

3.1 Ambities

De gemeente Amsterdam wil het gebied Omval-Weespertrekvaart transformeren naar een gebied dat een bijdrage levert aan een hoog kwalitatief en aantrekkelijk leefmilieu, en dat een aantrekkelijke schakel tussen de verschillende omringende buurten vormt. De transformatie zet in op een betere aansluiting op de omgeving en een mix van functies. De gemeente heeft vérstreckende duurzaamheidsambities. De uitdaging is om een stad te bouwen die generaties lang meegaat, en dus op een duurzame manier ontwikkeld wordt.

Qua uitstraling contrasteert het gebied Omval-Weespertrekvaart met de omgeving. Het ongedwongen karakter van het gebied contrasteert met ontwikkelingen in de omgeving en voegt daarmee iets toe aan het grotere geheel. De centrale, maar verborgen ligging tussen diverse gebiedsontwikkelingen en buurten maakt het gebied een geschikte plek voor ontmoeting en vraagt om een ontspannen invulling met de focus op kleinschaligheid. De plek kan aantrekkelijk worden voor verschillende soorten gebruik, verschillende doelgroepen, diverse ritmes en een mix van functies.

Een belangrijke ambitie is het benutten van de bijzondere identiteit en cultuurhistorische waarde van het gebied. De grootschalige nieuwe ontwikkelingen in de omgeving worden verbonden met onder andere het kleinschalige Amsteldorp door het introduceren van een tussenschaal en een verbindend programma. Het stedenbouwkundig programma gaat uit van functies die complementair zijn aan het woningbouwprogramma in de omgeving. Voorzieningen die verschillen zijn welkom, zolang ze een toevoeging zijn op het bestaande en reeds geplande programma in de omgeving.

De zeer strategische en prominente ligging op een aantal zichtlijnen, langs infrastructuur en op een centrale positie tussen grotere ontwikkelingsgebieden, verdient een markant gebouw waarmee de zichtbaarheid van de locatie kan worden versterkt. Alzijdigheid van de bebouwing is een belangrijk principe voor een levendige uitstraling naar de openbare ruimte.

3.2 Kern van de opgave

Gevraagd wordt om een creatief, hoogwaardig en duurzaam voorstel voor ontwikkeling van de kavel Omval-Weespertrekvaart Amsterdam, dat bijdraagt aan een stedelijk milieu met gemengde functies.

Het voorstel versterkt de identiteit van het gebied en vormt een plek van ontmoeting. Daarbij wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het gebied.

De bebouwing dient een alzijdige uitstraling te hebben en te getuigen van bijzondere architectonische kwaliteit. Het programma is afwisselend en levendig en draagt bij aan interactie binnen het gebouw maar ook met de buurt. De plint bevat minimaal 300 m² bvo horecavoorzieningen; daarnaast is een breed scala aan functies mogelijk.

Gezien de vrijstaande en prominente locatie van de Omval worden deelnemers uitgedaagd om in hun ontwerp ook voorstellen voor de (her)inrichting van de openbare ruimte rondom de beoogde bebouwing mee te nemen.

3.3 Toelichting op de opgave

Locatie

Het plangebied Omval-Weespertrekvaart Amsterdam ligt in stadsdeel Oost op circa 300 meter ten zuiden van het Amstelstation. Het plangebied wordt begrensd door het water van de Weespertrekvaart in het zuiden, de Spaklerweg aan de westzijde en de Overzichtweg / Weesperzijde aan de noordoostzijde.

Zie bijlage 1, Notitie over plangebied Omval-Weespertrekvaart

Stedenbouw

Het stedenbouwkundig plan geeft een uitgebreide analyse van het gebied en moet worden gezien als inspiratiedocument. Het is tot stand gekomen in afstemming met de omgeving.

Zie bijlage 2, Stedenbouwkundig plan Omval-Weespertrekvaart

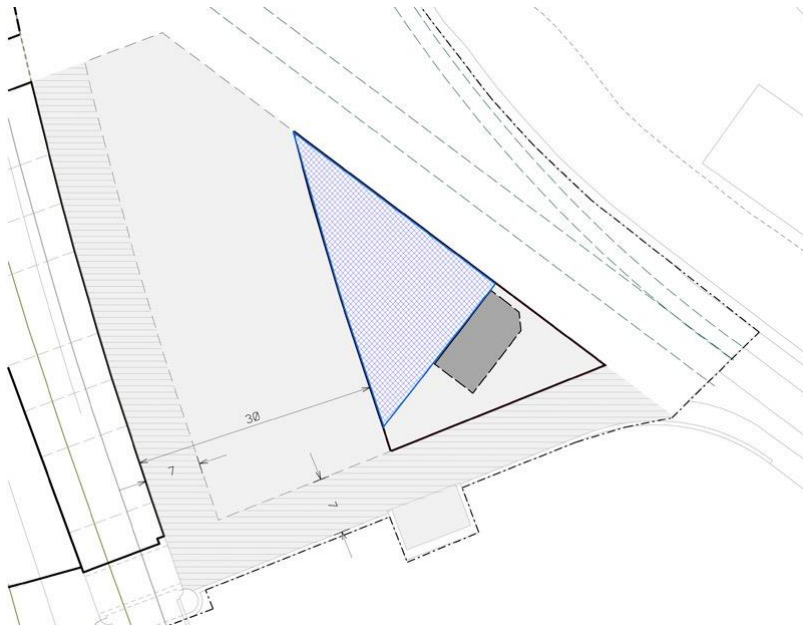
De Omval

In het participatieproces is uitdrukkelijk de wens naar voren gekomen om gebouw 'De Omval', gelegen aan de Weesperzijde 250 en een horecafunctie in het gebied, te behouden. In deze competitie is (gedeeltelijk) behoud van dit gebouw niet als voorwaarde opgenomen omdat het in zeer slechte staat verkeert. Onder de serre liggen kabels en leidingen die t.b.v. het bouwrijp maken dienen te worden verlegd. Afhankelijk van de plannen van de te selecteren ontwikkelaar zal de opstal geheel of gedeeltelijk worden gesloopt door de Gemeente vóór oplevering. De levering van het terrein in- of exclusief opstal zal plaatsvinden onder het voorbehoud dat de huidige gebruikers van de opstal de opstal ontruimd en vrij van gebruik aan de gemeente hebben opgeleverd (zie het voorbehoud hoofdstuk 7).

