



**Brochure Voorselectie
Bouwenvelop Kavel C1 Kop Zuidas**

2 november 2011

Inhoudsopgave:

	bladzijde
Inleiding	
1. Project en opgave	3
1.1 Beschrijving van het project	3
1.2 Opdracht aan de marktpartij	3
1.3 Bestemmingsplan	3
1.4 Grondwaarde	4
1.5 Bouwenvelopovereenkomst en erfpachtbevestiging	4
2. Selectieprocedure	6
2.1 Inschrijving en voorselectie	6
2.2 Definitieve selectie	6
2.3 Gunning	7
2.4 Communicatie	7
2.5 Planning van de selectieprocedure	7
3. Voorselectie: criteria, in te leveren bescheiden & waardering	8
3.1 Inschrijfformulier / Verklaring inschrijvende partij	8
3.2 Selectiecriteria voorselectie	8
3.3 Beoordelingen voorselectie	9
4. Definitieve Selectie	10
5. Bepalingen	14
5.1 Integriteit	14
5.2 Voorwaarden en uitgangspunten	14
5.3 Uitsluitingcriteria	15
6. Inschrijfformulier / Verklaring inschrijvende kandidaat	17

Inleiding

De gemeente Amsterdam streeft naar uitbreiding van de hotelcapaciteit binnen de stad. Uit de tussenanalyse hotelbeleid die de gemeente in 2010 uitvoerde, blijkt dat vooral in het 3-sterrensegment groei van het aantal kamers noodzakelijk is. Ook in de Zuidas is groei van het aantal kamers in het 3-sterrensegment wenselijk. Daarom is in Kop Zuidas een kavel bestemd voor de ontwikkeling van een 3-sterrenhotel.

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij - of een combinatie van partijen - die een plan voor de bouwvelop "Kavel C1 Kop Zuidas" (hierna: Bouwvelop) ontwikkelt, alsmede de realisatie, financiering en exploitatie daarvan voor haar rekening neemt.

De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van een openbare selectie waarvoor een ieder die voldoet aan de vereisten zich kan inschrijven. Hiervoor is een selectieprocedure opgezet. Voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden, eisen aan de inschrijvende partij en over de wijze waarop de selectie plaats vindt. In de eerste helft van 2012 hoopt de gemeente de selectie af te ronden en kan de planvorming starten. De start bouw van het hotel is voorzien in de eerste helft van 2013.

1 Project en opgave

1.1 Beschrijving van het project

Kop Zuidas ligt in stadsdeel Zuid en is onderdeel van het projectgebied Zuidas. Kop Zuidas wordt begrensd door de Rivierenbuurt, ring A10 en de RAI. In Kop Zuidas staat een aantal verouderde gebouwen die in de toekomst gesloopt zullen worden. Thans zijn deze gebouwen nog in gebruik voor verschillende onderwijsfuncties. Bouwwerken die onlangs in het gebied zijn gerealiseerd bieden ruimte aan het stadsdeelkantoor, de synagoge, woningen en het ROC. Kop Zuidas zal zich in de toekomst ontwikkelen tot een gemengd gebied, waar uiteenlopende functies een plek vinden. Uitgangspunt is een stedelijk leefmilieu en een hoogwaardige openbare ruimte. Kavel C1 aan de Europaboulevard is momenteel nog in gebruik als parkeerterrein, maar biedt in de toekomst plaats aan een hotel.

1.2 Opdracht aan de marktpartij

De gemeente, Dienst Zuidas zoekt voor de ontwikkeling en de realisatie van het vastgoedprogramma zoals beschreven in de Bouwvelop, een kandidaat. In de Bouwvelop is opgenomen dat op de betreffende kavel een hotel met een bruto vloeroppervlak tussen de 10.000 en de 11.000 m² gerealiseerd kan worden. Parkeren vindt plaats in een verdiepte parkeergarage en de plint zal deels gevuld moeten worden met publieksfuncties die ook gericht zijn op niet-hotelgasten. Voor het hotel wordt een driesterrenkwalificatie conform de Nederlandse Hotel Classificatie (NHC) voorgeschreven.

