

Leidraad

Grondverkoop Jozefschool Den Burg



Versie: Definitief
Datum: 8 december 2022

Inhoudsopgave

Definities	4
1. Algemeen	6
1.1 Inleiding	6
1.2 Uitnodiging	6
1.3 Leeswijzer	6
2. Het Project De Jozefschool	7
2.1 De locatie	7
2.2 Vigerend bestemmingsplan	8
2.3 Programmatische randvoorwaarden	8
2.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
2.5 Financiële uitgangspunten	9
2.6 Overeenkomst	9
3. De Procedure	10
3.1 Aanbieder	10
3.2 Bijlagen	10
3.3 Aansprakelijkheid	10
3.4 Vormvrije procedure	10
3.5 Fasen	11
3.6 Partijen	11
3.6.1 Consortium	11
3.6.2 Beroep op derde(n)	11
3.7 Beoordelingscommissie	12
3.8 Inschrijvingsvergoeding	12
3.9 Doorlooptijd en planning Procedure	13
4. Selectiefase	14
4.1 Procedureel	14
4.2 Schriftelijke vragenronde en Nota van Inlichtingen	14
4.3 Uitnodiging tot Aanmelding	14
4.4 Inhoud Aanmelding	14
4.5 Deelnameverklaring	15
4.6 Geschiktheidseisen	15
4.7 Selectiecriteria	15
4.7.1 Visie op het ontwikkelprogramma	16
4.7.2 Visie op het ontwikkelteam	16
4.8 Beoordelingscriteria Aanmelding	16
4.9 Beoordeling	17

4.10	Bezwaar	17
5.	Gunningsfase	19
5.1	Procedureel	19
5.2	Uitnodiging tot Inschrijving	19
5.3	Dialogronde en Nota van Inlichtingen	19
5.4	Presentatieronde	19
5.5	Inhoud Inschrijving	20
5.6	Plan van aanpak	20
5.7	Plan betaalbaarheid	20
5.8	Schetsontwerp	21
5.9	Grondbieding	21
5.10	Beoordelingscriteria Inschrijving	21
5.11	Beoordeling	22
5.12	Bezwaar	23
6.	Overige voorwaarden	24
6.1	Algemeen	24
6.1.1	Prijzen en tarieven	24
6.1.2	Rechtsgeldigheid	24
6.1.3	Volledigheid en juistheid	24
6.1.4	Afwijkingen	24
6.1.5	Onvoorwaardelijkheid	24
6.1.6	Vertrouwelijkheid	24
6.1.7	Instemming	25
6.1.8	Eenmalige aanmelding	25
6.1.9	Overdracht	25
6.2	Voorlopige gunning	25
6.3	Definitieve gunning	25
6.4	Tussentijdse beëindiging van de Procedure	25
6.5	Overeenkomst	25
6.6	Taal	25
6.7	Toepasselijk recht	25
6.8	Gestanddoeningstermijn	25
6.9	Klachtenmeldpunt	26
6.10	Geschillenregeling	26
6.11	Auteursrecht	26

Definities

In de Leidraad 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.