Bebouwing

Op de kavel van ca. 600 m² is de maximale Floor Space Index (FSI) 4 en een maximum hoogte van 23 meter toegestaan.

Het bestemmingsplan staat, onder voorwaarden, een kelder toe. Alleen bij realisatie van een kelder in het blauw gearceerde gedeelte (circa 350 m²) van het bijgevoegde kaartje zal de gemeente de meerkosten t.a.v. bodemverontreiniging binnen de aangeven peilmaat vergoeden. De terreinspecificatie is bijlage in de 2e ronde. In de terreinspecificatie wordt verwezen naar een in de erfpachtaanbieding op te nemen peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte. Deze peilmaat geeft aan tot welke diepte de gemeente de geschiktheid voor de bestemming kan garanderen en meerkosten die samenhangen met bodemverontreiniging vergoeden. De peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte wordt in de erfpachtaanbieding vastgelegd (NAP-peilmaat). De maaiveldhoogte en bouwpeil (NAP-peilmaat) wordt in de tweede ronde verstrekt.



Afb: bouwvlak met blauw gearceerde kelder-gedeelte (zie toelichting hierboven)

De bebouwing dient rekening te houden met de cultuurhistorische waarden in het gebied.
Zie bijlage 1, *Notitie over plangebied Omval-Weespertrekvaart*.

Programma

Het bestemmingsplan staat veel functies van gebruik toe. Echter woonfuncties, een hotel en detailhandel (exclusief ondersteunende detailhandel) zijn niet toegestaan. De bebouwing wordt voorzien van minimaal 300 m² bvo en maximaal 600 m² bvo horeca III en IV (zoals restaurant en café) op de begane grond. De invulling van de overige m² kan vrij verdeeld worden tussen kantoren, commerciële voorzieningen en/of sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Er wordt niet uitgegaan van inpandig parkeren. Expeditie en bevoorrading van het gebouw is een punt van aandacht. De bebouwing is toekomstbestendig, wat wil zeggen dat de constructie mogelijk maakt dat er in de toekomst andere functies gehuisvest kunnen worden zonder dat daar grote investeringen voor nodig zijn.

Zie bijlage 3, [Bestemmingsplan Omval-Weespertrekvaart](#).

Openbare ruimte

De ruimte tussen de uit te geven kavel en het spoor is openbaar en zal dat blijven. Deze openbare ruimte in het gebied is een belangrijke plek vanwege de ligging tussen de boogde bebouwing en de toekomstige broedplaatsen in de ruimtes onder het spoor. Het gebied rondom de uit te geven kavel wordt autoluw. Ideeën voor de inrichting van de openbare ruimte dienen als inspiratiebron voor verdere ontwikkeling van het gebied. De inrichting van de openbare ruimte zal in samenspraak met de winnaar van deze competitie (de nieuwe erfpachter), de toekomstige gebruikers van het gebied onder het spoor en de omgeving vormgegeven worden. De gemeente is trekker van dit openbare ruimteplan.

Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt getoetst op basis van drie aspecten: Energie, Circulair bouwen en Integraliteit & innovatie.

Voor meer informatie kunt u deze documenten raadplegen:

- Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen
https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/brochure_nibeo-definitief-web02_1
- Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal, <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/publicaties-duurzaam-groen/nieuw-amsterdams-klimaat-routekaart/>
- Strategie Circulair, <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/publicaties-duurzaam-groen/amsterdam-circulair-2020-2025-strategie-0/>
- Strategie klimaatadaptatie <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/publicaties-duurzaam-groen/strategie-klimaatadaptatie-amsterdam/>

De gemeente Amsterdam hanteert bij selectieprocessen met betrekking tot gronduitgifte in gebiedsontwikkeling de beleidsregel dat duurzaamheid minimaal 30% deel uitmaakt van het selectieproces. In deze competitie wordt evenwichtig beoordeeld op drie thema's waaronder duurzaamheid (niet op punten, zie onder 6.2).

3.4 Randvoorwaarden

Eerste ronde

Om de deelnemers zoveel mogelijk ruimte te bieden om tot creatieve voorstellen te komen heeft de uitschrijver besloten om *in de eerste ronde* geen randvoorwaarden te stellen.

Deelname aan deze competitie impliceert dat de deelnemer(s) over voldoende financiële middelen beschikt, of kan beschikken, om de beoogde ontwikkeling van het winnende voorstel conform de voorwaarden in dit reglement te realiseren.

Tweede ronde

In de tweede ronde dienen de geselecteerde partijen de ingediende visie verder uit te werken (zie onder 5.2).

De inzendingen in de tweede ronde dienen tenminste te voldoen aan onderstaande ruimtelijke en juridische voorwaarden.

- [Welstandsnota De schoonheid van Amsterdam](#) (bijlage 4, criteria pag. 189 t/m 192),
- [Bestemmingsplan Omval-Weespertrekvaart](#)
- Duurzaam Bouwen in Amsterdam (bijlage 5). Deze randvoorwaarden zijn wettelijke randvoorwaarden. Sommige randvoorwaarden gaan verder dan het Bouwbesluit, maar zijn juridisch geborgd in bijvoorbeeld de Crisis- en Herstelwet,
- Bouwbesluit.

Voorwaarden voor de in te dienen stukken: zie hoofdstuk 5.

Inzendingen die niet aan bovengenoemde voorwaarden voldoen worden uitgesloten van verdere deelname.