Ten behoeve van de keuze van een kandidaat voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de Bouwvelop vindt een openbare meervoudige selectie plaats. Om als kandidaat in aanmerking te komen voor definitieve selectie dient deze in te staan voor zowel de ontwikkeling, realisatie en financiering van het vastgoed als wel voor de exploitatie van het hotel. De inschrijvende kandidaat dient, in geval van gunning, dezelfde partij te zijn die als contractpartij naar de gemeente optreedt en die dus de bouwvelop-overeenkomst met de gemeente sluit.

De volgende documenten maken integraal onderdeel uit van onderhavige inschrijfbrochure:

- Bouwvelop Kavel C1 Kop Zuidas (inclusief bijlagen)
- Indicatieve planning

Deze bestanden zijn te downloaden op www.zuidas.nl/project/kop-zuidas

1.3 Bestemmingsplan

Voor dit gebied geldt het bestemmingsplan "Kop Zuidas". Voor de betreffende kavel is als bestemming o.a. hotel opgenomen (zonder verdiepte parkeergarage). Dienst Zuidas heeft een omgevingsvergunning tot afwijking van het bestemmingsplan met betrekking tot een verdiepte parkeergarage aangevraagd. Deze aanvraag is in behandeling bij de dienst Milieu en Bouwtoezicht. Dienst Zuidas geeft nadrukkelijk te kennen dat bij start van de selectieprocedure er nog geen zekerheid bestaat over het verkrijgen van deze omgevingsvergunning. Bij de start van de definitieve selectie wordt u op de hoogte gebracht van de laatste stand van zaken. Indien deze omgevingsvergunning niet wordt verleend of wordt vernietigd, zal de Bouwvelop worden aangepast

Het bestemmingsplan is te downloaden op www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl

1.4 Grondwaarde

Voor de Bouwenvelop geldt een **lumpsumgrondwaarde van € 7.300.000,-** (prijspeil 2011, exclusief BTW). Deze grondwaarde is niet onderhandelbaar en geldt voor het programma zoals beschreven in de Bouwenvelop. De berekening van de grondwaarde gaat uit van de functies hotel, plintvoorziening en parkeren en van de voor deze functies genoemde minimale en maximale metrages in de Bouwenvelop. De grondwaarde is locatiespecifiek.

De gemeente Amsterdam geeft haar gronden uit in voortdurende erfpacht (onder de Algemene Bepalingen 2000). De Algemene Bepalingen 2000 bieden de volgende betalingsmogelijkheden, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling verschuldigd is:

1. Indexcanon
De jaarlijks te indexeren canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en het dan geldende index-canonpercentage. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.
2. Canon 10 jaar vast
Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en het dan geldende canonpercentage voor 10 jaar vast. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage.
3. Canon 25 jaar vast
Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage voor 25 jaar vast. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage en de alsdan geldende schaduwgrondwaarde.
4. Afkoop
De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van € 7.300.000,-(gelijk aan de grondwaarde)

Meer informatie over erfpacht is te vinden op www.amsterdam.erfpacht.nl

1.5 Bouwenvelopovereenkomst en erfpachtbevestiging

De bouwenvelopovereenkomst en de (model)erfpachtbevestiging maken onderdeel uit van de definitieve selectiedocumenten.

De Bouwenvelop is de basis voor de bouwenvelopovereenkomst. De bouwenvelopovereenkomst komt van rechtswege tot stand tussen gemeente en de ontwikkelaar, die na bestuurlijke besluitvorming (gunningsbesluit) is geselecteerd. In de bouwenvelopovereenkomst worden o.a. de rechten en plichten tot ontwikkeling, realisering en uitgifte in erfpacht van het bouwprogramma vastgelegd. Vervolgens zal in de loop van het ontwikkeltraject de erfpachtbevestiging nader ingevuld worden.

De kaders van de invulling van de erfpachtbevestiging worden gevormd door:

- 1 de Bouwvelopovereenkomst,
- 2 het door u binnen dat kader opgestelde en door de gemeente goedgekeurde en aan de Bouwvelopovereenkomst getoetste Definitief Ontwerp en
- 3 de door de ontwikkelaar opgegeven definitieve bestemmingen, aantallen en vloeroppervlakten, die niet mogen afwijken van de bestemmingen, aantallen en vloeroppervlakten zoals opgenomen in Bouwvelopovereenkomst.

