



Tenderprocedure

Woontorens Kavel SUV

DUIN

Selectiedocument
Nationale niet-openbare procedure
Gronduitgifte voor Woontorens en
parkeergarage Kavel SUV, DUIN

Gemeente Almere

Referentienummer: IA2021.07.01

Status : Definitief 1.0
Datum : 16- 11-2021
Opgesteld door : R.C.Pot

Gemeente Almere



Inhoud

1.	Algemene informatie	3
1.1	Uitnodiging tot aanmelding	3
1.2	Leeswijzer	3
2.	Over de opdracht	4
2.1	Programma	4
2.2	Bouwplan	5
2.3	Aanvullende informatie	5
2.4	Uitgifte voorwaarden	6
2.5	Technische planaspecten	6
2.6	Communicatie	6
3.	VERLOOP VAN DE PROCEDURE.	7
3.1	Communicatie	7
3.4	Vragenronde en inlichtingen	8
3.5	Indienen van de aanmelding	8
3.6	Volledige en tijdige aanmelding	8
3.7	Ontvangstbevestiging	8
3.8	Opening van de aanmeldingen	9
3.9	Beoordeling van de aanmeldingen	9
3.10	Aantal deelnemers dat geselecteerd wordt voor de Inschrijffase	9
3.11	Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie	9
3.12	Onvoorwaardelijk akkoord	9
4.	MINIMALE EISEN VOOR GESCHIKTHEID	10
4.1	Hoedanigheid van inschrijver en aantal maal aanmelden	10
4.2	Wijziging van partijen	10
4.3	Eisen inzake financieel-economische draagkracht	10
4.4	Minimumeisen voor geschiktheid	10
4.5	In te dienen documenten	11
5.	INSCHRIJFFASE	13
5.1	Gunningscriteria	14

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Uitnodiging tot aanmelding

Voor u ligt het selectiedocument behorende bij de aanbestedingsprocedure voor het sluiten van een koopovereenkomst tussen de gemeente en één partij (of een combinatie van partijen), hierna te noemen de Ontwikkelaar, voor de uitgifte van de grond voor de ontwikkeling van drie Woontorens op kavel 'SUV' in Almere DUIN inclusief een onlosmakelijk met de koopovereenkomst verbonden Basisovereenkomst (UAV-GC 2005 contract) voor realisatie van de bijbehorende openbare ruimte.

1.2 Leeswijzer

Het selectiedocument bestaat uit vier hoofdstukken en vier bijlagen. Het eerste hoofdstuk behelst Algemene Informatie. In hoofdstuk 2 wordt het project toegelicht. Hoofdstuk 3 geeft aandacht aan het procedurele verloop. Hoofdstuk 4 beschrijft de eisen die gelden om in aanmerking te komen voor deelname aan de aanbesteding. Hoofdstuk 5 beschrijft de gunningsprocedure.

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze uitvraag en zijn separaat toegevoegd:

- I Uniform Europees Aanbestedingsdocument;
- II Format referentieproject;
- III RPvE Woontorens kavel SUV;
- VI Kwaliteitsdocument DUIN.

De aanbesteding verloopt volgens de Nationaal Niet – Openbare procedure Met onderhandeling, conform hoofdstuk Aanbestedingsreglement Werken 2016 ('Arw 2016')? Dit document geeft inzicht in het project, de procedure, de eisen waaraan partijen en hun aanmeldingen en inschrijvingen moeten voldoen en de wijze waarop de winnende inschrijving wordt gekozen.

2. OVER DE OPDRACHT

Het project behelst de realisatie van drie woontorens met een hoogte van variërend tussen de 40 en 80 meter, met daaronder eventueel een plint voor commerciële activiteiten (niet zijnde detailhandel) en daaronder een parkeergarage. Daarbij behoort tevens het grondwerk en de realisatie van de binnen het plangebied gelegen openbare ruimte. Het project wordt gerealiseerd in deelgebied DUIN in stadsdeel Poort van de gemeente Almere.



Voor het project gelden de volgende doelstellingen en eisen.