Aanbieder:	Gemeente Texel
Aanmelding:	Verzoek van ondernemer(s) om deel te mogen nemen aan de Procedure.
Beoordelingscommissie:	Beoordelingscomité dat de Aanmeldingen en Inschrijvingen aan de hand van de selectiecriteria beoordeelt.
Bijlage:	Een bijlage bij de Leidraad.
Consortium:	Samenstel van aanmeldende partijen die tezamen worden aangemerkt als Gegadigde c.q. Inschrijver.
Deelnameverklaring:	De op de Procedure van toepassing zijnde en door een Gegadigde ondertekende en bij Aanbieder ingediende deelnameverklaring.
Deelnemer:	Partij die deelneemt aan Gunningsfase.
Derden:	Een natuurlijk persoon of rechtspersoon waarop een Inschrijver c.q. Gegadigde zich beroept om te kunnen voldoen aan: (1) de financiële en/of economische draagkracht, (2) de technische bekwaamheid of (3) beroepsbekwaamheid.
Formulier:	Een door Inschrijver c.q. Gegadigde in te vullen document.
Gegadigde:	De onderneming die zijn belangstelling voor deze Procedure kenbaar maakt middels het sturen van een Aanmelding. De onderneming is een zelfstandige organisatie of een Samenwerkingsverband.
Gegunde partij:	De partij die op basis van de gunningscriteria is aangewezen als de partij met wie de Overeenkomst wordt aangegaan.
Geselecteerde partij:	De partij die op grond van de selectiecriteria is aangewezen als partij die wordt uitgenodigd deel te nemen aan de gunningsfase.
Gunningsfase:	De tweede fase van de Procedure waarin de Opdracht aan een van Deelnemers gegund wordt op basis van planvoorstel en bieding.
Inschrijving/Inschrijven:	Het indienen/overleggen van een document door Inschrijver waarmee wordt deelgenomen aan de Gunningsfase.
Leidraad:	Onderhavig document waarin bepalingen over de Procedure betreffende de Selectie- en de Gunningsfase zijn opgenomen.
Opdracht:	Het sluiten van de Overeenkomst voor de verkoop van het Project.
Opdrachtgever:	Gemeente Texel in zijn hoedanigheid van partij bij de te sluiten Overeenkomst.
Opdrachtnemer:	Een Deelnemer aan wie door de Opdrachtgever in het kader van de Procedure, de Opdracht wordt gegund.
Overeenkomst:	De koop-ontwikkelovereenkomst die door Opdrachtgever en Opdrachtnemer wordt gesloten, waarin de condities en voorwaarden voor uitvoering van het Project zijn vastgelegd.
Procedure:	De onderhavige vormvrije verkoopprocedure c.q. tender teneinde te komen tot het sluiten van de Overeenkomst.
Project:	Herontwikkeling <i>Locatie De Jozefschool</i> , zoals nader omschreven in hoofdstuk 2 van de Leidraad.

- Selectiefase:** De eerste fase van de Procedure waarin Gegadigden geselecteerd worden om deel te nemen aan de Gunningsfase op basis van geschiktheid en visie.
- Tenderstukken:** Het geheel aan documenten die door of namens de Aanbieder zijn opgesteld ten behoeve van de onderhavige niet-openbare tenderprocedure, zijnde de Procedure.

1. Algemeen

1.1 Inleiding

De locatie van de Jozefschool, Beatrixlaan 46 te Den Burg, is vrijgekomen, doordat de school naar het nieuwe Onderwijs Centrum Texel is verhuisd. Deze voormalige schoollocatie ligt centraal in Den Burg. De gemeente Texel beoogt op deze locatie woningbouw. Texel kampt met een krapte op de woningmarkt, met name in het betaalbare segment, maar ook in het aanbod van seniorenwoningen. Met de herontwikkeling van de Jozefschoollocatie wil de gemeente inspelen op de woonbehoefte.

Belangrijk bij deze ontwikkeling is dat de woningen betaalbaar zijn en in de toekomst betaalbaar blijven. De gemeente Texel is geïnspireerd door constructies zoals Koop Garant, Betaalbare Koopwoningen Zaandam en het Maassluis model. De gemeente Texel is voor deze ontwikkeling op zoek naar een partij die meedenkt in dit gedachtegoed en zelf wil en kan bijdragen aan de randvoorwaarden voor blijvende betaalbaarheid.

De gemeente Texel is op zoek naar een geschikte partij die de locatie wil kopen en voor eigen rekening en risico gaat herontwikkelen. Derhalve organiseert de gemeente onderhavige Tenderprocedure. Het betreft een verkoop in twee fasen, een Selectiefase en Gunningsfase. De gemeente selecteert op basis van de in deze leidraad omschreven procedure de partij waaraan zij de Opdracht gunt. Het doel van de Procedure is het sluiten van een koop-ontwikkelovereenkomst met de Gegunde partij.

1.2 Uitnodiging

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

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het Project De Jozefschool nader toegelicht en worden de kaders van het Project geschetst. In hoofdstuk 3 wordt de Procedure uitgelegd. Hoofdstuk 4 en 5 omschrijven respectievelijk de Selectiefase en Gunningsfase. Onder andere de gevraagde stukken en de beoordelingscriteria worden toegelicht. De voorwaarden van de Procedure worden in hoofdstuk 6 omschreven.