4 Voorwaarden

4.1 Voorwaarden voor deelname

De uitschrijver wil met deze competitie de markt in de breedste zin van het woord uitdagen. Deze markt bestaat uit onder meer (ontwikkellende) architecten, bouwers, ontwikkelaars, (groepen) van particulieren etc.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. De competitie staat open voor teams waarvan tenminste een ontwikkelaar, een ontwerper en een aannemer deel uitmaken. Deze partijen maken, in ongewijzigde teamsamenstelling, gedurende de gehele procedure deel uit van het team met het oog op de vertaalslag van ontwerp naar realisatie.
2. Het is geen van de deelnemende partijen toegestaan om zich gedurende het verloop van de competitie te laten vervangen door anderen, mits de uitschrijver hiervoor schriftelijk toestemming heeft verleend. De uitschrijver kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
3. De ontwikkelaar is, als de hoofdverantwoordelijke deelnemer, de partij met wie in geval van het winnen van de competitie, de optieovereenkomst wordt getekend.
4. De hoofdverantwoordelijke deelnemer dient te zijn ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (of vergelijkbaar buitenlands register).
5. De ontwerper is ingeschreven in het Nederlands Architectenregister (of vergelijkbaar buitenlands register).
6. De hoofdverantwoordelijke deelnemer wijst een contactpersoon aan voor de gehele procedure.
7. Een deelnemend team mag slechts eenmaal een inzending doen.
8. De hoofdverantwoordelijke deelnemer van een team mag, evenals de ontwerper, niet in meer dan één team deelnemen.
9. Mede gezien het beperkte aantal technische adviesbureaus mogen deelnemers van deze bedrijven in meerdere teams deelnemen. Daarbij geldt dat deze bedrijven in de tweede ronde niet met eenzelfde persoon in verschillende teams mogen deelnemen.
10. Deelname aan de tweede ronde is uitsluitend mogelijk op uitnodiging van de uitschrijver.
11. Het staat de jury vrij om aanbevelingen te doen voor uitwerking van de inzendingen in de tweede ronde.

4.2 Voorkennis, belangenverstremgeling en contact

1. Wie over voorkennis beschikt omdat hij of zij betrokken is (geweest) bij de voorbereiding en/of organisatie van de competitie is in beginsel uitgesloten van deelname. Dit betreft in ieder geval de juryleden en hun bureaus.
2. De uitschrijver wil niet te rigide omgaan met het uitsluiten van allen die betrokken zijn of zijn geweest bij de voorbereiding en organisatie van de competitie. Wie twijfelt over deelname wordt opgeroepen hierover vragen te stellen vóór de sluiting van de vragenronde (zie hoofdstuk 8).
3. Het is de deelnemers niet toegestaan om contact te zoeken met de uitschrijver en haar adviseurs met betrekking tot deze competitie. Ieder contact of poging tot contact anders dan met de contactpersoon (zie onder 2.2) zal tot uitsluiting leiden.

5 Inzendingen

5.1 Eerste ronde

Anonimiteit

De eerste ronde verloopt anoniem. De identiteit van de deelnemers in de eerste ronde wordt niet bekend gemaakt aan de technische commissie en de jury.

Inzendingen moeten van een motto worden voorzien, waarbij de anonimiteit wordt gewaarborgd. Dit geldt, met uitzondering van de Eigen verklaring voor alle stukken die worden ingezonden. Op deze stukken mag niets staan vermeld waaruit de oorsprong van de inzending kan worden afgeleid. Dit geldt dus ook voor de bestandsnamen en metadata, zoals de auteur van de stukken.

Inzendingen

Een inzending bestaat uit:

1. Een visie in tekst en beeld

De in te zenden visie betreft een visie op de opgave als geheel en de toelichting hierop.

De visie is helder verwoord in een toelichtende tekst en referentiebeelden. Per beeld wordt geduid op welke manier de referentie van toepassing is.

De visie bestaat uit drie bladen A3 in pdf formaat. De lettergrootte van de tekst is minimaal 11 pt. Referentiebeelden zijn in hoge resolutie (300 dpi). De opmaak van deze pagina's is, met inachtneming van het bovenstaande, verder vrij.

Toelichting beeldmateriaal

- Er wordt in de eerste ronde niet gevraagd om een uitgewerkt ontwerp, gedetailleerde tekeningen op schaal, zelfgemaakte renderings, technische detailschetsen e.d. Zulke beelden beschouwt de uitschrijver als ongevraagde ontwerpen. De uitschrijver wil voorkomen dat deelnemers in de eerste ronde van de competitie uitgebreide ontwerpwerkzaamheden verrichten zonder vergoeding.
- Houd er rekening mee dat de eerste ronde van de competitie anoniem verloopt. De inzending, dus inclusief de referentiebeelden, mag op geen enkele wijze te herleiden zijn naar de deelnemer(s) op straffe van uitsluiting. Het afbeelden van uitsluitend eigen werk kan hiermee op gespannen voet staan.
- Schematische weergaven die het concept verduidelijken kunnen in de tekst worden opgenomen, met dien verstande dat de deelnemers hierbij uiterste terughoudendheid betrachten. Een eventueel schema mag uiteraard niet te herleiden zijn naar de deelnemer
- De referentiebeelden dienen als ondersteuning van de visie: ze geven aan in welke richting de ontwerpoplossing wordt gedacht. De keuze welke referentiebeelden te gebruiken is vrij. Dat hoeft geen eigen werk te zijn. Derhalve kan de jury geen relatie tussen referentiebeelden en de identiteit van de deelnemer(s) veronderstellen. Of u de bron van de gebruikte referentiebeelden moet noemen hangt van de beelden af. U dient zorgvuldig om te gaan met het auteursrecht van anderen. U kunt niet zomaar auteursrechtelijk beschermd beeldmateriaal van anderen gebruiken. In het publieke domein zijn er voldoende rechtenvrije beelden beschikbaar en het staat u vrij om zelf foto's te maken van bouwwerken in de openbare ruimte.

2. Eigen verklaring

De Eigen verklaring bevat de gegevens van alle betrokkenen bij de inzending, een verklaring omtrent geestelijk eigendom van de hoofdverantwoordelijke deelnemer en een verklaring over financiële en economische draagkracht.

Voor het inzenden van dit formulier moet het format gebruikt worden dat kan worden gedownload van de website van de competitie.

Zie bijlage 8, Formulier Eigen verklaring

DE INZENDTERMIJN VOOR DE EERSTE RONDE SLUIT OP Dinsdag 27 oktober 2020, 12.00 uur (middag)

Inzending na de nota van inlichtingen

De uitschrijver roept deelnemers op te wachten met het doen van een inzending tot na de publicatie van de nota van inlichtingen (zie onder 8.2). De nota van inlichtingen kan toelichtingen op en aanpassingen van dit reglement bevatten. Het bepaalde in de nota van inlichtingen gaat voor het bepaalde in dit reglement.