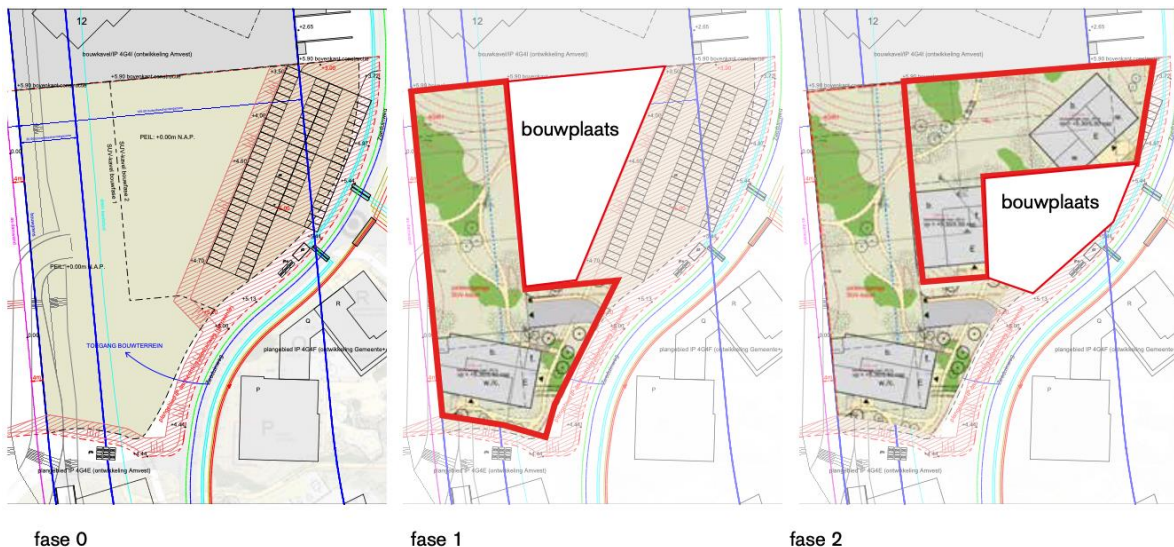
2.1 Programma

1. Maximaal 280 woningen, zonder prijs- of productbeperkingen, anders dan dat elke woning een omvang groter dan 50 m² GO (NEN 2580) heeft en het totaal oppervlak niet meer bedraagt dan 34.500 m² BVO (NEN 2580);
2. Toegestaan is 100% vrije sector huur; sociale woningbouw is niet vereist;
3. Optioneel 500 m² BVO commerciële plint;
4. Ondergrondse parkeerkelder met circa 560 parkeerplaatsen (definitief aantal op basis van parkeerbeleid te bepalen.) inclusief minimaal 97 en maximaal 112 parkeerplaatsen welke voor een vaste prijs aan woningbouwvereniging De Alliantie (verder te noemen, De Alliantie) dienen te worden aangeboden;
5. Grondwerk en inrichten openbare ruimte binnen grenzen plangebied conform het door de gemeente aan geleverde referentieontwerp.

2.4 Uitgifte voorwaarden

Naast de van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de gemeente Almere en de voorwaarden en bepalingen in de concept koop-/ontwikkelovereenkomst zijn bij deelname aan deze procedure de volgende aanvullende uitgiftevoorwaarden van toepassing:

- Minimale grondprijs van € 17.200.000,- op prijspeil 01-07-2023 (bedrag wordt met 21% BTW belast);
- Onvoorwaardelijke afnameverplichting van de grond in twee fasen als zijnde;
- Fase 1: toren 'S' ca. uiterlijk 01-07-2023; betaling grondwaarde 34% van bod Ontwikkelaar;
- Fase 2: torens 'V' en 'U' ca. uiterlijk 01-07-2025; betaling restant grondwaarde;
- Aanbiedplicht van minimaal 97 en maximaal 112 parkeerplaatsen aan De Alliantie voor een vaste prijs;
- Ontwikkelaar realiseert na realisatie van de woontorens en parkeergarage de openbare ruimte op de kavel en draagt deze na realisatie over aan de gemeente;
- Indexatie grondwaarde fase 2 vanaf peildatum 01-07-2023 tot moment levering met CPI index.



