

Bijlage 1
Deelnamevoorwaarden
behorende bij Ontwikkelcompetitie Marserf Den
Burg

Datum: 4 oktober 2021

Inhoudsopgave

Definities	4
1. Algemeen	5
1.1 Instemming	5
1.2 Uitnodiging, geen aanbod	5
1.3 Openbaarmaking	5
1.4 Vormvrije Procedure	5
1.5 Communicatie	5
1.6 Inhoud Documenten	6
1.7 Planning	6
1.8 Vertrouwelijkheid	6
1.9 Tussentijdse beëindiging van de Procedure	7
1.10 Beoordelingscommissie	7
1.11 Voorlopige gunning	7
1.12 Definitieve gunning	7
1.13 Recht van terugkoop	7
1.14 Overdracht	7
1.15 Klachten	7
1.16 Geschillen	7
2. Gegadigde/Deelnemer en Voorstel/Aanbieding	9
2.1 Voorstel en Aanbieding	9
2.2 Volledigheid en juistheid	9
2.3 Rechtsgeldigheid	9
2.4 Gestanddoening	9
2.5 Eenmalige aanmelding	9
2.6 Consortium	9
2.7 Onvoorwaardelijkheid	10
2.8 Taal	10
2.9 Toepasselijk recht	10
2.10 Inschrijvingsvergoeding	10
3. Kaders en randvoorwaarden	11
3.1 Gronduitgifte via levering in eigendom	11
3.2 Stedenbouwkundig kader en parkeren	11
3.3 Collectieve en openbare ruimte	12
3.4 Duurzaamheidsambities	12
3.5 Financiële verwachtingen	13
4. Fase 1: Voorstel	14

4.1	Documenten	14
4.2	Geschiktheid	14
4.2.1	Uitsluitingsgronden	14
4.2.2	Geschiktheidseisen	14
4.3	Fase 1: <i>Voorstel (uiterlijk 26 november 2021 voor 12:00 uur indienen)</i>	15
4.4	Beoordeling	15
4.4.1	Controle op vormvereisten	15
4.4.2	Minimumprijs	15
4.4.3	Inhoudelijke beoordeling	15
4.4.4	Voorlopige selectie	17
4.4.5	Bezwaartermijn	17
4.4.6	Definitieve selectie	17
5.	Fase 2: Aanbieding	18
5.1	Uitnodiging	18
5.2	Gunningscriteria	18
5.3	Aanbieding (<i>uiterlijk 1 april 2022 voor 12:00 uur indienen</i>)	18
5.4	Beoordeling	18
5.4.1	Controle op vormvereisten	18
5.4.2	Inhoudelijke beoordeling	18
5.4.3	Na de beoordeling	21
5.4.4	Voorlopige gunning	21
5.4.5	Bezwaartermijn	21
5.4.6	Definitieve gunning	21
6.	Verklaring	22

Definities

In deze Voorwaarden hebben onderstaande met hoofdletter aangeduide begrippen en afkortingen, de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt, tenzij anders staat aangegeven.

Aanbieding:	de aanbieding die door een Deelnemer in Fase 2 wordt uitgebracht, welke voldoet aan de daaraan in de Voorwaarden gestelde eisen;
Begeleidende Brief:	de begeleidende brief, die tevens behoort tot de Documenten;
Beoordelingscommissie:	beoordelingscomité dat de Voorstellen en Aanbiedingen aan de hand van de uitgangspunten beoordeelt.
Deelnemer:	een partij die door Initiatiefnemer is uitgenodigd om deel te nemen aan Fase 2;
Documenten:	de door Initiatiefnemer ter beschikking gestelde documenten met betrekking tot de Grondpositie en de Procedure;
Fase 1:	de selectiefase op basis van een Voorstel;
Fase 2:	de gunningsfase op basis van een schetsontwerp en bieding;
Gegadigde:	een partij die wenst deel te nemen aan Fase 1. De partij is een zelfstandige organisatie of een samenwerkingsverband van zelfstandige ondernemingen;
Grondpositie:	de locatie gelegen in het ontwikkelgebied <i>Buurtschap de Tuunen</i> , ook wel bekend als 'Het Marserf';
Initiatiefnemer:	de partij die de Grondpositie in de markt zet door middel van de Procedure, zijnde de gemeente Texel;
Procedure:	de onderhavige vormvrije verkoop c.q. tender teneinde te komen tot het sluiten van de Overeenkomst;
Ontwikkelcompetitie	een ontwikkelcompetitie die is gericht op het selecteren van een marktpartij die voor eigen rekening en risico een project ontwikkelt;
Overeenkomst:	de koopovereenkomst die door Initiatiefnemer en Deelnemer wordt gesloten, waarin de condities en voorwaarden voor de uitgifte van de Grondpositie zijn vastgelegd;
Voorstel:	het voorstel dat door een Gegadigde in Fase 1 wordt ingediend, welke voldoet aan de daaraan in de Voorwaarden gestelde eisen;
Voorwaarden:	de voorwaarden voor de Procedure, die in onderhavig document zijn opgenomen.

1. Algemeen

1.1 Instemming

Door voor deze Procedure een Voorstel c.q. Aanbieding in te dienen, verklaart de Gegadigde c.q. Deelnemer zich onvoorwaardelijk akkoord met de Voorwaarden en de inhoud van de Voorwaarden. De verplichtingen van een Gegadigde c.q. Deelnemer uit hoofde van de Voorwaarden gelden voor de gehele duur van de Procedure. Handelen in strijd met de eisen gesteld in de Voorwaarden kan leiden tot ongeldigheid van een Voorstel c.q. Aanbieding en tot uitsluiting van (verdere) deelname aan de Procedure.

1.2 Uitnodiging, geen aanbod

De Procedure betreft een uitnodiging tot het doen van een Aanbieding. Het verschaffen van de Documenten door Initiatiefnemer aan de Gegadigde c.q. Deelnemer valt derhalve nimmer te kwalificeren als een aanbod door of namens Initiatiefnemer. Ook heeft de Gegadigde c.q. Deelnemer geen recht op het voeren van onderhandeling met de Initiatiefnemer.

1.3 Openbaarmaking

De Initiatiefnemer heeft de Procedure openbaar bekend gemaakt via diverse kanalen en heeft belangstellenden daarbij uitgenodigd zich voor de Procedure aan te melden.