2. Het Project De Jozefschool

2.1 De locatie

De Jozefschool is verhuisd naar het nieuwe Onderwijs Centrum Texel. Daarmee is de voormalige schoollocatie in Den Burg vrijgekomen en kan deze worden herontwikkeld. De locatie ligt aan de Beatrixlaan en de Hollewal. Het is een centrale locatie op vijf minuten lopen vanaf het centrum. Er zijn diverse zorgvoorzieningen nabij, zoals het gezondheidscentrum De Zandkoog en huisartsenpraktijk De Koog. Het perceel van de Jozefschool is circa 0,36 hectare groot. Het schoolgebouw dateert uit ca. 1930 en is later uitgebreid. Het oudere deel van het schoolgebouw heeft een architectonische waarde (gearceerd in figuur 1). De gemeente Texel beoogt de locatie te laten herontwikkelen tot woningen.

Het vertrekpunt voor herontwikkeling is de stedenbouwkundige verkenning zoals gepresenteerd in figuur 2. Er wordt uitgegaan van sloop-nieuwbouw, waarbij ten minste 23 betaalbare, levensloopbestendige woningen gerealiseerd kunnen worden. De locatie wordt 'as-is' opgeleverd, dus inclusief de opstallen. Renovatie/transformatie van het schoolgebouw wordt niet op voorhand uitgesloten, mits transformatie de programmatische uitgangspunten en ambities niet negatief beïnvloedt. Duurzame betaalbaarheid van de woningen en de kwalitatieve en absolute toevoeging aan de woningvoorraad op Texel wordt daarbij hoog gewaardeerd. Behoud van het architectonische deel van het schoolgebouw is ondergeschikt aan deze belangen.

Voor de ontwikkellocatie is een asbestinventarisatie (Type A) uitgevoerd. Daarbij zijn géén asbesthoudende materialen aangetroffen. In 1993 is een ondergrondse HBO-tank gesaneerd en verwijderd. Voor een klein deel van de ontwikkellocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (NEN 5740), waaruit naar voren is gekomen dat er géén sprake is van verontreiniging in de grond of het grondwater. Er wordt er momenteel in opdracht van de gemeente Texel voor de ontwikkellocatie aanvullend een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Een QuickScan archeologie heeft uitgewezen dat er een proefsleuven onderzoek nodig is. Dit onderzoek wordt in opdracht van de gemeente uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek en bodemonderzoek worden verstrekt zodra deze bekend zijn, uiterlijk met de start van de gunningsfase. Indien uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling, dan is Aanbieder genoodzaakt de verkoopprocedure te heroverwegen.



Figuur 1 Schoolgebouw en architectonisch bouwdeel



Figuur 2 Stedenbouwkundige verkenning

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Het ontwikkelgebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan "Den Burg" (www.ruimtelijkeplannen.nl), met de enkelbestemming Maatschappelijk. Om tot de gewenste ontwikkeling van de locatie te komen dient er een gewijzigde bestemming te komen. De gemeente Texel start begin januari de procedure voor een binnenplanse wijziging om de bestemming te wijzigen naar "Wonen". De overige kaders van het vigerend bestemmingsplan blijven ongewijzigd. De verantwoordelijkheid voor het opstellen en aanleveren van de benodigde stukken voor het doorlopen van de overige planologische procedure rust bij de Opdrachtnemer. De gemeente Texel zet zich in om de formele procedure voorspoedig te doen doorlopen.

Het risico met betrekking tot het tot stand komen van de noodzakelijke planologische maatregel rust bij de gemeente Texel. Dat wil zeggen dat de koop-ontwikkelovereenkomst gesloten wordt onder de ontbindende voorwaarde van een onherroepelijke bestemmingswijziging.

2.3 Programmatische randvoorwaarden

Aanbieder heeft een aantal randvoorwaarden gesteld waar de herontwikkeling minimaal aan dient te voldoen. In de Inschrijving van de Deelnemer dienen alle randvoorwaarden te worden meegenomen. Als een van de randvoorwaarden niet is meegenomen staat het de Aanbieder vrij om de Inschrijving ter zijde te leggen.