2.5 Technische planaspecten

In de Inschrijffase worden bij de Aanbestedingsdocumenten aanvullende technische documenten ter beschikking gesteld. Deze bestaan uit een Vraagspecificatie voor de te realiseren openbare ruimte binnen het plangebied alsmede onderbouwende rapporten voor aspecten afvoer hemelwater, stikstofdepositie, windhinder en nutsinfra. Tevens zal het concept van de koopovereenkomst en het daarmee in onlosmakelijk verband staande Basisovereenkomst (UAV GC 2005) dan ter beschikking worden gesteld.

2.6 Communicatie

Het project wordt gerealiseerd in een bewoonde omgeving. Aan de west-/zuidkant bevinden zich drie appartementengebouwen bij de Marina met een betrokken bewonersgroep. Aan de oostkant bevindt zich het centrumgebied met een aantal appartementengebouwen boven de DUINhal. Direct flankerend bevindt zich een basisschool alsmede een woontoren met huurappartementen van De Alliantie. De gemeente hecht grote waarde aan een goede, proactieve communicatie door de winnende inschrijvende partij met de omgeving voor, tijdens en na de realisatie van het Bouwplan.

3. VERLOOP VAN DE PROCEDURE.

3.1 Communicatie

De procedure zal geheel digitaal verlopen via TenderNed.

Als aanbestedende dienst treedt op:

Gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Namens de gemeente wordt de procedure uitgevoerd door de afdeling Gebiedsontwikkeling (GO). Contactpersoon voor deze procedure is: R.C. Pot, Contract Manager.

Het is niet toegestaan dat ongestructureerd contact plaatsvindt tussen de inschrijver en de gemeente. Contact op andere dan de in de genoemde of voorziene momenten is slechts toegestaan als het tussentijdse contact echt noodzakelijk is en niet anders kan. In ieder geval verbiedt de gemeente het opnemen van contact met anderen dan de genoemde contactpersoon of diens vervanger. Indien de gemeente van oordeel is dat een ondernemer getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de procedure kan bezorgen, wordt de ondernemer uitgesloten van deelname.

Tijdens de procedure is sprake van twee fases. In de eerste fase (de Selectie) worden op grond van criteria voor selectie maximaal vier partijen geselecteerd. Indien meer dan vier partijen voldoen aan de gestelde eisen, dan beslist het lot.

Alleen de geselecteerde partijen gaan door naar de tweede fase (de Inschrijffase).

In de Inschrijffase dienen de geselecteerde partijen een aanbieding te doen die wordt getoetst aan de Gunningscriteria. De partij die de hoogste kwaliteitswaarde in relatie tot de kostprijsaanbieding heeft, wint de aanbesteding. Met deze partij wordt een koopovereenkomst en de Basisovereenkomst voor realisatie van de openbare ruimte gesloten.

Beide fases worden in dit Selectiedocument beschreven. De Inschrijffase wordt alleen op hoofdlijnen toegelicht.

3.2 Planning

De planning wordt uitsluitend vermeld op TenderNed. Hierdoor is de informatie rondom de aanbesteding te allen tijde actueel en eenduidig.

3.3 Procedureverloop en Selectiefase

Tijdens deze procedure gelden onverkort de eisen zoals die zijn beschreven in dit Selectiedocument c.q. Selectieleidraad en alle documenten die worden verstrekt in het kader van deze aanbesteding via TenderNed. Partijen conformeren zich door deelname aan de procedure en in het bijzonder het indienen van een aanmelding, onvoorwaardelijk aan alle gestelde voorwaarden en eisen die in het kader van deze aanbesteding zijn beschreven.

3.4 Vragenronde en inlichtingen

Naar aanleiding van de verstrekte informatie kunnen partijen tot uiterlijk het in de planning genoemde moment vragen indienen. Dit kan uitsluitend via TenderNed.