Algemene inzendingsvoorwaarden

- Een inzending bestaat uitsluitend uit stukken die via de website van de competitie worden geüpload.
- Alleen volledige inzendingen die op tijd zijn ingediend worden in behandeling genomen.
- Materiaal dat niet is gevraagd wordt niet in de beoordeling meegenomen.
- De inzending bevat geen voorbehouden en is in het Nederlands opgesteld.
- Er kunnen geen rechten worden ontleend aan eventuele schade die is ontstaan vanwege onleesbare inzendingen.

5.2 Tweede ronde

Anonimiteit opgeheven

Uitnodiging voor deelname aan de tweede ronde geschiedt op naam.

De tweede ronde verloopt niet anoniem.

De inzendingen betreffen een uitwerking van de visie die in de eerste ronde is ingezonden. Het is niet toegestaan om een inzending in te dienen die op een nieuwe / andere visie is gebaseerd. Alle stukken moeten voorzien zijn van het in de eerste ronde gekozen motto.

Inzendingen

Een inzending bestaat uit:

1. Structuurontwerp STB2014

Een uitwerking van de visie uit de eerste ronde in een ruimtelijk ontwerp met plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten (alle schaal 1:100), dat de architectonische vormgeving, de constructieve samenhang, installaties en de stedenbouwkundige inpassing van het voorstel inzichtelijk maakt en waarmee met de volgende onderdelen een goed inzicht in het ontwerp wordt gegeven:

- Stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan in de omgeving (schaal 1:1000),
- Architectonische verschijningsvorm inclusief kleur- en materiaalgebruik,
- Functioneel-ruimtelijke indeling per verdieping en routing binnen het gebouw;

- Globaal schetsontwerp inrichting omringende openbare ruimte (schaal 1:500) met aandacht voor aan- en afvoer van expeditie en transport,
- Drie aanzichten: vanaf spoor, vanaf de Weespertrekvaart en vanaf het Amsteldorp.

Het structuurontwerp bestaat uit een pdf-bestand van maximaal 4 pagina's A3 en wordt in hoge resolutie (300 dpi) aangeleverd. Afdrukken op A1 dienen mogelijk te zijn en de overzichtstekeningen dienen goed leesbaar te zijn i.v.m. de tentoonstelling.

De tekstuele toelichting op het structuurontwerp moet worden ingediend als tekstdocument zonder illustraties in pdf bestand. Dit document bestaat uit maximaal 4 pagina's A4 en bevat een toelichting op het ontwerp, de constructie en stedenbouwkundige inpassing.

2. Toelichting duurzaamheid

- Energie: in de toelichting wordt duidelijk gemaakt hoe invulling wordt gegeven aan duurzame energie en de implicaties van het energiesysteem op gebouw en infrastructuur. Er wordt een conceptberekening aangeleverd voor BENG 123 op basis van de rekenmethodiek van de NTA8800,
- Circulair bouwen: in de toelichting wordt duidelijk gemaakt hoe invulling wordt gegeven aan circulair bouwen, te weten de milieu impact van de materiaal keuze, de aanpasbaarheid van het gebouw voor veranderende functies, en het waarde behoud door bijvoorbeeld modulaire elementen. De milieu impact van de materialen wordt onderbouwd middels een conceptberekening in MPG, de aanpasbaarheid wordt aangetoond door een conceptberekening van de BREEAM MAT8,
- Integraliteit en innovatie: in de toelichting wordt onderbouwd hoe de duurzaamheidsmaatregelen een integraal onderdeel vormen van de architectuur, hoe de verschillende duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme en innovatieve manier aanvullen dan wel versterken, Hierbij dient rekening te worden gehouden met zowel energie en circulair als ook natuurinclusief en regenbestendig bouwen.

De toelichting duurzaamheid bestaat uit maximaal 3x pagina's A4 in pdf formaat.

3. Een maquette

Een maquette schaal 1:200 met het deel van de omgeving dat aansluit op het structuurontwerp.

4. Een business case

De business case bevat:

- Een korte toelichting op de organisatie van de hoofdverantwoordelijke partij, een motivatie op de samenstelling van het team en de samenwerking en rolverdeling daarbinnen,
- Een plan van aanpak voor de ontwikkelopgave in het vervolg op de competitie, dat inzicht biedt in het beoogde procesverloop, de rollen van betrokken partijen, de wijze waarop de betrokken architect geborgd is in het proces, de visie op de samenwerking met de gemeente Amsterdam, een toelichting op de financieel-economische onderbouwing, het programma en een inschatting van kansen en risico's van de ontwikkeling. Ook wordt het energiesaldo toegelicht.

De business case bestaat uit maximaal 10 pagina's A4 in pdf-formaat, waarvan 4 pagina's zijn gereserveerd voor de financiële onderbouwing.

5. Samenvatting + 1 afbeelding

Ten behoeve van communicatiedoelstellingen gaat de inzending vergezeld van:

- Een tekstuele samenvatting van de kern van het voorstel in maximaal 300 woorden in word-bestand,
- Eén liggend beeld in jpg-bestand naar eigen keuze dat een goede indruk biedt van het voorstel.

6. Eigen verklaring

De Eigen verklaring bevat de gegevens van alle betrokkenen bij de inzending en een verklaring dat de inzending het geestelijk eigendom is van de hoofdverantwoordelijke deelnemer.

Voor het indienen van dit formulier moet het format gebruikt worden dat hiertoe aan de deelnemers wordt verstrekt.

**DE INZENDTERMIJN VOOR DE TWEDE RONDE SLUIT OP
Dinsdag 2 maart 2021, 12:00 uur (middag)**

Inzending na de nota van inlichtingen

De uitschrijver roept deelnemers op te wachten met het doen van een inzending tot na de publicatie van de nota van inlichtingen (zie onder 8.2). De nota van inlichtingen kan toelichtingen op en aanpassingen van dit reglement bevatten. Het bepaalde in de nota van inlichtingen gaat voor het bepaalde in dit reglement.