2. Selectieprocedure

Hieronder worden de verschillende stappen (inschrijving en voorselectie, definitieve selectie en de gunning) van de selectieprocedure beschreven. Er wordt kort ingegaan op communicatie en de planning van de selectieprocedure.

2.1 Inschrijving en voorselectie

De voorselectie betreft een openbare inschrijving. Geïnteresseerde kandidaten kunnen zich inschrijven door middel van het indienen van een aantal bescheiden. Om voor selectie in aanmerking te komen dient de inschrijvende kandidaat aan te geven in staat te zijn om de ontwikkeling en realisatie van het hotel te kunnen uitvoeren alsmede zorg te dragen voor de financiering en exploitatie van het hotel. Uiteraard kan hierbij sprake zijn van verschillende partijen die een samenwerking aangaan.

Om aan de voorselectie deel te nemen dienen kandidaten de in deze inschrijfbrochure gevraagde bescheiden tijdig en volledig aan te leveren. U wordt dringend verzocht bij het aanleveren van de informatie beknopte formuleringen te hanteren. De bescheiden dienen in enkelvoud (origineel) én digitaal als gescand PDF-bestand te worden aangeleverd. Als de bescheiden in beide vormen (origineel en digitaal) zijn ontvangen, ontvangt u een bevestiging van uw inschrijving.

De inschrijving voor de voorselectie start op 2 november 2011. Er is vanaf dat moment mogelijkheid tot het stellen van vragen. U dient uw vragen uiterlijk 16 november 2011 per email te stellen en te versturen naar het adres in onderstaand kader. (u krijgt een ontvangstbevestiging)

Hieruit volgt een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument dat op 23 november 2011 op de website van Dienst Zuidas zal worden geplaatst. Inschrijvingen dienen uiterlijk 30 november 2011 in bezit te zijn van Dienst Zuidas. Inschrijvingen die onvolledig zijn en/of na dit tijdstip binnenkomen, dingen niet mee in de selectieprocedure.

U dient uw inschrijving te verzenden naar:

<p>Dienst Zuidas T.a.v. Selectiecommissie kavel C1 Kop Zuidas Postbus 79092 1070 NC Amsterdam</p> <p>én per email info@zuidas.nl o.v.v. selectie kavel C1 Kop Zuidas</p>

2.2 Definitieve selectie

Begin januari 2012 ontvangen de inschrijvers bericht over de uitslag van de voorselectie. Maximaal vier voorgeselecteerde kandidaten worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie. Deze kandidaten ontvangen bij de uitnodiging de 'Brochure definitieve selectie'. Hierin zal worden verduidelijkt hoe de definitieve selectie zal verlopen. In hoofdstuk 4 van deze brochure wordt alvast kort ingegaan op de selectiecriteria voor de definitieve selectie. De start van de definitieve selectie is gepland op 2 januari 2012, de sluitingsdatum op 10 februari 2012.

2.3 Gunning

De selectiecommissie zal alle inschrijvingen zeer secuur waarderen. Vervolgens brengt de selectiecommissie advies uit aan de directie van de Dienst Zuidas. De directeur van Dienst Zuidas zal het besluit tot gunning nemen. De bekendmaking van de definitief geselecteerde partij voor de ontwikkeling van kavel C1 vindt uiterlijk 14 maart 2012 plaats.

De gemeente (directeur Dienst Zuidas) behoudt zich overigens het recht voor om niet tot gunning over te gaan. Van dit recht zal de gemeente bijvoorbeeld gebruik maken indien de gemeente constateert - hetgeen uitsluitend aan de gemeente ter beoordeling staat - dat geen enkele inschrijving voldoet aan de gestelde normen. Over de uitslag kan niet gecorrespondeerd worden.

Voor het deelnemen aan de voorselectie en eventueel aan de definitieve selectie, ontvangen partijen **geen** onkostenvergoeding.

2.4 Communicatie

Communicatie over Kavel C1 Kop Zuidas dient te allen tijde plaats te vinden in overleg met de Dienst Zuidas. In afstemming met de afdeling Communicatie van de Dienst Zuidas worden communicatiemomenten gedurende de voorselectie, definitieve selectie en na gunning bepaald en de woordvoering gecoördineerd.