Vragen worden gesteld door de aanbesteding toe te voegen aan 'Mijn aanbestedingen' en vervolgens op het *dashboard* te klikken op 'Vragen en antwoorden' en vervolgens 'Stel een vraag'. Gelieve elke vraag separaat te stellen, onder een duidelijke verwijzing naar de (concrete aanleiding voor de vraag in de aanbestedingsstukken en zonder bedrijfsgegevens te noemen (anoniem). De vragen inclusief de antwoorden zullen vervolgens uiterlijk op het in de planning genoemde moment – geanonimiseerd – als nota van inlichtingen op TenderNed worden geplaatst.

Ingevolge de Aanbestedingswet 2012 kan een Ontwikkelaar verzoeken om bepaalde informatie niet in de nota van inlichtingen op te nemen indien openbaarmaking schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de onderneming. Hiertoe dient de inschrijver bij het stellen van een vraag in TenderNed het betreffende vinkje aan te zetten en zijn verzoek te motiveren. Indien de gemeente een dergelijk verzoek afwijst, laat zij dit aan de desbetreffende inschrijver weten via TenderNed en wordt de vraag niet beantwoord. Indien de inschrijver de vraag toch beantwoord wil hebben dient hij de vraag opnieuw te stellen via TenderNed, ditmaal zonder het genoemde vinkje aan te zetten.

3.5 Indienen van de aanmelding

Partijen kunnen hun aanmelding uitsluitend via TenderNed indienen.

Let op: Het beantwoorden van vragen en uploaden van documenten in TenderNed staat niet gelijk aan het indienen van een aanmelding. Het indienen van de aanmelding vereist een separate actie in het systeem die bevestigd moet worden met een SMS-code. Indien wordt gevraagd om documenten te uploaden dient u uw documenten te uploaden achter de tab 'overige documenten'.

3.6 Volledige en tijdige aanmelding

De aanmelding moet uiterlijk op het in de planning genoemde moment volledig zijn ingediend in TenderNed. Partijen zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig indienen en de volledigheid van de aanmelding. Te laat ingediende aanmeldingen worden in geen geval in ontvangst genomen en zijn derhalve uitgesloten van deelname.

De gemeente is niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door partijen bij het tijdig en volledig aanleveren van informatie via TenderNed. Raadpleeg daarom bij twijfel tijdig de servicedesk van TenderNed. In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment of nabij de sluitingstermijn, behoudt de gemeente zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven zolang de inschrijvingen nog niet zijn geopend, ook als de sluitingstermijn al gepasseerd is.

De aanmelding dient gedurende de gehele aanbesteding en tijdens de uitvoering van het project, in de Nederlandse taal gesteld te zijn en bestaat uit de documenten zoals vermeld in hoofdstuk 4.5 van dit document.

3.7 Ontvangstbevestiging

Na het indienen van uw aanmelding via TenderNed ontvangt u een automatisch bericht met een bevestiging. Indien dit bericht uitblijft wordt u aangeraden contact op te nemen met de servicedesk van TenderNed, omdat de kans dan reëel is dat de aanmelding niet is ontvangen.

3.8 Opening van de aanmeldingen

De opening zal na de indieningstermijn plaatsvinden. Opening geschiedt volledig digitaal. Er worden geen partijen bij de opening toegelaten. De opening kent geen besluit, wel zal een proces-verbaal worden opgemaakt, waarin de namen van de partijen opgenomen worden die zich hebben aangemeld. Het proces-verbaal van opening wordt naar partijen toegezonden via een TenderNed-bericht.

3.9 Beoordeling van de aanmeldingen

De selectiecommissie zal de referentieprojecten inhoudelijk en kwalitatief beoordelen. Indien een aanmelding niet voldoet aan alle gestelde minimumeisen, dan wordt deze uitgesloten van verdere deelname aan de procedure (*knock-out*).

3.10 Aantal deelnemers dat geselecteerd wordt voor de Inschrijffase

Aanbestedende dienst selecteert maximaal vier partijen die worden toegelaten tot de Inschrijffase.

