



## **Mede-opdrachtgeverschap EKO-1 Almere**

### **Selectieleidraad**

tenderprocedure verkoop grond

Projectnummer 2200189

Datum 14 juli 2022

Versie	009
Status	definitief
Tekstgedeelte	31 pagina's
Aantal bijlagen	7
Opgesteld door	de heer mr. ing. J.W.A. Geel
Bestandsnaam	MO EKO-1 Almere - SELECTIELEIDRAAD 009_def.docx

## Inhoud

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1.	Project in vogelvlucht	5
1.2.	Definities	5
1.3.	Doel selectieleidraad	6
1.4.	Mede-Opdrachtgeverschap	6
1.5.	Selectie, contractering en begeleiding van Particuliere Kopers/Eindgebruikers	7
1.6.	Nationale tenderprocedure	7
1.7.	Op de tenderprocedure toepasselijke regels	7
1.8.	Fouten, omissies en tegenstrijdigheden	8
1.9.	Beroep op een derde	9
1.9.1.	Beroep op draagkracht van een derde	9
1.9.2.	Beroep op bekwaamheid van een derde	9
1.10.	Gegevens Gemeente	9
1.11.	Naam en adres ingeschakeld projectmanagementbureau	9
1.12.	Planning project	10
<b>2.</b>	<b>Omschrijving van de overeenkomst</b>	<b>11</b>
2.1.	Aard en omvang van de overeenkomst	11
2.2.	Geen btw en geen overdrachtsbelasting	11
2.3.	Vier Bouwkavels	12
2.4.	Plaats te verkopen object	12
2.5.	Toepasselijke voorwaarden	12
2.6.	Op opdracht toepasselijk recht	12
<b>3.</b>	<b>Algemene bepalingen Aanmelding</b>	<b>13</b>
3.1.	De Aanmelding	13
3.2.	Informatie-uitwisseling	13
3.3.	Sluitingsdatum en -tijdstip Aanmelding	13
3.4.	Kosten Aanmelding	13
<b>4.</b>	<b>In te dienen bescheiden</b>	<b>14</b>
4.1.	Wijze van Aanmelding	14
4.2.	Overzicht in te dienen bescheiden	14
4.3.	Formulier Gegevens Gegadigde	15
4.4.	Organigram	15
4.5.	Referentieprojecten	15
4.5.1.	In te dienen referentieprojecten	15
4.5.2.	Eisen gesteld aan referentieprojecten	15
4.5.3.	In te dienen bescheiden voor referentieprojecten	17
4.5.4.	Aantal referentieprojecten	17
4.5.5.	Referentieprojecten bij biedingcombinatie	18
4.5.6.	Referentieproject in combinatie uitgevoerd	18
4.6.	Eigen verklaring (UEA)	18
4.7.	Onderliggende bewijsstukken	19
4.7.1.	Algemeen	19
4.7.2.	Geldigheidsduur onderliggende bewijsstukken	19
<b>5.</b>	<b>Uitsluitingsgronden</b>	<b>20</b>

5.1.	Verplichte uitsluitingsgronden	20
5.2.	Facultatieve uitsluitingsgronden	20
5.3.	Onderling afhankelijke ondernemingen	20
5.4.	Uitsluitingsgrond Russische onderdanen en entiteiten	20
<b>6.</b>	<b>Geschiktheidseisen</b>	<b>21</b>
6.1.	Inleiding	21
6.2.	Financiële en economische draagkracht	21
6.3.	Technische of beroepsbekwaamheid	21
6.4.	Beroepsbevoegdheid	21
6.5.	Certificaten	22
6.5.1.	ISO-certificering	22
6.5.2.	VCA-certificering	22
6.5.3.	Bewijsstukken	22
6.6.	Nederlandse taal	23
<b>7.</b>	<b>Selectiecriteria</b>	<b>24</b>
7.1.	Algemeen	24
7.2.	Selectiecriteria	24
7.2.1.	Referentieproject A – Nieuwbouw grondgebonden rijwoningen	24
7.2.2.	Referentieproject B – Nieuwbouw appartementen	24
7.2.3.	Referentieproject C – Mede-opdrachtgeverschap en selectie, contractering en begeleiding particuliere kopers	24
<b>8.</b>	<b>Selectie</b>	<b>25</b>
8.1.	Selectiecommissie	25
8.2.	Ongeldigheid	25
8.3.	Toetsing volledigheid stukken	25
8.4.	Toetsing aan uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	25
8.5.	Verdere beoordeling en toepassing selectiecriteria	26
8.5.1.	Algemeen	26
8.5.2.	Bestudering stukken door leden selectiecommissie	26
8.5.3.	Plenaire bijeenkomst selectiecommissie	26
8.5.4.	Berekening en bepaling resultaat	26
8.6.	Loting bij gelijke beoordeling	27
8.7.	Selectiebeslissing	27
8.8.	Stand still-termijn en bezwaartermijn	27
<b>9.</b>	<b>Planning Tenderprocedure</b>	<b>29</b>
<b>10.</b>	<b>Inschrijving en gunning</b>	<b>30</b>
10.1.	Inleiding	30
10.2.	Op de gunningfase toepasselijke regels	30
10.3.	Gunningfase	30
10.4.	Gunningstukken	31
10.5.	Gevolgen wegvallen Geselecteerde Gegadigde	31
10.6.	Kosten Inschrijving	31
10.7.	Wachtkamerregeling	31

<b>BIJLAGEN</b>	
<b>nummer en titel bijlage</b>	<b>bijlage wordt verstrekt als:</b>
1. Formulier Gegevens Gegadigde	Excel-bestand
2. Formulier Gegevens Referentieproject	Excel-bestand
3. Eigen Verklaring	pdf-bestand
4. Selectiematrix	pdf-bestand
5. Beeldkwaliteitplan en een beschrijving per Bouwkavel	pdf-bestand
6. Concept uitgiftetekeningen	pdf-bestand
7. Inrichtingsplan	pdf-bestand

# 1. Inleiding

## 1.1. Project in vogelvlucht

De gemeente Almere biedt op dit moment aan Particuliere Kopers/Eindgebruikers de mogelijkheid om een perceel grond te kopen en daarop een woning te realiseren. Het gaat om ongeveer 200 woningen verspreid over diverse bouwvelden. De Particuliere Kopers/Eindgebruikers kunnen daarbij zelf hun woning ontwerpen en moeten zelf een aannemer zoeken die de woning realiseert. Omdat aannemers in de huidige markt veel werk hebben, vinden Particuliere Kopers/Eindgebruikers moeilijk een geschikte aannemer. De Gemeente erkent dit probleem en wil hiervoor een oplossing bieden, die kort gezegd op het volgende neerkomt.

- De Gemeente wenst een Koper (bijvoorbeeld een ontwikkelende aannemer, ontwikkelaar of aannemer) of meerdere Kopers te contracteren.
- De tussen de Gemeente en de Koper(s) te sluiten Koopovereenkomst(en) zal (zullen) niet slechts handelen over de verkoop van de grond, maar legt aan de Koper(s) ook verplichtingen op voor de wijze waarop de Koper(s) de selectie en begeleiding van de Particuliere Kopers/Eindgebruikers dient (dienen) in te vullen en vervolgens de woningen samen met de Particuliere Kopers/Eindgebruikers ontwikkelt (ontwikkelen).
- Een Particuliere Koper/Eindgebruiker koopt van de Koper een Bouwperceel en wordt opdrachtgever van de Koper. De Particuliere Koper/Eindgebruiker geeft aan de Koper opdracht tot het ontwerp en de realisatie van zijn woning.

## 1.2. Definities

In de onderhavige selectieleidraad en de overige tenderstukken, dient te worden verstaan onder:

- **'Aanmelding'**: het inzenden van een aanvraag tot deelneming aan de tenderprocedure;
- **'Aw 2012'**: Aanbestedingswet 2012;
- **'Bouwblok'**: een geheel van aan elkaar geschakelde woningen en overig vastgoed inclusief binnenterrein;
- **'Bouwkavel'**: een perceel grond dat voor bebouwing met vastgoed in aanmerking komt, als afzonderlijk en/of aaneengesloten gedeelte van een Fase en/of Bouwblok; een Koper koopt een of meer Bouwkavels van de Gemeente; een Bouwkavel omvat meerdere Bouwpercelen;
- **'Bouwperceel'**: elk deel van een Bouwkavel waarop een woning of andersoortig vastgoed wordt gesticht en welk deel als zelfstandig registergoed in het kadaster wordt geregistreerd; een Particuliere Koper/Eindgebruiker koopt een Bouwperceel van een Koper;
- **'Gegadigde'**: onderneming of biedingcombinatie van ondernemingen die zich aanmeldt of heeft aangemeld voor deelname aan de tenderprocedure;
- **'Gemeente'**: de gemeente Almere, verkoper van grond aan Koper;
- **'Geselecteerde Gegadigde'**: een Gegadigde die is geselecteerd na toepassing van selectiecriteria en die kan worden of is uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving;
- **'Grondbieding'**: het bedrag dat de Inschrijver aanbiedt als koopsom voor een Bouwkavel;
- **'Inschrijver'**: onderneming of biedingcombinatie van ondernemingen die een Inschrijving doet of heeft gedaan;
- **'Inschrijving'**: de aanbieding (offerte) van de Inschrijver die bestaat uit meerdere plannen van aanpak en uit Grondbiedingen (voor elk Bouwkavel een Grondbieding);
- **'Koper'**: de onderneming (bijvoorbeeld ontwikkelende aannemer, ontwikkelaar of aannemer) die één of meer Bouwkavels koopt van de Gemeente en op basis van de tussen hem en de Gemeente te sluiten Koopovereenkomst verplicht wordt om de selectie, contractering en begeleiding van de Particuliere