2.5 Planning van de selectieprocedure

De planning van de gehele selectieprocedure is als volgt:

Voorselectie

2-11-2011	Start voorselectie
2-11 t/m 16-11-2011	Vragentermijn
23-11-2011	Plaatsing van vraag en antwoorddocument op website
30-11-2011	Sluitingsdatum inschrijving voorselectie
23-12-2011	Berichtgeving aan inschrijvers over uitslag voorselectie

Definitieve selectie

02-01-2012	Versturen definitieve selectiebrochure aan 4 geselecteerde partijen
	Start definitieve selectie
02-01-2012 t/m 20-01-2012	Vragentermijn
27-01-2012	Versturen van vraag en antwoorddocument via post en per mail aan 4 geselecteerde partijen
10-02-2012	Sluitingsdatum definitieve selectie
14-03-2012	Bekendmaking uitslag definitieve selectie

3. Voorselectie: criteria, in te leveren bescheiden & waardering

Doel van de voorselectie is het selecteren van maximaal 4 inschrijvers die een voorstel uitwerken voor de definitieve selectie. Hieronder wordt beschreven waaraan de kandidaat in ieder geval moet voldoen, aan welke selectiecriteria getoetst wordt, welke bescheiden de inschrijvende kandidaat dient aan te leveren en hoe deze gewaardeerd / gewogen worden.

3.1 Inschrijfformulier / Verklaring inschrijvende kandidaat

Het meedoen aan de voorselectie begint met het invullen van het **inschrijfformulier**. Op het inschrijfformulier wordt ingevuld wie de inschrijvende kandidaat is en wie derhalve de contractpartner van de gemeente zal zijn (indien de kandidaat daadwerkelijk geselecteerd wordt).

Op het inschrijfformulier kan worden aangegeven welke partijen, de inschrijvende kandidaat, bij de hotelontwikkeling, -realisatie, -exploitatie betreft of een samenwerking aangaat.

Deze informatie wordt alleen ingevuld als hierover zekerheid bestaat. In de bescheiden die naast het inschrijfformulier worden ingeleverd, kan een toelichting op de (beoogde) samenwerking gegeven worden.

De "Verklaring inschrijvende kandidaat" is onderdeel van het inschrijfformulier. Met ondertekening van deze verklaring bevestigt de inschrijvende kandidaat dat

- hij akkoord gaat met deze selectieprocedure;
- hij naar eer en geweten de in te zenden stukken heeft ingevuld / opgesteld;
- er geen van de uitsluitingcriteria (zie hs. 6) op hem (en op de partijen die door hem bij de ontwikkeling en realisatie van kavel C1 Kop Zuidas betrokken worden) van toepassing zijn.
- hij over voldoende kennis, ervaring, en (financiële) draagkracht beschikt om de ontwikkeling en realisatie van de Bouwvelop aan te kunnen;
- hij zich verbindt aan de vaste lumpsum-grondwaarde van € 7,3 miljoen ;

De kandidaten die deelnemen aan de selectie dienen over voldoende financiële draagkracht te beschikken om alle verplichtingen inzake de ontwikkeling, realisatie en exploitatie na te komen. Het is noodzakelijk dat de gemeente dit bevestigd krijgt van de kandidaten. De kandidaat verklaart in het inschrijfformulier over voldoende financiële middelen te (kunnen) beschikken ten behoeve van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie en is in staat een of meerdere van de volgende documenten op verzoek te overleggen:

- een certificaat waaruit blijkt dat het bedrijf heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van belastingen, heffingen en sociale premies; en een
- bankverklaringen over de liquiditeit en solvabiliteit van de onderneming.

Het aanleveren van een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier (uitgezonderd het onderdeel 'betrokken partijen') en een volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende "Verklaring inschrijvende kandidaat" is een vereiste.

3.2 Selectiecriteria voorselectie

Naast het inschrijfformulier moet voor deelname aan de voorselectie een aantal bescheiden worden aangeleverd. Op basis van deze stukken zal er voorgeselecteerd worden.

De voorselectie richt zich op onderstaande onderwerpen:

- **Kennis, ervaring, zekerheid realisatie en rolverdeling** (max. 6 A4-pagina's);
- **Visie op kavel C1 Kop Zuidas** (max. 2 A4-pagina's)
- **Planning** (max. 2 A4-pagina's)

Tussen haakjes staat het aan te leveren aantal A4-pagina's per onderdeel, in totaal dus maximaal 10 A4-pagina's. (met een A4-pagina wordt één zijde van een papier op A4-formaat bedoeld).