Algemene inzendingsvoorwaarden

- Een inzending bestaat uitsluitend uit stukken die via de website van de competitie worden geüpload.
- Alleen volledige inzendingen die op tijd zijn ingediend worden in behandeling genomen.
- Materiaal dat niet is gevraagd wordt niet in de beoordeling meegenomen.
- De inzending bevat geen voorbehouden en is in het Nederlands opgesteld.
- Er kunnen geen rechten worden ontleend aan eventuele schade die is ontstaan vanwege onleesbare inzendingen.

6 Beoordeling

6.1 Toetsing

In beide rondes van de competitie toetst een technische commissie eerst of de inzendingen correct en tijdig ingediend zijn. Inzendingen die niet of slechts gedeeltelijk voldoen aan de gestelde voorwaarden worden in beginsel ongeldig verklaard en uitgesloten van verdere deelname. Het besluit hiertoe wordt genomen door de uitschrijver, gehoord de jury. Alle geldige inzendingen worden toegelaten tot de inhoudelijke beoordeling door de jury. De technische commissie kan tevens adviseren over de wijze waarop de inzendingen reageren op de opgave.

Samenstelling technische commissie

De technische commissie is ambtelijk samengesteld en kan waar nodig worden aangevuld met externe expertise.

De technische commissie bestaat uit:

- Alfred Spronk, projectmanager (voorzitter)
- Eric van Beekum, stedenbouwkundige
- Valerie Deckers, adviseur duurzaamheid
- Sabine Lebesque, adviseur kwaliteit
- Bassima van Leeuwaarde, lid gebiedsteam Stadsdeel Oost
- Marjolein Schoeman, projectleider grondzaken

Bij eventuele verhindering kan de uitschrijver besluiten een vervanger op te roepen met vergelijkbare deskundigheid.

Secretaris is Cilly Jansen m.m.v. Bram Talman, Architectuur Lokaal (beiden zonder stemrecht).

De vergaderingen van de toetsingscommissie worden bijgewoond door Mounir Majdoubi, assistent projectmanager.

6.2 Beoordeling

Beoordelingsmethodiek

In zowel de eerste als de tweede ronde beoordeelt de jury de wijze waarop de inzendingen ingaan op de opgave en de daarbij geformuleerde toelichting, gelet op de beoordelingscriteria.

De juryleden beoordelen individueel de inzendingen, waarna de individuele beoordelingen plenair worden besproken. De jury komt tot een unaniem oordeel.

In de eerste ronde selecteert de jury op basis van anonieme beoordeling minimaal drie en maximaal vijf deelnemers voor deelname aan de tweede ronde. Aan hen wordt in de tweede ronde gevraagd hun inzending uit de eerste ronde uit te werken. Hiertoe kan de jury zowel algemene als specifieke aanbevelingen voor de volgende fase formuleren.

Aan de deelnemers wordt de mogelijkheid geboden om hun inzending aan de jury te presenteren.

Nadere informatie hierover wordt in de tweede ronde aan de deelnemers verstrekt.

De jury brengt een rangorde aan onder de inzendingen en wijst één winnaar aan.

Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling van de inzendingen worden de volgende criteria gehanteerd:

- Ruimtelijke kwaliteit: de mate waarin het voorstel getuigt van een aantrekkelijke architectonische vormgeving, zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing en inpassing van de cultuurhistorische waarden in het gebied,

- Duurzaamheid: de mate waarin sprake is van intelligente duurzame maatregelen in de context van het gemeentelijk beleid m.b.t. 30% duurzaamheid, met een accent op innovatieve voorstellen voor circulariteit,
- Programma: de mate waarin het voorstel bijdraagt aan versterking van de identiteit en levendigheid van het gebied.

De volgorde van de criteria is willekeurig en er wordt gewerkt met een evenwichtige integrale totaalbeoordeling.

Jury

De inzendingen worden beoordeeld door een onafhankelijke vakjury, bestaande uit:

- Voorzitter: Ton Schaap, Real Urbanism
- Architectuur: Gus Tielens, Korth Tielens Architecten
- Programma: Liesbeth Jansen, directeur Bureau Marineterrein Amsterdam (BMA) en directeur Linkeroever
- Duurzaamheid: Laetitia Ouillet, directeur Strategic Area Energy, TU Eindhoven
- Publiek domein: Patricia Wijntuin, onderzoeker lectoraat Organiseren van verandering in het publieke domein, Hogeschool Utrecht

Juryleden kunnen zichzelf niet laten vervangen. Bij eventuele verhindering kan de uitschrijver besluiten een vervanger op te roepen met vergelijkbare deskundigheid.

Secretaris van de jury is Cilly Jansen m.m.v. Bram Talman, Architectuur Lokaal (zonder stemrecht).

Alfred Spronk, voorzitter van de technische commissie en Mounir Majdoubi, assistent projectmanager, wonen de vergaderingen van de jury bij (zonder stemrecht).

Consultatie omwonenden / belanghebbenden

De gemeente hecht grote waarde aan het betrekken van omwonenden/belanghebbenden bij de ontwikkeling van de locatie Omval/Weespertrekvaart. Daarom is zij van plan om in de tweede ronde een openbare tentoonstelling van de inzendingen te organiseren voorafgaand aan de jurybeoordeling. De financiële/bedrijfseconomische gegevens worden niet openbaar gemaakt. Bezoekers van de tentoonstelling worden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de voorstellen. Deze reacties worden als advies aan de jury ter beschikking gesteld. Het betreft hier nadrukkelijk geen democratisch proces, er worden geen stemmen uitgebracht. Het uiteindelijke besluit over de inzendingen wordt door de uitschrijver genomen op basis van het advies van de jury.

6.3 Juryuitspraak en juryrapport

De jury heeft de bevoegdheid de Eigen verklaringen na de beoordeling in de eerste ronde te openen en de anonimiteit van de deelnemers op te heffen.

De uitschrijver committeert zich aan de juryuitspraak over de eerste ronde en nodigt de geselecteerde deelnemers uit voor de tweede ronde.

De overige deelnemers worden op de hoogte gesteld van het feit dat zij niet uitgenodigd worden voor de tweede ronde. De namen van de geselecteerden worden openbaar bekend gemaakt.