1.4 Vormvrije Procedure

Onderhavige Procedure heeft het karakter van een private aanbestedingsprocedure. Initiatiefnemer is voor deze Procedure géén aanbestedende dienst in de zin van de Aanbestedingswet 2012 Stb. 2012 542, zoals laatstelijk gewijzigd bij Wet van 1 juli 2016 of de Europese aanbestedingsrichtlijnen. Initiatiefnemer verklaart derhalve de Aanbestedingswet 2012 en overige aanbestedingsregels niet van toepassing op onderhavige private aanbesteding.

1.5 Communicatie

De communicatie aangaande de Procedure verloopt volledig via *abcnova*. Namens de gemeente Texel begeleidt *abcnova* onderhavige Procedure. *abcnova* maakt gebruik van TenderNed.

Het is niet toegestaan direct contact op te nemen met raadsleden, wethouders, projectmedewerkers of medewerkers van de Initiatiefnemer over deze Procedure. Indien een Gegadigde c.q. Deelnemer zich hier niet aan houdt, kan dit tot directe uitsluiting van deelname aan de Procedure leiden.

De gevraagde informatie moet digitaal worden aangeleverd via TenderNed.

Gedurende de hele Procedure kunt u contact opnemen met:

Mevr. E.M. (Esther) van Vliet

e.vanvliet@abcnova.nl | 06-82976422

Geen enkele medewerker van de Initiatiefnemer en geen van de door de Initiatiefnemer ingeschakelde derden is bevoegd of gemachtigd (garantie-)verklaringen te verstrekken of overeenkomsten aan te gaan met betrekking tot de Grondpositie of de Initiatiefnemer in welke vorm dan ook te binden.

1.6 Inhoud Documenten

Aan de inhoud van de Voorwaarden en Documenten is de grootst mogelijke zorg besteed. Indien er sprake is van enige onduidelijkheid en/of mogelijk geconstateerde tegenstrijdigheid in de inhoud van Documenten, dienen Gegadigden de Initiatiefnemer per omgaande te verzoeken om verduidelijking van de tekst, voorafgaand aan indiening van het Voorstel. Dit geschiedt in het kader van de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Bij achterwege blijven van een dergelijk verzoek kan een Gegadigde zich later in een eventuele gerechtelijke procedure niet op een vermeende tegenstrijdigheid of onduidelijkheid in de Documenten beroepen.

1.7 Planning

De Initiatiefnemer behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht voor om gedurende de Procedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De planning, alsmede de overige termijnen die in de Documenten zijn genoemd, zijn derhalve indicatief. Wijzigingen worden tijdig bekend gemaakt.

De planning van de Procedure in twee fasen is als volgt:

Fase 1 – Voorstel	Uiterlijk op
Publicatie	4 oktober 2021
Mogelijkheid tot het stellen van schriftelijke vragen	22 oktober 2021 voor 12:00 uur
Nota van inlichtingen	5 november 2021
Indienen Voorstel	26 november 2021 voor 12:00 uur
Voorlopige selectie	10 december 2021
Bezwaartermijn	20 december 2021
Definitieve selectie	20 december 2021

Fase 2 – Aanbieding	Uiterlijk op
Uitnodiging voor deelname aan Fase 2	20 december 2021
Mogelijkheid tot het stellen van schriftelijke vragen	21 januari 2022 voor 12:00 uur
Nota van inlichtingen	4 februari 2022
Dialogronde	Week 9 2022 (28 februari – 4 maart)
Indienen Aanbieding	1 april 2022 voor 12:00 uur
Presentaties	Week 14 2022 (4 – 8 april)
Selectie winnend voorstel	15 april 2022
Voorlopige gunning	15 april 2022
Bezwaartermijn	25 april 2022
Definitieve selectie	25 april 2022

1.8 Vertrouwelijkheid

Documenten dienen door de Gegadigden en Deelnemers volstrekt vertrouwelijk te blijven en slechts aan medewerkers te worden getoond die voor het indienen van het Voorstel c.q. Aanbieding daarvan kennis moeten nemen. De vertrouwelijkheid dient ook te worden bewaard wanneer een Voorstel c.q. Aanbieding niet tot de totstandkoming van een Overeenkomst leidt. Indien u niet wordt geselecteerd voor Fase 2, dienen de Documenten met alle bestaande kopieën te worden vernietigd. Voorts

zal alle in het kader van het Voorstel c.q. de Aanbieding aan de Initiatiefnemer verstrekte informatie als strikt vertrouwelijk worden behandeld door de Initiatiefnemer.

1.9 Tussentijdse beëindiging van de Procedure

De Initiatiefnemer is niet verplicht de Procedure voort te zetten en kan de Procedure tussentijds beëindigen of besluiten aan het einde van de Procedure tot gedeeltelijke gunning over te gaan of niet tot gunning over te gaan.

1.10 Beoordelingscommissie

Voor de beoordeling in Fase 1 en Fase 2 is een commissie ingesteld. Leden van de Beoordelingscommissie zijn (deels) tevens aanwezig tijdens de dialoogronde(s) voor het beantwoorden van vragen en verschaffen van inzichten. De

Beoordelingscommissie bestaat uit:

- Vertegenwoordiging projectteam Den Burg Oost;
- Vertegenwoordiging afdeling stedenbouw van de gemeente Texel;
- Vertegenwoordiging afdeling volkshuisvesting van de gemeente Texel;
- Vertegenwoordiging afdeling duurzaamheid van de gemeente Texel.

1.11 Voorlopige gunning

Van voorlopige gunning is sprake als de Initiatiefnemer verklaart te (gaan) onderhandelen met een Deelnemer ten einde te komen tot overeenstemming betreffende de Overeenkomst, op basis van de Documenten en de Aanbieding.

1.12 Definitieve gunning

Van definitieve gunning is pas sprake als een Aanbieding door de Initiatiefnemer wordt aanvaard. Dit moment vindt plaats indien er een Overeenkomst tussen Initiatiefnemer en Deelnemer tot stand komt. Tot dat moment bestaat voor de Initiatiefnemer geen enkele – precontractuele – binding jegens een Deelnemer.