De gemeente Texel wil door het ontwikkelen van de locatie inspelen op de specifieke woonbehoefte op Texel. Er is met name behoefte aan betaalbare en levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor senioren, maar gelet op de prijsstelling ook geschikt zijn voor starters/doorstromers. De programmatische randvoorwaarden zijn derhalve:

- De herontwikkeling dient minstens 23 koopwoningen te omvatten;
- Het dienen allemaal 'woonaltijd'/levensloopbestendige woningen te zijn;
 - In het 'Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland 2020-2030' wordt omschreven: "Onder levensloopgeschikte woningen wordt verstaan dat ze zo zijn gebouwd dat de bewoners erin kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap". Dit betekent dat het gebouw en de woning geschikt moeten zijn voor een bewoner die zorgbehoevend is of wordt en dat het gebouw en de woning rolstoelvriendelijk zijn.
- Alle woningen moeten betaalbaar zijn én betaalbaar blijven voor in ieder geval een periode van 15 jaar vanaf de eerste ingebruikname van de woning;
 - De V.O.N. prijs van de woningen dienen onder de bovengrens van € 335.000 (prijspeil december 2022) te blijven. Daarnaast wordt een ondergrens gehanteerd voor de V.O.N prijs van € 280.000 (prijspeil december 2022);
 - De woningen dienen te voldoen aan de eisen voor een NHG lening;
 - De woningen dienen te voldoen aan de eisen voor een Starterslening*;
- De woningen dienen 'passend' toegewezen te worden. Dat wil zeggen dat woningen eerst aan huishoudens met een inkomen van maximaal 2 modaal worden toegewezen. Enkel indien er geen koper beschikbaar is die aan dit criteria voldoet, kan aan een koper worden toegewezen die hier niet aan voldoet;
- Aan kopers wordt een zelfbewoningsplicht opgelegd voor een termijn van 15 jaar.

De gemeente Texel hanteert de 'Huisvestingsverordening 2020 gemeente Texel'. Deze behelst dat koopwoningen met een koopprijs onder de € 600.000,- enkel door inwoners met een huisvestingsvergunning bewoond kunnen worden.

* De gemeente Texel garandeert niet dat de gemeente de komende 15 jaar startersleningen blijft verstrekken.

De gemeente Texel wil met onderhavige tender marktpartijen uitdagen om concepten aan te bieden waarmee de duurzame betaalbaarheid van koopwoningen op Texel wordt gestimuleerd. Inspiratie daarbij zijn concepten/regelingen elders in Nederland, zoals Betaalbare Koop Zaanstad, Koop Garant en het Maassluis model. De gemeente Texel beschikt momenteel niet over eigen beleid en vraagt nadrukkelijk marktpartijen om met een concept te komen waarbij de marktpartij zelf duurzame betaalbaarheid borgt, zonder daarbij een actief beroep te doen op de gemeente Texel.

2.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn op hoofdlijnen:

- Maximale bouwhoogte van 10 meter en maximale goothoogte van 7 meter;
- De minimale dakhelling is 30 graden, en de maximale dakhelling is 60 graden. Daar is gemotiveerd van af te wijken;
- Passend bij de bestaande (omliggende) stedenbouwkundige structuur en bebouwing;
- De locatie dient in verhouding te worden ingevuld op het gebied van bebouwing, parkeren en landschap/groen;
- De locatie is welstandsvrij;
- Parkeren oplossen op eigen terrein conform de Nota Parkeernormen Texel 2015.

2.5 Financiële uitgangspunten

Met de partij aan wie gegund wordt, wordt een koop- en ontwikkelingsovereenkomst gesloten, de Overeenkomst, waarin onder meer een grondprijs wordt vastgelegd. De grondprijs betreft een minimum prijs groot € 560.000,- exclusief BTW en kosten koper (prijspeil moment van inschrijving). Door middel van ondertekening van de Deelnameverklaring verklaart u zich bekend met de minimale grondbieding en conformeert u zich aan dit bedrag.

2.6 Overeenkomst

Met de gegunde partij, zijnde Opdrachtnemer, wordt de Overeenkomst gesloten. Een conceptversie van de Overeenkomst wordt tijdens de gunningsfase gedeeld. Partijen kunnen geen rechten ontleen aan de conceptovereenkomst.

3. De Procedure

3.1 Aanbieder

De Aanbieder in de Procedure is de gemeente Texel. De Procedure wordt door *abcnova* B.V. georganiseerd en begeleid. De communicatie, uitwisseling van documenten en dergelijke met betrekking tot de Procedure zal plaatsvinden via het digitaal platform TenderNed. Gegadigde conformeert zich aan de werkwijze via TenderNed.