Kopers/Eindgebruikers op zich te nemen, om aan hen Bouwpercelen te verkopen en in opdracht van hen woningen te ontwikkelen op die Bouwpercelen;

- **'Mede-Opdrachtgeverschap'**: een vorm van opdrachtgeverschap waarbij de toekomstige bewoners, de Particuliere Kopers/Eindgebruikers, samen met de Koper (als professionele partij) ontwikkelen en bouwen. De Koper biedt maatwerk door in opdracht van de Particuliere Kopers/Eindgebruikers te ontwikkelen waarbij de Particuliere Kopers/Eindgebruikers en de Koper een gelijkwaardige positie innemen. De risico's en de zeggenschap wordt verdeeld tussen beide partijen. Bij Mede-Opdrachtgeverschap kunnen de Particuliere Kopers/Eindgebruikers, meer dan slechts op ondergeschikte punten (bijvoorbeeld voor wat betreft keuken, toilet en/of badkamer), daadwerkelijk mede het ontwerp bepalen. De Koper zorgt voor de verwerving van de grond en voor de werving van de Particuliere Kopers/Eindgebruikers;
- **'Minimale Grondbieding'**: het bedrag per Bouwkavel dat de Inschrijver minimaal moet aanbieden als Grondbieding, zie § 2.1;
- **'Particuliere Koper/Eindgebruiker'**: particulier die voor eigen gebruik een Bouwperceel koopt van de Koper en die opdracht geeft aan die Koper tot ontwerp en realisatie van een woning op dat Bouwperceel;
- **'Plangebied'**: het gebied Europakwartier Oost 1 (EKO-1);
- **'Projectontwikkeling volgens Brochureplan'**: een vorm van projectontwikkeling waarbij de Koper zelf een ontwerp opstelt, de inhoud daarvan voor het grootste deel zelf bepaalt en waarbij de Particuliere Kopers/Eindgebruikers slechts op ondergeschikte punten (bijvoorbeeld voor wat betreft keuken, toilet en/of badkamer) ruimte hebben om het ontwerp mede te bepalen.

### 1.3. Doel selectieleidraad

Deze selectieleidraad is bedoeld om de Gegadigden nader inzicht te geven in:

- a. de opdracht/verkaveling;
- b. de te ontwikkelen locaties;
- c. de te gunnen overeenkomst;
- d. de tenderprocedure;
- e. de wijze waarop de Gegadigde zich dient aan te melden;
- f. de geldende uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen;
- g. de selectiecriteria en de wijze van beoordeling van de Aanmeldingen;
- h. de planning van de tenderprocedure;
- i. de stappen die volgen na de selectie.

### 1.4. Mede-Opdrachtgeverschap

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de Koper bij de ontwikkeling van de rijwoningen het principe hanteert van 'Projectontwikkeling volgens Brochureplan' (zie de definitie daarvan in § 1.2) en nadrukkelijk wel de bedoeling dat de Koper bij de ontwikkeling van de rijwoningen het principe hanteert van 'Mede-Opdrachtgeverschap' (zie de definitie daarvan in § 1.2).

Het principe van Mede-Opdrachtgeverschap is belangrijk bij het onderhavige project. Het Mede-Opdrachtgeverschap zal daarom nadrukkelijk terugkomen in de Koopovereenkomst en in de onderhavige tenderprocedure. In de selectiefase zal worden gevraagd of en beoordeeld worden in welke mate de Gegadigde ervaring heeft met Mede-Opdrachtgeverschap en in de gunningfase zal worden gevraagd en beoordeeld hoe de Inschrijver voornemens is daaraan invulling te geven.

## 1.5. Selectie, contractering en begeleiding van Particuliere Kopers/Eindgebruikers

Ook de wijze van selectie, contractering en begeleiding van Particuliere Kopers/Eindgebruikers is belangrijk bij het onderhavige project. De wijze van selectie, contractering en begeleiding van Particuliere Kopers/Eindgebruikers die toegepast gaat worden bij het onderhavige project moet helder zijn en zo veel mogelijk waarborgen bevatten die voorkomen dat Particuliere Kopers/Eindgebruikers voortijdig afhaken. De bedoelde wijze van selectie, contractering en begeleiding zal daarom nadrukkelijk terugkomen in de Koopovereenkomst en in de onderhavige tenderprocedure. In de selectiefase zal worden gevraagd of en beoordeeld worden in welke mate de Gegadigde ervaring heeft met meerbedoelde selectie, contractering en begeleiding en in de gunningfase zal worden gevraagd en beoordeeld hoe de Inschrijver voornemens is daaraan invulling te geven.

## 1.6. Nationale tenderprocedure

De Gemeente organiseert een nationale tenderprocedure die bekend zal worden gemaakt op TenderNed. Alle ondernemingen in Nederland kunnen zich aanmelden voor deelname.

Doel van de tenderprocedure is dat:

- aan meerdere ondernemingen mogelijkheid wordt geboden om mee te dingen;
- het voornemen tot verkoop van de grond tevoren bekend wordt gemaakt en gelegenheid wordt geboden dat geïnteresseerde ondernemingen zich aanmelden;
- de beoordelingscriteria (objectieve, toetsbare en redelijke criteria) bekend worden gemaakt aan de hand waarvan wordt beoordeeld wie de koper wordt.

De tenderprocedure bestaat uit een selectiefase en een gunningfase.

### *Selectiefase*

De onderhavige selectieleidraad handelt over de selectiefase. In de selectiefase wordt beoordeeld welke ondernemingen het beste in staat moeten worden geacht om de opdracht uit te voeren. In de onderhavige selectieleidraad is beschreven welke stukken een Gegadigde moet indienen bij zijn Aanmelding en welke uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen gelden. Indien op een Gegadigde een uitsluitingsgrond van toepassing is, wordt deze uitgesloten van deelname. De geschiktheidseisen moeten uitmaken welke van de Gegadigden in staat moeten worden geacht de opdracht uit te voeren. In deze selectieleidraad zijn daarnaast selectiecriteria geformuleerd aan de hand waarvan uit alle geschikte Gegadigden de vijf beste partijen worden geselecteerd, die door mogen naar de gunningfase. Er wordt een selectiecommissie samengesteld die aan die selectiecriteria beoordeelt en punten geeft. De niet geselecteerde Gegadigden vallen af en mogen niet meedoen aan de gunningfase.

### *Gunningfase*

Zie voor een doorkijk naar de gunningfase hoofdstuk 10.

## 1.7. Op de tenderprocedure toepasselijke regels

De onderhavige tenderprocedure is bedoeld om te komen tot sluiting van een overeenkomst op basis waarvan grond wordt verkocht en woningen worden ontwikkeld. Deze overeenkomst vormt geen overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet, zodat de Gemeente niet verplicht is om een aanbestedingsprocedure te volgen volgens die wet. Desondanks heeft de gemeente er zelf (vrijwillig) voor

gekozen om op de selectiefase de Aanbestedingswet en de daarop gebaseerde jurisprudentie van toepassing te verklaren, dit met de navolgende nuanceringsen.

Op de selectiefase van de onderhavige tenderprocedure zijn van toepassing:

- de Aanbestedingswet en de daarop gebaseerde jurisprudentie;
- de Gids Proportionaliteit,

een en ander met uitzondering van bepalingen en/of rechtsregels waarvan in de onderhavige selectieleidraad expliciet is bepaald dat deze niet van toepassing zijn.

In ieder geval niet van toepassing zijn de regels inzake de drempelbedragen en de regels die bepalen welk soort aanbestedingsprocedure gevolgd moet worden.

Bij de uitvoering van de selectiefase van de onderhavige tenderprocedure worden de regels in de Aanbestedingswet gevolgd die gelden voor de selectiefase van de nationale niet-openbare procedure.

De Aanbestedingswet en de daarop gebaseerde jurisprudentie zijn niet van toepassing op de gunningfase. Dit laatste laat onverlet dat bepalingen en/of rechtsregels die op grond van de Aanbestedingswet en de daarop gebaseerde jurisprudentie van toepassing zijn in de selectiefase later doorwerken in de gunningfase en de fase na sluiting van de overeenkomst. Indien een Gegadigde in de selectiefase bijvoorbeeld een beroep op de bekwaamheid van een derde heeft gedaan dan dient deze Gegadigde, in het geval het komt tot gunning aan hem, die derde daadwerkelijk in te zetten bij de uitvoering van de opdracht.

Door Aanmelding stemt de Gegadigde in met de voorwaarden en proceduregang zoals in deze selectieleidraad zijn bepaald. De Gemeente behoudt zich, zonder meer en zonder tot enigerlei schadevergoeding te zijn gehouden, het recht voor:

- a. de tenderprocedure tussentijds tijdelijk stop te zetten;
- b. de tijdsplanning van de tenderprocedure te wijzigen;
- c. de overeenkomst in het geheel niet te gunnen.

## **1.8. Fouten, omissies en tegenstrijdigheden**

De onderhavige selectieleidraad en bijbehorende bijlagen zijn met grote zorg opgesteld. Indien deze desondanks kennelijk fouten, omissies of tegenstrijdigheden bevatten, dient de Gegadigde hiervan tijdig vóór het sluiten van de aanmeldingstermijn melding te maken bij de Gemeente dan wel hier vragen over te stellen, zodat de Gemeente eventuele fouten, omissies of tegenstrijdigheden tijdig kan herstellen. Indien Gegadigde dit nalaat, en fouten, omissies of tegenstrijdigheden pas later aan de orde stelt, terwijl deze hem bekend waren of hadden moeten zijn, kan dit tot gevolg hebben dat hij zich hierop niet meer kan beroepen in een eventuele (bezwaar)procedure bijvoorbeeld tegen de (voorgenomen) selectie- en/of gunningbeslissing.