De jury brengt verslag uit van haar beoordeling in beide rondes in het juryrapport. Het juryrapport bevat een algemene interpretatie van de gehanteerde beoordelingscriteria en het verloop van de beoordeling.

De uitschrijver committeert zich aan de juryuitspraak over de tweede ronde.

Het juryrapport wordt gepubliceerd bij de bekendmaking van de resultaten van de competitie.

Over de inhoud van het juryrapport wordt niet gecorrespondeerd.

7. Vervolg

Gemeente Amsterdam is voornemens om met de winnaar van de ontwikkelcompetitie een optieovereenkomst te sluiten. Deze heeft tot doel afspraken te maken over het in erfpacht uitgeven van een bouwkavel waarop het winnende plan kan worden gerealiseerd. In voornoemde overeenkomst worden onder andere afspraken gemaakt ten aanzien van de nadere uitwerking van het winnende plan (VO en DO), het programma met bijbehorende erfpachtgrondwaarde en planning.

De gemeente kiest ervoor om géén programma voor te schrijven in de uitvraag. Zij heeft gekozen voor een alternatieve tendermethode waarbij de markt wordt uitgedaagd een passend programma binnen de vraagstelling van de uitvraag te presenteren. Het programma is dus niet in de uitvraag opgenomen. Dit betekent dat het, door de winnaar, gepresenteerde programma bepalend is voor de grondwaardebepaling die de basis vormt voor de afkoopsom van het erfpachtrecht (erfpachtgrondwaarde).

Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnaar van de ontwikkelcompetitie in erfpacht uit te geven bouwkavel wordt bepaald op basis van het ingediende en te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid erfpachtgrondwaarden voor diverse bestemmingen passend binnen het bestemmingsplan. De totale erfpachtgrondwaarde is bepalend voor de hoogte van de afkoopsom voor het te vestigen erfpachtrecht en dient de erfpachter bij vestiging van het erfpachtrecht aan de gemeente te voldoen. Door deel te nemen aan de ontwikkelcompetitie conformeert iedere deelnemer zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden. Indien het winnende plan bestemmingen bevat die niet in dit overzicht voorkomen, wordt de erfpachtgrondwaarde achteraf door de gemeente bepaald, dat wil zeggen: een marktconforme grondprijs bepaald conform het alsdan geldende grondprijsbeleid. Het grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam is omschreven in de “Nota Grondprijsbeleid nieuwe uitgiften” en opgenomen in bijlage 7 van dit reglement. Voor de meest actuele versie wordt verwezen naar <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuw-beleid/#he4e4089f-fd9f-4514-9ab2-b07317195b3f>

Uitgangspunten behorende bij hieronder genoemde erfpachtgrondwaarden:

- Uitgifte conform AB2016;
- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 1 oktober 2020 tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de concept optieovereenkomst die als bijlage in de tweede ronde wordt toegevoegd nader toegelicht;
- Vaste en minimale erfpachtgrondwaarden worden per kalenderjaar vastgesteld. Het moment van de erfpachtaanbieding is de prijspeildatum van de vaste of minimale grondwaarde. Deze kan daardoor anders zijn dan in bovenstaande tabel aangegeven grondwaarde;
- Voor het bepalen van de aantal m² BVO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

De minimum (totale) erfpachtgrondwaarde voor dit project is € 2.334.000,- exclusief BTW prijspeil 2020, ongeacht de(/het) gekozen bestemming(/gebruik).

Bestemming	Erfpachtgrondprijs (exclusief BTW)	Per
Kantoor	€ 1.699	m ² bvo
Horeca; begane grond	€ 1.463	m ² bvo
Consumenten dienstverlening; begane grond	€ 797	m ² bvo
Consumenten dienstverlening; op de verdieping	€ 530	m ² bvo
Cultuur & Ontspanning Alle vrijetijdsvoorzieningen die, al dan niet in een overdekte ruimte, de functie hebben van cultuur en ontspanning, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn theater, saunacomplex en bioscoop.	€ 530	m ² bvo
Recreatie Alle (actieve) vrijetijdsvoorzieningen die, al dan niet in een overdekte ruimte, de functie hebben van recreatie, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn: lasergame-hal, skydive-hal, indoor paintball, en speelparadijs.	€ 530	m ² bvo
Sport Alle vrijetijdsvoorzieningen die, al dan niet in een overdekte ruimte, de functie hebben van sport, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn: sportschool, zwembad en tennishal.	€ 530	m ² bvo
Sociaal maatschappelijke voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, welzijn, zorg en medisch. <i>De minimale erfpachtgrondprijs is van toepassing als een rendabele exploitatie niet mogelijk is vanwege de privaatrechtelijke beperkingen en, de erfpachter is een non-profit instelling die wordt gesubsidieerd door de overheid.</i>	€ 530	m ² bvo
Bedrijfsruimte met maximaal 30 % kantoor	€ 530	m ² bvo
Broedplaatsen goedgekeurd door de Commissie van ateliers en (woon)werkplaatsen (CAWA)	Minimale grondprijs	m ² bvo

Optieovereenkomst

Nadat de definitieve erfpachtgrondwaarde is vastgesteld dient de optieovereenkomst te worden getekend. Ondertekening dient uiterlijk binnen 8 weken na definitieve gunning (na het verstrijken van de bezwaarperiode), of zoveel eerder als mogelijk op aanzegging van gemeente, plaats te vinden. Indien de winnende inschrijving de hierboven omschreven bestemming omvat zal de grondwaarde direct vastgesteld kunnen worden en zal er direct tot ondertekening over worden gegaan.

Het exacte moment van ondertekening zal in overleg met de winnende inschrijver worden vastgesteld door de gemeente. Indien om welke reden dan ook de optieovereenkomst niet binnen voornoemde termijn van 8 weken door de winnende inschrijver is ondertekend, behoudt de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voor het gunningsbesluit van de Directeur van Grond & Ontwikkeling in te trekken waardoor de dan gewezen winnende inschrijver zijn aanspraak op de totstandkoming van de optieovereenkomst en daarmee het project waarvoor hij zich heeft ingeschreven verliest. De gemeente is in dat geval niet gehouden om enige compensatie voor dit verlies hoe genaamd ook aan de dan gewezen winnende inschrijver aan te bieden.