1.13 Recht van terugkoop

In de Overeenkomst zal een eerste recht van terugkoop voor de Initiatiefnemer met betrekking tot de Grondpositie worden opgenomen. Hiermee beoogt de gemeente Texel te borgen dat de Grondpositie door Gegadigde binnen redelijke tijd tot ontwikkeling wordt gebracht.

1.14 Overdracht

Een Gegadigde c.q. Deelnemer kan zijn rechten voortvloeiend uit de Voorwaarden en/of de Overeenkomst alleen met schriftelijke toestemming van de Initiatiefnemer – gedeeltelijk – overdragen aan een derde.

1.15 Klachten

De Procedure kan aanleiding geven tot vragen of opmerkingen over de Documenten of de wijze van verkoop. Deze vragen of opmerkingen kunt u stellen op de wijze zoals vermeld in de Begeleidende Brief. Bent u het niet eens met de reactie dan kunt u een klacht indienen. Deze klacht kunt u sturen naar: klachtenmeldpuntaanbestedingen@texel.nl.

1.16 Geschillen

Een eventueel geschil dient door middel van een civiel kort geding of een voorlopige voorziening, bij de voorzieningenrechter van het arrondissement Noord-Holland aanhangig gemaakt te worden. Er zal aan het einde van Fase 1 en van Fase 2 een stand-

still periode van tien (10) kalenderdagen in acht worden genomen om afgewezen Gegadigden respectievelijk Deelnemers de gelegenheid te geven nadere informatie te verkrijgen dan wel om kenbaar te maken dat zij rechtsmiddelen willen inzetten tegen de beslissing die is genomen in de betreffende fase. Iedere Gegadigde c.q. Deelnemer die het niet met de beslissing eens is, dient binnen de stand-still periode een civiel kort geding aanhangig te hebben gemaakt. Indien niet binnen de stand-still periode een kort geding aanhangig is gemaakt, kunnen de gepasseerde Gegadigden c.q. Deelnemers geen bezwaren meer maken naar aanleiding van de beslissingen en hebben zij hun rechten ter zake verwerkt.

2. Gegadigde/Deelnemer en Voorstel/Aanbieding

2.1 Voorstel en Aanbieding

De aanbesteding is opgedeeld in twee fasen. In Fase 1 dienen Gegadigden een Voorstel in waarin de Gegadigde aantoont dat deze een geschikte partij is voor de ontwikkeling van het Marsersf en dat de Gegadigde aan de Voorwaarden voldoet zoals in onderhavig document opgenomen. In Fase 2 dienen de drie geselecteerde Gegadigden c.q. Deelnemers een Aanbieding in. De Aanbieding omvat het plan van aanpak, schetsontwerp en de grondbieding.

2.2 Volledigheid en juistheid

Na ontvangst van het Voorstel c.q. de Aanbieding voert de Initiatiefnemer een controle uit op compleetheid en juistheid van het Voorstel c.q. de Aanbieding. Niet-complete en/of onjuiste Voorstellen c.q. Aanbiedingen kunnen terzijde worden gelegd.

Ten behoeve van de beoordeling van de Gegadigden c.q. Deelnemers kan worden gevraagd de overgelegde gegevens aan te vullen of nader toe te lichten. Na de initiële beoordeling van de ontvangen Voorstellen c.q. Aanbiedingen kan een bedrijfsbezoek worden afgelegd ter verificatie van de Voorstellen c.q. Aanbiedingen. Indien dit gebeurt, wordt daarover met Gegadigde c.q. Deelnemer contact opgenomen. De Initiatiefnemer behoudt zich het recht voor de verstrekte gegevens op juistheid te controleren en opgegeven referenties zelf te benaderen, waaronder - onder meer - begrepen het opvragen van financiële gegevens. Initiatiefnemer behoudt zich het recht voor tot het vragen van nader advies aan bureau BIBOB.

2.3 Rechtsgeldigheid

Het Voorstel c.q. de Aanbieding moet rechtsgeldig zijn ondertekend door degene die bevoegd is de Gegadigde c.q. Deelnemer te vertegenwoordigen, hetgeen moet blijken uit het uittreksel van het handelsregister. Het uittreksel dient bij het Voorstel te worden ingediend.

2.4 Gestanddoening

Inschrijver dient zijn inschrijving gedurende een termijn van negentig (90) dagen gestand te doen gerekend vanaf indiening van de Aanbieding.

2.5 Eenmalige aanmelding

Een rechtspersoon of natuurlijke persoon mag zich slechts eenmaal, al dan niet in een consortium met andere rechtspersonen of natuurlijke personen als Gegadigde aanmelden. Dit geldt ook voor partijen die onderdeel uitmaken van hetzelfde concern (art. 2:24b BW).

2.6 Consortium

Indien meerdere rechtspersonen of natuurlijke personen als consortium deelnemen aan de Procedure geldt het in deze Voorwaarden bepaalde voor ieder van hen, is ieder van hen aan te merken als Gegadigde/Deelnemer en zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de Procedure rustende verplichtingen. Alsdan dienen de gevraagde gegevens en documenten ten aanzien van ieder lid van het consortium te worden geleverd.

2.7 Onvoorwaardelijkheid

Indien het Voorstel c.q. de Aanbieding één of meerdere voorwaarden of voorbehouden bevat, kan dit tot uitsluiting leiden van de Procedure.

2.8 Taal

De vragen, het Voorstel en de Aanbieding geschieden in de Nederlandse taal. De voertaal tijdens de Procedure is de Nederlandse taal.

2.9 Toepasselijk recht

Het Nederlandse recht is van toepassing op deze Procedure en op de daaruit voortvloeiende rechtsbetrekkingen.

2.10 Inschrijvingsvergoeding

Voor Fase 1 worden in geen geval kosten en/of schade vergoed, ook niet indien de Procedure door de Initiatiefnemer tussentijds wordt beëindigd of aan het einde van de Procedure besloten wordt niet of tot gedeeltelijke gunning over te gaan. In Fase 2 wordt geselecteerde Gegadigden een vergoeding ter beschikking gesteld van € 2.500,- exclusief BTW. Deze vergoeding wordt uitsluitend ter beschikking gesteld aan Deelnemers die een Aanbieding doen die voldoet aan de vormvereisten en compleetheid zoals genoemd in deze Voorwaarden en minimaal 20/50 punten scoort op het onderdeel Plan van Aanpak én Schetsontwerp.