Daarenboven hanteert de Gemeente een algemene vervaltermijn: indien de Gegadigde niet uiterlijk 5 dagen voorafgaand aan de einddatum voor het indienen van de Aanmelding een kort geding bij de Rechtbank Midden Nederland aanhangig heeft gemaakt over een aspect zoals hiervóór bedoeld, kan ter zake niet meer in rechte worden opgekomen, in kort geding noch in hoofdzaak. De Gegadigde gaat via indiening van zijn Aanmelding akkoord met dit verval van recht. Dit is slechts een uiterste termijn, het ligt op de weg van Gegadigde om onverwijld een kort geding aanhangig te maken, indien en zodra duidelijk is dat Gegadigde en Gemeente over een of meer essentiële punten van mening verschillen. De Gemeente handelt ten aanzien van de voortgang van de aanbestedingsprocedure naar bevind van zaken.

## 1.9. Beroep op een derde

De Gegadigde (waaronder eveneens een biedingcombinatie wordt begrepen) kan zich beroepen op de draagkracht van een derde en/of de bekwaamheid van een derde.

### 1.9.1. Beroep op draagkracht van een derde

Met 'draagkracht' wordt hier bedoeld: de financiële en economische draagkracht zoals genoemd in artikel 2.91 lid 1 Aanbestedingswet. De Gegadigde (waaronder eveneens een biedingcombinatie wordt begrepen) kan zich voor de opdracht op grond van artikel 2.92 Aanbestedingswet beroepen op de draagkracht van andere natuurlijke personen of rechtspersonen (ofwel 'de derde'), ongeacht de juridische aard van zijn banden met die derde. De Gegadigde dient in dat geval bij de Gemeente aan te tonen dat hij werkelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen van die derde.

Indien Gegadigde zich beroept op de financiële en economische draagkracht van een derde zijn op grond van artikel 2.92 lid 3 Aanbestedingswet zowel de Gegadigde als die derde hoofdelijk aansprakelijk voor uitvoering van de opdracht.

### 1.9.2. Beroep op bekwaamheid van een derde

Met 'bekwaamheid' wordt hier bedoeld: de technische bekwaamheid of beroepsbekwaamheid zoals genoemd in artikel 2.93 lid 1 Aanbestedingswet. De Gegadigde (waaronder eveneens een biedingcombinatie wordt begrepen) kan zich voor de opdracht op grond van artikel 2.94 Aanbestedingswet beroepen op de bekwaamheid van andere natuurlijke personen of rechtspersonen (ofwel 'de derde'), ongeacht de juridische aard van zijn banden met die derde. De Gegadigde dient in dat geval bij de Gemeente aan te tonen dat hij werkelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen van die derde.

Indien Gegadigde een beroep doet op de bekwaamheid van een derde dan dient de Gegadigde, in het geval het komt tot gunning aan hem, die derde daadwerkelijk in te zetten bij de uitvoering van de opdracht en is het zonder nadrukkelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan dat Gegadigde daarvoor (een) andere partij(en) dan die derde inschakelt.

## 1.10. Gegevens Gemeente

Gemeente Almere  
Postbus 200  
1300 AE ALMERE

Namens de Gemeente wordt de procedure uitgevoerd door de afdeling Gebiedsontwikkeling (GO).  
Contactpersoon voor deze procedure is de heer Jeffrey van 't Hof, Projectmanager Gebiedsontwikkeling.

## 1.11. Naam en adres ingeschakeld projectmanagementbureau

bbn adviseurs  
De Molen 100  
3995 AX Houten

## 1.12. Planning project

	Juridische levering grond	Oplevering laatste woning
A2.4 (inclusief specials) + D2.2 + D2.3 +D2	uiterlijk 1-12-2023	uiterlijk 2 jaar na uiterlijke levering grond
A2.2	uiterlijk 1-3-2024	uiterlijk 2 jaar na uiterlijke levering grond
C4.2	uiterlijk 1-4-2024	uiterlijk 2 jaar na uiterlijke levering grond
C5.2	uiterlijk 1-6-2024	uiterlijk 2 jaar na uiterlijke levering grond
C4.3	uiterlijk 1-7-2024	uiterlijk 2,5 jaar na uiterlijke levering grond

## 2. Omschrijving van de overeenkomst

### 2.1. Aard en omvang van de overeenkomst

Met de winnaar(s) van de tenderprocedure zal (zullen) (een) Koopovereenkomst(en) worden gesloten. Een concept daarvan zal in de gunningfase ter beschikking worden gesteld. In de Koopovereenkomst zal worden bepaald op welke wijze de Koper woningen dient te ontwikkelen. Daarbij zal onderscheid worden gemaakt tussen rijwoningen en appartementen.

#### *Rijwoningen*

In de Koopovereenkomst zal worden bepaald dat de Koper bij de ontwikkeling van rijwoningen het principe van Mede-Opdrachtgeverschap in acht moet nemen. Zie onderstaande tabel voor het aantal rijwoningen dat moet worden ontwikkeld.

#### *Appartementen*

In de Koopovereenkomst zal worden bepaald dat de Koper bij de ontwikkeling van appartementen het principe van Projectontwikkeling volgens Brochureplan in acht mag nemen. Bij de ontwikkeling van appartementen is de Koper derhalve niet verplicht (maar wel toegestaan) om het principe van Mede-Opdrachtgeverschap in acht te nemen. Zie onderstaande tabel voor het aantal appartementen dat moet worden ontwikkeld.

Bouwkavel	Aantal rijwoningen	Aantal appartementen	Totaal aantal woningen	Minimale Grondbieding
A2	max. 54 grondgebonden rijwoningen		max. 54	€ 8.870.000
D2	max. 31 grondgebonden rijwoningen		max. 31	€ 4.795.000
C4	max. 26 grondgebonden rijwoningen en	16 appartementen, waarvan 8 tot € 355.000 v.o.n.	max. 42	€ 6.152.000
C5	max. 26 grondgebonden rijwoningen		max. 26	€ 4.058.000

### 2.2. Geen btw en geen overdrachtsbelasting

De Gemeente verklaart dat de Onroerende Zaak (het te verkopen Bouwkavel) is aan te merken als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Op grond van de analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 is geen btw en overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien de grond door de Koper vóór de notariële overdracht, maar zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente in gebruik wordt genomen, vervalt op grond van wettelijke regelgeving de vrijstelling van btw. De financiële consequenties hiervan komen volledig voor rekening en risico van de Koper.

Hetgeen in de vorige alinea is opgenomen zal ook in de te sluiten Koopovereenkomst(en) worden opgenomen.

In lijn met het bovenstaande omvatten de in deze selectieleidraad genoemde bedragen als Minimale Grondbieding geen btw en geen overdrachtsbelasting.

### **2.3. Vier Bouwkavels**

Er zijn vier Bouwkavels. Een Inschrijver moet op alle Bouwkavels bieden en daarbij één Grondbieding per Bouwkavel doen. Een Inschrijver moet derhalve in totaal vier Grondbiedingen doen. Per Bouwkavel wordt een winnaar vastgesteld.

### **2.4. Plaats te verkopen object**

NL - Almere.

### **2.5. Toepasselijke voorwaarden**

Op de te sluiten Koopovereenkomst zullen van toepassing zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 gemeente Almere en Erratum Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 gemeente Almere.

### **2.6. Op opdracht toepasselijk recht**

Op de te gunnen Koopovereenkomst zal het Nederlands recht van toepassing zijn.

### **3. Algemene bepalingen Aanmelding**

#### **3.1. De Aanmelding**

De Aanmelding dient te zijn gebaseerd op en te beantwoorden aan de onderhavige selectieleidraad, alle daarbij gevoegde bijlagen en alle in de onderhavige selectieleidraad en bijlagen gestelde eisen.

#### **3.2. Informatie-uitwisseling**

Het is Gegadigde niet toegestaan om in het kader van deze tenderprocedure rechtstreeks contact met de Gemeente op te nemen. Alle communicatie geschiedt via TenderNed.

De Gegadigden kunnen desgewenst schriftelijk vragen stellen over het verloop van de tenderprocedure en wel als volgt.

- De Gegadigde dient zijn vragen te stellen via de vragenmodule van TenderNed.
- De vragen moeten worden ingediend uiterlijk op de datum en het tijdstip die daarvoor zijn genoemd in de Planning Tenderprocedure in hoofdstuk 9.
- Indien een Gegadigde spoedig antwoord behoeft, heeft het zin om vroegtijdig vragen te stellen. Indien er vragen zijn binnengekomen die spoedige beantwoording vereisen, dan zal de Gemeente daarop spoedig antwoorden door middel van een Nota van Inlichtingen. Er worden zo veel Nota's van Inlichtingen verstrekt als nodig is.

Alle vragen worden ontdaan van de naam van de vragensteller en alle antwoorden daarop worden verstrekt aan alle partijen door middel van (een) Nota(s) van Inlichtingen. De laatste Nota van Inlichtingen wordt verstrekt uiterlijk op de datum die daarvoor is genoemd in de Planning Tenderprocedure in hoofdstuk 9.

#### **3.3. Sluitingsdatum en -tijdstip Aanmelding**

De Aanmelding moet zijn ontvangen via (geplaatst op) TenderNed uiterlijk op de datum en het tijdstip die daarvoor zijn genoemd in de Planning Tenderprocedure in hoofdstuk 9. Een Aanmelding die na dit tijdstip is ontvangen, is ongeldig. Het risico van te late ontvangst is voor Gegadigde. Dit laatste geldt ook indien de te late ontvangst het gevolg is van een storing bij TenderNed. Indien er een storing is bij TenderNed dan kan de Gemeente besluiten om de kluis later te openen, maar zij is daartoe niet verplicht.