Indien met de winnaar van de competitie de optieovereenkomst niet tot stand komt, zoals hiervoor omschreven, of indien de winnaar van de competitie tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgorde van de deelnemer die als tweede is geëindigd of indien deze niet geïnteresseerd is, de deelnemer die als derde is geëindigd, het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optie periode van 20 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem, in het kader van de selectieprocedure, ingediende inzending, die als winnende inzending is aangewezen, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken dat door de gemeente zal worden getoetst.

Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de ontwikkelcompetitie is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij deze privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich verhoudt tot het VO.

Na accordering van het DO 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 (de optienemer kan de erfpachtaanbieding pas accepteren indien een bruikbare omgevingsvergunning is verleend). Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst. De optieovereenkomst komt onder meer te vervallen als binnen de optieperiode de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in de erfpachtaanbieding. Bij de opgave van de vloeroppervlakten dient de winnaar NEN 2580 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het bouwwerk in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld.

De gemeente kan de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom per te vestigen erfpachtrecht aanpassen als hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in de erfpachtaanbieding en het daarbij behorende financiële overzicht. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor rekening van de erfpachter.

Bij het sluiten van de optieovereenkomst dient de winnaar van de ontwikkelcompetitie een vaste optievergoeding van € 50.000,- aan de gemeente te betalen. Deze vergoeding maakt géén onderdeel uit van de erfpachtgrondprijzen en wordt niet verrekend met de op basis van de

erfpachtgrondprijzen berekende canon/ afkoopsom en/of andere financiële verplichtingen die voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst.

Door deel te nemen aan deze competitie conformeert iedere deelnemer zich aan de minimale erfpachtgrondprijs (€ 2.334.000,- excl. BTW prijspeil 2020) vaste erfpachtgrondwaarden, vaste optievergoeding (€ 50.000,-) en de omschreven uitgangspunten ter bepaling van de definitieve erfpachtgrondprijzen (vigerende grondprijs beleid en ingediende programma van winnaar).

Voorbehoud

De Gemeente behoudt zich het recht voor om in de optieovereenkomst een nader voorbehoud te maken verband houdende met lege oplevering van het pand met omliggende grond (deel van de bouwkaavel) door de huidige exploitant, voor zover op dat moment het pand met omliggende grond niet ontruimd aan de gemeente is opgeleverd en over een verplichting tot ontruiming door de exploitant op dat moment nog niet definitief zekerheid bestaat.

8 Administratieve bepalingen

8.1 Planning

De onderstaande planning is indicatief. De uitschrijver behoudt zich het recht voor om binnen de kaders van redelijkheid en billijkheid de planning tussentijds aan te passen indien (onvoorziene) omstandigheden daartoe aanleiding geven.

1e ronde

Wk 29	17-7-2020	Uitschrijfdatum competitie
Wk 35	24-8-2020	Nota van inlichtingen (beantwoording eerste vragen)
Wk 36	4-9-2020	Informatiebijeenkomst
Wk 37	11-9-2020	Sluiting vragenronde
Wk 38	18-9-2020	Publicatie nota van inlichtingen
Wk 44	27-10-2020	Sluiting inzendtermijn, 12:00 uur (middag)
Wk 45/46	02/13-11-2020	Toetsing
Wk 47/48	16/27-11-2020	Beoordeling
Wk 48/49	23-11/04-12-2020	Bekendmaking resultaat eerste ronde

2e ronde

Wk 49	30-11/04-12-2020	Uitnodiging deelnemers tweede ronde
Wk 49	pm	Startbijeenkomst (onder voorbehoud)
Wk 51	14/18-12-2020	Sluiting vragenronde
Wk 01/02	04/15-01-2021	Publicatie nota van inlichtingen
Wk 02/03	11/22-01-2021	Consultatieronde
Wk 03/04	18/29-01-2021	Evt. nota van inlichtingen na consultatieronde
Wk 09	2-3-2021	Sluiting inzendtermijn, 12:00 uur (middag)
Wk 10	08/12-03-2021	Toetsing
Wk 12/13	22-03/02-04-2021	Tentoonstelling
Wk 14/15	05/16-04-2021	Beoordeling + presentaties aan de jury
Wk 17/18	26-04/07-05-2021	Bekendmaking resultaat van de competitie

8.2 Communicatie met de uitschrijver

Informatiebijeenkomst eerste ronde

De uitschrijver is voornemens om op vrijdag 4 september 2020 een informatiebijeenkomst te organiseren waar geïnteresseerden in deelname nader geïnformeerd worden over de opgave en het verloop van de competitie. De bijeenkomst vindt bij voorkeur plaats op locatie. Meer informatie wordt zo spoedig mogelijk verstrekt via de webpagina van de competitie.

Deelname aan de informatiebijeenkomst is uitsluitend mogelijk na aanmelding via het aanmeldingsformulier op de webpagina van de competitie. Hierbij geldt dat een deelnemende partij niet met meer dan twee personen aan de bijeenkomst kan deelnemen.

NB: De bijeenkomst wordt gehouden onder voorbehoud van de dan geldende corona maatregelen. Raadpleeg hiervoor de webpagina van de competitie.

Het verslag van de bijeenkomst wordt in een nota van inlichtingen opgenomen en gepubliceerd op de webpagina van de competitie.

Vragen

- De uitschrijver stelt deelnemers in staat opmerkingen te maken en vragen te stellen over de competitie. Vragen kunnen uitsluitend per e-mail aan bram.talman@arch-lokaal.nl, contactpersoon, worden gesteld. Het is niet toegestaan om zich tot anderen dan de contactpersoon zoals genoemd onder 2.2. Overtreding van deze voorwaarde kan tot uitsluiting leiden.
- Vragen dienen voor de deadline voor het stellen van vragen zoals vermeld onder 8.1 gesteld te worden. De voor dit tijdstip ontvangen vragen zullen geanonimiseerd gebundeld worden en beantwoord worden in de nota van inlichtingen, die via de webpagina van de competitie wordt gepubliceerd. De uitschrijver kan, indien vragen hiertoe aanleiding geven, besluiten extra nota's van inlichtingen te publiceren. Alle vragen en antwoorden verlopen in de Nederlandse taal.
- Het tijdig stellen van vragen en zich op de hoogte stellen van de gepubliceerde nota's van inlichtingen behoort tot de eigen verantwoordelijkheid van de deelnemers.