Bovenstaande selectie criteria en aan te leveren bescheiden worden hieronder toegelicht.

- **Kennis, ervaring, zekerheid realisatie en rolverdeling** (maximaal 6 A4-pagina's)

U dient toe te lichten dat u als kandidaat een dergelijk project aan kunt. Hiervoor dient u aan te geven wat de bedrijfsomvang, bedrijfsdoelstelling, bedrijfsfilosofie, (bijv. m.b.t. kwaliteit, duurzaamheid, toekomstwaarde, enz.) behelst en de mate van kennis waarover u beschikt of kunt beschikken ten aanzien van projectontwikkeling, financiering en exploitatie met soortgelijke projecten. Indien sprake is van een samenwerkingsverband, dient bovenstaande voor alle deelnemers aan deze samenwerking aangegeven te worden. Daarnaast moet worden beschreven welke samenwerking en rolverdeling de samenwerkende partijen voor ogen staat.

Ten aanzien van de hotelexploitant wil de selectiecommissie antwoord op de volgende vragen:

Betreft het hier een hotelketen? Zo ja, welke keten? Wat is de omvang van de keten? En op welke locaties (in Nederland, Europa) bevinden zich hotels van deze keten? Ook wil de selectiecommissie geïnformeerd worden over de omvang en aard van de afspraken die met de exploitant gemaakt zijn / worden.

U wordt verzocht om één of meerdere gerealiseerde (of nu in uitvoering zijnde) referentieprojecten te laten zien (geef hierbij inzicht in de locatie, omvang, concept, functies, plintvulling, tijdstip van de start van de bouw en oplevering, betrokken adviseurs en architecten en de werkelijke inbreng van uw bedrijf.) (NB: maximaal 6 A4-pagina's voor het gehele onderdeel 'Kennis, ervaring zekerheid realisatie en rolverdeling', dit is dus inclusief de referentieprojecten)

- **Visie op Kavel C1 in Kop Zuidas** (max. 2 A4-pagina's)

De inschrijvende kandidaat wordt hier gevraagd beknopt weer te geven wat hij voor ogen heeft bij de realisatie van de Bouwvelop en welke meerwaarde het te realiseren project heeft voor Zuidas en voor Amsterdam. Besteed hierbij in ieder geval kort aandacht aan de volgende onderwerpen:

- In welke mate is het te ontwikkelen hotel een aanvulling of een uitbreiding op het bestaande hotelaanbod in Amsterdam? Hoe onderscheidend is dit hotel in Amsterdam?
- Bent u van plan om thematisering in het hotel toe te passen? Zo ja, welk(e) thema('s)?
- Op welke doelgroepen richt het hotel zich?
- Welke functies bent u van plan te realiseren in de plint?
- Welke uitstraling heeft u in gedachte voor de plint?

- **Planning**

Bij de inschrijving voor de voorselectie voor kavel C1 Kop Zuidas dient een globale planning van de ontwikkeling en realisatie van het vastgoed aangeleverd te worden. In deze planning dient in ieder geval het ontwerptraject, de aanvraag omgevingsvergunning 2^e fase, de start bouwdatum, de datum van oplevering van het gebouw en de datum van de ingebruikname van het hotel opgenomen te zijn. Een indicatieve planning, opgesteld door Dienst Zuidas, is een bijlage van deze brochure. Aan deze indicatieve planning wordt de ingeleverde planning getoetst (met name op realiteitsgehalte).

3.3 Beoordeling inschrijvingen voorselectie

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen voor de voorselectie en adviseert de directeur van de Dienst Zuidas over de te selecteren kandidaten.