#### **3.4. Kosten Aanmelding**

De kosten die een Gegadigde maakt om zich aan te melden worden niet vergoed door de Gemeente.

## 4. In te dienen bescheiden

### 4.1. Wijze van Aanmelding

De in dit hoofdstuk gevraagde bescheiden dienen als volgt te worden aangeleverd.

Indiening geschiedt digitaal. In de tabel van paragraaf 4.2 is opgesomd welke stukken moeten worden ingediend. Elk van die stukken moet als digitaal bestand worden ingediend. Elk digitaal bestand moet daarbij een bestandsnaam worden gegeven die bestaat uit het nummer en de titel van het betreffende stuk zoals genoemd in de eerste kolom van de tabel van paragraaf 4.2.

Alle in te dienen bescheiden (de digitale bestanden) dienen te worden geplaatst (geüpload) op TenderNed.

In welk 'format' de digitale bestanden moeten of mogen worden ingediend (pdf, word, excel, powerpoint) is aangegeven in onderstaande paragrafen waarin de diverse bescheiden zijn beschreven. Uitgangspunt is dat de bestanden zo veel mogelijk in een niet-bewerkbaar (onveranderlijk) format (pdf) moeten worden ingediend en niet in een bewerkbaar (veranderlijk) format (word, excel, powerpoint). Deze aanpak is om te voorkomen dat er later misverstanden ontstaan over wat er is ingediend. Indien indiening in een bewerkbaar format is toegestaan, is dit expliciet vermeld in deze leidraad.

Een onderneming die zich vóór de datum van het verschijnen van de aankondiging op TenderNed reeds bij de Gemeente of een van haar adviseurs heeft gemeld als geïnteresseerde, kan hieraan geen rechten ontlenen (als zou hij zich daarmee reeds hebben aangemeld) en dient zich desgewenst alsnog als Gegadigde aan te melden op de wijze zoals in deze selectieleidraad is beschreven.

### 4.2. Overzicht in te dienen bescheiden

Een onderneming die zich wenst aan te melden voor deelname aan de tenderprocedure, dient de bescheiden in te dienen die in de onderstaande tabel zijn genoemd.

<b>Onderdelen van de Aanmelding</b>	
1. Formulier Gegevens Gegadigde	zie paragraaf 4.3
2. Organigram	zie paragraaf 4.4
3. Referentieprojecten	zie paragraaf 4.5
4. Eigen verklaring (UEA)	zie paragraaf 4.6

De onderdelen van de Aanmelding en de eisen waaraan deze moeten voldoen, zullen in dit hoofdstuk nader worden beschreven.

### 4.3. Formulier Gegevens Gegadigde

De Gegadigde dient het *Formulier Gegevens Gegadigde* (**bijlage 1**) dat als Excel-bestand wordt aangeleverd op de computer in te vullen en als pdf-bestand in te dienen.

### 4.4. Organigram

Indien de onderneming van Gegadigde onderdeel is van een concern (respectievelijk andersoortig samenwerkingsverband), dan dient de Gegadigde een organigram te overleggen waaruit de relatie van de onderneming van Gegadigde met zijn moedermaatschappij en/of dochtermaatschappij(en) en/of zustermaatschappij(en) (respectievelijk andere onderdelen van het samenwerkingsverband) blijkt. Het organigram is bedoeld om zo nodig te worden gebruikt (ter ondersteuning) bij de beoordeling van sommige overige onderdelen van de aanmelding. Het organigram zelf wordt derhalve niet beoordeeld. Desondanks is indiening in het hier bedoelde geval nadrukkelijk verplicht. Indien de onderneming van Gegadigde geen onderdeel is van een concern (respectievelijk andersoortig samenwerkingsverband), dan behoeft de Gegadigde geen organigram in te dienen. Het organigram dient als pdf-bestand te worden ingediend.

### 4.5. Referentieprojecten

#### 4.5.1. In te dienen referentieprojecten

De Gegadigde wordt gevraagd referentieprojecten in te dienen. Deze moeten bij indiening worden genummerd als A tot en met C.

#### 4.5.2. Eisen gesteld aan referentieprojecten

<p><b>Referentieproject A</b> nieuwbouw grondgebonden rijwoningen</p>	<p>Indiening van dit referentieproject is een geschiktheidseis.</p> <p><b>omschrijving</b> Dit referentieproject moet ervaring aantonen met de bouwkundige realisatiewerkzaamheden (nieuwbouw) van grondgebonden rijwoningen.</p> <p><b>minimale omvang</b> 20 grondgebonden rijwoningen</p> <p><b>Toegestane ouderdom referentieprojecten</b> De datum van <u>oplevering</u> van dit referentieproject moet liggen tussen de datum waarop de aanmeldingstermijn sluit en <u>vijf jaar</u> daarvóór. Indien niet aan deze eis is voldaan, geldt dat referentieproject als niet ingediend.</p>
<p><b>Referentieproject B</b> nieuwbouw appartementen</p>	<p>Indiening van dit referentieproject is een geschiktheidseis.</p> <p><b>omschrijving</b> Dit referentieproject moet ervaring aantonen met de bouwkundige realisatiewerkzaamheden (nieuwbouw) van appartementen in één appartementencomplex.</p>

	<p><b>minimaal aantal appartementen</b> Het appartementencomplex moet bestaan uit minimaal 10 appartementen.</p> <p><b>minimaal aantal bouwlagen</b> Het appartementencomplex moet bestaan uit minimaal 3 bouwlagen.</p> <p><b>Toegestane ouderdom referentieprojecten</b> De datum van <u>oplevering</u> van dit referentieproject moet liggen tussen de datum waarop de aanmeldingstermijn sluit en <u>vijf jaar</u> daarvóór. Indien niet aan deze eis is voldaan, geldt dat referentieproject als niet ingediend.</p>
<p><b>Referentieproject C</b> Mede-Opdrachtgeverschap en wijze selectie, contractering en begeleiding particuliere kopers</p>	<p>Indiening van dit referentieproject is een geschiktheidseis.</p> <p><b>omschrijving</b> Dit referentieproject moet ervaring aantonen met een project waarbij de Gegadigde in opdracht van particuliere kopers grondgebonden rijwoningen heeft ontworpen en gerealiseerd (nieuwbouw) en waarbij Gegadigde niet het principe heeft gehanteerd van 'Projectontwikkeling volgens Brochureplan' zoals is gedefinieerd in § 1.2 en juist wel het principe heeft gehanteerd van 'Mede-Opdrachtgeverschap' zoals is gedefinieerd in § 1.2 en in § 1.4 is beschreven.</p> <p>In de beschrijving van dit referentieproject die Gegadigde dient in te dienen (zie § 4.5.3 onder b) dient hij te beschrijven (a) welke wijze van ontwikkeling is gehanteerd en wat die wijze van ontwikkeling concreet inhoud (dit dient 'Mede-Opdrachtgeverschap' te zijn). Met name dient Gegadigde daarbij expliciet aan te geven waaruit precies de vrijheid van de particuliere kopers bestond om het ontwerp te bepalen en (b) hoe het proces van selectie, contractering en begeleiding van de particuliere kopers was vormgegeven.</p> <p>Indien uit de beschrijving van het referentieproject niet duidelijk en expliciet blijkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dat er sprake is van Mede-Opdrachtgeverschap, dan zal worden aangenomen dat dat ontbrak en/of onvoldoende was;</li> <li>▪ welke vrijheid de particuliere kopers hadden, dan zal worden aangenomen dat die vrijheid ontbrak en/of onvoldoende was;</li> <li>▪ hoe het proces van selectie, contractering en begeleiding van de particuliere kopers was vormgegeven, dan zal worden aangenomen dat deze ontbraken en/of onvoldoende waren.</li> </ul> <p><b>minimale omvang</b> 20 grondgebonden rijwoningen</p> <p><b>Toegestane ouderdom referentieprojecten</b> De datum van <u>oplevering</u> van dit referentieproject moet liggen tussen de datum waarop de aanmeldingstermijn sluit en <u>vijf jaar</u> daarvóór.</p>

	Indien niet aan deze eis is voldaan, geldt dat referentieproject als niet ingediend.
--	--

#### Overig

- Bij de beoordeling van de referentieprojecten die volgens bovenstaande tabel:
  - nieuwbouw dienen te betreffen, worden gebouwdelen die Renovatie of Restauratie betreffen buiten beschouwing gelaten;
  - woningbouw dienen te betreffen, worden gebouwdelen die utiliteitsbouw betreffen buiten beschouwing gelaten.
- Indien van een referentieproject is geëist dat het is opgeleverd op de datum waarop de aanmeldingstermijn sluit, en het betreffende gebouw in delen (gefaseerd) wordt opgeleverd en een gedeelte niet is opgeleverd op genoemde datum, dan wordt (worden) slechts het (de) reeds opgeleverde gedeelte(n) in de beoordeling betrokken.
- De in te dienen referentieprojecten behoeven niet verschillend te zijn. Een ingediend project kan gelden als meer dan één van de gevraagde referentieprojecten.
- Het niet indienen van een referentieproject waarvan indiening een geschiktheidseis is, leidt tot ongeldigheid van de gehele aanmelding.
- Met alle gevraagde referentieprojecten kunnen punten behaald worden (zie ook de selectiematrix), derhalve ook met de referentieprojecten waarvan indiening een geschiktheidseis is.

