

## Brochure voorselectie RAI Hotel

4 juni 2014



Gemeente Amsterdam  
Dienst Zuidas

  
AMSTERDAM RAI

**Brochure voorselectie RAI Hotel**

Projectgroep	Bas Boeker (Projectmanager RAI, Dienst Zuidas) David Tattersall (Junior Projectmanager RAI, Dienst Zuidas) Marleen Steegstra (Projectleider OGA RAI, Dienst Zuidas) Peggy Arnold (Project Manager RAI Hotel, RAI) Wilco van der Born (Manager Bouw en Techniek, RAI)
Datum	4 juni 2014
Status	<b>Eindversie</b>
Informatie	<a href="http://www.amsterdam.nl/zuidas/raihotel">www.amsterdam.nl/zuidas/raihotel</a>
Contactpersoon	David Tattersall (tel: 06 - 12 41 8537 email: <a href="mailto:dtl@zuidas.nl">dtl@zuidas.nl</a> )

<b>Inleiding</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Project en opgave</b> .....	<b>7</b>
1.1 Beschrijving van het project .....	7
1.1.1 Functies .....	7
1.1.2 Duurzaamheid.....	7
1.1.3 Benamingen in deze Brochure .....	7
1.2 Bestemmingsplan.....	8
1.3 Grondwaarde .....	9
1.4 Bouwenvelopovereenkomst en erfpachtbevestiging .....	10
1.5 Raamovereenkomst Amsterdam RAI en RAI Hotel.....	10
<b>2. Beschrijving van de tender</b> .....	<b>12</b>
2.1 Inschrijving en voorselectie .....	12
2.2 Definitieve selectie .....	13
2.3 Gunning.....	13
2.4 Vergoeding.....	13
2.5 Communicatie .....	14
2.6 Planning .....	14
<b>3. Voorselectie: in te leveren bescheiden, criteria, waardering en beoordeling</b> .....	<b>15</b>
3.1 Minimale eisen voor geldige inschrijving.....	15
3.1.1 Inschrijfformulier.....	15
3.1.2 Eigen verklaring .....	15
3.1.3 Visiedocument .....	16
3.2 Het Visiedocument .....	17
3.2.1 Haalbaarheid / realisatiekans .....	17
3.2.2 Visie op RAI Hotel.....	19
3.2.3 Samenwerking met Amsterdam RAI.....	21
3.3 De Selectiecommissie.....	23
3.4 Beoordeling .....	23
<b>4. Definitieve selectie</b> .....	<b>25</b>
4.1 Gunningscriteria .....	25
4.1.1 Financiële bieding .....	25
4.1.2 Uitwerking van de visie uit de voorselectie .....	26
4.2 Beoordeling definitieve selectie .....	26
<b>5 Nadere Voorwaarden</b> .....	<b>27</b>
5.1 Integriteit .....	27
5.2 Voorwaarden en uitgangspunten aangaande de tender.....	27
5.3 Uitsluitingscriteria .....	29
<b>6 Bijlagen</b> .....	<b>30</b>

**Belangrijk:**

Van deze brochure (en bijlage 3,5 en 6) bestaat zowel een Nederlandse als een Engelse versie. In het geval van enige discrepantie tussen de Nederlandse versie en de Engelse versie, prevaleert de Nederlandse versie.

## **Inleiding**

De gemeente Amsterdam streeft naar uitbreiding van de hotelcapaciteit binnen de stad. Het realiseren van een hotel(-gebouw) op de Zuidas met bijbehorende faciliteiten wordt van grote meerwaarde voor de stad gezien.

Daarnaast heeft Amsterdam RAI als doel het huidige RAI-complex te verrijken met een "on-site" hotel met daarbij behorende faciliteiten. Door de toevoeging van een hotel zal Amsterdam in staat zijn haar concurrentiepositie te behouden, respectievelijk te versterken op de internationale congres- en beursmarkt. Door een verbeterde concurrentiepositie zal Amsterdam RAI nog beter in staat zijn meerdaagse internationale congressen en beurzen aan zich te binden.

Amsterdam RAI focust zich op internationale meerdaagse marktleidende evenementen en faciliteerde in 2013 meer dan 50 internationale congressen en (vak)beurzen.

Het hotel zal aantrekkelijk zijn voor drie segmenten hotelgasten, te weten MICE (Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions), leisure en zakelijk. Een fors deel van de hotelbezetting zal direct vanuit de RAI-evenementen ontstaan.

De bezoekers en organisatoren van Amsterdam RAI zullen het hotel als een integraal onderdeel van Amsterdam RAI (complex) ervaren. Het hotel dient geïntegreerd te worden in de directe omgeving van Amsterdam RAI en een waardevolle toevoeging te zijn voor Amsterdam.

De gemeente Amsterdam, Dienst Zuidas, (de "**Gemeente**") en Amsterdam RAI zijn daarom op zoek naar een partij - of een combinatie van partijen - die een plan voor de realisatie van een hotel zoals hierna omschreven (het "**RAI Hotel**") ontwikkelt, alsmede de financiering en (hotel-)exploitatie daarvan voor haar rekening neemt, op het daarvoor bestemde bouwkegel (de "**Locatie**"). De bouwvelop "**RAI Hotel**" (de "**Bouwvelop**") dient daarbij als uitgangspunt, waarin alle kaders van het RAI Hotel zijn opgenomen.

De Gemeente geeft grond uit en doet dit sinds de invoering van De Grote Vereenvoudiging in 2005 (Notitie 'Selectie marktpartijen, globale vormgeving van stedelijke regie') in principe middels openbare selectie (een tender).

Voor het RAI Hotel is daarom een tender opgesteld met een openbare voorselectie en gevolgd door een definitieve selectie. Maximaal vier inschrijvers zullen worden geselecteerd uit de voorselectie en worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectieronde.

De kaders en voorwaarden van de tender RAI Hotel zijn opgenomen in de selectiebrochures 'Brochure voorselectie RAI Hotel' en 'Brochure definitieve selectie RAI Hotel'. De thans voorliggende Brochure bevat informatie over 1) het project en opgave ten aanzien van het RAI Hotel, 2) de tender, 3) de minimale eisen bij inschrijving en het toetsingskader bij voorselectie en 4) definitieve selectie. De selectie van partijen gedurende deze tender zal in samenwerking met Amsterdam RAI plaatsvinden. Amsterdam RAI neemt plaats in de selectiecommissie (zie 3.3 "De Selectiecommissie"). Daarnaast is 'Samenwerking met Amsterdam RAI' onderdeel van de selectiecriteria in de voorselectie en definitieve selectie.

Begin 2015 hopen de Gemeente en Amsterdam RAI de tender af te ronden en kan de planvorming starten. De start van de bouw van het RAI Hotel is voorzien begin 2016.

## **1. Project en opgave**

### **1.1 Beschrijving van het project**

Amsterdam RAI ligt in stadsdeel Zuid en is onderdeel van het projectgebied Zuidas, deelgebied RAI. Voor het gebied RAI zijn een bestemmingsplan en een uitvoeringsbesluit opgesteld die aangeven welke ontwikkelingen de Gemeente in het gebied voor ogen heeft. De ontwikkeling van het RAI Hotel is onderdeel van deze opgaven.

De Gemeente zoekt een partij voor de ontwikkeling en de realisatie van de opgave zoals beschreven in de Bouwvelop, dat wil zeggen de bouw, realisatie en exploitatie van het RAI Hotel. In de Bouwvelop is opgenomen dat op de betreffende kavel een viersterrenhotel met 650 kamers gerealiseerd dient te worden met de daarbij behorende faciliteiten en parkeerplaatsen.

#### **1.1.1 Functies**

In de Bouwvelop is opgenomen dat Parkeren plaats zal vinden in een verdiepte parkeergarage van minimaal 200 parkeerplaatsen. Het maximum aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de parkeernorm uit het bestemmingsplan "Amsterdam RAI" dat een parkeernorm voorschrijft van 0,375 parkeerplaats per kamer (zie verder 1.2 hierna). Zowel het verkeer ten behoeve van hotelgasten als ten behoeve van leveranciers, inclusief de daarbij behorende opstelplaatsen dienen te worden gesitueerd op de Locatie.

In de Bouwvelop is opgenomen dat er maximaal 45.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak gerealiseerd kan worden in het RAI Hotel.

In de bovenste laag van het RAI Hotel dient een publieksfunctie te zijn opgenomen die ook gericht is op niet-hotelgasten. Een separate entree en opgang voor deze publieksfunctie is een vereiste, zodat hotelgasten geen overlast ervaren van de bezoekers van de publieksfunctie en vice versa.

#### **1.1.2 Duurzaamheid**

De Gemeente heeft als ambitie dat alle nieuwbouw in het Zuidas gebied voldoet aan de classificatie BREEAM-NL Excellent. Ook voor het RAI Hotel eist de Gemeente minimaal de kwalificering 'Excellent'. Duurzaamheid is als selectie criterium opgenomen.

#### **1.1.3 Benamingen in deze Brochure**

Elke geïnteresseerde partij kan zich inschrijven voor de voorselectie ten behoeve van het RAI Hotel. In hoofdstuk 2 van deze Brochure "Inschrijving en voorselectie" staat de inschrijvingsprocedure beschreven. Een partij die zich heeft ingeschreven volgens de voorwaarden die in deze tender van toepassing zijn, zal aangaande de inschrijving worden aangeduid als "**Inschrijver**" of "**Inschrijvers**". Inschrijvers die voldoen aan de minimumeisen (zie 3.1 "Minimale eisen voor geldige inschrijving") worden door de Selectiecommissie beoordeeld in de voorselectie. Inschrijvingen die niet voldoen (dus niet juist of tijdig zijn ingediend) worden ter zijde gelegd en derhalve niet in de beoordeling meegenomen. Maximaal vier Inschrijvers worden geselecteerd (als "**Kandidaat**" of "**Kandidaten**") om deel te nemen aan de volgende selectieronde,

de definitieve selectie. Deze Kandidaten worden uitgenodigd hun planvoorstel in te dienen, waarop uiteindelijk één Kandidaat wordt geselecteerd als beoogde contractpartij ("**Gegunde partij**") voor de Gemeente. Bij positieve besluitvorming door de Gemeente wordt de Gegunde partij van rechtswege contractpartij.

De Kandidaat dient, in geval van gunning, dezelfde partij te zijn die als contractpartij naar de Gemeente en Amsterdam RAI optreedt en die dus de bouwvelop-overeenkomst met de Gemeente sluit. Wanneer de hoofdelijke samenstelling wijzigt (tijdens de tender of na gunning), bijvoorbeeld doordat de beoogde hotelexploitant zich terugtrekt, dan is dit voor de Gemeente aanleiding om de Inschrijver uit te sluiten van deelname aan de tender, dan wel de bouwvelopovereenkomst te ontbinden.

De volgende documenten maken integraal deel uit van onderhavige Brochure:

1. Bouwvelop RAI Hotel (inclusief bijlagen);
2. Experience Map;
3. Raamovereenkomst Amsterdam RAI Hotel & Travel Service inzake RAI Hotel;
4. Jaarverslag Amsterdam RAI 2013;
5. Eigen verklaring RAI Hotel;
6. Inschrijfformulier voorselectie RAI Hotel.

Bovengenoemde bestanden zijn te downloaden op [www.amsterdam.nl/zuidas/raihotel](http://www.amsterdam.nl/zuidas/raihotel)

Van deze brochure (en bijlage 3,4,5 en 6) bestaat zowel een Nederlandse als een Engelse versie. In het geval van enige discrepantie tussen de Nederlandse versie en de Engelse versie, prevaleert de Nederlandse versie.

## **1.2 Bestemmingsplan**

Voor het gebied waarin de Locatie zich bevindt, geldt het bestemmingsplan "Amsterdam RAI", ("**Bestemmingsplan**"). Voor de locatie is als bestemming o.a. het hotel opgenomen met verdiepte parkeergarage.

Het Bestemmingsplan, dat de ruimtelijke en functionele uitgangspunten bevat voor het RAI Hotel, heeft op moment van dit schrijven de planstatus "Ontwerp". De vaststelling van het Bestemmingsplan is gepland in het vierde kwartaal van 2014.

Het Bestemmingsplan is te downloaden op [www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl](http://www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl)



### 1.3 Grondwaarde

Zoals al eerder is vermeld geeft de Bouwvelop aan dat op de Locatie maximaal 45.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) gerealiseerd kan worden. Bij het bepalen van een grondwaarde voor de Locatie is er echter voor gekozen om een lumpsum-grondwaarde vast te stellen die gebaseerd is op een kleiner metrage (29.500 m<sup>2</sup>) passend bij het kameraantal van 650 kamers, welke als maximum is opgenomen in het Bestemmingsplan.

De lumpsumgrondwaarde voor de Locatie is vastgesteld op **€ 22.200.000,-** (prijspeil 2014, exclusief BTW) voor deze lumpsumgrondwaarde kan maximaal het volgende programma gerealiseerd worden: **29.500 m<sup>2</sup> bvo hotelfunctie en 243 parkeerplaatsen**. Indien meer meters hotelfunctie en/of parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan hierboven aangegeven (dus meer dan 29.500 m<sup>2</sup> bvo en 243 parkeerplaatsen), wordt hiervoor een aanvullende grondwaarde per meter bvo en per parkeerplaats, bovenop het lumpsumbedrag in rekening gebracht.

De grondwaarde is niet onderhandelbaar.

De Gemeente 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. Of;
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. Of,
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. Of;
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 € 22.200.000,- (gelijk aan de grondwaarde).

Meer informatie over erfpacht is te vinden op [www.amsterdam.erfpacht.nl](http://www.amsterdam.erfpacht.nl)

#### **1.4 Bouwenvelopovereenkomst en erfpachtbevestiging**

De Bouwenvelopovereenkomst en de Modelerfpachtbevestiging maken deel uit van de documenten van de definitieve selectieronde.

De Bouwenvelop is de basis voor de Bouwenvelopovereenkomst. De Bouwenvelopovereenkomst komt van rechtswege tot stand tussen Gemeente en de Gegunde partij op basis van het door hem ingediende rechtsgeldig ondertekende Planvoorstel op het moment dat de gemeentelijke besluitvorming (gunningsbesluit) plaatsvindt. In de Bouwenvelopovereenkomst worden onder andere de rechten en plichten tot ontwikkeling van het RAI Hotel, realisering van het Planvoorstel en uitgifte in erfpacht van de betreffende gronden vastgelegd.

Vervolgens zal in de loop van het ontwikkeltraject, zoals omschreven in de Bouwenvelopovereenkomst, de Modelerfpachtbevestiging nader ingevuld worden door de Gemeente, zodat de Gemeente kan aanvangen met de erfpachtuitgifte aan de Gegunde partij, mede op basis van de definitieve erfpachtbevestiging (“**Erfpachtbevestiging**”).

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

- 1 de Bouwenvelopovereenkomst,
- 2 het door de Gegunde partij binnen dat kader opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde en aan de Bouwenvelopovereenkomst getoetste Definitief Ontwerp; en
- 3 de door de Gegunde partij opgegeven definitieve bestemmingen, aantallen en vloeroppervlakten, die niet mogen afwijken van de bestemmingen, aantallen en vloeroppervlakten zoals opgenomen in Bouwenvelopovereenkomst.

Om het nakomen van de Bouwenvelopovereenkomst door de Gegunde partij te verzekeren, is deze voor de periode van de ondertekening van de Bouwenvelopovereenkomst tot de ingangsdatum van de erfpacht een **waarborgsom** verschuldigd. De hoogte van de waarborgsom is minimaal gelijk aan twee maal de indexcanon (lumpsum met canonpercentage ten tijde van ondertekening). De waarborgsom is verrekenbaar met de betaling bij de vestiging van de erfpacht, maar vervalt aan de Gemeente als de uitgifte buiten toedoen van de Gemeente niet tot stand komt.

#### **1.5 Raamovereenkomst RAI Hotel & Travel Service en het RAI Hotel**

Als bijlage bij deze Brochure is de Raamovereenkomst RAI Hotel & Travel Service gevoegd (zie bijlage 3).

De afdeling RAI Hotel & Travel Service van Amsterdam RAI legt de samenwerkingsafspraken met haar hotelpartners vast in een raamovereenkomst welke zij inmiddels met meer dan 60 partijen heeft ondertekend. Deze overeenkomst beschrijft de werkwijze voor het vastleggen en vrijgeven van kamerblokken, prijzen en specifieke afspraken. Daarnaast staan de annuleringsvoorwaarden en de financiële afhandeling beschreven alsmede enkele algemene voorwaarden.

Voor ieder evenement dat plaatsvindt in het Amsterdam RAI Convention Centre worden in een aparte Reserveringsbrief de specifieke afspraken betreffende

commissie, kamerblokken, prijzen, eventuele complimentary kamers of andere voorwaarden bevestigd zoals voor dat specifieke evenement zijn afgesproken.

De Raamovereenkomst RAI Hotel & Travel Service inzake RAI Hotel zal na definitieve selectie worden ondertekend door de Gegunde partij en Amsterdam RAI.

## 2. Beschrijving van de tender

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

### 2.1 Inschrijving en voorselectie

De voorselectie betreft een openbare voorselectie, waarbij voorwaarden gesteld worden aan gegadigden die zich willen inschrijven en waarbij inschrijfbescheiden aan gegadigden worden verstrekt. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven door middel van het indienen van een aantal inschrijfbescheiden, welke genoemd worden onder 3.1 "Minimale eisen voor een geldige inschrijving".

Om te kwalificeren als geldige inschrijving dienen gegadigden de gevraagde bescheiden tijdig en volledig aan te leveren. Gegadigden worden dringend verzocht bij het aanleveren van de informatie beknopte formuleringen te hanteren. De inschrijfbescheiden dienen in enkelvoud (origineel) én digitaal als gescand PDF-bestand te worden aangeleverd bij de Gemeente (zie 2.1.1 "Inschrijftermijn en inlichtingen"). Wanneer de bescheiden in beide vormen (zowel origineel als digitaal) zijn ontvangen, ontvangt de contactpersoon op het Inschrijfformulier een bevestiging van ontvangst van de inschrijving.

#### 2.1.1 Inschrijftermijn en inlichtingen

De mogelijkheid tot inschrijving voor de voorselectie start op 4 juni 2014. Er is vanaf dat moment mogelijkheid tot het stellen van vragen. Het is mogelijk om vragen te stellen tot uiterlijk 25 juni 2014. U dient uw vraag per email te versturen naar het adres in onderstaand kader (u krijgt een ontvangstbevestiging).

De Gemeente zal aan de hand van alle gestelde vragen een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument opstellen dat op of omstreeks 10 juli 2014 op de website van de Gemeente zal worden geplaatst.

Inschrijvingen dienen uiterlijk 8 augustus 2014 om 12:00 uur in bezit te zijn van de Gemeente. Inschrijvingen die onvolledig zijn en/of na dit tijdstip binnenkomen, dingen niet mee in de tender.

U dient uw inschrijving te verzenden naar:

<p><b>Dienst Zuidas</b> T.a.v. 'Selectiecommissie RAI Hotel' Postbus 79092 1070 NC Amsterdam</p> <p>én per email <a href="mailto:raihotel@zuidas.nl">raihotel@zuidas.nl</a> o.v.v. 'Voorselectie RAI Hotel'</p>
---

## 2.2 Definitieve selectie

Op of omstreeks 29 september 2014 ontvangen de Inschrijvers bericht over de uitslag van de voorselectie. Maximaal vier inschrijvers worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie. Deze vier Kandidaten ontvangen daarbij de 'Brochure definitieve selectie RAI Hotel', inclusief bijlagen. Hierin zal worden verduidelijkt hoe de definitieve selectie zal verlopen. In hoofdstuk 4 "Definitieve Selectie" van deze Brochure wordt alvast kort ingegaan op de gunningscriteria die van toepassing zijn in de definitieve selectieronde. De start van de inschrijftermijn van definitieve selectieronde is gepland op 1 oktober 2014, de sluitingsdatum op 14 november 2014.

## 2.3 Gunning

Een selectiecommissie bestaande uit vertegenwoordigers van de Gemeente en Amsterdam RAI (zie 3.3 "Selectiecommissie" hierna) zal alle inschrijvingen zorgvuldig beoordelen. Vervolgens stelt de Selectiecommissie een advies op over de uitkomsten van de voorselectie en de benoeming van de Kandidaten. De Selectiecommissie brengt advies uit aan de stuurgroep RAI Hotel, waarin de directies van Amsterdam RAI en Dienst Zuidas zitting hebben (de "**Stuurgroep**").

Voor de vier Kandidaten in de definitieve selectie geldt dat zij hun bieding gestand doen gedurende een periode van minimaal drie maanden na het moment van gunning.

De Kandidaten kunnen de bekendmaking van de definitief geselecteerde Kandidaat voor de ontwikkeling van het RAI Hotel in januari 2015 tegemoet zien. Gunning vindt plaats bij besluit van de directeur van Dienst Zuidas van de Gemeente.

De Gemeente (directeur Dienst Zuidas) behoudt zich 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 criteria en/of verwachtingen. Over de uitslag kan niet gecorrespondeerd worden.

Het gunningsbesluit kan genomen worden onder voorbehoud van een definitief financieringsplan met harde (contractuele) afspraken aangaande dekking, waarborg en/of garantstelling die betrekking hebben op de financiën van het RAI Hotel. De Gegunde partij dient in dit geval binnen een periode van zes weken een definitief financieringsplan in bij de Gemeente, waarna toetsing volgt. Het niet tijdig of volledig indienen van het financieringsplan kan leiden tot herroepen van het gunningsbesluit door de Gemeente.

## 2.4 Vergoeding

Voor het deelnemen aan de voorselectie ontvangen partijen geen vergoeding. Voor deelname aan de definitieve selectie is een vergoeding van maximaal €10.000,- (zegge tienduizend euro) per Kandidaat beschikbaar, op voorwaarde dat de Kandidaat een tijdige en volledige definitieve inschrijving heeft ingediend. De beoordeling of een Kandidaat recht heeft op voornoemde vergoeding zal aan de Gemeente zijn voorbehouden.

## 2.5 Communicatie

Communicatie over de selectie en het RAI Hotel zal te allen tijde plaats te vinden in overleg met de communicatieafdeling van de Gemeente die daarbij samenwerkt met de afdeling Communicatie van Amsterdam RAI. In overleg met de afdeling Communicatie van de Gemeente worden communicatiemomenten gedurende de voorselectie, definitieve selectie en na gunning bepaald en de woordvoering gecoördineerd.

## 2.6 Planning

De Gemeente voorziet de volgende indicatieve planning van de tender. Wijzigingen zijn voorbehouden. Mocht er sprake zijn van een wijziging in de planning dan stelt de Gemeente de Inschrijvers hiervan op de hoogte.

### Voorselectie

04-06-2014	Start voorselectie
04-06-2014 / 25-06-2014 10-07-2014	Vragentermijn Plaatsing van geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument op website
<b>08-08-2014</b>	<b>Sluiting inschrijving voorselectie</b>
11-08-2014 / 28-09-2014 29-09-2014	Beoordeling Berichtgeving aan inschrijvers over uitslag voorselectie

### Definitieve selectie

01-10-2014	Start definitieve selectie
01-10-2014 / 22-10-2014 31-10-2014	Vragentermijn Versturen van vraag- en antwoorddocument via post en per mail aan de geselecteerde Kandidaten
<b>14-11-2014</b>	<b>Sluitingsdatum definitieve selectie</b>
17-11-2014 / 28-11-2014 1-12-2014 / 05-12-2014	Presentaties Kandidaten Beoordeling
Eind januari 2015	Bekendmaking van de uitslag van de definitieve selectie

### **3. Voorselectie: in te leveren bescheiden, criteria, waardering en beoordeling**

Doel van de voorselectie is het selecteren van maximaal vier Kandidaten die doorgaan naar de definitieve selectie. Hieronder wordt beschreven waaraan de Inschrijvers minimaal moeten voldoen om te kwalificeren als geldige inschrijving, welke bescheiden de kandidaat dient aan te leveren (zie 3.1 “Minimale eisen voor geldige inschrijving”), aan welke selectiecriteria getoetst wordt en hoe de selectiecriteria gewaardeerd/gewogen worden (zie 3.2 “Beoordeling van het Visiedocument”).

#### **3.1 Minimale eisen voor geldige inschrijving**

Het aanleveren van een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier (waarop bij ‘betrokken partijen’ in ieder geval de naam van de hotelexploitant genoemd wordt) en een volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende “Eigen Verklaring” is een minimumvereiste voor geldige inschrijving. Bovendien dient door iedere Inschrijver een visiedocument te worden ingeleverd. Het niet volledig voldoen aan dit vereiste leidt tot directe en onherroepelijke uitsluiting van de betreffende Inschrijver.

##### **3.1.1 Inschrijfformulier**

Het meedoen aan de voorselectie begint met het invullen van het inschrijfformulier, welke is te downloaden via [www.zuidas.nl](http://www.zuidas.nl). Op het inschrijfformulier wordt ingevuld wie de Inschrijver is en wie de contractpartner van de Gemeente zal zijn (indien aan de Inschrijver gegund zal worden).

Op het inschrijfformulier dient te worden aangegeven welke hotelexploitant de inschrijver bij het project heeft betrokken. De voorselectie is gericht op de beoordeling van zowel de inschrijver als de hotelexploitant en ziet er op toe dat de inschrijver moet waarborgen dat de hotelexploitant betrokken blijft na gunning. Indien er al zekerheid is over het betrekken van of samenwerken met andere partijen voor de hotelontwikkeling en –realisatie, kan dit ook worden aangegeven op het inschrijfformulier.

##### **3.1.2 Eigen verklaring**

Samen met het inschrijfformulier dient de Inschrijver de bijgevoegde Eigen Verklaring RAI Hotel te ondertekenen en in te leveren.

Met ondertekening van de Eigen Verklaring dient de Inschrijver te bevestigen dat:

- hij akkoord gaat met de tender inclusief alle voorwaarden zoals vermeld in deze Brochure en alle daartoe behorende bijlagen;
- hij naar eer en geweten de in te zenden stukken heeft ingevuld / opgesteld;
- er geen van de uitsluitingscriteria (zie 5.3 “Uitsluitingscriteria”) op hem (en op de partijen die door hem bij de ontwikkeling en realisatie van het RAI Hotel 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 lumpsumgrondwaarde van €22.200.000,-;
- hij bereid is een waarborgsom te betalen.; en

- hij bereid is tot het maken van nadere afspraken in het kader van samenwerking met Amsterdam RAI. Hiermee worden afspraken bedoeld die voortvloeien uit de door de inschrijver ingediende visie op samenwerking met Amsterdam RAI

Daarnaast dient de beoogde hotelexploitant te bevestigen dat onderstaande criteria van toepassing zijn op zijn/haar onderneming:

- een bewezen internationaal distributiekanaal
- ervaring met managen van grote 4 sterren hotels
- internationale ervaring met "feeder" markets
- ervaring met managen van hotel met mix: MICE/leisure/business
- solvabel en van een goede (financiële) reputatie
- bereid tot het ondertekenen van Raamovereenkomst RAI Hotel & Travel Service, bijlage 3.

Het is van belang dat partijen die willen deelnemen aan de voorselectie over voldoende financiële draagkracht beschikken om alle verplichtingen inzake de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het RAI Hotel na te komen en dat de Inschrijvers dit bevestigen aan de Gemeente. De Inschrijver (inclusief hotelexploitant) verklaart in de Eigen Verklaring over voldoende financiële middelen te (kunnen) beschikken ten behoeve van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het RAI Hotel en alle betrokken partijen (partijen die vermeld staan op het inschrijfformulier) zijn in staat om op verzoek van de Gemeente één of meerdere van de volgende documenten te overleggen:

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

### **3.1.3 Visiedocument**

Naast het Inschrijfformulier voorselectie en de ingevulde Eigen Verklaring dient een visiedocument op de door de Inschrijver beoogde ontwikkeling van het RAI Hotel te worden meegezonden (het "**Visiedocument**", zie verder 3.2).

In het volgende hoofdstuk staat omschreven aan welke voorwaarden het Visiedocument moet voldoen en aan de hand van welke criteria deze visie van de inschrijver wordt beoordeeld.



### 3.2 Het Visiedocument

Enkel de inschrijvingen van Inschrijvers die voldoen aan de minimumeisen (zie 3.1 “Minimale eisen voor geldige inschrijving”) worden door de Selectiecommissie beoordeeld in de voorselectie. De Selectiecommissie beoordeelt het door de Inschrijver opgestelde Visiedocument teneinde een rangschikking van de inschrijvers op te stellen en daaruit maximaal vier Kandidaten te selecteren.

De Selectiecommissie zal bij beoordeling tot een zo objectieve beoordeling trachten te komen, hoewel enige subjectiviteit uiteraard niet kan worden uitgesloten.

Het Visiedocument zal worden beoordeeld aan de hand van onderstaande drie criteria:

1. Haalbaarheid / realisatiekans (maximaal 50 punten)
2. Visie op Amsterdam RAI Hotel (maximaal 25 punten)
3. Samenwerking met Amsterdam RAI (maximaal 25 punten)

De Gemeente verzoekt inschrijvers het gehele Visiedocument te beperken tot het maximaal aantal pagina's dat per onderdeel is voorgeschreven en zoals hierna verder toegelicht.

#### 3.2.1 Haalbaarheid / realisatiekans

De Inschrijver dient toe te lichten dat hij de bouw, realisatie en exploitatie van het RAI Hotel aankan. Om dit te kunnen beoordelen, wordt hem gevraagd in te gaan op de volgende onderwerpen.

a. *Ervaring en rolverdeling (maximaal 15 punten)*

De Inschrijver dient aan te geven wat zijn bedrijfsomvang, bedrijfsdoelstelling en bedrijfsfilosofie (bijv. met betrekking tot kwaliteit, duurzaamheid, toekomstwaarde, enzovoorts) behelst en de mate van kennis waarover hij beschikt of kan beschikken ten aanzien van projectontwikkeling, financiering en exploitatie van soortgelijke projecten. Indien sprake is van een samenwerkingsverband, dient bovenstaande voor alle deelnemers aangegeven te worden. Daarnaast moet worden beschreven welke samenwerking en rolverdeling de samenwerkende partijen voor ogen staat.

b. *Referentieprojecten (maximaal 10 punten)*

De Gemeente verzoekt de Inschrijver om maximaal twee gerealiseerde (of nu in aanbouw zijnde) referentieprojecten te laten zien. Mocht de inschrijving bestaan uit een combinatie van een ontwikkelende en een exploiterende partij, dan dient maximaal één referentie per Inschrijver te worden verstrekt.

Van alle referentieprojecten wordt de volgende informatie gevraagd:

- Naam, adres, plaats en land;
- De gegevens van een contactpersoon bij de opdrachtgever (voor het eventueel verifiëren van de referenties);
- De werkelijke inbreng van de betreffende partij;
- De ontwikkelings- en uitvoeringstermijn en de kenmerken van het hotel, waaronder een opsomming van functies en de daarbij behorende oppervlakte; en
- Referenties van vergelijkbare hotelexploitaties voor de hotelexploitant.

De Gemeente let bij de beoordeling van de referentieprojecten op de volgende aspecten:

- De mate waarin de opgegeven referentieprojecten vergelijkbaar zijn met de ontwikkeling van het RAI Hotel;
- De mate waarin de referentieprojecten een meerwaarde opleveren voor (niet alleen de nabije) omgeving; en
- De mate van duurzaamheid.

c. *Risicoanalyse (maximaal 10 punten)*

De Gemeente vraagt de Inschrijver om de vijf belangrijkste risico's die hij ziet voor de ontwikkeling van het RAI Hotel te benoemen, en de beheersmaatregelen te noemen die hij zal treffen om deze risico's te beheersen. Aan de meest gedegen analyse en overtuigende maatregelen wordt het hoogste puntenaantal toegekend. Expliciet zal beoordeeld worden welke maatregelen worden genomen om overlast bij Amsterdam RAI Convention Centre of een calamiteit tijdens de uitvoering te voorkomen.

d. *Financiering en belegging (maximaal 15 punten)*

De Gemeente vraagt de Inschrijver om toe te lichten op welke wijze het project wordt gefinancierd en op welke wijze deze tot stand komt. Tevens vraagt de Gemeente informatie te verstrekken over de eindbelegger, als er sprake is van een dergelijke partij in de inschrijvende combinatie. De Inschrijver die de meeste zekerheid biedt met betrekking tot de financiering krijgt de meeste punten.

NB: De Gemeente verzoekt partijen om het Visiedocument te beperken tot maximaal zes A4-pagina's<sup>1</sup> (waarvan maximaal 1 A4 per referentie) voor het gehele onderdeel 'Haalbaarheid / realisatiekans'. Dit is dus inclusief de referentieprojecten.

---

<sup>1</sup> Met een A4-pagina wordt één zijde van een papier op A4-formaat bedoeld van gemiddeld 350 – 400 woorden. Indien er meer A4 pagina's worden ingediend dan het genoemde maximum, worden alleen de pagina's 1 t/m 6 beoordeeld. De overige pagina's (en ander materiaal waar niet om is gevraagd) worden niet in de beoordeling meegenomen.

### 3.2.2 Visie op RAI Hotel

De Inschrijver wordt gevraagd beknopt weer te geven wat hij voor ogen heeft bij de realisatie van de Bouwvelop.

a. *Hotelconcept (maximaal 10 punten)*

De Gemeente vraagt de Inschrijver om aan te geven hoe het te ontwikkelen RAI Hotel volgens hem aanvullend of onderscheidend zal zijn ten opzichte van het bestaande hotelaanbod in Amsterdam, waarbij rekening wordt gehouden met de omvang van het RAI Hotel en de nauwe verbondenheid met de Amsterdam RAI. Daarbij dient te worden toegelicht in hoeverre het hotelconcept inspeelt op opkomende markten en op welke doelgroep(en) het RAI Hotel zich zal richten. Een hotelconcept met de meeste toegevoegde waarde voor Amsterdam scoort de meeste punten op dit onderdeel.

Ter inspiratie wordt verwezen naar het door Amsterdam RAI opgestelde inspiratiedocument, "Experience Map" (zie bijlage 2). In de Experience Map heeft Amsterdam RAI aangegeven wat haar visie is op het RAI Hotel met bijbehorende sfeerimpressies (opgesteld in 2013).

b. *Publieke functie bovenin het gebouw (maximaal 5 punten)*

De bovenste laag van het RAI Hotel vraagt speciale aandacht. Door een publieksfunctie(s) toe te voegen aan het gebouw wordt deze plek niet alleen het domein van de hotelgast, maar ook van (inter-)nationale bezoekers, Amsterdammers en buurtbewoners die niet in het RAI Hotel verblijven. De Gemeente vraagt de Inschrijver aan te geven hoe hij publieksfuncties op de bovenste laag denkt te realiseren. Daarbij dient de Inschrijver ervan uit te gaan dat een separate entree en opgang van de publieksfunctie een vereiste is, zodat hotelgasten geen overlast kunnen ervaren van de bezoekers van de publieksfunctie. Hij dient onder andere aan te geven welke functies hij van plan is te realiseren. En welk concept hij in gedachten heeft. Tevens vraagt de Gemeente een doorkijk te geven naar de eventuele exploitant. De Inschrijver die een aantrekkelijk voorstel indient voor de publieke functie(s) in het gebouw en daarbij de meeste zekerheid biedt met betrekking tot de exploitant krijgt de meeste punten.

c. *Duurzaamheid (maximaal 5 punten)*

De Inschrijver wordt gevraagd om, anticiperend op de definitieve selectie waarin duurzaamheid terugkomt als selectie criterium, zijn visie/ambitie op de volgende onderwerpen te beschrijven:

1. Innovatief, duurzaam en flexibel ontwerpen

Hiermee wordt het integreren van duurzame maatregelen in het ontwerp van het gebouw en de omgeving bedoeld.

2. BREEAM duurzaamheidsprestatie

De Gemeente heeft als ambitie dat alle nieuwbouw voldoet aan de classificatie BREEAM-NL Excellent in het gebied Zuidas. Het Planvoorstel moeten dus minimaal voldoen aan de kwalificering 'Excellent'. Voorstellen die hoger kwalificeren dan 'Excellent' scoren op dit onderdeel punten.

3. Het toepassen van duurzame en/of natuurlijke materialen

De Inschrijver geeft in zijn visie per onderwerp aan welke maatregelen hij voornemens is te nemen om zijn ambitie te concretiseren.

*d. Architectuur (maximaal 5 punten)*

Tot slot dient de Inschrijver te beschrijven of door middel van een architectonische visie inzichtelijk te maken welke sfeer hij wil bewerkstelligen met betrekking tot de uitstraling van het gebouw en hoe het gebouw zich verhoudt tot de RAI en de directe omgeving, waartoe ook een nog te realiseren droogloop behoort. Dit met inachtneming van de geldende welstandscriteria.

Een voorstel waarbij zowel sprake is van *a)* een gedegen architectonisch gebaar (in termen van *expressie, verschijningsvorm* en *veiligheid gezien de nabijheid A10*) als *b)* de relatie met de directe omgeving een rol speelt (waarmee een juiste inpassing in de stadsplattegrond bedoeld wordt, met oog voor *zichtlijnen, slagschaduw, massa* en *omvang*), en *c)* waarbij '*a)*' en '*b)*' op harmonieuze wijze gestalte krijgen binnen één ruimtelijk voorstel scoort meer punten.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling een volledig schetsontwerp aan te leveren, maar zich te beperken tot maximaal vijf A4'tjes, tekst en afbeeldingen om een indruk te krijgen van hoe het zich toont. Informatie waarnaar de Gemeente niet gevraagd heeft, wordt niet meegenomen in de beoordeling.

NB: maximaal tien A4-pagina's voor het gehele onderdeel 'Visie op RAI Hotel', waarvan maximaal vijf pagina's voor het onderdeel 'Architectuur'.

### 3.2.3 Samenwerking met Amsterdam RAI

De Inschrijver wordt gevraagd beknopt weer te geven (max. vier pagina's A4) welke samenwerking hij voor ogen heeft met Amsterdam RAI. Verwezen wordt naar de Experience Map en het Jaarverslag van Amsterdam RAI voor het jaar 2013, die beide als bijlage zijn opgenomen bij deze brochure (zie bijlagen 2 en 4). In de Experience Map heeft Amsterdam RAI aangegeven wat haar visie is op het RAI Hotel met bijbehorende sfeerimpressies, gemaakt in 2013.

Gevraagd wordt om op basis van een analyse van de organisatie Amsterdam RAI aan te geven in welke mate en op welke wijze het nieuwe RAI Hotel zal aansluiten bij het Amsterdam RAI Convention Centre en op welke onderdelen zij er voor kiest om een eigen gezicht te hebben.

Daarbij dienen in elk geval de volgende punten te worden behandeld:

a. *Bedrijfsfilosofie (maximaal 6 punten)*

De Gemeente vraagt de Inschrijver in welke mate de RAI-strategie "*de kracht van het verbinden van verschillende werelden, mensen en markten zowel fysiek als virtueel*" wordt gerealiseerd in de samenwerking en hoe het internationale karakter van de RAI naar voren komt in de samenwerking met Amsterdam RAI. Ook wordt gevraagd aan te geven welke eisen de Inschrijver stelt aan Amsterdam RAI en welke voorzieningen getroffen dienen te worden om deze samenwerking mogelijk te maken.

De Inschrijver die in zijn voorstel het beste inspeelt op de strategie en commerciële mogelijkheden van Amsterdam RAI en het internationale karakter van de RAI kan versterken scoort de meeste punten op dit onderdeel.

b. *Branding (maximaal 2 punten)*

De Gemeente vraagt de Inschrijver wat zijn visie is op de branding van zijn hotel, waarbij ook wordt gelet op de mate waarin de samenwerking met de RAI deel uitmaakt van de branding strategie. Op welke manier wordt gebruik gemaakt van logo's en overige huisstijlelementen in de communicatie-uitingen.

Opgemerkt wordt dat indien de Inschrijver de naam "RAI" in de naam van het RAI Hotel wil laten terugkomen, dat tot de mogelijkheden behoort. Daarvoor kan de hotelexploitant een goed onderbouwd verzoek doen aan de RAI. Amsterdam RAI zal besluiten of zij een overeenkomst met de hotelexploitant wil sluiten over het gebruik van de naam "Amsterdam RAI" of "RAI". Overigens is de titel "RAI Hotel" een werktitel die door de Gemeente en Amsterdam RAI gebruikt wordt enkel gedurende de looptijd van de tender.

De Inschrijver die in zijn visie het beste inspeelt op de kwaliteit en kracht van de branding strategie van het RAI Hotel scoort de meeste punten op dit onderdeel. Er worden geen extra punten gegeven als de naam "RAI" wordt gehanteerd.

*c. Activiteiten (maximaal 6 punten)*

De Gemeente vraagt de Inschrijver zijn visie op:

1. Samenwerken met Amsterdam RAI voor het binnenhalen en binnenhouden van grote evenementen;
2. Samenwerken met Amsterdam RAI op het gebied van verkeersstromen/logistiek in en om Amsterdam RAI en het RAI Hotel; en
3. Samenwerken met Amsterdam RAI op het gebied van Technologie, Sales, communicatie/PR, personeel en operationele activiteiten.

De Inschrijver die in zijn visie de meeste toegevoegde waarde voor Amsterdam RAI weet te creëren op bovenstaande gebieden van mogelijke samenwerking scoort de meeste punten op dit onderdeel.

*d. Gasten van Amsterdam RAI (maximaal 6 punten)*

De Gemeente vraagt de Inschrijver naar zijn visie om samen te werken op het gebied van communicatie met en naar bezoekers, organisatoren en exposanten van Amsterdam RAI en op welke manier invulling wordt gegeven aan de functie van 'Headquarter Hotel' van Amsterdam RAI.

Tevens dient de Inschrijver te beschrijven hoe hij de samenwerking met Amsterdam RAI ziet op het gebied van een innovatief product- en service niveau voor de MICE-gasten (Meetings, Incentives, Conferencing, Exhibitions).

De Inschrijver, die de meeste toegevoegde waarde weet te creëren in de samenwerking op het gebied van communicatie met en naar RAI-bezoekers, organisatoren en exposanten, de functie van Headquarter Hotel en een innovatief product- en serviceniveau voor de MICE-gasten scoort het meeste punten op dit onderdeel.

*e. Bereidheid financiële afspraken (maximaal 5 punten)*

Gemeente vraagt de Inschrijver in hoeverre hij bereid is om vice-versa financiële afspraken te maken over nieuwe business en daar een toelichting bij te geven. De Inschrijver wordt gevraagd een voorstel te formuleren inzake de commerciële samenwerking met Amsterdam RAI en daarin aan te geven welke commerciële mogelijkheden zij ziet en welke financiële afspraken daarover met Amsterdam RAI gemaakt kunnen worden. Dit commerciële voorstel wordt beoordeeld op benodigde investering, inzet van en opbrengsten voor Amsterdam RAI.

NB: maximaal vier A4-pagina's voor het gehele onderdeel 'Samenwerking met Amsterdam RAI'.

### 3.3 De Selectiecommissie

De Selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen voor de voorselectie en adviseert de Stuurgroep over de te selecteren Kandidaten (zie ook 2.3 "Gunning"). Gunning vindt plaats bij besluit van de directie van Dienst Zuidas van de gemeente Amsterdam.

De Selectiecommissie bestaat uit de volgende personen:

- Dhr. Bas Boeker, Gemeente, Projectmanager RAI;
- Dhr. René van Schie, Gemeente, Hotelloods;
- Dhr. Frans de Rooy, Gemeente, Stedenbouwkundige dRO RAI;
- Mevr. Marleen Steegstra, Gemeente, Projectleider OGA RAI;
- Mevr. Peggy Arnold, Amsterdam RAI, Project Manager RAI Hotel;
- Dhr. Wilco van den Born, Amsterdam RAI, Manager Bouw en Techniek; en
- Dhr. Menno Roodenburg, Amsterdam RAI, Financieel directeur.

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 Inschrijver of Inschrijvers op te vragen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

### 3.4 Beoordeling

Op het onderdeel 'Haalbaarheid / realisatiekans' (zie 3.2.1 hiervoor) kan een totaal van maximaal 50 punten behaald worden. Op basis van de ingeleverde bescheiden oordeelt de Selectiecommissie over de mate van zekerheid dat het RAI Hotel door de Inschrijver gerealiseerd wordt. Hierbij weegt mee de kennis en ervaring van de Inschrijver (middels de opgegeven Referentieprojecten) en de duidelijkheid die de Inschrijver nu al kan verschaffen over de invulling van de verschillende rollen (ontwikkelaar, belegger, hotelexploitant). De Inschrijver die de meeste duidelijkheid, zekerheid en vertrouwen biedt, krijgt voor het onderdeel 'Haalbaarheid / realisatiekans' de meeste punten.

Op het onderdeel 'Visie op Amsterdam RAI Hotel' kan een totaal van maximaal 25 punten behaald worden. De Inschrijver die naar het oordeel van de Selectiecommissie de sterkste visie heeft op het hotelconcept, de publieke functie bovenin het gebouw, duurzaamheid en architectuur, krijgt de meeste punten.

Op het onderdeel 'Samenwerking met Amsterdam RAI' kan een totaal van maximaal 25 punten behaald worden. De Inschrijver met de meest gedegen analyse en de meeste overtuiging en creativiteit in de wijze van samenwerking met Amsterdam RAI, krijgt voor het onderdeel 'Samenwerking met Amsterdam RAI' de meeste punten.

Criteria voorselectie	Aantal punten
<b>1. Kennis, ervaring, zekerheid realisatie en rolverdeling</b>	
a) <i>Ervaring en rolverdeling</i>	15
b) <i>Referentieprojecten</i>	10
c) <i>Risicoanalyse</i>	10
d) <i>Financiering en belegging</i>	15
<b>Totaal onderdeel 1</b>	<b>50</b>
<b>2. Visie op Amsterdam RAI Hotel</b>	
a) <i>Hotelconcept</i>	10
b) <i>Publieke functie bovenin het gebouw</i>	5
c) <i>Duurzaamheid</i>	5
d) <i>Architectuur</i>	5
<b>Totaal onderdeel 2</b>	<b>25</b>
<b>3. Samenwerking met Amsterdam RAI</b>	
a) <i>Bedrijfsfilosofie</i>	6
b) <i>Branding</i>	2
c) <i>Activiteiten</i>	6
d) <i>Gasten van Amsterdam RAI</i>	6
e) <i>Bereidheid financiële afspraken</i>	5
<b>Totaal onderdeel 3</b>	<b>25</b>
<b>Totaal onderdeel 1+2+3</b>	<b>100</b>

**Tabel:** selectiecriteria bij het visiedocument en score per onderdeel.

De score per selectie criterium varieert op de schaal van nul punten tot het maximale aantal punten dat voor het betreffende onderdeel toegekend kan worden. Het is hierbij niet zo dat de best presterende Inschrijver 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 Inschrijvers. De Inschrijver met het hoogste aantal punten wordt beoordeeld als de meest geschikte Inschrijver. Bij een gelijke eindscore van verschillende Inschrijvers geeft het selectie criterium 'Haalbaarheid / realisatiekans' de doorslag.

Indien één of meer van de vier geselecteerde Kandidaten besluiten niet deel te nemen aan de definitieve selectie, behoudt de Gemeente zich het recht voor de hoogst gekwalificeerde afvaller(s) toe te laten tot de definitieve selectie.



#### **4. Definitieve selectie**

Maximaal vier Kandidaten worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie. De definitieve selectie heeft als doel die Kandidaat te selecteren die het RAI Hotel mag gaan ontwikkelen, realiseren en exploiteren. In de nog op te stellen 'Brochure definitieve selectie RAI Hotel' zullen de uitvraag aan Kandidaten, de gunningcriteria en scorematrix nader worden uitgewerkt. Bij de uitnodiging voor de definitieve selectie ontvangt de Kandidaat, onder andere, de 'Brochure definitieve selectie RAI Hotel', de Bouwenvelopovereenkomst en de Model Erfpachtbevestiging.

##### **4.1 Gunningscriteria**

In de definitieve selectie zal geselecteerd worden op bieding en uitwerking van de bij voorselectie ingediende visie, welke een combinatie is van de onderdelen 'Visie op Amsterdam RAI Hotel' en 'Samenwerking met Amsterdam RAI' uit de eerste selectieronde. Hieronder worden kort en niet volledig de gunningscriteria beschreven. Een volledige beschrijving van de gunningscriteria zal worden omschreven in de 'Brochure definitieve selectie RAI Hotel'.

###### **4.1.1 Financiële bieding (maximaal 50 punten)**

De financiële bieding is het bedrag welke wordt geboden door de Kandidaat bij inschrijving voor de definitieve selectieronde. Dit bedrag staat overigens los van de lumpsum grondwaarde waarmee hij heeft verklaard akkoord te gaan bij inschrijving. De lumpsum grondwaarde is een minimumbedrag waaraan Kandidaten tenminste hebben te voldoen en die enkel nog naar boven kan worden bijgesteld als de Kandidaat beoogt meer te bouwen dan bij de totstandkoming van de berekening van de lumpsumwaarde door de Gemeente van uit is gegaan.

Het aantal punten dat kan worden gescoord op de Financiële bieding kan worden bepaald door het bedrag van de bieding van de Kandidaat als uitgangspunt te nemen, waarbij elke geboden €100.000,- (exclusief BTW) gelijk staat aan 1 punt met een maximum van 50 punten.

Het aantal punten dat op dit onderdeel kan worden gescoord ligt dus altijd tussen de 0 en 50 punten. Het aantal punten wordt altijd afgerond naar beneden. Biedingen met een extra bedrag onder de €100.000,- (exclusief BTW) leveren derhalve geen punten op.

#### **4.1.2 Uitwerking van de visie uit de voorselectie** (maximaal 50 punten)

Kandidaten zullen worden gevraagd de onderdelen uit de voorselectie 'Visie op Amsterdam RAI Hotel' en 'Samenwerking met Amsterdam RAI' in de definitieve selectieronde verder concreet te maken.

a. *Uitwerking Visie op RAI Hotel (maximaal 25 punten)*

Getoetst wordt op mate van duurzaamheid, creativiteit en innovatie op de onderwerpen:

- Hotelconcept;
- Publieke functie bovenin het gebouw;
- Duurzaamheid; en
- Architectuur.

b. *Uitwerking samenwerking met Amsterdam RAI (maximaal 25 punten)*

Getoetst wordt op de wijze waarop de samenwerking verder is geconcretiseerd op de volgende onderwerpen:

- Bedrijfsfilosofie;
- Branding;
- Activiteiten;
- Gasten van Amsterdam RAI; en
- Bereidheid financiële afspraken.

#### **4.2 Beoordeling definitieve selectie**

De punten die de Kandidaat krijgt voor de 'Financiële bieding' en 'Uitwerking van de visie uit de voorselectie' worden bij elkaar opgeteld. De systematiek voor het toekennen van de punten binnen de subcriteria a) 'Uitwerking Visie op Amsterdam RAI Hotel' en b) 'Uitwerking samenwerking met Amsterdam RAI' wordt nog uitgewerkt.

Bij een gelijke eindscore van verschillende Kandidaten geeft de score op het gunningscriterium 'Financiële bieding' de doorslag.

## **5 Nadere Voorwaarden**

In de overeenkomsten welke de Gegunde partij heeft aan te gaan met de Gemeente en Amsterdam RAI in het kader van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het RAI Hotel, gelden een aantal nadere voorwaarden. Een toelichting volgt hieronder.

### **5.1 Integriteit**

De Gemeente heeft de wens om zoveel mogelijk te voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de Gemeente, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. Tevens is de Wet Bibob per 1 juli 2013 aangepast, waardoor het mogelijk is in geval van een vastgoedtransactie een integriteit screening aan de hand van de Wet Bibob uit te voeren. De Gemeente ontwikkelt met het oog hierop beleid waarvan onder andere een zogenaamde integriteitsclausule deel uitmaakt. Deze integriteitsclausule wordt opgenomen in overeenkomsten welke de Gemeente aangaat met een partij en zal tevens deel uitmaken van de bouwvelopovereenkomst voor de Locatie.

### **5.2 Voorwaarden en uitgangspunten aangaande de tender**

Bij de selectie gelden de volgende uitgangspunten en voorwaarden:

- Om iedere partij een gelijke positie te bieden, zal door de Gemeente, afgezien van de in deze Brochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele partijen 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 tender te vervolgen. In dat geval komt de tender te vervallen en is de Gemeente vrij om zonder opgaaf van redenen of verdere verplichtingen een andere ontwikkelaar/ opdrachtgever/ erfpachter voor de Bouwvelop te werven.
- De Selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij Inschrijvers of Kandidaten 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 ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.
- Inschrijving op de definitieve selectie kan uitsluitend plaatsvinden door dezelfde Inschrijvers en/of (exact) dezelfde combinaties als 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 een Inschrijver of Kandidaat 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 vier Kandidaten zijn voorgeselecteerd en deze Kandidaten 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 kandidaten blijven onherroepelijk totdat de Selectiecommissie een besluit heeft genomen over de definitieve selectie tot ontwikkeling en realisatie van de Bouwenvelop, doch uiterlijk tot en met drie maanden na gunning. 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 het gunningsbesluit de definitief geselecteerde inschrijving accepteert, waardoor de Bouwenvelopovereenkomst 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 Bouwenvelopovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de Brochures ten aanzien van de voorselectie en definitieve selectie inclusief bijlagen, aangevuld met de getekende inschrijfformulieren en bijbehorende bescheiden.
- Aan de Inschrijvers die deelnemen aan de voorselectie wordt in geen geval enige vergoeding betaald.
- Het is niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken partijen te maken over de inschrijving anders dan in het kader van een gezamenlijke inschrijving.
- Het door de Inschrijver te ontwikkelen en te realiseren Visiedocument moet passen binnen de Bouwenvelop en de in het kader van deze selectie verstrekte selectiedocumenten.
- De Inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de tender 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 het RAI Hotel (de selectie of inschrijvingen), voordat de uitslag van de definitieve selectie door de Gemeente bekend is gemaakt.

### **5.3 Uitsluitingscriteria**

In aanvulling op de voorwaarden zoals in deze Brochure uiteengezet, wordt de Inschrijver van deelname aan de tender uitgesloten indien:

- de Inschrijver schuldig is aan het verstrekken van valse verklaringen in het kader van de tender;
- de Inschrijver de hoofdelijke samenstelling wijzigt (tijdens de tender of na gunning);
- de Inschrijver in staat van faillissement of van liquidatie verkeert, dan wel heeft de onderneming zijn werkzaamheden gestaakt, of geldt jegens hem een surseance van betaling of een akkoord, of verkeert de onderneming in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving;
- het faillissement of liquidatie van de onderneming is aangevraagd of tegen hem een procedure van surseance van betaling of akkoord dan wel een andere soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving, aanhangig is gemaakt;
- de Inschrijver betrokken is bij een wijziging in de zeggenschap over de onderneming;
- jegens de onderneming bij een onherroepelijk vonnis een veroordeling voor een delict is uitgesproken dat naar zijn aard in strijd is met de op de voor de onderneming geldende beroepsgedragsregels;
- de onderneming in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan; of
- de onderneming niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen/ sociale premies overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land van de uitschrijver van de selectie.

Met de ondertekening van de Eigen Verklaring verklaart de Inschrijver dat geen van voornoemde uitsluitingscriteria op haar (of op de partijen waarmee zij ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie RAI Hotel, de samenwerking aangaat) van toepassing is.

## **6 Bijlagen**