Indien er minder dan vier aanmeldingen resteren na de Selectiefase, worden alle partijen die een aanmelding hebben ingediend die aan de minimumeisen en vormvereisten voldoet, geselecteerd voor deelname aan de gunningsfase mits de gemeente besluit de procedure voort te zetten. De gemeente kan echter ook besluiten om de procedure te beëindigen.

3.11 Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie

De beoordeling vindt plaats op basis van de geschiktheidseisen die gesteld zijn in de Selectiefase. Indien er meer dan vier aanmeldingen aan alle minimale eisen voor deelname voldoen, dan beslist het lot welke aanmelders worden geselecteerd voor deelname aan de Inschrijffase. De loting zal worden uitgevoerd door een bevoegd notaris die lid is van de [Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie](#).

De Selectiebeslissing zal bekend worden gemaakt aan alle partijen die zich hebben ingeschreven via TenderNed. Voor de partijen die niet worden toegelaten tot de Inschrijffase, bestaat de mogelijkheid een kort geding tegen de beslissing aanhangig te maken. De wettelijke termijn hiervoor is zeven dagen na verzending van voornoemd bericht. Dit betreft een fatale termijn.

De Aanbestedende dienst geeft voorafgaand aan het selectiebesluit eventueel aan een partij aan of onderdelen nog geverifieerd moeten worden c.q. welke documenten nadere informatie de geselecteerde partijen moeten overleggen. De responstijd voor een dergelijke verificatie is 24 uur vanaf verzending van de vraag voor verificatie.

Indien de toets van de bewijsmiddelen of verificatie anderszins niet slaagt, wordt deze aanmelding ongeldig verklaard en ter zijde gelegd.

3.12 Onvoorwaardelijk akkoord

Door aanmelding aan deze procedure gaat de aanmelder, inclusief eventuele combinanten/onderaannemers, onherroepelijk en onvoorwaardelijk akkoord met de voorwaarden, zoals gesteld in deze procedure met daarbij behorende bijlagen.

4. MINIMALE EISEN VOOR GESCHIKTHEID

4.1 Hoedanigheid van inschrijver en aantal maal aanmelden

Ten aanzien van het indienen van een aanmelding geldt het volgende:

- Een ondernemer mag slechts eenmaal aanmelden/inschrijven, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie) of holding;
- Een ondernemer mag slechts eenmaal als onderaannemer bij de aanmelding worden betrokken (en mag dan niet tevens zelf aanmelden, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie) of holding);
- Vanuit (de deelnemers aan) een samenwerkingsverband (combinatie) of holding mag slechts één aanmelding (of onder-aanneming) plaatsvinden.

Uitzonderingen hierop zijn slechts toegestaan indien door partijen kan worden aangetoond dat de inschrijving in onafhankelijkheid is opgesteld en dat de mededinging niet is vervalst. Indien dit niet kan worden aangetoond, dan leidt dit tot uitsluiting van alle betrokken ondernemers.

4.2 Wijziging van partijen

Zonder toestemming van de aanbestedende dienst is het Ontwikkelaar niet toegestaan een nieuwe/andere Ontwikkelaar of nieuwe/andere combinant de plaats in te laten nemen van de Ontwikkelaar van één van de partijen in een combinatie aan wie de Aanbestedende dienst de opdracht oorspronkelijk had gegund of aangemeld. Een nieuwe/andere ondernemer/ combinant dient in ieder geval te voldoen aan de oorspronkelijk vastgestelde geschiktheidseisen, dit ter beoordeling van de Aanbestedende dienst.

4.3 Eisen inzake financieel-economische draagkracht

De continuïteit van de onderneming(en) van partijen is van belang. Partijen moeten aan de volgende eisen voldoen:

- Continuïteit: Er mogen geen signalen zijn dat de continuïteit van bij de inschrijving betrokken onderneming(en) in het geding is/zijn. Dit betekent in ieder geval dat de accountant geen continuïteitsparagraaf heeft opgenomen in de meest recente jaarrekening van de betrokken onderneming(en);
- Om de financieel-economische draagkracht aan te tonen dienen de partijen de Eigen Verklaring te ondertekenen. De Gemeente kan de geselecteerde partijen binnen 14 dagen verzoeken om op kosten van de partij een verklaring van een accountant te overleggen, waarin deze aangeeft dat de verstrekte gegevens correct zijn weergegeven;
- Indien partijen als combinatie aanbieden, of indien een partij leunt op de financiële draagkracht van zijn onderaannemer, dan dienen alle partijen een Eigen Verklaring in te dienen.