#### 4.5.3. In te dienen bescheiden voor referentieprojecten

De Gegadigde dient van de verschillende referentieprojecten de onderstaande bescheiden in te dienen.

- a. Formulier Gegevens Referentieproject - De Gegadigde dient het *Formulier Gegevens Referentieproject (bijlage 2)* dat als Excel-bestand wordt aangeleverd op de computer in te vullen en als pdf-bestand in te dienen. De Gegadigde moet voor elk opgevraagd referentieproject een afzonderlijk formulier invullen en indienen.
- b. Beschrijving - De Gegadigde dient voor alle opgevraagde referentieprojecten een beschrijving te geven van de door hem uitgevoerde werkzaamheden (maximaal 1 kantje A4 per referentieproject). De beschrijving moet duidelijk maken dat de bij deze tenderprocedure gevraagde technische en procesmatige ervaring en/of beroepsbekwaamheid daadwerkelijk is opgedaan. Een enkele vermelding dat de gevraagde technische en procesmatige ervaring en/of beroepsbekwaamheid is opgedaan, volstaat daarbij niet.
- c. Beeldmateriaal - De Gegadigde dient (dit is verplicht) van de **referentieprojecten A en B** beeldmateriaal aan te leveren (formaat maximaal A3; aantal naar keuze). Het beeldmateriaal moet afbeeldingen bevatten van de kenmerkende onderdelen en het beeldmateriaal moet duidelijk maken dat de gevraagde functies ook daadwerkelijk zijn gerealiseerd.

#### 4.5.4. Aantal referentieprojecten

Het is niet de bedoeling dat Gegadigde méér of andere referentieprojecten indient dan die zijn gevraagd. Indien de Gegadigde meer dan het aantal gevraagde referentieprojecten opgeeft, behoudt de Gemeente zich het recht voor te bepalen welke referentieprojecten worden beoordeeld. Indien de Gemeente tot het laatste overgaat, kan de Gegadigde daar geen bezwaar tegen maken en zal de Gemeente niet verplicht kunnen worden tot vergoeding van eventueel dientengevolge door de Gegadigde geleden (vermeende) schade.

#### 4.5.5. Referentieprojecten bij biedingcombinatie

In het geval van Aanmelding als biedingcombinatie geldt dat de biedingcombinatie (de Gegadigde) de gevraagde referentieprojecten dient aan te leveren en niet alle deelnemers in de biedingcombinatie voor zich de gevraagde referentieprojecten dienen aan te leveren. Van de gevraagde referentieprojecten dient derhalve slechts één set referentieprojecten te worden aangeleverd door de biedingcombinatie. De aan te leveren referentieprojecten behoeven niet projecten te betreffen waar alle deelnemers in de biedingcombinatie gezamenlijk aan hebben gewerkt.

#### 4.5.6. Referentieproject in combinatie uitgevoerd

Indien een Gegadigde een referentieproject indient dat hij (voor een voormalig opdrachtgever) niet geheel zelf maar in combinatie heeft uitgevoerd, dan geldt van dat referentieproject slechts het deel van de werkzaamheden dat die Gegadigde zelf daadwerkelijk heeft uitgevoerd. Op het 'Formulier Gegevens Referentieproject' (zie paragraaf 4.5.3 sub a) moet de Gegadigde in dat geval niet de omvang van het gehele project maar slechts de omvang invullen van het deel van het referentieproject dat hij zelf daadwerkelijk heeft uitgevoerd. Verder moet de Gegadigde in dat geval in de door hem in te dienen 'Beschrijving' van het project (zie paragraaf 4.5.3 sub b) expliciet beschrijven dat hij het betreffende project niet geheel zelf maar in combinatie heeft uitgevoerd, wat de totale omvang van het project was en wat de aard van de werkzaamheden was die hij zelf heeft uitgevoerd.

### 4.6. Eigen verklaring (UEA)

De Gegadigde dient aangaande verschillende onderwerpen een *Eigen Verklaring* (Uniform Europees Aanbestedingsdocument ofwel UEA) (**bijlage 3**) te overleggen. Deze verklaring wordt als pdf-bestand verstrekt en daarop kunnen op digitale wijze gegevens worden ingevuld. De Gemeente heeft op bijgevoegde Eigen Verklaring reeds enkele onderdelen ingevuld en toepasselijke onderdelen aangekruist: die gegevens mogen nadrukkelijk niet worden verwijderd of gewijzigd. De Gegadigde moet de Eigen Verklaring op de computer verder invullen, uitprinten, ondertekenen, scannen en bij zijn Aanmelding in pdf-format indienen.

Met de Eigen Verklaring verklaart de Gegadigde dat:

- a. de verplichte uitsluitingsgronden bedoeld in paragraaf 5.1 niet op hem van toepassing zijn;
- b. de facultatieve uitsluitingsgronden genoemd in paragraaf 5.2 niet op hem van toepassing zijn;
- c. alle overige in hoofdstuk 5 genoemde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn;
- d. hij voldoet aan alle geschiktheidseisen genoemd in hoofdstuk 6.

In het geval van een biedingcombinatie geldt dat ieder van de deelnemers in de biedingcombinatie voor zich de in deze paragraaf gevraagde Eigen Verklaring dient te verstrekken.

Indien Gegadigde een beroep wenst te doen op de 'draagkracht van een derde' en/of op de 'bekwaamheid van een derde' (zie § 1.9) dan dient Gegadigde dit aan te geven in Deel II C ('Informatie over beroep op draagkracht van andere entiteiten') van de Eigen Verklaring en dient Gegadigde de instructies die daar zijn vermeld te volgen. Daarbij is van belang dat:

- daar waar Deel II C van de Eigen Verklaring spreekt van 'selectiecriteria van deel IV' bedoeld wordt: 'geschiktheidseisen zoals vermeld in de Aanbestedingswet';
- daar waar Deel II C van de Eigen Verklaring spreekt van 'beroep op de draagkracht van andere entiteiten' niet slechts wordt bedoeld 'beroep op de draagkracht van een derde' maar ook wordt bedoeld 'beroep op de bekwaamheid van een derde', 'beroepsbevoegdheid' en 'het bezit van certificaten';

- indien u een 'beroep op de draagkracht van een derde' doet en/of een 'beroep op de bekwaamheid van een derde' doet, dan dient u van de betrokken derde een afzonderlijke Eigen Verklaring in te dienen die door die derde is ingevuld en ondertekend;
- u onder de zin 'Vermeld de specifieke draagkracht waarop de ondernemer steunt voor elk van de betrokken entiteiten' in het invulvlak moet invullen voor welke geschiktheidseis u een beroep op een derde doet (bijvoorbeeld voor welk referentieproject u een beroep op de bekwaamheid van een derde doet).

## **4.7. Onderliggende bewijsstukken**

### **4.7.1. Algemeen**

De Gemeente is bevoegd om de juistheid na te gaan van de ingediende Eigen Verklaring van de Gegadigde zelf en daarnaast, indien in combinatie is ingeschreven en/of een beroep op een derde is gedaan, om de juistheid na te gaan van de ingediende Eigen Verklaring(en) van de betreffende combinanten en/of derde. Om de juistheid na te gaan kan de Gemeente vragen om een nadere toelichting of aanvulling op de ingediende Eigen Verklaring(en). De Gemeente zal daarbij aangeven welke 'onderliggende bewijsstukken' de Gegadigde moet overleggen om aan te tonen dat aan de betreffende eis is voldaan. De Aanbestedingswet bepaalt welke onderliggende bewijsstukken de Gemeente te zijner tijd in ieder geval kan opvragen.

De bereidverklaring van de bank zoals bedoeld in paragraaf 6.2 zal niet reeds worden opgevraagd in de selectiefase bij de Geselecteerde Gegadigden zoals de overige onderliggende bewijsstukken, maar pas in de gunningfase na bekendmaking van de voorlopige gunningbeslissing bij slechts de winnaar. Dit is om onnodige kosten voor de overige Inschrijvers te voorkomen.

Indien de Gemeente een onderliggend bewijsstuk opvraagt, dient de Gegadigde er voor te zorgen dat dit binnen 4 kalenderdagen in het bezit van de Gemeente is.

Ten overvloede zij er op gewezen dat de onderliggende bewijsstukken niet behoeven te worden ingediend bij de Aanmelding, maar slechts nadat de Gemeente daarom heeft gevraagd. Indien de onderliggende bewijsstukken worden opgevraagd, zal dit slechts gebeuren bij de Geselecteerde Gegadigden (niet bij alle Gegadigden).

### **4.7.2. Geldigheidsduur onderliggende bewijsstukken**

Indien de Gegadigde onderliggende bewijsstukken moet indienen, dan geldt voor wat betreft de geldigheidsduur daarvan het volgende:

- een uittreksel uit het handelsregister mag ten tijde van de sluitingsdatum van de Aanmelding niet ouder zijn dan zes maanden;
- een verklaring van de belastingdienst mag ten tijde van de sluitingsdatum van de Aanmelding niet ouder zijn dan zes maanden;
- een Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA) mag ten tijde van de sluitingsdatum van de Aanmelding niet ouder zijn dan twee jaar.

## 5. Uitsluitingsgronden

### 5.1. Verplichte uitsluitingsgronden

De Aanbestedingswet bepaalt welke verplichte uitsluitingsgronden er zijn. Deze zijn ook genoemd op de bijgaande Eigen Verklaring onder Deel III sub A. De verplichte uitsluitingsgronden gelden naar hun aard altijd. Indien op de Gegadigde een verplichte uitsluitingsgrond van toepassing is, dan wordt hij uitgesloten van deelname aan de aanbestedingsprocedure.

### 5.2. Facultatieve uitsluitingsgronden

De Gemeente heeft op de bijgaande Eigen Verklaring onder Deel III aangevinkt welke facultatieve uitsluitingsgronden zij stelt. Indien op de Gegadigde een gestelde facultatieve uitsluitingsgrond van toepassing is, dan wordt hij uitgesloten van deelname aan de tenderprocedure.

### 5.3. Onderling afhankelijke ondernemingen

Ondernemingen waartussen een afhankelijkheidsverhouding bestaat of die onderling zijn verbonden, waaronder moeten worden begrepen vennootschappen van eenzelfde concern, en die zich wensen aan te melden voor deelname aan de onderhavige tenderprocedure, moeten hun afhankelijkheidsverhouding of verbondenheid bij hun aanmelding schriftelijk melden. Deze ondernemingen kunnen worden uitgesloten van deelname aan de onderhavige tenderprocedure, tenzij zij stukken overleggen die naar het oordeel van de Gemeente aantonen dat hun verhouding hun respectieve gedrag in het kader van deze tender niet heeft beïnvloed en met name dat door hun deelname de mededinging niet wordt vervalst.

### 5.4. Uitsluitingsgrond Russische onderdanen en entiteiten

Op 8 april 2022 heeft de Europese Unie een vijfde sanctiepakket met beperkende maatregelen tegen Rusland aangenomen vanwege Poetins inval in Oekraïne. Door dit sanctiepakket geldt er een volledig verbod op de deelname van Russische onderdanen en entiteiten aan overheidsopdrachten in de EU. Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft een circulaire uitgegeven met daarin de details over dit sanctiepakket. Deze circulaire is geplaatst op de website van Pianoo<sup>1</sup>. Hetgeen in die circulaire is bepaald is van overeenkomstige toepassing op de onderhavige tenderprocedure. In de circulaire is bepaald dat dit verbod ook geldt voor opdrachten van een overheid die niet aanbestedingsplichtig zijn volgens de Aanbestedingswet.

In verband met genoemd sanctiepakket geldt de volgende uitsluitingsgrond. Uitgesloten van deelname aan de onderhavige tenderprocedure zijn:

- personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland;
- rechtspersonen die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals genoemd hierboven; en
- personen of rechtspersonen die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde Russische partij.

Indien de Gegadigde zich aanmeldt, verklaart hij daarmee dat de hier bedoelde uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is.

---

<sup>1</sup> [Circulaire: Nieuw sanctiepakket Rusland heeft gevolgen voor overheidsaanbestedingen-14 april 2022 \(pianoo.nl\)](https://www.pianoo.nl/circulaire-nieuw-sanctiepakket-rusland-gevolgen-voor-overheidsaanbestedingen-14-april-2022)

## 6. Geschiktheidseisen

### 6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de geschiktheidseisen opgesomd waaraan Gegadigde moet voldoen en zijn de onderliggende bewijsstukken vermeld waarmee Gegadigde kan aantonen dat is voldaan aan die geschiktheidseisen.

### 6.2. Financiële en economische draagkracht

GESCHIKTHEIDSEIS	ZOALS BEDOELD IN ARTIKEL:	BIJBEHOREND ONDERLIGGENDE BEWIJSSTUK
<b>jaarrekening en accountantsverklaring</b> De jaarrekening zoals bedoeld in artikel 2:361 lid 1 Burgerlijk Wetboek over het jaar 2021 is opgesteld. De 'continuïteitsparagraaf' in de daar bij behorende accountantsverklaring mag geen negatieve verwachting ten aanzien van de continuïteit bevatten, of anders en meer precies geformuleerd: uit die continuïteitsparagraaf mag niet blijken dat <i>"(...) de veronderstelling dat het geheel der werkzaamheden (...) wordt voortgezet (...) onjuist is of haar juistheid aan gerede twijfel onderhevig is (...)"</i> , zoals bedoeld in artikel 2:384 lid 3 Burgerlijk Wetboek.	2.91 lid 1.b Aw 2012	<b>jaarrekening en accountantsverklaring</b>

### 6.3. Technische of beroepsbekwaamheid

GESCHIKTHEIDSEIS	ZOALS BEDOELD IN ARTIKEL:	BIJBEHOREND ONDERLIGGENDE BEWIJSSTUK
<b>referentieprojecten</b> Indiening van referentieprojecten <b>A, B en C</b> zoals genoemd in paragraaf 4.5, die voldoen aan de eisen zoals gesteld in deze leidraad, is een geschiktheidseis.	2.93 lid 1.a Aw 2012 2.93 lid 1.b Aw 2012	n.v.t.

### 6.4. Beroepsbevoegdheid

GESCHIKTHEIDSEIS	ZOALS BEDOELD IN ARTIKEL:	BIJBEHOREND ONDERLIGGENDE BEWIJSSTUK
<b>inschrijving beroeps- of handelsregister</b> De Gegadigde is in het beroepsregister of in het handelsregister ingeschreven.	2.98 lid 1 Aw 2012	<b>bewijs van inschrijving</b> (in Nederland: Kamer van Koophandel)

## 6.5. Certificaten

### 6.5.1. ISO-certificering

De onderneming die uiteindelijk de feitelijke bouwwerkzaamheden zal verrichten (dit kan Gegadigde zelf zijn, maar ook een door Gegadigde gecontracteerd aannemingsbedrijf) is gecertificeerd volgens ISO-9001 versie 2015, dan wel kan het werk uitvoeren op grond van een kwaliteitsplan op het niveau van de NEN ISO 9000-serie of daarmee gelijkwaardig.

Als gelijkwaardig wordt erkend een geldig ander keurmerk en/of een verklaring, uitgebracht door een onafhankelijke instantie die voldoet aan de Europese normenreeks voor certificering, waarmee de inschrijver aantoont volledig te voldoen aan de gestelde eisen (uit bovengenoemde regelingen) die ten grondslag ligt aan het gevraagde certificaat.

In afwijking van de in paragraaf 8.4 geformuleerde hoofdregel, dat ieder van de deelnemers in de biedingcombinatie voor zich aan alle gestelde geschiktheidseisen moet voldoen, geldt hier dat in het geval van Aanmelding als biedingcombinatie, slechts de deelnemer(s) in de biedingcombinatie die een aannemingsbedrijf is (zijn) én die uiteindelijk de feitelijke bouwwerkzaamheden zal (zullen) verrichten, aan de in deze paragraaf bedoelde eis van certificering moeten voldoen.

### 6.5.2. VCA-certificering

De onderneming die uiteindelijk de feitelijke bouwwerkzaamheden zal verrichten (dit kan Gegadigde zelf zijn, maar ook een door Gegadigde gecontracteerd aannemingsbedrijf) is gecertificeerd volgens VCA\*/\*\*, dan wel kan het werk uitvoeren op grond van een veiligheidsplan op het niveau van VCA\*/\*\* of daarmee gelijkwaardig.

Als gelijkwaardig wordt erkend een geldig ander keurmerk en/of een verklaring, uitgebracht door een onafhankelijke instantie die voldoet aan de Europese normenreeks voor certificering, waarmee de inschrijver aantoont volledig te voldoen aan de gestelde eisen (uit bovengenoemde regelingen) die ten grondslag ligt aan het gevraagde certificaat.

In afwijking van de in paragraaf 8.4 geformuleerde hoofdregel, dat ieder van de deelnemers in de biedingcombinatie voor zich aan alle gestelde geschiktheidseisen moet voldoen, geldt hier dat in het geval van Aanmelding als biedingcombinatie, slechts de deelnemer(s) in de biedingcombinatie die een aannemingsbedrijf is (zijn) én die uiteindelijk de feitelijke bouwwerkzaamheden zal (zullen) verrichten, aan de in deze paragraaf bedoelde eis van certificering moeten voldoen.

### 6.5.3. Bewijsstukken

Indien de Gegadigde zich aanmeldt, verklaart hij daarmee dat hij voldoet aan de vereisten van ISO-certificering en VCA-certificering zoals in de vorige paragrafen is beschreven en hij bereid en in staat is om het betreffende ISO-certificaat of kwaliteitsplan en het betreffende VCA-certificaat of veiligheidsplan te overleggen. Indien de Gemeente de hier bedoelde bewijsstukken opvraagt, dient de Gegadigde er voor te zorgen dat deze binnen 4 kalenderdagen in het bezit van de Gemeente zijn.

## **6.6. Nederlandse taal**

Het leidinggevend personeel van Gegadigde dat is belast met de uitvoering van de opdracht, waaronder de projectleider, beheerst de Nederlandse taal in woord en geschrift en communiceert en correspondeert daarin. Indien de Gegadigde zich aanmeldt, verklaart hij daarmee dat hij aan laatstbedoelde taaleis voldoet.

## 7. Selectiecriteria

### 7.1. Algemeen

De selectiecriteria in dit hoofdstuk moeten worden gelezen in samenhang met de puntentelling en wegingsfactoren zoals genoemd in de bijgevoegde *Selectiematrix* (bijlage 4).

### 7.2. Selectiecriteria

#### 7.2.1. Referentieproject A – Nieuwbouw grondgebonden rijwoningen

De selectiecommissie zal het ingediende referentieproject A gunstiger beoordelen in de mate dat het referentieproject naar aard, omvang en complexiteit vergelijkbaar is met het onderhavige project. Hoe vergelijkbaarder dit is, hoe beter dit wordt beoordeeld.

Als (goed/beter) 'vergelijkbaar' wordt hierbij onder meer verstaan (en deze kenmerken zullen sowieso tot een betere beoordeling leiden) indien het een referentieproject betreft:

- in 'Mede-Opdrachtgeverschap' zoals bedoeld in § 1.4;
- dat het totaal aantal bij het onderhavige project te realiseren rijwoningen (zie § 2.1) benadert (waarbij geldt: hoe meer, hoe beter) dan wel evenaart, met dien verstande dat voor een hoger aantal dan bij het onderhavige project te realiseren rijwoningen geen punten worden toegekend.

#### 7.2.2. Referentieproject B – Nieuwbouw appartementen

De selectiecommissie zal het ingediende referentieproject B gunstiger beoordelen in de mate dat het referentieproject naar aard, omvang en complexiteit vergelijkbaar is met het onderhavige project. Hoe vergelijkbaarder dit is, hoe beter dit wordt beoordeeld.

Als (goed/beter) 'vergelijkbaar' wordt hierbij onder meer verstaan (en deze kenmerken zullen sowieso tot een betere beoordeling leiden) indien het een referentieproject betreft:

- in 'Mede-Opdrachtgeverschap' zoals bedoeld in § 1.4.

#### 7.2.3. Referentieproject C – Mede-opdrachtgeverschap en selectie, contractering en begeleiding particuliere kopers

De selectiecommissie zal het ingediende referentieproject C gunstiger beoordelen in de mate dat het referentieproject naar aard, omvang en complexiteit vergelijkbaar is met het onderhavige project. Hoe vergelijkbaarder dit is, hoe beter dit wordt beoordeeld.

Als (goed/beter) 'vergelijkbaar' wordt hierbij onder meer verstaan (en deze kenmerken zullen sowieso tot een betere beoordeling leiden) indien:

- bij het ingediende referentieproject de particuliere kopers ruimte hadden om hun eigen ontwerpen te realiseren zoals bedoeld in § 1.4 (Mede-Opdrachtgeverschap), waarbij geldt: hoe meer ruimte, hoe beter dit wordt beoordeeld;
- de wijze waarop bij het referentieproject de selectie, contractering en begeleiding van particuliere kopers heeft plaatsgevonden zoals bedoeld in § 1.5 (Selectie, contractering en begeleiding van Particuliere Kopers/Eindgebruikers) het risico heeft verkleind dat particuliere kopers voortijdig zouden afhaken, waarbij geldt: hoe kleiner dit risico, hoe beter dit wordt beoordeeld.

## 8. Selectie

### 8.1. Selectiecommissie

Er zal een selectiecommissie worden ingesteld die als volgt zal zijn samengesteld. De Gemeente behoudt te allen tijde het recht de samenstelling van de selectiecommissie te wijzigen.

samenstelling selectiecommissie	
Sander Vierbergen	Gemeente Afdeling Gebiedsontwikkeling, planoloog
Linda den Iseger	Gemeente Afdeling Gebiedsontwikkeling, medewerker uitgifte
Jeffrey van 't Hof	Gemeente Afdeling Gebiedsontwikkeling, projectmanager

### 8.2. Ongeldigheid

De Gemeente heeft, zonder dat zij dientengevolge jegens de Gegadigde verplicht is tot het betalen van (schade)vergoedingen, het recht om een Aanmelding van een Gegadigde ongeldig te verklaren en/of de uiteindelijk gegunde opdracht te ontbinden of op andere wijze te beëindigen indien:

- a. de Aanmelding niet voldoet aan de eisen gesteld in de Aanbestedingswet en/of de daarop gebaseerde jurisprudentie, de aankondiging, de selectieleidraad en de overige voor Aanmelding relevante aanbestedingsstukken;
- b. aan de Aanmelding voorwaarden zijn verbonden;
- c. de Gegadigde al dan niet opzettelijk onjuiste of onvolledige gegevens of informatie heeft verstrekt;
- d. de bij de Aanmelding ingediende te ondertekenen bescheiden niet door de daarvoor bevoegde persoon en/of anderszins niet rechtsgeldig zijn ondertekend.

### 8.3. Toetsing volledigheid stukken

De Gemeente toetst alle Aanmeldingen op volledigheid van de stukken. Indien gevraagde stukken ontbreken kan de Gemeente de Aanmelding ongeldig verklaren.

### 8.4. Toetsing aan uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

De Gemeente toetst de Aanmeldingen aan de:

- geldende uitsluitingsgronden;
- geschiktheidseisen zoals genoemd in hoofdstuk 6.

Indien een van de uitsluitingsgronden van toepassing is, zal de Gemeente de Gegadigde uitsluiten van deelname aan de tenderprocedure. Indien de Aanmelding niet voldoet aan een of meerdere van de geschiktheidseisen, zal de Gemeente de Aanmelding ongeldig verklaren.

Voor wat betreft de referentieprojecten geldt het volgende. Bij de referent is de opdracht naar tevredenheid uitgevoerd. Dit betekent dat bij de uitvoering van de dienstverlening afspraken met betrekking tot scope, planning en budget zijn nagekomen. De Gemeente kan echter referenties al dan niet steekproefsgewijs controleren, ook rechtstreeks bij de referent. Indien een eventueel gecontroleerde referentie daartoe gereede aanleiding geeft, eventuele substantiële en beargumenteerde ontevredenheid

daaronder inbegrepen, kan de Gemeente de Inschrijving ongeldig verklaren. De gemeente doet dit niet zonder de Inschrijver in staat te stellen zijn zienswijze over de referentie te geven.

In het geval van Aanmelding als biedingcombinatie geldt dat ieder van de deelnemers in de biedingcombinatie:

- wordt getoetst op de uitsluitingsgronden zoals genoemd in hoofdstuk 5;
- voor zich aan alle gestelde geschiktheidseisen zoals genoemd in hoofdstuk 6 moet voldoen, tenzij uit de onderhavige selectieleidraad anders blijkt, zoals bijvoorbeeld in paragraaf 4.5.5 (indiening referentieprojecten), paragraaf 6.5.1 (ISO-certificering) en 6.5.2 (VCA-certificering).

Indien op één van de deelnemers een uitsluitingsgrond van toepassing is en/of één van de deelnemers niet voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen, dan wordt de combinatie als geheel (lees: ook alle overige deelnemers in die combinatie) uitgesloten van (verdere) deelname aan de aanbestedingsprocedure.

## **8.5. Verdere beoordeling en toepassing selectiecriteria**

### **8.5.1. Algemeen**

De selectiecommissie past de selectiecriteria toe die zijn genoemd in paragraaf 7.2 en geeft voor elk van de in die paragraaf genoemd selectie criterium een cijfer. Voor de onderdelen waarvoor de selectiecommissie zelf de score dient te bepalen (dat zijn de onderdelen 7.2.1 tot en met 7.2.3) moet het toe te kennen cijfer een geheel getal zijn van minimaal 0 en maximaal 6 waarbij de cijfers de volgende betekenis hebben:

- 0 – matig
- 2 – voldoende
- 4 – goed
- 6 – uitstekend

### **8.5.2. Bestudering stukken door leden selectiecommissie**

Zo spoedig mogelijk na sluiting van de aanmeldingstermijn nemen de leden van de selectiecommissie kennis van de aanmeldingen zodat ze zich daarover een individueel oordeel kunnen vormen vooruitlopend op de plenaire bijeenkomst van de selectiecommissie. Dit individueel oordeel van een lid van de selectiecommissie dient slechts als uitgangspunt voor verder overleg en besluitvorming door de selectiecommissie als collectief gedurende de plenaire bijeenkomst en heeft verder geen status.

### **8.5.3. Plenaire bijeenkomst selectiecommissie**

De selectiecommissie belegt een plenaire bijeenkomst waarbij alle leden van de selectiecommissie aanwezig zijn. Tijdens deze plenaire bijeenkomst geeft de selectiecommissie als collectief (lees: niet de leden individueel) een cijfer voor ieder in de selectiematrix genoemd onderdeel. Bij verschil van mening tussen de leden van de selectiecommissie over het toe te kennen cijfer vindt overleg plaats tussen hen om te komen tot een gezamenlijk (eensluidend) oordeel.

### **8.5.4. Berekening en bepaling resultaat**

De selectiecommissie vult in de selectiematrix voor iedere Gegadigde de aan hem voor de diverse onderdelen toegekende cijfers in en past de rekenmethode, puntentelling en wegingsfactoren toe zoals genoemd in die selectiematrix.

De selectiecommissie bepaalt voor iedere Gegadigde diens eindscore. Op basis van de eindscore die iedere Gegadigde heeft behaald, wordt tussen hen de rangorde vastgesteld, waarbij geldt: hoe meer punten hoe hoger de plaats in de rangorde.

## **8.6. Loting bij gelijke beoordeling**

Indien de eerste vijf plaatsen worden ingenomen door meer dan vijf Gegadigden, doordat er na toetsing aan de selectiecriteria Gegadigden zijn met een gelijke beoordeling, wordt tussen de Gegadigden met een gelijke beoordeling geloot om de tussen hen geldende hoogste plaats in de rangorde. De verliezer van deze loting alsmede alle andere Gegadigden met een lagere plaats in de rangorde dan deze verliezer, dalen alle één plaats in rangorde. Loting op deze wijze vindt plaats zo vaak als nodig is om te bereiken dat de eerste vijf plaatsen worden ingenomen door vijf Gegadigden met een ongelijke plaats in de rangorde. Laatstbedoelde vijf Gegadigden worden uitgenodigd tot Inschrijving. Een eventuele loting zal ten overstaan van een notaris plaatsvinden.

## **8.7. Selectiebeslissing**

Indien er meer dan vijf Gegadigden zijn die een Aanmelding hebben ingediend die volledig is en die voldoet aan de geschiktheidseisen zoals genoemd in hoofdstuk 6, worden uit die laatstbedoelde groep van Gegadigden, de Gegadigden die de plaatsen 1 tot en met 5 in de rangorde innemen, aangemerkt als Geselecteerde Gegadigden.

Indien er vijf of minder dan vijf Gegadigden zijn die een Aanmelding hebben ingediend die volledig is en die voldoet aan de geschiktheidseisen zoals genoemd in hoofdstuk 6, gelden alle laatstbedoelde Gegadigden als Geselecteerde Gegadigden.

De Gemeente maakt de uitkomst aan de Gegadigden bekend.

## **8.8. Stand still-termijn en bezwaartermijn**

Nadat de Gemeente aan de Gegadigden de uitkomst bekend heeft gemaakt, neemt de Gemeente een stand still-termijn in acht van 17 dagen. Binnen die termijn gaat de Gemeente niet over tot uitnodiging tot inschrijving. Gedurende die termijn bestaat ook mogelijkheid tot het maken van bezwaar. De Gegadigde dient een eventueel bezwaar tegen de vaststelling van de selectie binnen 17 dagen na het bekendmaken van die beslissing aanhangig te maken in de vorm van een kort geding-procedure bij de bevoegde rechter. Een bezwaar dat aanhangig wordt gemaakt nadat laatstbedoelde termijn is verstreken, is niet ontvankelijk.

De genoemde termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een Gegadigde niet binnen 17 kalenderdagen na verzending van de mededeling van de selectiebeslissing daadwerkelijk een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de betreffende Gegadigde geen bezwaar meer kan maken met betrekking tot die beslissing; zijn recht is dan verwerkt. De Gemeente is in dat geval vrij om (verder) gevolg te geven aan de selectiebeslissing.

Nadat de Gemeente de voorlopige selectiebeslissing bekend heeft gemaakt, kan zij deze, zolang zij die beslissing nog niet definitief heeft gemaakt, nog wijzigen. De Gemeente kan overgaan tot laatstbedoelde wijziging indien daar naar haar mening goede grond voor is, ook indien er geen bezwaar is gemaakt tegen de voorgenomen selectiebeslissing. Indien de Gemeente de voorgenomen selectiebeslissing op de hier genoemde manier wijzigt, dan zal zij opnieuw een stand still-termijn en een bezwaartermijn in acht te nemen.

Indien de stand still-termijn is verstreken en er geen bezwaar is gemaakt, dan wel de ingediende bezwaren ongegrond zijn verklaard, kan de Gemeente de Geselecteerde Gegadigden uitnodigen tot het doen van een Inschrijving.

## 9. Planning Tenderprocedure

De onderstaande planning is ter indicatie. De Gemeente behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen. De in onderstaande planning genoemde tijdstippen zijn Nederlandse tijd.

14 jul 2022	publicatie aankondiging op TenderNed
<b>05 sep 2022 om 11:00 uur</b>	<b>datum en tijdstip uiterlijke indiening vragen</b>
14 sep 2022	verstrekking laatste Nota van Inlichtingen
<b>22 sep 2022 om 11:00 uur</b>	<b>datum en tijdstip uiterlijke indiening Aanmeldingen</b>
29 sep 2022	plenaire bijeenkomst selectiecommissie
07 okt 2022	voorlopige selectiebeslissing
08 okt 2022 – 24 okt 2022	stand-still termijn
25 okt 2022	definitieve selectiebeslissing
26 okt 2022	uitnodiging tot inschrijving
<b>17 nov 2022 om 11:00 uur</b>	<b>datum en tijdstip uiterlijke indiening vragen</b>
24 nov 2022	verstrekking laatste Nota van Inlichtingen
<b>6 dec 2022 om 11:00 uur</b>	<b>datum en tijdstip uiterlijke indiening inschrijvingen</b>
13 dec 2022	presentaties
15 dec 2022	plenaire bijeenkomst gunningcommissie
22 dec 2022	voorlopige gunningbeslissing
23 dec 2022 – 11 jan 2023	stand-still termijn
12 jan 2023	definitieve gunningbeslissing

## 10. Inschrijving en gunning

### 10.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een vooruitblik op enige zaken die tijdens de gunningfase zullen spelen.

### 10.2. Op de gunningfase toepasselijke regels

Op de gunningfase zijn van toepassing de regels die zijn beschreven in de gunningleidraad.

Op de gunningfase zijn nadrukkelijk niet van toepassing:

- de beginselen van het aanbestedingsrecht;
- de Aanbestedingswet 2012;
- het Aanbestedingsreglement Werken;
- de Gids Proportionaliteit.

### 10.3. Gunningfase

In de gunningfase worden de Inschrijvingen gevraagd en beoordeeld. Voor de gunningfase zal te zijner tijd een separate gunningleidraad ter beschikking worden gesteld. Daarin zal worden beschreven welke stukken een Inschrijver moet indienen en hoe de Inschrijvingen worden beoordeeld. De gunningfase zal kort gezegd plaatsvinden als volgt.

De Inschrijvers wordt gevraagd om een Inschrijving in te dienen die bestaat uit de volgende onderdelen.

- Plan van Aanpak Mede-Opdrachtgeverschap. Hierin dient de Inschrijver te beschrijven hoe hij invulling wil geven aan het Mede-Opdrachtgeverschap zoals bedoeld in § 1.4.
- Plan van Aanpak selectie, contractering en begeleiding. Hierin dient de Inschrijver te beschrijven hoe hij invulling wil geven aan de Selectie, contractering en begeleiding van Particuliere Kopers/Eindgebruikers zoals bedoeld in § 1.5.
- Grondbiedingen.

De twee plannen van aanpak vormen de ‘kwalitatieve onderdelen’ van de Inschrijving. De gunningcommissie zal deze plannen van aanpak beoordelen. Indien één of beide van deze plannen van aanpak een onvoldoende scoort (in de gunningleidraad wordt aangegeven wat dat inhoudt), dan is de Inschrijving als geheel ongeldig en neemt de betreffende Inschrijver niet langer deel aan de tenderprocedure.

De Grondbiedingen vormen het ‘financiële onderdeel’ van de Inschrijving. Er zijn vier Bouwkavels. Een Inschrijver moet op alle Bouwkavels bieden en daarbij één Grondbieding per Bouwkavel doen. Een Inschrijver moet derhalve in totaal vier Grondbiedingen doen. Een Grondbieding voor een bepaald Bouwkavel moet gelijk zijn aan of hoger dan de Minimale Grondbieding die geldt voor het betreffende kavel. In § 2.1 is voor elk Bouwkavel de geldende Minimale Grondbieding genoemd. Indien een Inschrijver een Inschrijving indient met een Grondbieding voor een bepaald Bouwkavel dat lager is dan de Minimale Grondbieding die geldt voor het betreffende kavel, dan is de Inschrijving als geheel ongeldig en neemt de betreffende Inschrijver niet langer deel aan de tenderprocedure. Per Bouwkavel wordt een winnaar vastgesteld. De Gemeente stelt voor elk afzonderlijk Bouwkavel vast welke Inschrijver de hoogste Grondbieding heeft gedaan. De Inschrijver met de hoogste Grondbieding voor een bepaald Bouwkavel is de winnaar van dat Bouwkavel. Een Inschrijver kan winnaar zijn van meerdere of alle Bouwkavels.

## 10.4. Gunningstukken

Samen met de uitnodiging tot Inschrijving ontvangen de Geselecteerde Gegadigden onder meer:

- a. gunningleidraad;
- b. concept Koopovereenkomst;
- c. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 gemeente Almere;
- d. Erratum Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 gemeente Almere;
- e. Planning per Bouwkavel;
- f. Beeldkwaliteitsplan en Beschrijving per Bouwkavel;
- g. Uitgiftetekeningen;
- h. Inrichtingsplan;
- i. Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling;
- j. Visie op Ecologie;
- k. Wachtkamerovereenkomst.

## 10.5. Gevolgen wegvallen Geselecteerde Gegadigde

Indien een van de Geselecteerde Gegadigden die zijn uitgenodigd tot Inschrijving:

- a. om welke reden dan ook wordt uitgesloten van (verdere) deelname aan de tenderprocedure;
- b. een aanmelding blijkt te hebben ingediend die ongeldig is, bijvoorbeeld op grond van een van de gevallen zoals bedoeld in paragraaf 8.2, en/of;
- c. zich zelf om wat voor reden dan ook terugtrekt uit de tenderprocedure, bijvoorbeeld door bekend te maken dat hij geen Inschrijving zal indienen, en/of;
- d. om wat voor andere reden dan ook niet langer aan de tenderprocedure deelneemt, dan zullen alle Gegadigden die in de selectieprocedure lager in rangorde waren geëindigd dan de Gegadigde die op grond van het bovenstaande niet langer meer deelneemt aan de tenderprocedure, één plaats in rangorde stijgen. De Gemeente heeft het recht, maar nadrukkelijk niet de verplichting, om de Gegadigde die als gevolg van deze stijging de vijfde positie verwerft in de rangorde, uit te nodigen tot Inschrijving en brengt in dat geval de overige Geselecteerde Gegadigden daarvan schriftelijk op de hoogte. Deze regel vindt toepassing zo vaak als een van de Geselecteerde Gegadigden wegvalt. De Gemeente kan, daarmee verband houdend, besluiten tot verlenging van de Inschrijvingstermijn.

## 10.6. Kosten Inschrijving

De kosten van Inschrijving worden niet vergoed.

## 10.7. Wachtkamerregeling

Voor elk afzonderlijk Bouwkavel zal met de als tweede geëindigde Inschrijver een wachtkamerovereenkomst worden gesloten. Een concept daarvan zal als bijlage bij de gunningleidraad worden gevoegd.