De selectiecommissie bestaat uit de volgende personen:

- projectmanager Kop Zuidas,
- hotelloods gemeente Amsterdam,
- stedenbouwkundige DRO Kop Zuidas,
- projectleider OGA Kop Zuidas,
- planningsadviseur Kop Zuidas,
- duurzaamheidsadviseur

Om te komen tot een oordeel is de selectiecommissie vrij om advies in te winnen bij derden. Ook heeft de selectiecommissie het recht nadere informatie bij een bepaalde kandidaat of kandidaten op te vragen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

Voor het onderdeel “Kennis, ervaring, zekerheid realisatie en rolverdeling” kan een totaal van 50 punten behaald worden. Op basis van de ingeleverde bescheiden oordeelt de selectiecommissie over de mate van zekerheid dat het hotel door de inschrijvende kandidaat gerealiseerd wordt. Hierbij weegt mee de kennis en ervaring van de inschrijvende partij en de duidelijkheid die de inschrijver nu al kan verschaffen over de invulling van de verschillende rollen (ontwikkelaar, belegger, hotelexploitant). De kandidaat die de meeste duidelijkheid / zekerheid / vertrouwen biedt, krijgt voor het onderdeel Kennis, ervaring, zekerheid realisatie en rolverdeling de meeste punten.

Voor het onderdeel “Visie op kavel C1 Kop Zuidas” kan een totaal van 25 punten behaald worden. De kandidaat die naar het oordeel van de selectiecommissie de sterkste visie heeft op de hotelontwikkeling en die het meest overtuigend kan aangeven wat de meerwaarde van zijn ontwikkeling is voor Zuidas en voor Amsterdam, krijgt de meeste punten. De selectiecommissie beoordeelt de visie op basis van de genoemde onderwerpen onder het kopje “Visie op Kavel C1 in Kop Zuidas”.

Voor het onderdeel “Planning” kan een totaal van 25 punten behaald worden. Dienst Zuidas wil zo snel als mogelijk het hotel gerealiseerd zien. De kandidaat die de ingebruikname van het hotel, in een realistische planning door middel van de meest dichtbijgelegen datum aantoont, krijgt voor dit onderdeel de meeste punten. (de bijlage bij deze brochure: “indicatieve planning” is een richtlijn).

Selectie criterium	Maximale punten per onderdeel
Kennis, ervaring, zekerheid realisatie en rolverdeling	50
Visie op kavel C1 Kop Zuidas	25
Planning	25

De score per onderdeel varieert op de schaal van nul punten tot het maximale aantal punten dat voor het betreffende onderdeel toegekend kan worden. Het is dus niet zo dat de best presterende partij voor een bepaald onderdeel per definitie het maximaal te verdienen puntenaantal verkrijgt.

Het totaal aantal punten per inschrijving komt tot stand door de verkregen punten per selectie criterium op te tellen. Zo ontstaat er een ranglijst van kandidaten. (De kandidaat

met het hoogste aantal punten wordt beoordeeld als de meest geschikte kandidaat) Bij een gelijke eindscore van verschillende kandidaten geeft het selectie criterium 'Kennis, ervaring, zekerheid realisatie en rolverdeling' de doorslag.

De selectiecommissie zal op grond van de beoordeling en de zo ontstane ranglijst advies uitbrengen aan de directie van Dienst Zuidas. Maximaal 4 kandidaten met de hoogste score worden geselecteerd om deel te nemen aan de definitieve selectie. Alle ingeschreven kandidaten worden uiterlijk 23 december 2011 schriftelijk op de hoogte gebracht van de uitslag van de voorselectie.

4. Definitieve selectie

Maximaal vier voorgeselecteerde kandidaten worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie. De definitieve selectie heeft als doel die kandidaat te selecteren die kavel C1 Kop Zuidas mag gaan ontwikkelen, realiseren en exploiteren. In de nog op te stellen 'Brochure definitieve selectie' zal de uitvraag aan de geselecteerde partijen, de gunningcriteria en scorematrix nader worden uitgewerkt. Bij de uitnodiging voor de definitieve selectie ontvangt de kandidaat de 'Brochure definitieve selectie', de Bouwvelopovereenkomst en de Erfpachtbevestiging.

In de definitieve selectie zal geselecteerd worden op planning, visie en duurzaamheid. Hieronder worden kort en niet volledig de selectiecriteria beschreven.