3. Kaders en randvoorwaarden

3.1 Gronduitgifte via levering in eigendom

Het Marserf vormt een eigen erf binnen het *Buurtschap de Tuunen*. De kavel heeft een totale omvang van ca. 7.170 m² (zie bijlage 4 – indicatieve gronduitgifte). Voor deze kavel gaan wij uit van een gronduitgifte in eigendom (verkoop van grond) van de percelen en het centrale gemeenschappelijk groen (met een rode lijn aangegeven in bijlage 4). De openbare ruimte blijft in eigendom van gemeente Texel. De gemeente Texel kiest bewust voor gronduitgifte in eigendom om de langjarige continuïteit van de gewenste functies te waarborgen. De grond zal in bouwrijpe staat worden geleverd. Aansluitingen op nutsvoorzieningen (water, elektra, riool, telefonie en kabel) zijn voor verantwoordelijkheid en rekening van de winnende inschrijver. In de wijk wordt geen gasnetwerk aangelegd.

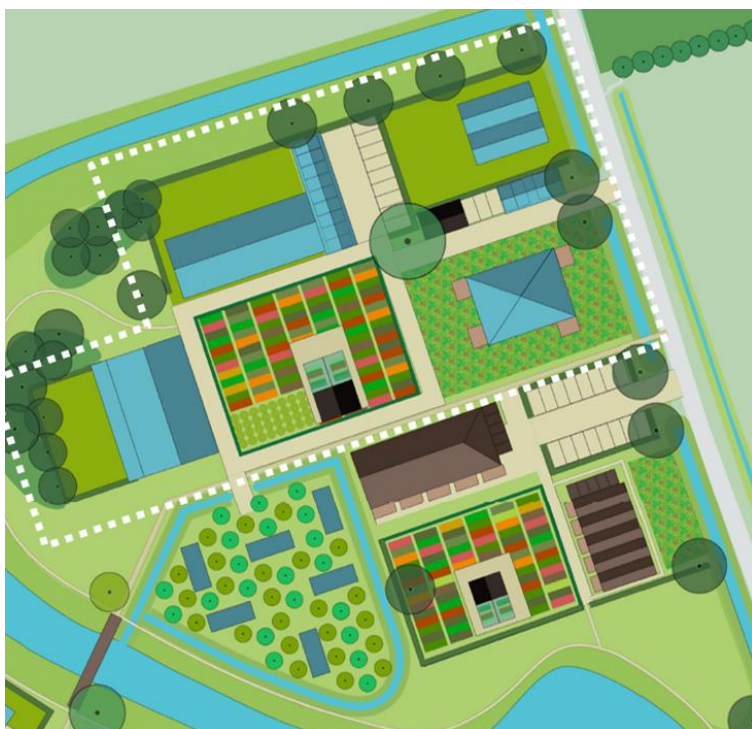
De gemeente kiest voor de realisatie van 15 vrije sector koop- en huurwoningen. De huurwoningen worden tenminste voor een periode van 15 jaar geëxploiteerd. Een exploitatie langer dan deze 15 jaar vormt een kwaliteit die positief zal worden beoordeeld.

3.2 Stedenbouwkundig kader en parkeren

Het Beeldkwaliteitsplan *Buurtschap De Tuunen* (bijlage 2) en het Beeldkwaliteitsplan Buitenruimte (bijlage 3) fungeren als het ruimtelijk en stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling op de onderhevige kavel. Er zijn zeven uitgangspunten vastgesteld bij de ontwikkeling van *Buurtschap De Tuunen*, dit zijn:

- De architectuur past bij Texel;
- Het totaalbeeld geeft een landelijk en landschappelijk gevoel;
- De verzameling van gebouwen vormt een erf;
- De architectuur kenmerkt zich door gebruik van duurzame en natuurlijke materialen;
- Gebouwen hebben een alzijdige kwaliteit;
- Buitenruimte, privacy schermen en buiten-bergingen zijn mee-ontworpen;
- Zorgvuldige detaillering van alle gevel- en dak elementen en aansluitingen.

In de Beeldkwaliteitsplannen worden bovenstaande uitgangspunten nader geconcretiseerd. Wij raden u aan deze documenten als basis te nemen voor uw ruimtelijke uitwerking. Hoewel de Beeldkwaliteitsplannen leidend zijn en de ambities van de gemeente Texel verbeelden en beschrijven, staat het u vrij om afwijkingen en variaties voor te stellen die in de geest zijn van de Beeldkwaliteitsplannen. De gemeente Texel staat open voor uw verbeteringen en aanvullingen.



Uitsnede van het Marsersf (wit omlijnd) uit het Beeldkwaliteitsplan

3.3 Collectieve en openbare ruimte

De gemeente wil met de ontwikkeling van *Buurtschap De Tuunen* een bijdrage leveren aan de gemeenschapszin en sociale duurzaamheid in Den Burg. De scheidslijn tussen particuliere grond en openbare ruimte is minder vastomlijnd dan gebruikelijk. De bewoners van de gerealiseerde sociale huurwoningen, maar ook de koopwoningen van Erf van Burg hebben relatief weinig privéruimte rondom de woning en beheren samen met de andere bewoners van het buurtschap de semi-openbare ruimte (o.a. de gemeenschappelijke tuinen) rond hun woningen. Dit gegeven is ook van invloed op onderhavige uitvraag. De wijze waarop invulling gegeven wordt aan de ruimte tussen de kavels is vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan buitenruimte (bijlage 3). De gemeente laat zich graag door uw creativiteit inspireren over de wijze waarop beheer, onderhoud en eigendom van de semi-openbare ruimte geregeld dienen te worden. De verharde wegen en ontsluitingspaden die tussen de woningen in liggen blijven in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente. De gemeente heeft de exacte afspraken hierover vastgelegd. Wij vragen om uw visie op samenhang, beheer en onderhoud voor het hele Marsersf.

3.4 Duurzaamheidsambities

De gemeente Texel heeft voor de woningen aan het Marsersf het uitgangspunt dat er conceptueel en zichtbaar maximaal wordt bijgedragen aan de ambities op het gebied van duurzaamheid. We zijn dan ook nadrukkelijk op zoek naar een partij die in staat is op innovatieve wijze invulling te geven aan die verwachtingen. Wij doen hierbij nadrukkelijk een beroep op de expertise in de markt. Wij zijn benieuwd naar de wijze waarop u invulling geeft aan de manier waarop en de mate waarin woningen op het Marsersf een stap verder kunnen gaan dan de minimale eisen uit het bouwbesluit. Op erfniveau is de invulling op het gebied van mobiliteit een belangrijk onderdeel waar u zich mee kunt onderscheiden.

3.5 Financiële verwachtingen

Wij verwachten van de Deelnemers in ronde 2 van Fase 2 een financiële bieding. Voor de bieding geldt een financiële ondergrens die is vastgesteld op € 670.000,- exclusief BTW en kosten koper. Door middel van ondertekening van "Bijlage 1 - Deelnamevoorwaarden behorende bij Ontwikkelcompetitie Marsers Den Burg" verklaart u zich bekend met deze minimum bieding. Wij vragen u in Fase 1 in uw Voorstel de kansen te benoemen en te kwantificeren die in Fase 2 kunnen leiden tot een hogere bieding.

4. Fase 1: Voorstel

4.1 Documenten

In Fase 1 wordt u uitgenodigd een Voorstel in te dienen. De in deze Voorwaarden genoemde Documenten zijn beschikbaar via TenderNed. In deze fase dient u uw visie en de getekende Voorwaarden in.

4.2 Geschiktheid

Nadat de Initiatiefnemer de stukken heeft ontvangen, controleert zij deze op volledigheid c.q. rechtsgeldigheid, zoals beschreven in de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Het doel van Fase 1 is de selectie van maximaal drie Gegadigden die als Deelnemer gaan deelnemen aan Fase 2. Aan de hand van onderstaande gegevens wordt de geschiktheid van de Gegadigde vastgesteld. Indien blijkt dat de Gegadigde niet voldoet aan de gevraagde eisen, of de onderhavige Voorwaarden niet ondertekend is ingediend, behoudt Initiatiefnemer zich het recht voor het Voorstel ter zijde te leggen en niet inhoudelijk te beoordelen. Eventuele bewijsmiddelen dienen op verzoek binnen vijf (5) kalenderdagen door Gegadigde te worden overgelegd.

4.2.1 Uitsluitingsgronden

De Initiatiefnemer kan iedere Gegadigde uitsluiten van deelneming aan de Tender:

- 1 die in staat van faillissement of van liquidatie verkeert, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie een surseance van betaling of een akkoord geldt of die in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie;
- 2 wiens faillissement of liquidatie is aangevraagd of tegen wie een procedure van surseance van betaling of akkoord dan wel een andere soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie, aanhangig is gemaakt;
- 3 jegens wie een rechterlijke uitspraak met kracht van gewijsde volgens de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie is gedaan, waarbij een delict is vastgesteld dat in strijd is met zijn beroepsgedragregels;
- 4 die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op een grond die de Initiatiefnemer aannemelijk kan maken;
- 5 die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van de sociale zekerheidsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland;
- 6 die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland;
- 7 die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de inlichtingen die ingevolge tenderprocedures kunnen worden verlangd, of die inlichtingen niet heeft verstrekt.

4.2.2 Geschiktheidseisen

De Gegadigde dient te voldoen aan een aantal eisen waaruit blijkt dat hij financieel in staat is de ontwikkeling tot stand te brengen.

Financiële en economische draagkracht

Door ondertekening van onderhavige Voorwaarden verklaart de Gegadigde in staat te zijn het door hem uit te brengen bod ook daadwerkelijk te kunnen opbrengen. De Initiatiefnemer kan de Gegadigden verzoeken tot het inzenden van een door een bank of erkende financiële instelling ondertekende verklaring dat de Gegadigde in staat is om minimaal € 670.000,- op te brengen voor deze Grondpositie. Door middel van de ondertekening van onderhavige Voorwaarden verklaart de Gegadigde in staat te zijn een bankverklaring aan te leveren wanneer de Gegadigde wordt geselecteerd om deel te nemen aan Fase 2. In geval van een externe financier, niet zijnde een financiële instelling, kunt u volstaan met een concerngarantie of een verklaring van de betreffende financier.

4.3 Fase 1: Voorstel (uiterlijk 26 november 2021 voor 12:00 uur indienen)

De Initiatiefnemer is op zoek naar een passende partij of combinatie van partijen, zoals bijvoorbeeld een ontwikkelaar, architect, exploitant, eindgebruiker en/of bouwer die in staat is een goed plan in te dienen voor de ontwikkeling van de locatie en in staat is deze tot ontwikkeling te (laten) brengen. Gegadigden dienen een Voorstel aan te leveren aan de hand waarvan de Initiatiefnemer drie partijen selecteert die worden uitgenodigd voor deelname aan Fase 2. Een Gegadigde moet uiterlijk op 26 november 2021 om 12:00 uur het Voorstel bij de Initiatiefnemer inleveren.

In deze fase wordt de organisatie van Gegadigden beoordeeld aan de hand van een in te dienen Voorstel (maximaal 5 A4, lettertype Arial 9, inclusief afbeeldingen).

De Gegadigden dienen te voldoen aan de Voorwaarden en dienen aan te tonen een geschikte partij te zijn voor de ontwikkeling van het Marserf. Gegadigden verklaren te voldoen aan de Voorwaarden door ondertekening van de verklaring op de laatste pagina van de Voorwaarden en het paraferen van iedere pagina van de Voorwaarden. Ondertekening geschiedt door de vertegenwoordigingsbevoegde natuurlijk persoon/personen. Gegadigden dienen de ondertekende Voorwaarden gezamenlijk met de andere documenten van Fase 1 in.

4.4 Beoordeling

Indien meer dan drie (3) Voorstellen binnen zijn gekomen gaat de Initiatiefnemer over tot selectie van de Voorstellen. De selectie vindt plaats op basis van onderstaande eisen:

4.4.1 Controle op vormvereisten

Het door Gegadigden ingediende Voorstel wordt eerst getoetst op vormvereisten en compleetheid. Partijen die hier niet aan voldoen, kunnen worden uitgesloten van verdere deelname aan de Procedure.