Startbijeenkomst tweede ronde

De uitschrijver is voornemens om bij aanvang van de tweede ronde van de competitie een startbijeenkomst voor de genodigde deelnemers aan deze ronde te organiseren. Of dit mogelijk zal zijn is nu nog niet bekend. Nadere informatie wordt tijdig aan de deelnemers verstrekt.

Consultatieronde

- De uitschrijver heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.
- Tussen 11 en 22 januari 2021 voeren de deelnemers aan de tweede ronde ieder gedurende maximaal 45 minuten een individueel gesprek met de uitschrijver, met als doel de inzending te optimaliseren.
- De samenstelling van vertegenwoordigers namens de uitschrijver is bij elk van deze gesprekken met de deelnemers aan de tweede ronde gelijk. Bij de consultatie zijn drie personen namens elk van de teams aanwezig: de hoofdverantwoordelijke ontwikkelaar, de architect en de aannemer.
- Tot uiterlijk een week voorafgaand aan de consultatiegesprekken kunnen de deelnemers schriftelijke vragen indienen (zie onder 8.2). Evt. algemene vragen en antwoorden daarop - dit ter beslissing door de uitschrijver - worden na afloop van de consultatieronde aan alle deelnemers ter beschikking gesteld; overige vragen en antwoorden worden niet gedeeld. De uitschrijver informeert de deelnemers tijdig over de exacte data, de gang van zaken en de aanwezigen bij de consultatiegesprekken.

8.3 Vergoedingen

- Er is geen vergoeding beschikbaar voor deelname aan de eerste ronde.
- In de tweede ronde stelt de uitschrijver een tegemoetkoming in de kosten van € 10.000,- excl. BTW ter beschikking aan elk van de maximaal vijf deelnemende teams mits er een geldige inzending is gedaan. De vergoedingen worden na de bekendmaking van het resultaat van de competitie ter beschikking gesteld.
- Indien de uitschrijver besluit de competitie te staken gedurende de tweede ronde, dan zal een vergoeding aan de deelnemende teams worden verstrekt van maximaal € 3.333,- excl. BTW

per maand, gerekend over de maanden december 2020 tot en met februari 2021. Hiermee vervalt de (maximale) vergoeding van € 10.000,- excl. BTW.

8.4 Publiciteit

De uitschrijver verkrijgt het fysieke eigendom van de inzendingen.

De uitschrijver is gerechtigd inzendingen te gebruiken voor publicitaire doeleinden rondom de competitie zonder dat daar goedkeuring of vergoeding voor nodig is. De deelnemers verplichten zich hun medewerking te verlenen aan dergelijke publiciteit. Voor andere (publicitaire) doeleinden is toestemming van de betreffende deelnemers vereist.

8.5 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 erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob.
- In de tweede ronde van de competitie dient elk van de participerende partijen van de deelnemende combinaties 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.
- In vraag 8 en 9 van het formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties wordt gevraagd naar de financiering van de vastgoedtransactie en het gebruik van het vastgoed. Indien de financiering of gebruik(er)/belegger nu reeds bekend is kunt u dat hier aangeven. Indien de financiering op het moment van de inzending nog niet bekend is, dient u in hier ieder geval aan te geven op welke manier u zal gaan financieren en voor zover mogelijk dit met bewijsstukken te onderbouwen. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger. Wanneer bij de inzending de financiering of de eindgebruiker/belegger nog niet bekend is, dient de definitieve toets uiterlijk plaats te vinden met het indienen concept DO of zo veel eerder als mogelijk.
- Mocht de integriteitsscreening van de winnende deelnemer negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en zal er voorlopig gegund worden aan de deelnemer wiens inzending door de jury als tweede is aangewezen, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt. Is dit niet het geval, dan kan de gemeente eventueel voorlopig gunnen aan de deelnemer die als derde is geëindigd, mits diens integriteitsscreening positief beoordeeld wordt.
- 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 deelnemer. 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 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.

8.6 Screening Financieel en economische stabiliteit

- Een screening op financieel economische stabiliteit kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure. Na de uiterste inleverdatum van de inzendingen in de tweede ronde kan de gemeente deelnemers 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 deelnemer (alsnog) uit te sluiten van gunning of aanvullende voorwaarden te stellen.

8.7 Rechtsbescherming en bezwaar

- Op deze competitie is het Nederlands recht van toepassing.
- Indien een deelnemer 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 schriftelijke 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 deelnemer 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 deelnemer 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 deelnemer 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 deelnemer kan worden geselecteerd.

8.8 Overige voorwaarden

- Door aanmelding voor of deelname aan deze competitie verklaren de deelnemers zich onvoorwaardelijk akkoord met het bepaalde in de documenten, behorende bij deze competitie.
- Deelnemers verplichten zich geconstateerde onduidelijkheden, tegenstrijdigheden en onregelmatigheden in de verstrekte documenten zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk voor het verstrijken van de uiterste datum van aanmelding dan wel inzending, te melden aan de officiële contactpersoon van de uitschrijver. Doet een deelnemer dit niet, dan betekent dit dat hij of zij in beginsel het recht verwerkt heeft om bezwaar te maken tegen de geconstateerde gebreken in deze documenten.
- De uitschrijver behoudt zich het recht voor om deelnemers in staat te stellen kleine gebreken in hun aanmelding of inzending te repareren binnen een termijn van twee werkdagen nadat de

uitschrijver een daartoe strekkend verzoek gedaan heeft, mits de gelijkheid van de deelnemers niet geschonden wordt en mits dit de oorspronkelijke inschrijving niet wijzigt.

- Het is de deelnemer(s) niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken deelnemer(s) te maken over zijn eigen inzending of die van andere deelnemers(s).
- Het is deelnemers, juryleden en andere partijen die bij de competitie betrokken zijn niet toegestaan in de publiciteit te treden over het verloop en de uitslag van de competitie, voordat de uitschrijver dit gedaan heeft.
- 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.

Auteursrecht

De deelnemers behouden het auteursrecht op hun inzending.