In situaties welke niet via TenderNed kunnen worden behandeld kunt u contact opnemen met:

Mevr. E.M. (Esther) van Vliet

e.vanvliet@abcnova.nl | 06-82976422

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

3.2 Bijlagen

De volgende Formulieren en Bijlagen maken deel uit van deze Leidraad en zijn separaat toegevoegd:

- Formulier A Deelnameverklaring;
- Formulier B Format Referenties;
- Formulier C Format Nota van Inlichtingen;

3.3 Aansprakelijkheid

De Leidraad is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid tot stand gekomen. Mocht een Gegadigde c.q. Deelnemer desondanks tegenstrijdigheden, onjuistheden en/of onduidelijkheden opmerken die voor hem relevant zijn voor de Inschrijving, dan maakt Gegadigde c.q. Deelnemer dit, voor zover mogelijk gemotiveerd, kenbaar aan Aanbieder. Een dergelijke opmerking dient zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk op de datum die is gesteld voor het indienen van vragen, te worden gemeld aan Aanbieder. Een Gegadigde c.q. Deelnemer die nalaat een dergelijke opmerking (tijdig) te maken, of nalaat (tijdig) een dergelijke opmerking te maken of nalaat dit in te dienen dan wel op onjuiste wijze een verzoek tot Opdrachtgever richt, kan geen enkel beroep meer doen op enige tegenstrijdigheid, onjuistheid en/of onduidelijkheid in de Leidraad en verliest dienaangaande zijn rechten.

Indien naderhand blijkt dat de Leidraad tegenstrijdigheden, onjuistheden en/of onduidelijkheden bevat en deze niet door Inschrijver(s) zijn opgemerkt, dan is de Aanbieder hiervoor niet aansprakelijk en komt dit voor risico van Gegadigde c.q. Deelnemer. Tegenstrijdigheden, onjuistheden en/of onduidelijkheden worden in dat geval in het voordeel van Aanbieder uitgelegd.

3.4 Vormvrije procedure

Onderhavige Procedure heeft het karakter van een private aanbestedingsprocedure, aangezien er sprake is van verkoop. Aanbieder 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. Aanbieder verklaart derhalve de Aanbestedingswet 2012 en overige aanbestedingsregels niet van toepassing op onderhavige private aanbesteding.

3.5 Fasen

De procedure kent twee fasen, te weten de Selectiefase (nader omschreven in hoofdstuk 4) en de Gunningsfase (omschreven in hoofdstuk 5).

In de Selectiefase kunnen partijen die geïnteresseerd zijn in het Project zich aanmelden middels het indienen van een Aanmelding. Gegadigden dienen te voldoen aan de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen. Daarnaast leveren Gegadigden hun visie op de ontwikkeling, in het bijzonder het blijvend betaalbaar houden van het programma. Deze wordt vervolgens beoordeeld aan de hand van de beoordelingscriteria zoals omschreven in de Leidraad. Op basis van de beoordeling worden drie (3) Gegadigden geselecteerd en uitgenodigd deel te nemen aan de Gunningsfase. Voor partijen die niet worden geselecteerd en uitgenodigd eindigt alsdan de Procedure.

In de Gunningsfase worden de drie Deelnemers gevraagd een Inschrijving te doen. Hoofdstuk 5 is uitsluitend voor deze Deelnemers van toepassing. De Inschrijving omvat een Plan van aanpak, een Plan betaalbaarheid, een Schetsontwerp en een Grondbieding. De Inschrijving wordt beoordeeld aan de hand van de beoordelingscriteria zoals omschreven in de Leidraad. Indien Aanbieder besluit tot gunning over te gaan, wordt aan de Deelnemer met de hoogste beoordeling gegund. Met deze Gegunde partij wordt de Overeenkomst gesloten.

3.6 Partijen

Partijen kunnen voor zichzelf dan wel in een door hen samengesteld Consortium deelnemen. Aan een Consortium worden bijzondere eisen gesteld. Tevens kan een Gegadigde een beroep doen op een derde.

3.6.1 Consortium

Een Consortium geldt als één Gegadigde c.q. Deelnemer. Indien meerdere rechtspersonen of natuurlijke personen als Consortium deelnemen aan de Procedure geldt het in de Leidraad bepaalde voor ieder van hen, is ieder van hen aan te merken als Gegadigde c.q. 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.