- **Planning:** Gevraagd zal worden om de globale planning die door de kandidaat is aangeleverd tijdens de voorselectie (indien nodig) te expliciteren en aan te passen. De kandidaat dient schriftelijk te bevestigen dat de opgenomen data, harde data zijn, waaraan de kandidaat zich conformeert. Deze door u in de definitieve selectie, aangeleverde planning wordt taakstellend opgenomen in de te sluiten bouwvelopovereenkomst.
- **Visie:** De kandidaat wordt verzocht een nadere uitwerking te geven aan de bij de voorselectie ingediende visie. De selectiecommissie wil onder andere geïnformeerd worden over de volgende onderwerpen:
 - 'Hoe onderscheidend is het hotel in Amsterdam'. Hier is het de bedoeling dat de inschrijver aangeeft waarom dit concept zich onderscheidt van andere Amsterdamse hotels.
 - Doelgroepen: de wens is dat hier een breed inzetbaar hotel wordt gerealiseerd dat inspeelt op zowel de zakelijke als toeristische markt. De inschrijver wordt gevraagd te omschrijven wat de visie is op het aantrekken van de verschillende doelgroepen en de manier waarop deze worden aangetrokken.
 - Plintvulling: er wordt gestreefd naar een levendige plint, waar iedereen (bezoekers, bewoners, scholieren, werkende mensen, enz.) in Kop Zuidas wat aan heeft. Minimaal 640 m² bvo van de begane grond moet ingevuld worden met "niet-hotel-functies" (zie Bouwvelop). De partij die kan aantonen al concrete afspraken voor een dergelijke invulling te hebben gemaakt kan op dit onderdeel punten behalen.
 - Indeling van de plint: de indeling van de plint is zeer belangrijk voor het gebruik van de openbare ruimte rondom het gebouw. De inschrijver wordt gevraagd om in tekst en tekening aan te geven hoe wordt omgegaan met de logistiek van het hotel (laden en lossen, taxi's, touringcars, toegang tot parkeergarage)
- **Duurzaamheid:** De gemeente Amsterdam heeft als doel om vanaf 2015 alle nieuwbouwprojecten klimaatneutraal te realiseren. Duurzame ontwikkeling van projecten wordt steeds belangrijker, zeker ook in de Zuidas. De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn uitgewerkt in het Duurzaamheidsplan Zuidas mei 2008, dat op de internetsite van Zuidas te vinden is. In de definitieve selectie wordt de deelnemende partij gevraagd haar filosofie op duurzaamheid te geven en moet worden aangegeven welke duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast. De selectiecommissie is ook geïnteresseerd in duurzaamheidsideeën die niet direct ingaan op klimaatneutraal bouwen.

Bij deelname aan de definitieve selectie wil de gemeente zekerheid met betrekking tot de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het hotel. Hiertoe zal een verklaring moeten worden ingevuld.

Ten aanzien van de uiteindelijk definitief geselecteerde kandidaat geldt dat de gemeente op het moment dat zij de inschrijving van de betreffende kandidaat accepteert, er van rechtswege een bouwvelopovereenkomst tot stand komt.

Hierbij is van belang te vermelden dat bij het sluiten van de bouwvelopovereenkomst (datum van gunning) een waarborgsom zal zijn verschuldigd ter hoogte van € 250.000,-- De waarborgsom is bedoeld als zekerheid tot nakoming van de bouwvelopovereenkomst. De betaalde waarborgsom zal op de ingangsdatum van de erfpacht op factuur in mindering worden gebracht op de verschuldigde canon en BTW.

5. Bepalingen

5.1 Integriteit

De gemeente Amsterdam 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 integriteitsclausule onderdeel uitmaakt. Deze integriteitsclausule wordt opgenomen in overeenkomsten welke de gemeente aangaat met een partij en zal tevens onderdeel uitmaken van de bouwvelopovereenkomst voor kavel C1 Kop Zuidas.

5.2 Voorwaarden en uitgangspunten

Bij de selectie gelden de volgende uitgangspunten en voorwaarden:

Om iedere gegadigde een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze inschrijfbrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met de voorselectie.

De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van zowel een voorselectie als een definitieve selectie te onthouden, indien naar het oordeel van Dienst Zuidas dan wel de selectiecommissie, géén van de inschrijvingen geschikt wordt bevonden om de selectieprocedure te vervolgen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om een andere ontwikkelaar/ opdrachtgever/ erfpachter voor de bouwvelop te werven.

De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij bepaalde inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

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 terzake bevoegde rechter te Amsterdam.

Inschrijving op de definitieve selectie kan uitsluitend plaatsvinden door dezelfde kandidaten en/of (exact) dezelfde combinaties als die bij de voorselectie zijn geselecteerd.