4.4.2 Minimumprijs

Door middel van ondertekening van onderhavig document "Bijlage 1 - Deelnamevoorwaarden behorende bij Ontwikkelcompetitie Marserf Den Burg" verklaart u zich bekend met de minimum bieding. Wij vragen u in Fase 1 de kansen te benoemen en te kwantificeren die in Fase 2 kunnen leiden tot een hogere bieding. Deze bieding bedraagt € 670.000,- exclusief BTW en exclusief kosten koper. In Fase 2 worden geselecteerde Gegadigden gevraagd een grondbieding te doen op basis van de nadere planuitwerking tijdens Fase 2. De grondbieding mag in Fase 2 niet lager zijn dan de vastgestelde minimum bieding.

4.4.3 Inhoudelijke beoordeling

De Beoordelingscommissie bepaalt gezamenlijk één cijfer voor het Voorstel op basis van onderstaande tabel. De maximale score voor het Voorstel bedraagt 100 punten.

Beoordeling Voorstel

De Initiatiefnemer vraagt partijen in Fase 1 inzichtelijk te maken waarom de Gegadigde de meest geschikte partij is voor de opgave. Geschiktheid en competentie op onderstaande criteria dient inzichtelijk te zijn en te worden onderbouwd met eigen referentieprojecten. Het Voorstel van Gegadigde zal worden beoordeeld op de volgende criteria:

- Samenwerkingspartners/team:
De mate waarin u/uw team aantoonbaar over de competenties beschikt om tot een kwalitatief waardevolle ontwikkeling van de locatie te komen, een succesvol realisatieproces te doorlopen en constructief samen te werken met de gemeente Texel, overige stakeholders en bewoners van *Buurtskap De Tuunen*. Ervaring met bouw- en realisatieprocessen met een complexe bouwlogistiek (zoals op een eiland) wordt hierbij gewaardeerd. Kortom, toon overtuigend aan dat u/uw team over de benodigde competenties en ervaring beschikt om het Marserv voor eigen rekening en risico tot ontwikkeling te brengen.
- Ruimtelijke kwaliteit en vormgeving:
De mate waarin u/uw team aantoonbaar in staat is om de gegeven architectonische, stedenbouwkundige en programmatische kaders te vertalen naar een overtuigend en samenhangend ontwerp. Toon overtuigend aan dat u/uw team in staat is het Beeldkwaliteitsplan *Buurtskap De Tuunen* te vertalen naar een overtuigend ontwikkelvoorstel en beschrijf op welke aspecten van het Beeldkwaliteitsplan u denkt te kunnen optimaliseren.
- Duurzaamheid:
De mate waarin u/uw team aantoonbaar in staat is om een concrete bijdrage te gaan leveren aan de duurzaamheidsambities van *Buurtskap De Tuunen* zonder dat de betaalbaarheid van de woningen daarbij in het geding komt.
- Beheer en exploitatie:
De mate waarin u/uw team aantoonbaar in staat is de woningen, semi-openbare ruimten en buitenruimten langjarig te onderhouden, beheren en exploiteren. Wij vragen u daarnaast de kansen te benoemen en te kwantificeren die in Fase 2 kunnen leiden tot een hogere bieding dan de minimum bieding van € 670.000,-.

De bovengenoemde criteria wegen bij de selectie als volgt mee, waarbij de maximaal te behalen score 100 punten bedraagt:

Onderdeel	Punten
Samenwerkingspartners/team	30
Ruimtelijke kwaliteit en vormgeving	30
Duurzaamheid	20
Beheer en exploitatie	20

Per onderdeel wordt de puntenscore bepaald op basis van onderstaande waardering.

Beoordeling	Score punten
Uitstekend: voldoet boven verwachting, Inschrijver begrijpt de eis, verrassend en zeer onderscheidend, uitstekend onderbouwd	100%
Goed: voldoet ruimschoots aan de eisen, biedt meerwaarde, onderscheidend, goed onderbouwd	80%
Voldoende: voldoet aan de eisen, enigszins/nauwelijks onderscheidend, matig onderbouwd	60%
Onvoldoende: voldoet niet aan de eisen, weinig tot geen onderscheidend vermogen, matig onderbouwd	40%
Matig: voldoet niet aan de eisen, geen enkel onderscheidend vermogen, nauwelijks onderbouwing	20%
Slecht: voldoet op geen enkele wijze aan de gestelde eisen, Inschrijver geeft er geen blijk van de materie begrepen te hebben, geen onderbouwing	0%

4.4.4 Voorlopige selectie

De Beoordelingscommissie voorziet de Initiatiefnemer van haar beoordeling. De Initiatiefnemer stelt op basis van de totale beoordeling een proces-verbaal van beoordeling vast met daarin de door de Beoordelingscommissie bepaalde rangorde van de Voorstellen. Vervolgens informeert de Initiatiefnemer zowel de drie (3) geselecteerde Deelnemers als de Gegadigden die niet zijn geselecteerd omtrent de beoordeling.

4.4.5 Bezwaartermijn

Er zal na Fase 1 een stand-still periode van tien (10) kalenderdagen in acht worden genomen om afgewezen Gegadigden gelegenheid te geven nadere informatie te verkrijgen dan wel om kenbaar te maken dat zij rechtsmiddelen willen inzetten tegen de beslissing die is genomen.

4.4.6 Definitieve selectie

Na het verstrijken van de periode van tien (10) kalenderdagen te rekenen vanaf dagtekening van het voornemen tot selectie wordt tot definitieve selectie overgegaan en zullen de geselecteerde partijen een uitnodiging ontvangen. Zodra de Initiatiefnemer een schriftelijke mededeling heeft gedaan aan de drie (3) geselecteerde Deelnemers, deelt zij dit schriftelijk mede aan elke van de Deelnemers.

Indien een geselecteerde Gegadigde om hem moverende redenen alsnog wenst af te zien van deelname aan Fase 2, verzoekt de Initiatiefnemer dit uiterlijk binnen tien (10) kalenderdagen na ontvangst van de uitnodiging voor Fase 2 kenbaar te maken. In het geval dat één of meer geselecteerde Gegadigden kenbaar maakt/maken af te willen zien van de uitnodiging, kan de Initiatiefnemer besluiten de eerstvolgende Gegadigde in de ranking uit te nodigen.

5. Fase 2: Aanbieding

5.1 Uitnodiging

Na afloop van de stand-still periode en definitieve selectie van Fase 1 nodigt Initiatiefnemer de geselecteerde Deelnemers uit om een Aanbieding uit te brengen.

5.2 Gunningscriteria

De Initiatiefnemer heeft de criteria vastgesteld zoals in deze paragraaf beschreven, waarover de Deelnemer bij zijn Aanbieding gegevens dient aan te leveren, waaraan elke Aanbieding dient te voldoen en aan de hand waarvan in Fase 2 een winnende Deelnemer wordt aangewezen. Indien blijkt dat de Deelnemer niet voldoet aan de gevraagde eisen, behoudt Initiatiefnemer zich het recht voor de Aanbieding ter zijde te leggen en niet inhoudelijk te beoordelen. Eventuele bewijsmiddelen dienen op verzoek binnen vijf (5) kalenderdagen door de Deelnemer te worden overgelegd.

5.3 Aanbieding (*uiterlijk 1 april 2022 voor 12:00 uur indienen*)

Een Deelnemer moet uiterlijk op 1 april 2022 om 12:00 uur, Nederlandse tijd, de Aanbieding bij de Initiatiefnemer inleveren. Inlevering geschiedt digitaal (inclusief scan van de ondertekende documenten) via TenderNed. Na indiening van zijn Aanbieding ontvangt de Deelnemer een ontvangstbevestiging van de Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer neemt kennis van de inhoud van elk tijdig ingediende Aanbieding en beoordeelt deze op hun geldigheid, volledigheid en betekenis conform de Voorwaarden.

5.4 Beoordeling

De Initiatiefnemer heeft criteria vastgesteld aan de hand waarvan Deelnemers worden beoordeeld. De genoemde criteria kunnen gedurende de procedure worden verfijnd of aangescherpt. Wijzigingen worden duidelijk kenbaar gemaakt via TenderNed.

Fase 2 kent naast de mogelijkheid om schriftelijk vragen te stellen ook een individuele dialoogronde per Deelnemer in besloten setting. De ervaring is dat de dialoog u als marktpartij in staat stelt een betere Aanbieding uit te brengen doordat u hierover tussentijds met de Initiatiefnemer van gedachten kunt wisselen. Het dialooggesprek wordt voorbereid door de Gegadigde en geeft de mogelijkheid om gezamenlijk kansen of varianten te verkennen, het Voorstel en overeenkomsten te bespreken en bij te stellen, en mogelijk ook onzekerheden en risico's te beheersen of weg te nemen.

Na ontvangst van de Aanbiedingen en het individueel presenteren van het plan worden de Deelnemers beoordeeld volgens onderstaande stappen:

5.4.1 Controle op vormvereisten

De door de Deelnemers ingediende Aanbiedingen worden eerst getoetst op vormvereisten en compleetheid zoals genoemd in de Voorwaarden. Partijen die hier niet aan voldoen kunnen worden uitgesloten van deelname aan de Procedure.

5.4.2 Inhoudelijke beoordeling

De Beoordelingscommissie bepaalt gezamenlijk één cijfer voor de Aanbieding op basis van onderstaande tabel. De maximale score voor de Aanbieding bedraagt 100 punten. De Aanbieding is een vervolg op het Voorstel uit Fase 1. De beoordeling van de

Aanbiedingen vindt plaats op basis van het plan van aanpak (20 punten), schetsontwerp (30 punten) en de grondbieding (50 punten).

Deelnemers dienen een Aanbieding volgens onderstaande criteria in. Voor de Aanbieding zijn gezamenlijk maximaal 100 punten te verkrijgen. De Aanbieding dient uit de volgende onderdelen te bestaan:

- **Plan van Aanpak** (max 10 A4, Arial 9, inclusief afbeeldingen). Onderstaande onderdelen zijn aspecten die (minimaal) van belang zijn voor de Initiatiefnemer en dienen in het plan van aanpak te worden geadresseerd door de Deelnemer:

1. Projectaanpak en structuur, met daarin o.a.:

- De wijze waarop de projectorganisatie wordt gestructureerd inclusief te betrekken personen/stakeholders;
- De wijze waarop ruimtelijke en sociale samenhang wordt georganiseerd;
- De wijze waarop een langjarige bijdrage wordt geleverd aan de programmatische doelstellingen van het Marssef, inclusief de concrete doelgroepen, eindgebruikers en afnemers die duurzaam worden bediend;
- De wijze waarop de concrete doelgroepen, eindgebruikers en afnemers op de marktvraag van Texel zijn afgestemd;
- De wijze waarop de gemeente Texel wordt ontzorgd;
- Uw communicatieplan voor o.a. stakeholders en huidige bewoners van *Buurtschap De Tuunen*.

2. Proces- en uitvoeringsplanning/risicobeheersing met daarin o.a.:

- Uitwerking van de proces- en uitvoeringsplanning in relatie tot randvoorwaarden en uitgangspunten van de planontwikkeling;
- Welke risico's de planning met zich mee brengt en op welke wijze deze beheerst worden;
- Welke garanties geboden worden ten aanzien van de uitvoering;
- Welke overige risico's u signaleert en op welke wijze deze worden beheerst.

3. Omgevingsmanagement:

In uw aanpak dient in ieder geval op de volgende aspecten te worden gelet:

- De wijze waarop overlast wordt voorkomen, met daarin aandacht voor o.a.:
 - de directe projectomgeving;
 - voorkomen zettingen van kabels, leidingen en gebouwen in de omgeving;
 - omgevingsvriendelijkheid ten opzichte van omwonenden en gebruikers in nabijheid;
 - omgevingsvriendelijkheid gericht op het voorkomen van schade aan eigendommen in de nabije omgeving;
 - aanvoer bouwverkeer in relatie tot de omgeving.

4. Beheer- en exploitatieplan met daarin o.a.:

- Duur en wijze van exploitatie;
- Dagelijks onderhoud en beheer gemeenschappelijke, semi-openbare ruimten en buitenruimten;
- Planmatig onderhoud;
- Mutatie en leegstand;
- Overlast en klachtenopvolging en -afhandeling.

- **Schetsontwerp** (max. 25 enkelzijdige A3 pagina's)

Om de kwaliteit van uw voorstel te beoordelen wordt gevraagd een schetsontwerp aan te leveren dat in woord en beeld inzicht geeft in het architectonische eindbeeld, de bouwkwaliteit en materialisatie en de ruimtelijke visie. De Aanbieding dient minimaal het niveau van een schetsontwerp te hebben. Beperkte eisen ten aanzien van beeldkwaliteit zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan *Buurtschap de Tuunen*. U wordt gevraagd inzicht te geven in de wijze waarop de

ontwikkeling in relatie staat tot de openbare ruimte. Niet cruciale elementen en details mogen worden weggelaten. Tekeningen moeten zijn voorzien van maatvoering van de belangrijkste maten/peilen en een schaalbalk. Géén maquettes aanleveren.

De volgende onderdelen komen in ieder geval aan bod:

1. Bouwkwaliteit & ontwerp:

- Uitstraling en materialisatie;
- Ruimtelijke inpassing;
- Plankaarten met entrees en aansluiting op openbare ruimte;
- Relevante plattegronden;
- Relevante gevels;
- Doorsnedes plangebied in oost/west en noord/zuid richting;
- Relevante doorsnedes van de woningen;
- Architectonische visie driedimensionaal verbeeld in renderingen;
- Beschrijving van het architectonisch beeld en visie.

2. Duurzaamheid:

Het schetsontwerp dient inzichtelijk te maken welke concrete maatregelen ten aanzien van duurzaamheid worden meegenomen in de Aanbieding. Te denken valt aan energiegebruik en –opwekking, mobiliteit, materiaaltoepassingen en het gebruik van groen en water. Tevens wordt gevraagd inzichtelijk te maken op welke wijze het Marserf een bijdrage levert aan de sociale duurzaamheid van het buurtschap.

• **Grondbieding**

Deelnemers dienen een definitieve financiële bieding voor de afname van de Grondpositie uit te brengen. Ter onderbouwing van de financiële bieding verwacht Initiatiefnemer een financiële berekening gebaseerd op het plan en programma. De minimale grondbieding is € 670.000,-. Elke € 3.000,- boven de minimale grondbieding waarderen we met 1 punt tot een maximum van 50 punten.

De bovengenoemde onderdelen wegen bij de gunning als volgt mee:

Onderdeel	Punten
Plan van Aanpak	20
Schetsontwerp	30
Grondbieding	50
Totaalscore	100

Per onderdeel wordt de puntenscore bepaald op basis van onderstaande waardering.

Beoordeling	Score punten
Uitstekend: voldoet boven verwachting, Inschrijver begrijpt de eis, verrassend en zeer onderscheidend, uitstekend onderbouwd	100%
Goed: voldoet ruimschoots aan de eisen, biedt meerwaarde, onderscheidend, goed onderbouwd	80%
Voldoende: voldoet aan de eisen, enigszins/nauwelijks onderscheidend, matig onderbouwd	60%
Onvoldoende: voldoet niet aan de eisen, weinig tot geen onderscheidend vermogen, matig onderbouwd	40%
Matig: voldoet niet aan de eisen, geen enkel onderscheidend vermogen, nauwelijks onderbouwing	20%
Slecht: voldoet op geen enkele wijze aan de gestelde eisen, Inschrijver geeft er geen blijk van de materie begrepen te hebben, geen onderbouwing	0%

5.4.3 Na de beoordeling

De Beoordelingscommissie voorziet de Initiatiefnemer van haar beoordeling. De Initiatiefnemer stelt op basis van de beoordeling een proces-verbaal van beoordeling vast met daarin het door de Beoordelingscommissie bepaalde aantal punten voor het plan en het behaalde aantal punten voor de grondbieding. De Initiatiefnemer behoudt zich expliciet het recht voor om de Procedure te beëindigen c.q. niet te gunnen, indien de Aanbieding met de beste prijs-kwaliteit verhouding de ondergrens voor de gronduitgifteprijs ter hoogte € 670.000,- exclusief BTW en inclusief kosten koper niet overstijgt.

5.4.4 Voorlopige gunning

De Beoordelingscommissie voorziet de Initiatiefnemer van haar beoordeling. De Initiatiefnemer besluit vervolgens of zij overgaat tot voorlopige gunning of dat zij de Procedure beëindigt zonder tot gunning over te gaan, al dan niet met voortzetting van de Procedure op andere wijze. Indien de Initiatiefnemer besluit over te gaan tot voorlopige gunning treden de Initiatiefnemer en de voorlopig gegunde Deelnemer in nader overleg omtrent de totstandkoming van de Overeenkomst. Zodra de Initiatiefnemer een schriftelijke mededeling heeft gedaan aan de voorlopig gegunde Deelnemer, deelt zij dit schriftelijk mede aan elk van de Deelnemers.

5.4.5 Bezwaartermijn

Er zal na Fase 2 een stand-still periode van tien (10) kalenderdagen in acht worden genomen om afgewezen Deelnemers gelegenheid te geven nadere informatie te verkrijgen dan wel om kenbaar te maken dat zij rechtsmiddelen willen inzetten tegen de beslissing die is genomen.

5.4.6 Definitieve gunning

Na het verstrijken van de periode van tien (10) kalenderdagen te rekenen vanaf dagtekening van het voornemen tot gunning wordt tot definitieve gunning overgegaan. Definitieve gunning vindt plaats na ondertekening van de Overeenkomst door de Initiatiefnemer en de definitief gegunde Deelnemer. Alle overige Deelnemers worden hier alsdan schriftelijk van op de hoogte gesteld.

6. Verklaring

Ondergetekende **verklaart**, door ondertekening hieronder respectievelijk parafering op iedere pagina:

- de Voorwaarden behorende bij de verkoop Het Marserf te hebben gelezen, en
- aan de verkoopprocedure te willen deelnemen onder de Voorwaarden en bedingen van de Voorwaarden behorende bij de verkoop Het Marserf.

Getekend te _____ op _____

Bedrijf: _____

Bedrijf: _____

Naam: _____

Naam: _____

Functie: _____

Functie: _____