4.4 Minimumeisen voor geschiktheid

Voor het toetsen van de geschiktheid dient de partij minimaal één referentieproject en maximaal vijf referentieprojecten in per criterium, waarbij de indiener zelfstandig deze referentie heeft uitgevoerd. Het indienen van meerdere referenties (meer dan één) geeft geen grotere mate van geschiktheid. Uit de referentie(s) blijkt dat de partij over de volgende competenties beschikt: De referentie mag niet ouder zijn dan vijf jaar voorafgaand aan de publicatiedatum.

A. Realisatie woningbouw (hoogbouw)

Het project bevat minimaal 50 appartementen met een minimale hoogte van 35 meter. Het project is in aanbouw of reeds opgeleverd in een periode van maximaal vijf jaar voor moment inschrijving.

B. Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Voor het project is hoogwaardige inpassing binnen de stedenbouwkundige structuur van een bestaande wijk van belang. Aangetoond dient te worden hoe daar in dat geval mee is omgegaan.

C. Bouwen met beperkte bouwplaats / beperken bouwoverlast

Het Project is gerealiseerd in een complexe –bestaande– stedelijke omgeving met beperkingen en bijzondere aandacht voor overlastbeperking en logistiek.

D. Aanleg openbare ruimte:

De Ontwikkelaar heeft tenminste één (1) opdracht onder toepasselijkheid van de UAV–GC 2005 uitgevoerd met betrekking tot aanleg van infrastructuur, zowel boven– als ondergronds, met daarbij in het bijzonder aandacht voor realisatie van water en groen in een natuurlijke omgeving.

E. Ervaring met gebiedscommunicatie

‘De Ontwikkelaar heeft als risicodragende partij tenminste één (1) opdracht uitgevoerd, waarbij communicatie met de nabije omgeving van groot belang was en de ontwikkelaar/partij verantwoordelijk was voor de communicatie met de direct belanghebbenden/stakeholders. Dit kan worden aangetoond door het communicatieplan van het betreffende project te overleggen, waaruit blijkt dat communicatie met de omgeving cruciaal was/is voor de ontwikkeling, waarom dat zo was en hoe daaraan uitvoering is/wordt gegeven.

F. Ervaring GWW

Ervaring in een GWW–project (bij voorkeur woningbouw en openbare ruimte) met betrekken van de toekomstig beheerder, Ontwerper(s) en technisch specialisten van in het ontwerp en realisatie proces met als doel de oplevering soepel te laten verlopen.

4.5 In te dienen documenten

Wat?	Model?	Opmerking
1. Aanbiedingsbrief	Vormvrij	Rechtsgeldig ondertekenen, dit document wordt niet in de beoordeling opgenomen.
2. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Conform gepubliceerd document	Rechtsgeldig ondertekenen
3. Uittreksel uit het beroepen register van de penvoerder van de aanmelder	Vormvrij	Het uittreksel mag niet ouder zijn dan zes maanden voor aanmelding,
4. Referenties	Conform de gestelde eisen in dit document (en eventueel gestelde in de inlichten verstrekte informatie)	Alle onderdelen in een separaat pdf–bestand uploaden, conform bijlage format referenties. Referenties kunnen worden nagetrokken.

Het is partijen niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de formats welke zijn weergegeven in de bijlagen.

Toelichting op de in te dienen documenten.

Aanbiedingsbrief

De aanmelding dient ingeleid te worden onder begeleiding van een door de inschrijver op te stellen vormvrije, maar rechtsgeldig ondertekende aanbiedingsbrief, waarin:

- De onderneming(en) kort geïntroduceerd word(t)(en).
- De gegevens van de contactpersoon tijdens de uitvoering van de overeenkomst genoemd wordt.

De aanbiedingsbrief behoort niet tot documenten die worden beoordeeld voor geschiktheid

UEA

De Ontwikkelaar is, zodra hij een gedeelte van de opdracht in onder aanneming wenst te geven, verplicht gebruik te maken van de door hem bij aanmelding benoemde derden c.q. onderaannemers. Inschakeling van andere entiteiten dan vorengenoemd behoeft te allen tijde steeds voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente behoudt zich daarbij te allen tijde het recht voor niet bij de aanmelding benoemde onderaannemers uit te sluiten van uitvoering van de opdracht.

Indien van toepassing de rolverdeling binnen een samenwerkingsverband/vermelding van het gedeelte van de opdracht dat de inschrijver voornemens is in onder-aanneming te geven dan wel op welke derden anderszins een beroep wordt gedaan.

Uittreksel beroepenregister

De rechtsgeldigheid van de ondertekening door penvoerder, dient te blijken uit het/de uittreksel(s) van de inschrijving in het nationale handelsregister. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.

Referenties

De referenties dienen aan te tonen dat aanmelder(s)combinatie) voldoet aan de gestelde minimumeisen voor deelname.

Per minimumeis moet middels een opgegeven referentie aantonen dat de aanmelder(s)combinatie) de ervaring heeft die gevraagd wordt per minimumeis. Het is toegestaan om per minimumeis een referentie op te geven. Voorwaarde bij het opgeven van rechtsgeldige referenties zijn:

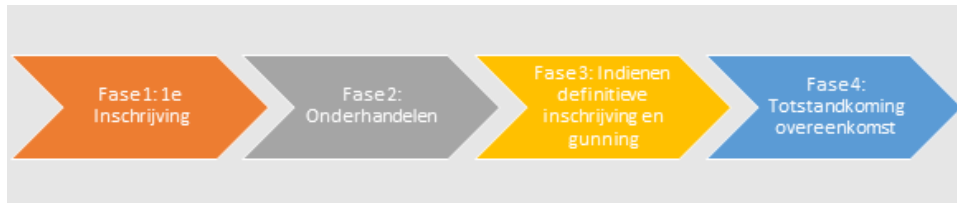
- De referentie heeft betrekking op de gestelde minimumeis;
- De referentie is zelfstandig uitgevoerd. Dit betekent dat de opgegeven referentie is uitgevoerd door de aanmelder, dan wel door de combinant die de referentie heeft uitgevoerd en ook in deze opdracht de werkzaamheden uit zal voeren die betrekking hebben op de gestelde minimumeis;
- De referenties zijn niet ouder dan 5 jaar, voorafgaand aan het moment van publicatie van deze opdracht op TenderNed;
- De referenties betreft werk dat voor minstens 50% is afgerond; Per minimumeis is het format (bijlage X) voor het opgeven van een referentie volledig ingevuld;
- Met aanmelden voor deelname aan deze procedure, geeft aanmelder(-s)combinatie) toestemming om de referentie(s) te verifiëren bij de gemeente waarop de referentie betrekking heeft;
- Indien de referentie niet te verifiëren is, of niet van toepassing wordt verklaard, dan kan de aanmelding als niet passend worden verklaard.

5. INSCHRIJFFASE

Deze fase is **alleen van toepassing voor de geselecteerde partijen** die worden toegelaten tot de Inschrijffase, vanuit de Selectiefase. De onderstaande beschrijving is op hoofdlijnen, de nader beschrijving wordt verstrekt aan de partijen die tot de Inschrijffase worden toegelaten.

De gunningsprocedure betreft de (Inschrijvingsfase) van een Europese mededingingsprocedure met onderhandeling conform hoofdstuk 5 van het ARW 2016.

De Inschrijffase bestaat uit vier fasen:



In fase 1 worden de eerste concept Inschrijvingen (exclusief financiële aanbieding) door de Inschrijvers opgesteld. Daarbij geven de Inschrijvers aan over welke punten zij willen onderhandelen (in dialoog gaan). De aanbieder geeft aan over welke punten zij in gesprek wil. De concept Inschrijvingen worden op dit moment dus niet beoordeeld!

Vervolgens onderhandelt (bespreekt) de gemeente in fase 2 met elke Inschrijver individueel. De onderhandelingen zijn gericht op verbetering van de Inschrijvingen, zodat deze volledig aansluiten op de behoeften van de gemeente. In de procedure is één onderhandelingsronde voorzien die bestaat uit een onderhoud met het Q-team.

Na de onderhandelingsronde wordt een nota van inlichtingen verstrekt aansluitend vraagt gemeente de definitieve Inschrijvingen op basis van de bekendgemaakte eisen en gunningscriteria.

In fase 3 wordt de definitieve Inschrijving ingediend. De definitieve Inschrijving wordt beoordeeld conform de Gunningcriteria. De aanbieder met de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding wordt aangemerkt als winnaar van de aanbesteding.

In fase 4 werken de beoogde Ontwikkelaar en de gemeente aan de totstandkoming van de koop-/realiseringsovereenkomst en de overeenkomst voor realisatie van de openbare ruimte (D&C op basis van UAV-gc). De Inschrijving kan tijdens deze fase niet meer worden gewijzigd en er wordt dus niet onderhandeld tijdens deze fase.

Op het moment dat de beoogde Ontwikkelaar zijn beloften uit zijn Inschrijving niet blijkt te kunnen waarmaken bij de vastlegging daarvan in een definitieve overeenkomst, leidt dit alsnog tot uitsluiting van de beoogde Ontwikkelaar van de procedure en komt de nummer 2 (de partij die op dat moment op grond van de wachtkamerovereenkomst is aangewezen) in aanmerking om hetzelfde proces te doorlopen. Deze werkwijze kan worden herhaald totdat een overeenkomst is gesloten met een der Inschrijvers.

In de planning is een indicatieve doorlooptijd voor de onderhandeling weergegeven. Uitgangspunt op het moment van publicatie is dat de onderhandeling binnen de planning (zie TenderNed) worden afgerond, tenzij de gemeente de genoemde periode wil verlengen. Voordat hiertoe wordt besloten zullen de Inschrijvers in de gelegenheid gesteld worden om hun zienswijze te geven.

De Inschrijffase start nadat de Selectiefase met succes is afgerond en eventuele bezwaren zijn afgehandeld.

De planning van de Inschrijffase zal uitsluitend in TenderNed worden vermeld. Hierdoor is de planning altijd actueel en zijn er geen tegenstrijdigheden met documenten die zijn verstrekt.

De Inschrijffase start met het verzenden van de Inschrijfdocumenten aan geselecteerde partijen. Deze toezending zal plaatsvinden door de melding aan geselecteerde partijen dat de Inschrijfdocumenten op TenderNed zijn geplaatst.

Geselecteerde partijen dienen zelf TenderNed te monitoren op beschikbaarheid van de documenten.

De Inschrijffase zal een Inlichtingenbijeenkomst bevatten (planningsmoment wordt tijdens de inschrijffase gecommuniceerd).

Overeenkomstig de procedure en mogelijkheid tijdens de Selectiefase, is er de mogelijkheid tot het stellen van vragen.

5.1 Gunningscriteria

De gunning voor Opdracht vindt plaats met op basis van de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV).

De Verhouding tussen Kwaliteit en Prijsaanbieding is respectievelijk 60–40%.

De drie gunningscriteria zijn:

Gunningscriterium 1. Kwaliteit van het Bouwplan

Gunningscriterium 2. Kwaliteit van Samenwerking

Gunningscriterium 3. Prijsaanbieding grondprijs

5.2 Gunning

De partij met de hoogste totaalscore op de criteria in relatie tot de aangeboden grondprijs, wint de procedure en komt voor gunning in aanmerking. Indien aan alle verdere eisen en voorwaarden is voldaan en de verificatie met goed gevolg is afgerond, wordt met deze partij wordt een koopovereenkomst gesloten.

Met nummer 2 wordt een wachtkamerovereenkomst afgesloten.