Door middel van zijn inschrijving verklaart de inschrijver akkoord te zijn gegaan met de volledige tekst van de onderhavige brochure, waaronder de hierin opgenomen voorwaarden en uitgangspunten.

Alle in het kader van de selectie gedane voorstellen gelden als onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd of ingetrokken. Ook kunnen aan de inschrijving geen nadere voorwaarden worden verbonden.

De inschrijvingen van de niet voorgeselecteerden vervallen van rechtswege op het moment dat maximaal 4 inschrijvers zijn voorgeselecteerd en deze inschrijvers bevestigen dat zij zullen deelnemen aan de definitieve selectie, door in te schrijven voor de definitieve selectie.

De inschrijvingen (zowel inschrijving voorselectie als inschrijving definitieve selectie) van de voorgeselecteerde inschrijvers blijven onherroepelijk totdat Dienst Zuidas een besluit heeft genomen over de definitieve selectie tot ontwikkeling en realisatie van de Bouwvelop. De inschrijvingen die niet definitief geselecteerd worden vervallen op dat moment van rechtswege.

Ten aanzien van de inschrijving die definitief geselecteerd is, geldt dat de gemeente bij voorgenoemd besluit de definitief geselecteerde inschrijving accepteert, waardoor de bouwvelopovereenkomst van rechtswege tot stand komt. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie is ontstaan vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de bouwvelopovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochures inclusief bijlagen, aangevuld met de getekende inschrijfformulieren.

Aan de kandidaten die deelnemen aan de selectie wordt geen vergoeding betaald.

Het is niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken marktpartijen te maken over de inschrijving.

Het door de inschrijver te ontwikkelen en te realiseren plan moet passen binnen de Bouwvelop en de in het kader van deze selectie verstrekte selectiedocumenten.

Indien de inschrijver 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.

De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde partij in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

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 definitieve selectie door de gemeente bekend is gemaakt.

5.3 Uitsluitingcriteria

De inschrijvende kandidaat wordt van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten indien deze:

- in mogelijke staat van surséance of faillissement verkeert,
- schuldig is aan het verstrekken van valse verklaringen in het kader van de selectieprocedure.

Met de ondertekening van de in deze inschrijfbrochure opgenomen Verklaring verklaart u dat geen van voornoemde uitsluitingscriteria op u (of op de partijen waarmee u t.b.v. de ontwikkeling en realisatie kavel C1 Kop Zuidas, de samenwerking aangaat) van toepassing is.

6. Inschrijfformulier voorselectie / Verklaring inschrijvende kandidaat

Naam Inschrijvende kandidaat:
Statutaire naam:
Statutaire zetel:
Naam en functie tekenbevoegde functionaris:
<i>Zend een bewijs van deze tekenbevoegdheid mee, zijnde in ieder geval een uittreksel Kamer van Koophandel.</i>
Adres:
Telefoon:
E-mail:
Aldus getekend (datum / handtekening)

Partijen die door de inschrijver bij de ontwikkeling, realisatie, exploitatie van het hotel **Kavel C1 Kop Zuidas** worden betrokken (alleen invullen indien hierover zekerheid bestaat):

Naam Hotelexploitant:
Naam Belegger/financier:

Naam Ontwikkelaar/aannemer:

Verklaring inschrijvende kandidaat

Hierbij geef ik, de inschrijvende kandidaat, aan kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met de selectieprocedure voor Kavel C1 Kop Zuidas. Tevens verklaar ik dat geen van de uitsluitingscriteria (HS 5.3) van toepassing is, op mij en op de partijen die ik bij de ontwikkeling en realisatie van kavel C1 kop Zuidas betrek en dat de bescheiden die door mij zijn ingezonden juist en naar eer en geweten zijn ingevuld.

Tevens verklaar ik, de inschrijvende kandidaat, over voldoende kennis, ervaring, en (financiële) middelen beschikt om het project zoals beschreven in de Bouwvelop te ontwikkelen en te realiseren.

En ik verklaar akkoord te gaan met de lumpsumgrondwaarde ter hoogte van **€ 7.300.000,-** - voor deze kavel.

Aldus getekend te.....(plaats)

op.....(datum)

Naam inschrijvende kandidaat:

Handtekening inschrijver: