

## Aanmeldingsleidraad

# Tender Middenblok

TenderNed kenmerk: 330594

Nieuwegein



## Inhoud

De opdracht en Nieuwegein.....	4
1.1 Inleiding.....	4
1.2 Over de gemeente Nieuwegein.....	4
1.3 De opdracht.....	4
1.4 Opzet van de tenderprocedure.....	5
1.5 Achtergrondinformatie bij de ontwikkeling van het Middenblok.....	6
2. Voorwaarden aan de procedure.....	7
2.1 Algemene voorschriften voor de tender.....	7
2.2 Communicatie, vertrouwelijkheid van gegevens en publiciteit.....	7
2.3 Klachtenregeling.....	7
2.4 Vereisten voor het indienen van een aanmelding.....	7
2.5 Bieden als Samenwerkingsverband (consortium).....	9
2.6 Het doen van een beroep op een derde.....	9
2.7 Opening van de Aanmeldingen.....	10
2.8 Biedings-(selectie)beslissing, Overeenkomst en rechtsbescherming.....	10
3. De procedure.....	12
3.1 Geheel digitaal.....	12
3.2 De planning.....	12
3.3 Vragen en Nota van Inlichtingen.....	12
3.4 De aanmelding.....	13
3.5 Akkoord met procedure.....	14
3.6 Perceel indeling.....	14
3.7 De beoordeling van het selectie criterium.....	14
3.8 De beoordelingscommissie.....	14
4. Eisen aan de ondernemer.....	15
4.1 Deelnameverklaring.....	15
4.1.1 Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister.....	15
4.1.2 Verklaring tot bereidheid bankgarantie of waarborgsom.....	15
4.2 Geschiktheidseis: solvabiliteit.....	15
4.3 Geschiktheidseis: orderportefeuille.....	15
4.4 Geschiktheidseis: technische en beroepsbekwaamheid.....	15

Ervaringseis 1.....	16
Ervaringseis 2.....	16
Ervaringseis 3.....	16
Ervaringseis 4.....	16
Ervaringseis 5.....	16
Ervaringseis 6.....	16
Ervaringseis 7.....	16
5. De selectieprocedure .....	17
5.1 Selectie van gegadigden .....	17
5.2 Selectie criterium uitleg .....	17
6. De selectiebeslissing.....	18
Bijlagen .....	19



## DE OPDRACHT EN NIEUWEGEIN

---

### 1.1 Inleiding

De locatie 'Middenblok' maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Lekboulevard Hoog Zandveld. De locatie ligt binnen een zorgcirkel rondom Buurtplein Zuid. De grond is gemeentelijk eigendom. Voorwaarden voor stedenbouw liggen al vast. De gemeente wil via een zorgvuldige tender een ontwikkelaar met een concreet plan selecteren die woningbouw gaat realiseren binnen de door de gemeente gestelde kaders (stedenbouwkundig en financieel en duurzaam).

In deze tender wordt onder meer uitgevraagd hoe de ontwikkelaar de omgeving gaat betrekken. Na oplevering van het Middenblok wordt het Lotusplantsoen verder afgerond en worden in het bestaande deel speeltoestellen toegevoegd.

In dit document spreken we in de wij-vorm en de u-vorm. Om eventuele verwarring te voorkomen: met wij wordt de gemeente Nieuwegein bedoeld. En met u wordt u als gegadigde bedoeld.

Verder vindt u in deze leidraad soms strenge eisen met harde consequenties. Wij leggen bijvoorbeeld uw aanmelding terzijde als u niet voldoet aan een van de eisen. Hoewel dat soms leidt tot vervelende situaties, moeten wij hier wel helder en consequent in zijn. Op deze manier zorgen wij ervoor dat u en andere gegadigden op een gelijke manier kans maken op de opdracht en is het voor iedereen duidelijk hoe wij komen tot een selectie van gegadigden.

### 1.2 Over de gemeente Nieuwegein

Nieuwegein is een jonge, levendige gemeente met oude wortels. Een complete stad met veel ruimte en groen, uitstekende voorzieningen en moderne woningen voor ongeveer 63.000 inwoners. Nieuwegein ligt centraal en heeft eigen aansluitingen op de doorgaande autowegen A27, A2 en A12. Het openbaar vervoer is efficiënt met onder meer een sneltramverbinding met de buurgemeenten IJsselstein en Utrecht.

De gemeentelijke organisatie is informeel en ambitieus. De lijnen zijn kort in de organisatie en iedereen is makkelijk benaderbaar. Typisch voor de gemeente Nieuwegein is dat er volop ruimte is voor nieuwe ideeën en eigen initiatief. Met circa 550 medewerkers werken we aan een toekomstbestendige en bedrijvige stad. Het prachtige, moderne en lichte Stadhuis staat in het levendige centrum van Nieuwegein met volop winkels in de buurt.

### 1.3 De opdracht

Gemeente Nieuwegein is voornemens een overeenkomst ten behoeve van gronduitgifte voor de ontwikkeling van het Middenblok met één (1) partij of consortium te sluiten.

Het woningbouwprogramma omvat maximaal 50 woningen, bestaande uit:

- appartementen (nultredenwoningen) voor de specifieke doelgroep ouderen zodat deze langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Segment: sociale huur en lage middenhuur; en
- grondgebonden eengezinswoningen. Segment: dure koop > € 325.000 VON.



De verhouding appartementen – grondgebonden eengezinswoningen is ongeveer 50% - 50%. Waarbij als minimum geldt 30% sociale huur appartementen en 12% lage middenhuur appartementen = minimale verhouding 42% appartementen – 58% grondgebonden eengezinswoningen.

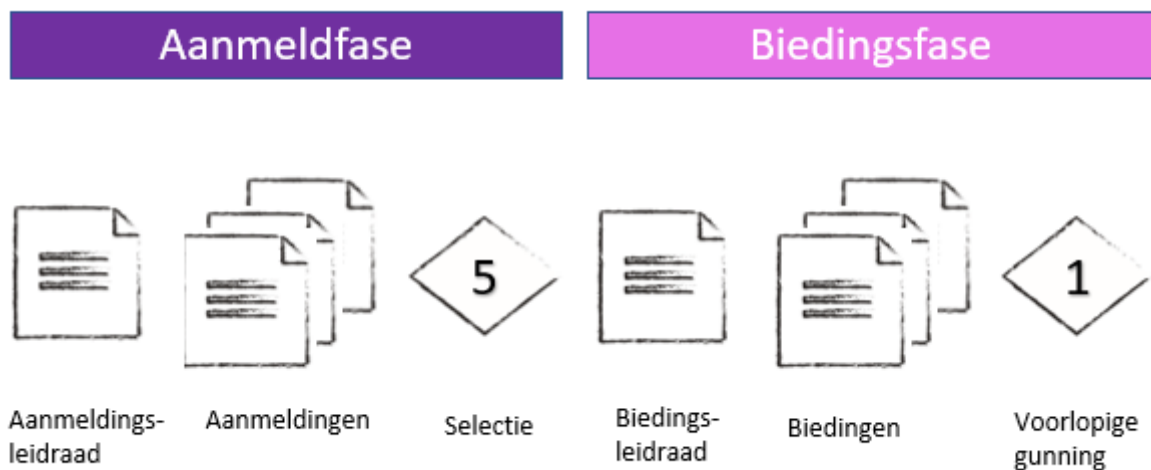
Aan bovenstaande opdrachtomschrijving kunnen geen rechten worden ontleend.

## 1.4 Opzet van de tenderprocedure

Deze tender volgt een op maat gemaakte procedure met als doel het selecteren en vervolgens contracteren van één partij of consortium die het project kan realiseren. Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 of het ARW 2016.

Het betreft een niet-openbare tenderprocedure met voorselectie. Dit betekent dat elke geïnteresseerde partij wordt uitgenodigd om een aanmelding in te dienen in de aanmeldfase. Vervolgens wordt op basis van de aanmeldingen een selectie gemaakt van maximaal vijf partijen. Deze partijen zullen worden uitgenodigd tot het indienen van een bieding in de biedingsfase. Hieruit wordt vervolgens de winnaar van de tenderprocedure gekozen.

Een schematische weergave van de onderhavige tenderprocedure ziet er als volgt uit:



### Fase 1 Aanmeldfase

De eerste fase heet de 'Aanmeldfase'. In deze fase kunnen geïnteresseerde marktpartijen hun interesse kenbaar maken voor Het Middenblok. Op basis van deze aanmeldingen worden maximaal vijf marktpartijen geselecteerd op basis van de criteria zoals opgenomen in hoofdstuk 5.

### Fase 2 Biedingfase

Deze vijf geselecteerde marktpartijen kunnen vervolgens in de biedingfase (fase 2) een bieding uitbrengen. Geselecteerde partijen ontvangen na de aanmeldingsfase de biedingsleidraad en de biedingscriteria.

### Biedingsfase en voorlopige gunning

De kwaliteitscriteria in de biedingsfase bestaan uit de beste bod-kwaliteitverhouding waarbij naast de prijs ook kwalitatieve aspecten beoordeeld worden. De verhouding bod-kwaliteit is vastgesteld op 20%/80%. De kwaliteitscriteria 80% beslaan de volgende thema's:

- Schetsontwerp en stedenbouwkundige inpassing (50%);



- Toe te passen duurzaamheidsmaatregelen (20%); en
- Omgevingsmanagement en uitvoeringsaspecten (10%).

### **Geïnteresseerd?**

U kunt kenbaar maken dat u wilt meedingen in deze tender door het tijdig via [www.TenderNed.nl](http://www.TenderNed.nl) (verder te noemen TenderNed) indienen van de in deze aanmeldingsleidraad gevraagde gegevens.

## **1.5 Achtergrondinformatie bij de ontwikkeling van het Middenblok**

Het Middenblok maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Lekboulevard Hoog Zandveld. De grond is gemeentelijk eigendom. In 2014 is de toenmalige school in het Middenblok gesloopt nadat aan de andere kant van het Lotusplantsoen een nieuwe brede school was gebouwd. Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich patiowoningen (bouwjaar 2016). Aan de oostzijde van het plangebied loopt een weg met parkeerplaatsen en woningbouw. Aan de zuidzijde bevindt zich het parkeerterrein en het winkelcentrum Hoog Zandveld met bovenwoningen. Het winkelcentrum is in 2014 gerenoveerd en uitgebreid. Aan de westzijde ligt het Lotusplantsoen en woningen aan de Lupinestraat.

De locatie ligt binnen een zorgcirkel rondom Buurtplein Zuid.

In 2011 is het bestemmingsplan 'Lekboulevard Hoog Zandveld Centrum' vastgesteld. Het Middenblok betreft een uit te werken bestemming. Deze uitwerking vindt momenteel plaats en het ontwerp-uitwerkingsplan zal door het college van Burgemeester en Wethouders naar verwachting eind 2021 worden vastgesteld.

De uit te geven grond wordt bouwrijp geleverd. De funderingspalen van het gesloopte scholencomplex zijn in de grond achtergebleven en worden niet verwijderd. De achtergebleven palen zijn ingemeten en op een DWG tekening gezet. Het palenplan van de woningen dient hierop te worden afgestemd. De ligging van de kabels, leidingen en riolering in het openbare gebied is bekend en kan opgevraagd worden.

De omgeving is geïnformeerd over de start van het project tijdens een digitale informatieavond op 24 juni 2021 die goed werd bezocht. Informatie over het project is te vinden op: [www.nieuwegein.nl/middenblok](http://www.nieuwegein.nl/middenblok). Daar staat ook het verslag van de informatieavond.



## 2. VOORWAARDEN AAN DE PROCEDURE

---

In dit hoofdstuk worden de procedurele aspecten rondom de tender besproken en de tendervoorschriften uiteengezet. Indien en voor zover deze voorschriften betrekking hebben op uw organisatie, dient u hieraan te voldoen. Indien dit niet het geval is kunnen wij besluiten u uit te sluiten van deelname.

### 2.1 Algemene voorschriften voor de tender

1. Wij zijn niet verplicht om de opdracht te gunnen en kunnen de tender opschorten of annuleren.
2. Op deze tender is het Nederlands recht van toepassing.

### 2.2 Communicatie, vertrouwelijkheid van gegevens en publiciteit

3. U mag de gegevens die wij in verband met deze tender ter beschikking stellen alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt: (mogelijke) deelname aan de tender.
4. U bent er aan gehouden de door de ons verstrekte gegevens vertrouwelijk te behandelen. U zal deze verplichting eveneens opleggen aan de u in te schakelen derden, bijvoorbeeld een adviesbureau dat uw organisatie begeleidt bij het doen van de aanmelding of een derde waar mogelijk een beroep op wordt gedaan. Vanzelfsprekend blijft deze geheimhouding ook na afloop van de tenderprocedure van kracht.
5. Publiciteit of reclame met betrekking tot, naar aanleiding van of onder verwijzing van deze tender door of namens uw organisatie is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van ons.
6. Het is niet toegestaan personen uit onze organisatie in verband met deze tenderprocedure te benaderen, anders dan het contactpunt via TenderNed, tenzij het gaat om het verkrijgen van referentie-opdrachten die door uw organisatie binnen deze tenderprocedure gebruikt kunnen worden om zijn geschiktheid voor de opdracht aan te tonen. Het is niet toegestaan inzake de tender rechtstreeks te communiceren met andere medewerkers en adviseurs van de gemeente. Indien wij een dergelijke constatering doen, dan zal dit, in het geval er sprake is van beïnvloeding, leiden tot uitsluiting van de procedure.
7. Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken mogen in het kader van deze tender niet worden gedaan en hebben geen rechtskracht. Dit geldt ook in het kader van tijdens een eventuele schouw c.q. voorlichtingsbijeenkomst mondeling gestelde vragen, deze dienen alsnog schriftelijk te worden gesteld en door ons in een nota van inlichtingen te zijn beantwoord alvorens sprake is van rechtskracht.
8. Alle gegevensuitwisseling, werkzaamheden en correspondentie tijdens de tenderprocedure en bij de uitvoering van de opdracht zullen in de Nederlandse taal plaatsvinden, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.

### 2.3 Klachtenregeling

9. Klachten over deze tender dienen door u in eerste instantie te worden geuit door het tijdig stellen van vragen. Indien de klacht in de nota('s) van inlichtingen niet afdoende wordt behandeld, kan een klacht worden ingediend bij via <https://www.nieuwegein.nl/inwoner/contact-gemeente/klachten>.
10. Het indienen van een klacht schort de tender niet per definitie op. Dit is ter beoordeling van ons.

### 2.4 Vereisten voor het indienen van een aanmelding

11. Een aanmelding onder voorwaarde is niet toegestaan en leidt tot uitsluiting.
12. Uw aanmelding heeft een gestanddoeningstermijn van ten minste 90 kalenderdagen gerekend vanaf de sluitingsdatum voor het indienen van de aanmelding. In aanvulling op de Algemene Inkoopvoorwaarden artikel 3.2 het volgende: indien een kort geding aanhangig is gemaakt in het kader van deze tender of een



Bibob-toets aanleiding is tot nader onderzoek van Bureau Bibob, eindigt de termijn van de gestanddoening dertig (30) kalenderdagen na uitspraak in kort geding.

13. Varianten worden niet geaccepteerd.
14. Uw organisatie mag slechts éénmaal aanmelden, zelfstandig dan wel als deelnemer aan een samenwerkingsverband (consortium). Indien uw organisatie aanmeldt of inschrijft, mag deze niet tevens als derde fungeren waarop door een andere aanmelder beroep wordt gedaan. Een maatschap wordt hierbij beschouwd als één ondernemer. Dit geldt niet voor afzonderlijke werkmaatschappijen binnen een holding; binnen een holding is dus sprake van meerdere ondernemers.
15. De gegadigde mag tijdens de tenderprocedure geen exclusiviteit afspreken met een toegelaten instelling (landelijke of lokale woningcorporatie). Deze toegelaten instelling moet vrij zijn om ook met ieder andere gegadigde deel te nemen, dan wel het sociale programma af te nemen. Door het doen van een aanmelding en bieding verklaart de gegadigde dat hij geen exclusiviteit heeft afgesproken met de toegelaten instelling.
16. Indien uw aanmelding niet compleet is, kunnen wij besluiten deze niet in behandeling te nemen.
17. Alle stukken, informatie, toelichtingen en dergelijke dienen te worden overlegd zoals gevraagd in de tenderstukken. Indien van toepassing dient daarbij gebruik te worden gemaakt van de formats zoals die bij de tender beschikbaar zijn gesteld.
18. Met het indienen van een aanmelding stemt u volledig en onvoorwaardelijk in met de in de tenderstukken gestelde eisen en voorwaarden. Voor zover de tenderstukken met elkaar in tegenspraak zijn geldt navolgende rangorde:
  - a. Nota's van inlichtingen, waarbij het gestelde in de meest recente nota van inlichtingen prevaleert;
  - b. Deze aanmeldingsleidraad, inclusief bijlagen;U moet terdege inhoudelijk kennisnemen van alle tenderstukken aangezien deze belangrijke verplichtingen bevatten waaraan niet voorbij mag worden gegaan voordat een aanmelder een aanmelding indient. Het indienen van een bieding betekent immers de volledige acceptatie door de bieder zonder enig voorbehoud van alle voorwaarden als gesteld in de tenderstukken. Algemene voorwaarden van de bieder of andere algemene of specifieke voorwaarden, zoals branchevoorwaarden, worden uitdrukkelijk van de hand gewezen. Suggesties ten aanzien van de contractuele voorwaarden kunnen uitsluitend worden gedaan conform de wijze waarop vragen kunnen worden gesteld binnen de termijn als gesteld in de planning. In de nota('s) van inlichtingen wordt aangegeven of en op welke wijze met deze suggesties rekening wordt gehouden. Daarna zijn de voorwaarden definitief.
19. U dient Bijlage A – Deelnameverklaring in te vullen, rechtsgeldig te ondertekenen en bij het bieding te voegen op TenderNed.
20. De rechtsgeldigheid van de ondertekening door één of meerdere natuurlijke personen namens de als bieder optredende organisatie(s) dient te blijken uit het uittreksel van inschrijving van de organisatie in het handelsregister. Daartoe dient u bij uw aanmelding een uittreksel uit het handelsregister, niet ouder dan zes maanden ten opzichte van de datum van indiening van de aanmelding, te overleggen. Indien u deel uitmaakt van een houdstermaatschappij, kan het nodig zijn om ook uittreksels daarvan te overleggen om aan te tonen dat de aanmelding rechtsgeldig is ondertekend. Indien bestuurders beperkt en/of gezamenlijk bevoegd zijn, dient aangetoond te worden dat de bevoegdheid voldoende was om de aanmelding rechtsgeldig te kunnen ondertekenen, of bestuurders moeten gezamenlijk ondertekenen.
21. Onder rechtsgeldige ondertekening verstaan wij een rechtsgeldige elektronische handtekening of een rechtsgeldige 'natte' handtekening, waarna de betreffende documenten zijn gescand.
22. Indien uw aanmelding of bieding onduidelijkheden bevat, kunnen wij aan u verduidelijking vragen door u een verificatievraag te stellen. Deze toelichting dient schriftelijk te worden verstrekt en zal onlosmakelijk deel uitmaken van de aanmelding of bieding. De toelichting mag niet leiden tot een wijziging van de aanmelding of bieding.



23. Aanmeldingen en biedingen worden na afloop van deze tenderprocedure niet geretourneerd.

## 2.5 Bieden als Samenwerkingsverband (consortium)

Een samenwerkingsverband van ondernemers (consortium) kan deelnemen als één aanmelder. Voor de aanmelding als samenwerkingsverband (consortium) gelden onderstaande aanvullende bepalingen.

24. In de aanmelding dient een samenwerkingsverband (consortium), de vorm en de samenstelling van het samenwerkingsverband vermeld te worden, inclusief een beschrijving van de verdeling van de opdracht over deze entiteiten.
25. Alle combinanten dienen in de Deelnameverklaring de namen van de overige combinanten op te geven. Tevens dient opgegeven te worden welke ondernemer de leiding van het samenwerkingsverband (consortium) heeft en als verantwoordelijk gemachtigde ('penvoerder') namens het samenwerkingsverband (consortium) jegens ons, althans opdrachtgever, zal optreden. De penvoerder is dus de ondernemer die door elke combinant adequaat is gemachtigd om namens het samenwerkingsverband verplichtingen aan te gaan in het kader van deze tender.
26. Door het invullen en rechtsgeldig ondertekenen van de Deelnameverklaring verklaart elke combinant dat hij gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk is voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de inschrijving en de overeenkomst. Ondertekening van het formulier is niet verplicht als de handtekening betrekking heeft op meerdere documenten waarvan de eigen verklaring er één is (artikel 2 lid 2 Aanbestedingsbesluit).
27. Een samenwerkingsverband (consortium) in oprichting of een samenwerkingsverband (consortium) dat zich niet organiseert als één rechtspersoon, hoeft als samenwerkingsverband (consortium) geen bewijs van inschrijving in een nationaal beroeps- of handelsregister in te dienen. De afzonderlijke combinanten dienen dit in dat geval wel te doen.
28. De uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op deze tender gelden voor het samenwerkingsverband (consortium) als geheel én voor de individuele combinanten. Indien een uitsluitingsgrond op één van de combinanten van toepassing is leidt dit tot uitsluiting van het gehele samenwerkingsverband (consortium).
29. Bij de toetsing van de aanmelding zal het samenwerkingsverband (consortium) met betrekking tot de geschiktheidseisen die van toepassing zijn op deze tender als één geheel worden beschouwd, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.
30. Tijdens de looptijd van de overeenkomst mag het samenwerkingsverband (consortium) alleen zijn samenstelling wijzigen na schriftelijke toestemming van ons.

## 2.6 Het doen van een beroep op een derde

U kan om twee redenen een beroep doen op een derde:

- I. Om aan de eisen te kunnen voldoen, en/of;
- II. (Uitsluitend) rondom de uitvoering van de opdracht.

Onder een derde wordt onder andere verstaan: een onderaannemer, een onderneming uit dezelfde holding als waartoe de aanmelder behoort en een andere ondernemer waarmee u als aanmelder een overeenkomst heeft. Indien een beroep op een derde plaatsvindt gelden, onderstaande aanvullende bepalingen:

31. Derden hoeven bij aanmelding niet individueel en zelfstandig een Deelnameverklaring te voegen.
32. Indien u een beroep doet op een derde om aan de eisen te voldoen dan dient deze op eerste verzoek van ons binnen vijf werkdagen een schriftelijke en rechtsgeldig ondertekende verklaring van deze derde te overleggen waaruit blijkt dat inschrijver over de noodzakelijke middelen van deze derde kan beschikken



voor de uitvoering van de opdracht, en dat tevens geen uitsluitingsgronden op de derde van toepassing zijn, onverlet het recht van ons om nadere bewijsstukken op te vragen.

33. De uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op deze tender gelden ook voor derden. Indien een derde niet voldoet aan een uitsluitingsgrond zal deze niet toegelaten worden tot de opdracht.
34. Bij de beoordeling van de aanmelding zullen uw organisatie en de aldus benoemde derde met betrekking tot de geschiktheidseisen waarop op benoemde derde een beroep wordt gedaan, als één geheel worden beschouwd, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.
35. Voor wat betreft geschiktheidseisen rondom financiële en economische draagkracht hoeft de derde niet daadwerkelijk te worden ingezet.
36. Wanneer een beroep op een derde strekt tot het doen van een beroep op de financiële draagkracht van de moedermaatschappij waartoe inschrijver behoort, teneinde aan de geschiktheidseisen te voldoen, dan moet na de biedingsbeslissing een concernverklaring, in de zin van artikel 2:403 sub f van het Burgerlijk Wetboek, worden overgelegd. Uit die verklaring moet blijken dat de moedermaatschappij onvoorwaardelijk garant staat voor de door de dochtermaatschappij op zich te nemen verplichtingen. Deze verklaring dient door het concern/de moedermaatschappij rechtsgeldig ondertekend te zijn.
37. Indien u voor de eisen met betrekking tot de technische en beroepsbekwaamheid een beroep doet op een derde, dient deze derde daadwerkelijk bij de uitvoering van de opdracht te worden ingezet voor het gedeelte waarop betreffende geschiktheidseis ziet, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.
38. Bij gunning van de overeenkomst aanieder is deze als hoofdaannemer gehouden om het in de bieding omschreven gedeelte van de opdracht aan de genoemde derde(n) te gunnen.
39. U bent volledig en hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit hoofde van de aanmelding, de bieding en de overeenkomst, inclusief de verplichtingen die in onderaanneming worden gegeven.
40. Een valse verklaring van een derde met betrekking tot de inschrijving ontslaat u niet van de volledige en hoofdelijke aansprakelijkheid.
41. In het geval van beroep op een derde wordt alle communicatie uitsluitend gericht aan u.
42. Tijdens de looptijd van de overeenkomst kan alleen een beroep op andere derden dan tijdens de bieding worden gedaan na schriftelijke toestemming van ons.
43. Vanuit een holding mogen meerdere ondernemers (lees: werkmaatschappijen) een bieding doen, zelfstandig, als deelnemer aan een samenwerkingsverband (consortium) of als derde fungeren waarop door een andereieder een beroep wordt gedaan, mits alle betrokken entiteiten op verzoek van ons kunnen aantonen dat de inschrijvingen onafhankelijk tot stand zijn gekomen en de mededinging niet is geschaad. Indien dit naar het oordeel van ons niet kan worden aangetoond, leidt dit tot uitsluiting van alle bij de bieding betrokken partijen.

## 2.7 Opening van de Aanmeldingen

44. De aanmeldingen zijn voor de Aanbestedende dienst niet eerder zichtbaar dan op het moment dat de sluitingsdatum voor aanmelding is verstreken. Zo snel mogelijk na het verstrijken van de sluitingsdatum en -tijd opent de Aanbestedende dienst de aanmeldingen. Aanmelders kunnen niet bij de opening van aanmeldingen aanwezig zijn.

## 2.8 Biedings-(selectie)beslissing, Overeenkomst en rechtsbescherming

Na opening gaan wij de inschrijvingen toetsen en beoordelen. Dit wordt uiteengezet in de volgende hoofdstukken. Uiteindelijk mondt dit uit in een biedingsbeslissing, waartegen afgewezen en gepasseerde bidders bezwaar kunnen maken. Hierop zien de volgende voorschriften toe:



45. Wij gaan aanmelders de (selectie)beslissing zo spoedig mogelijk, gelijktijdig en schriftelijk mededelen, inclusief de relevante redenen voor die beslissing.
46. Wij delen bepaalde gegevens betreffende de selectie in de aanmeldfase niet mee indien openbaarmaking van die gegevens de toepassing van de wet in de weg zou staan, met het openbaar belang in strijd zou zijn, de rechtmatige commerciële belangen van ondernemers zou kunnen schaden of afbreuk aan de eerlijke mededinging zou kunnen doen.
47. Wij proberen de selectiebeslissing conform de in de planning genoemde termijn te verstrekken aan alle aanmelders. Indien deze termijn door omstandigheden niet kan worden gehaald, gaan wij aanmelders hierover informeren.
48. Aanmelders die een voorziening in rechte willen vragen tegen de selectiebeslissing zoals hiervoor bedoeld dienen dit tijdig, voor de afloop van de gestelde bezwaartermijn van twintig kalenderdagen, schriftelijk mede te delen aan ons onder gelijktijdige toezending van een kopie van de dagvaarding en met vermelding van de datum waarop de voorzieningenrechter de zaak zal behandelen. Indien door een aanmelder niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt, kan deze aanmelder geen bezwaar meer maken naar aanleiding van de selectiebeslissing en heeft hij zijn rechten ter zake verworpen. De gepasseerde aanmelders hebben in genoemd geval evenzeer hun rechten verworpen om een (bodem)procedure in te stellen, bijvoorbeeld tot een vordering tot schadevergoeding. Wij zijn in dat geval dan ook vrij om gevolg te geven aan de geuite beslissing, mits hiertegen geen (overige) belemmeringen bestaan, zoals het niet succesvol geverifieerd zijn van de winnende inschrijving.
49. De selectie is pas definitief zodra wij de winnende aanmelder(s) hier schriftelijk over hebben geïnformeerd.
50. Met de definitieve selectiebeslissing komt nog geen overeenkomst tot stand als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek. De overeenkomst komt alleen tot stand na ondertekening van de overeenkomst door zowel opdrachtgever als opdrachtnemer.

## 3. DE PROCEDURE

### 3.1 Geheel digitaal

Wij laten deze tender geheel digitaal verlopen. Dit houdt in dat:

- de tender is geplaatst op de website van TenderNed;
- de documenten die bij deze tender horen alleen digitaal beschikbaar zijn;
- alle communicatie (waaronder vragen en antwoorden) tijdens deze tender gebeurt via TenderNed;
- u en andere gegadigden de aanmelding indienen via TenderNed;
- wij de selectie van gegadigden communiceren via TenderNed.

### 3.2 De planning

Voor de hebben we de volgende planning opgesteld. De data hieronder genoemd kunt u lezen als “uiterlijk tot en met”. Indien de planning hieronder afwijkt van hetgeen weergegeven in TenderNed, prevaleert de planning zoals vermeld in TenderNed.

Activiteit	Datum
Publicatie	4 november 2021
Uiterste datum voor het stellen van vragen eerste vragenronde	19 november 2021 – 10:00 uur
Streefdatum publicatie eerste nota van inlichtingen	6 december 2021
<b>Uiterste datum van aanmelden</b>	<b>13 december 2021 – 10:00 uur</b>
Streefdatum beoordelen aanmeldingen	14 december – 16 december 2021
Voorlopige selectiebeslissing	17 december 2021
Kerstvakantie	27 december – 7 januari 2022
<b>Uitnodigen tot het doen van een bieding (uitvraag bieding)</b>	<b>13 januari 2022</b>
Uiterste datum voor het stellen van vragen tweede vragenronde	28 januari 2022 – 10:00 uur
Streefdatum publicatie tweede nota van inlichtingen	14 februari 2022
<b>Indienen biedingen</b>	<b>7 maart 2022 – 10:00 uur</b>
Toelichtende presentaties	15 maart 2022
<b>Streefdatum verzenden biedingsbeslissing B&amp;W</b>	<b>6 april 2022</b>
Einde bezwaartermijn	27 april 2022
Ingangsdatum overeenkomst	15 juni 2022

### 3.3 Vragen en Nota van Inlichtingen

U kunt via TenderNed doorlopend vragen stellen en/of opmerkingen maken over de tenderstukken. Dit kan uiterlijk tot de daarvoor aangegeven datum op TenderNed. Ook eventuele fouten, tegenstrijdigheden of onduidelijkheden in de tenderdocumenten meldt u via TenderNed. Wij kunnen de gestelde vragen doorlopend beantwoorden. Wij stellen de antwoorden geanonimiseerd beschikbaar aan alle geregistreerde geïnteresseerde partijen.


De Nota van Inlichtingen, met daarin alle gestelde vragen en gegeven antwoorden, stellen wij ter beschikking via TenderNed en deze nota is vervolgens een integraal onderdeel van de tenderstukken. Wij kunnen niet



garanderen dat wij de vragen beantwoorden die u stelt nadat de Nota van Inlichtingen is gegenereerd.

Na deze informatieronde stellen wij de geschiktheidseisen, het selectie criterium en eisen aan de procedure en de bijbehorende documenten definitief vast.

U draagt zelf zorg voor het feit dat de informatie tot u komt. TenderNed biedt hiertoe de mogelijkheid aan de hand van de onderstaand weergegeven 'knop' op TenderNed:

 **Houd mij op de hoogte van deze aanbesteding** >

Wij kunnen naar aanleiding van vragen en antwoorden in de informatiefase een invulformulier wijzigen. Let erop dat u, vlak voor u uw aanmelding indient, controleert dat u de laatste versie van de formulieren gebruikt. Als u een verkeerd formulier gebruikt, dan kan dat er namelijk toe leiden dat wij uw aanmelding als een onregelmatige aanmelding beschouwen en dat wij uw aanmelding om die reden afwijzen.

Wij hebben de tenderstukken met zorg opgesteld. In het geval van kennelijke of gepercipieerde fouten of omissies in de tenderstukken, tegenstrijdigheden daaronder begrepen, wordt u dringend verzocht ons uiterlijk voor de laatste sluitingsdatum voor het stellen van vragen zoals opgenomen in de planning ter zake te waarschuwen dan wel om opheldering te vragen. Het moment van ontvangst van vragen is hierin maatgevend. Op vragen die wij na de termijn ontvangen zijn wij niet verplicht te reageren/antwoorden.

Indien u verzuimt ons tijdig te waarschuwen voor kennelijke of gepercipieerde fouten of omissies in de tenderstukken dan wel om opheldering te vragen, verwerpt u uw rechten dienaangaande en zijn de mogelijke gevolgen voor rekening en risico van uw organisatie. In dat geval kunt u op een later moment tijdens of na de tender dus niet meer met succes klagen over deze onderwerpen.

Teneinde een goede verwerking door ons mogelijk te maken dient u elke vraag separaat te stellen, onder een duidelijke verwijzing naar het onderdeel van de tenderstukken waar de vraag betrekking op heeft en zonder bedrijfsgegevens te noemen.

### 3.4 De aanmelding

Wij vragen u om uw aanmelding te doen via TenderNed. Aanmeldingen die op een andere wijze worden ingediend -bijvoorbeeld via e mail, fax of persoonlijk overhandigd- accepteren wij niet.

U dient uw aanmelding op de juiste wijze vóór de aangegeven tijd op de sluitingsdatum via TenderNed te uploaden en in de kluis te plaatsen. Na deze datum en dit tijdstip is het niet langer mogelijk om de stukken in de kluis te plaatsen en is het niet meer mogelijk om een aanmelding in te dienen. Het op tijd in de kluis plaatsen van uw aanmelding is geheel uw verantwoordelijkheid, begin daarom ruim op tijd! Na sluiting van de termijn voor het indienen van aanmeldingen downloaden wij de aanmeldingen uit de digitale kluis en starten we de selectieprocedure.

Wij raden u aan om ruim voor de deadline voor het indienen van een document te verifiëren of uw onderneming inderdaad juist is geregistreerd op TenderNed en dat er een persoon bevoegd is om namens uw organisatie documenten digitaal in te dienen. Indien dit niet het geval is, moet u zich namelijk eerst registreren als onderneming op TenderNed. Dit proces kan meerdere dagen duren.



### 3.5 Akkoord met procedure

In deze tender hebben wij eisen aan de procedure en de aanmelding gesteld en de door ons te hanteren selectieprocedure toegelicht. Door het indienen van uw aanmelding voor deze opdracht verklaart u onvoorwaardelijk met deze eisen en deze selectieprocedure akkoord te gaan. Als wij in uw aanmelding zien dat u niet onvoorwaardelijk akkoord bent, kunnen wij uw aanmelding om die reden afwijzen.

### 3.6 Perceel indeling

Deze opdracht wordt niet opgedeeld in percelen.

### 3.7 De beoordeling van het selectie criterium

Na ontvangst van de aanmeldingen in de aanmeldfase zal op basis van de deelnameverklaringen (zie paragraaf 4.1) worden gecontroleerd of alle aanmeldende partijen aan de gestelde geschiktheidseisen voldoen. Aanmeldingen die niet onvoorwaardelijk voldoen aan alle gestelde geschiktheidseisen worden terzijde gelegd en komen niet in aanmerking voor verdere deelname aan deze tender.

De aanmeldingen die voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, worden getoetst aan de hand van het selectie criterium in hoofdstuk 5.

### 3.8 De beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie zal de aanmeldingen beoordelen aan de hand van het selectie criterium als neergelegd in hoofdstuk 5 van deze leidraad.

Deze commissie zal in elk geval bestaan uit beoordelaars met de volgende rollen:

Beoordelaar	Rol
1	Projectleider
2	Stedenbouwkundige
3	Beleidsadviseur parkeren & verkeer
4	Adviseur duurzaamheid
5	Planeconoom
6	Coördinator openbaar domein
7	Beleidsmedewerker wonen/zorg



## 4. EISEN AAN DE ONDERNEMER

---

### 4.1 Deelnameverklaring

Wij vragen u om bij uw aanmelding de Deelnameverklaring in te dienen. De Deelnameverklaring is bijgevoegd als bijlage in TenderNed. In de Deelnameverklaring geeft u aan of u voldoet aan de in deze tenderprocedure gestelde geschiktheidseisen en of de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn uw eventuele onderaannemers (waarop u zich beroept om te voldoen aan de geschiktheidseisen) van toepassing zijn.

Als u niet voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen of één van de (facultatieve) uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn, leggen wij uw aanmelding ter zijde. Ook als u de Deelnameverklaring niet heeft ingediend leggen wij uw aanmelding ter zijde.

We hebben de mogelijkheid om na de selectie van gegadigden aan u en eventuele onderaannemers de officiële bewijsstukken die behoren bij de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden op te vragen. U levert de gevraagde bewijsstukken binnen 10 werkdagen na verzoek aan.

#### 4.1.1 Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister

U voegt bij uw aanmelding een bewijs van inschrijving in het handels- of beroepenregister. Indien u inschrijft als consortium, voegt u van alle deelnemende partijen een bewijs van inschrijving bij. Het bewijs mag niet ouder zijn dan een jaar, gerekend vanaf de datum van de deadline voor het indienen van de aanmelding.

#### 4.1.2 Verklaring tot bereidheid bankgarantie of waarborgsom

U geeft op de Deelnameverklaring aan bereid te zijn om, indien de gemeente voornemens is om de opdracht aan de aanmelder te gunnen, een zekerheidsstelling in de vorm van een bankgarantie of een waarborgsom bij het aangaan van de koopovereenkomst aan de gemeente af te geven.

### 4.2 Geschiktheidseis: solvabiliteit

U toont op overtuigende wijze aan over de middelen te beschikken die benodigd zijn voor het realiseren van het Middenblok. U voegt de benodigde bewijsmiddelen bij uw aanmelding, zoals rekeningoverzichten, actuele balans/jaarstukken inclusief toelichting of leningsovereenkomsten.

### 4.3 Geschiktheidseis: orderportefeuille

Het is voor Gemeente Nieuwegein van belang dat u daadwerkelijk in staat bent om het Middenblok te realiseren op het moment dat de daadwerkelijke bouwactiviteiten dienen aan te vangen. U toont aan door middel van een uitgebreide planning dat uw orderportefeuille het toelaat om te starten met de bouwwerkzaamheden na de ondertekening van de overeenkomst.

### 4.4 Geschiktheidseis: technische en beroepsbekwaamheid

Wij vinden het belangrijk dat u voldoende ervaring en deskundigheid heeft om de opdracht goed uit te kunnen voeren gedurende de hele contractperiode. Voor de goede uitvoering van deze opdracht moet u volgens ons voldoen aan een aantal ervaringseisen. Deze sommen wij hieronder op. U kunt per ervaringseis met een referentie aantonen dat u over de gewenste ervaring beschikt. U moet aan de onderstaande ervaringseisen voldoen. Indien u niet voldoet aan de gestelde ervaringseisen, leggen wij uw aanmelding terzijde. Het moet gaan om afgeronde referentieprojecten en de referenties zijn niet ouder dan drie (3) jaar, gerekend vanaf het moment van aanmelding.



U toont aan over de geëiste ervaring te beschikken met behulp van:

- een korte beschrijving van het referentieproject;
- de opdrachtgever;
- de contactpersoon van de opdrachtgever;
- de looptijd van het referentieproject;
- de waarde van het referentieproject;
- de begindatum van het referentieproject; en
- de einddatum van het referentieproject.

## Ervaringseis 1

U heeft aantoonbare ervaring met het ontwerpen van een woongebouw met minstens 40 woningen.

## Ervaringseis 2

U heeft ervaring met het realiseren van een gebouw in binnenstedelijk gebied.

## Ervaringseis 3

U heeft ervaring met het realiseren van een gebouw waarbij tijdens de bouw sprake is geweest van het minimaliseren van overlast voor omwonenden en andere belanghebbenden.

## Ervaringseis 4

U heeft ervaring met het realiseren van een gebouw met minstens vier etages.

## Ervaringseis 5

U heeft ervaring met het realiseren van een gebouw dat een combinatie van huur- en koopwoningen bevatte.

## Ervaringseis 6

U heeft ervaring met het realiseren van een gebouw waarbij gebruik is gemaakt van duurzame energieopwekking en van een efficiënt energieverbruik.

## Ervaringseis 7

U heeft ervaring met het gebruik van duurzame en/of hergebruikte materialen bij de realisatie van gebouwen.

### Spelregels referenties t.b.v. ervaringseisen

1. U gebruikt voor het opgeven van de Deelnameverklaring;
2. het is mogelijk dat u één referentie indient waarmee u voldoet aan één, meerdere of alle ervaringseisen. Het maximum aantal referentieprojecten dat u in totaal mag gebruiken om aan te tonen dat u aan de ervaringseisen voldoet is drie;
3. uw referenties (d.w.z. datum van afronding van het referentieproject) mogen niet ouder zijn dan drie jaar gerekend vanaf de aanmeldingsdatum;
4. u mag alleen geheel afgeronde opdrachten als referentie opgeven of, indien u gebruikmaakt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht, u mag alleen de werkelijk behaalde resultaten van de lopende opdracht opgeven en u kunt niet volstaan met een prognose van de resultaten;
5. u kunt, naast de eigen referentie(s) alleen gebruik maken van een referentie(s) van een onderaannemer die ook daadwerkelijk de opdracht gaan uitvoeren;
6. het staat ons vrij contact op te nemen met de ingediende referentie(s).



## 5. DE SELECTIEPROCEDURE

### 5.1 Selectie van gegadigden

Indien meer dan vijf (5) aanmelders voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen dan maken wij een selectie van de aanmelders. Wij zullen aan de hand van een selectie criterium een selectie maken van vijf (5) gegadigden. Wij nodigen de vijf (5) gegadigden met de hoogste totaalscore uit een inschrijving te doen. Hieronder staat het selectie criterium beschreven in tabel 1.

Tabel 1

Selectie criterium	Totaal aantal punten
	<b>100</b>
SC 1 Ruimtelijk en functioneel concept en de toegevoegde waarde voor Gemeente Nieuwegein	100

Bij de beoordeling zullen de volgende scores worden gegeven, met de bijbehorende waarde bepalingen:

Waardering	Toelichting waardering	Punten
Groen	Zeer goed	100% van de punten uit tabel 1
Licht groen	Goed	80% van de punten uit tabel 1
Geel	Voldoende	60% van de punten uit tabel 1
Oranje	Matig	30% van de punten uit tabel 1
Licht rood	Onvoldoende	10% van de punten uit tabel 1
Rood	Geen inhoudelijke beantwoording	0% van de punten uit tabel 1

Hierbij refereert "tabel 1" aan de tabel in paragraaf 5.1.

### 5.2 Selectie criterium uitleg

In de navolgende paragraaf vindt u per selectie criterium een nadere uitwerking van de te behalen punten.

#### Toelichting selectie criterium 1: ruimtelijk en functioneel concept en de toegevoegde waarde voor Gemeente Nieuwegein

U beschrijft het functionele concept van het Middenblok waarbij u onder meer ingaat op de functies, de gebruikers en de wijze waarop het gebouw gaat functioneren. Daarnaast dient u een schematische weergave van de ruimtelijke verschijningsvorm van het gebouw in. Het is in deze fase van de tender nog niet de bedoeling dat u afbeeldingen van de architectuur aanlevert. Wel dient u in te gaan op de wijze waarop het gebouw volgens u dient te worden geïntegreerd in de omgeving van het Middenblok. U houdt bovendien rekening met de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals bijgevoegd in Bijlage B.



Uw beschrijving bedraagt maximaal twee (2) pagina's A4 in omvang, exclusief afbeeldingen. Indien uw beantwoording langer is, worden alleen de eerste twee (2) pagina's beoordeeld. Voor de beantwoording van dit selectiecriterium gebruikt u de daarvoor beschikbare ruimte op de Deelnameverklaring.

*Beoordelingsaspect:* Uw beschrijving wordt beoordeeld op:

- de mate waarin uw concept aansluit op de wensen en eisen van Gemeente Nieuwegein. Hierbij wordt gekeken naar:
  - realiseerbaarheid;
  - concreetheid;
  - flexibiliteit; en
  - toekomstgerichtheid.

### Spelregels selectie

We hebben de mogelijkheid om voor of na de selectie van gegadigden de door u opgevoerde referenties te controleren. Blijkt tijdens deze controle dat u in uw aanmelding onjuiste informatie heeft verstrekt, dan zullen wij u uitsluiten van verdere deelneming aan de procedure. U verliest uw plek in de rangorde. De gegadigden die onder u zijn geëindigd in de rangorde zullen een plek opschuiven en indien van toepassing alsnog worden uitgenodigd voor de inschrijvingsfase.

## 6. DE SELECTIEBESLISSING

---

Alle gegadigden ontvangen schriftelijk bericht over de selectiebeslissing via TenderNed. In dit bericht leest u hoe we tot ons oordeel zijn gekomen en wie we hebben geselecteerd.

We stellen de inschrijvingsdocumenten pas beschikbaar na het verstrijken van de bezwaartermijn (zie hierna).

We kunnen de tenderprocedure op elk moment stop zetten. In beginsel komt gemeente Nieuwegein u niet tegemoet in de kosten die aan uw aanmelding verbonden zijn. In de precontractuele fase draagt u in principe uw eigen kosten. Op het moment dat gemeente Nieuwegein besluit de tender in een vergevorderd stadium van de precontractuele fase terug te trekken kan het zo zijn dat u in aanmerking komt voor een tegemoetkoming in de kosten die aan uw inschrijving verbonden zijn.

Voor u bestaat de mogelijkheid om in rechte op te komen tegen de selectiebeslissing. Dat doet u door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de voorzieningenrechter Midden-Nederland. De termijn hiervoor is twintig kalenderdagen na de verzenddatum van de beslissing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de gegadigden niet meer in rechte kunnen opkomen tegen het besluit.

De bezwaartermijn en de vervaltermijn zijn gelijk aan elkaar. Hiervoor is gekozen om te bewerkstelligen dat het vervolg van het traject zo min mogelijk vertraging oploopt.

De bovenstaande bezwaartermijn van twintig kalenderdagen geldt ook in het geval dat we de tender stopzetten. In dit laatste geval gaat de termijn in op het moment dat u via een bericht in TenderNed hierover geïnformeerd bent. Ook hier geldt dat dit een vervaltermijn is.

## BIJLAGEN

Bijlage A	Deelnameverklaring
Bijlage B	Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Bijlage C	Bouwvlak in DWG
Bijlage D	Algemene inkoopvoorwaarden 2020 gemeente Nieuwegein