3.6.2 Beroep op derde(n)

Een Gegadigde, waaronder tevens wordt verstaan een Consortium, kan een beroep doen op de middelen, kennis of ervaring van een of meerdere derden om aan de minimeisen te voldoen, wanneer hij zelf niet over deze middelen, kennis of ervaring beschikt. Gegadigde c.q. Deelnemer dient in zijn Aanmelding respectievelijk Inschrijving aan te geven welk gedeelte van het Project hij voornemens is in onderaanneming te geven en welke derden/onderaannemers dit betreft. Gunning kan uitsluitend plaatsvinden aan onderaannemers op wie de uitsluitingen als bedoeld in de Deelnameverklaring niet van toepassing zijn. Op eerste verzoek van Aanbieder legt Gegadigde aan Aanbieder over:

- 1) Een Deelnameverklaring van derden/onderaannemer(s) waarbij derde/onderaannemer verklaart dat uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn;
- 2) Een verklaring van Gegadigde waaruit blijkt dat de middelen, kennis of ervaring van de derde(n)/onderaannemer daadwerkelijk worden ingezet bij uitvoering van het Project, alsmede een bewijs dat de derde(n)/onderaannemer voldoet aan de geschiktheidseisen waarvoor een beroep op hem wordt gedaan.

Het staat Gegadigde vrij derden/onderaannemers te benaderen die in een eerdere fase van de Procedure – als zijnde een Gegadigde dan wel als partij bij c.q. ondernemer in een Consortium dan wel als een derde/onderaannemer – niet zijn toegelaten tot een opvolgende fase. Alsdan geldt het bepaalde in deze paragraaf.

3.7 Beoordelingscommissie

Voor de beoordeling in de Selectie- en Gunningsfase is een commissie ingesteld. Leden van de Beoordelingscommissie zijn (deels) tevens aanwezig tijdens de dialoog- en presentatieronde(s) voor het beantwoorden van vragen en verschaffen van inzichten. De Beoordelingscommissie bestaat uit:

- Vertegenwoordiging projectteam;
- Vertegenwoordiging afdeling stedenbouw van de gemeente Texel;
- Vertegenwoordiging afdeling volkshuisvesting van de gemeente Texel;

De samenstelling van de Beoordelingscommissie is onder voorbehoud van omstandigheden die wijziging noodzakelijk kunnen maken.

3.8 Inschrijvingsvergoeding

Voor de Selectiefase worden in geen geval kosten en/of schade vergoed, ook niet indien de Procedure door de Aanbieder tussentijds wordt beëindigd of aan het einde van de Procedure besloten wordt niet of tot gedeeltelijke gunning over te gaan. In de Gunningsfase wordt geselecteerde Gegadigden, met uitzondering van de Gegunde partij, een vergoeding ter beschikking gesteld van € 2.500,- exclusief BTW. Deze vergoeding wordt uitsluitend ter beschikking gesteld aan Deelnemers, doch niet de Gegunde partij, 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, Plan Betaalbaarheid én Schetsontwerp.

3.9 Doorlooptijd en planning Procedure

De Aanbieder 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 Leidraad zijn genoemd, zijn derhalve indicatief. Wijzigingen worden tijdig bekend gemaakt.

De planning van de Procedure is als volgt:

	Planning selectiefase	Datum
1.	Publicatie van de Leidraad	8 december 2022
2.	Deadline voor het stellen van vragen	22 december 2022 12.00
3.	Verstrekken eerste Nota van Inlichtingen	13 januari 2023
4.	Deadline Aanmelding	27 januari 2023 12.00
7.	Bekendmaking selectie	10 februari 2023
8.	Bezwaartermijn	20 februari 2023
9.	Definitieve selectie	22 februari 2023

	Planning gunningsfase	Datum
1.	Uitnodiging deelname gunningsfase	22 februari 2023
2.	Indienen dialoogstukken	17 maart 2023 12.00
3.	Dialoogronde	Donderdag 23 maart 2023
4.	Verstrekken tweede Nota van Inlichtingen (o.b.v. dialoogronde)	31 maart 2023
5.	Indiening Inschrijving	25 april 2023 12.00
6.	Presentatieronde	Donderdag 4 mei 2023
9.	Bekendmaking gunning	12 mei 2023
10.	Bezwaartermijn	22 mei 2023
11.	Gunning	26 mei 2023

4. Selectiefase

4.1 Procedureel

De volgende activiteiten maken onderdeel uit van deze fase:

- Een schriftelijke vragenronde;
- Nota van Inlichtingen;
- Indiening Aanmelding.

De in deze fase ingediende Aanmelding blijven ook na de selectiefase een grondslag vormen voor de beoordeling.

4.2 Schriftelijke vragenronde en Nota van Inlichtingen

Vanaf de datum van publicatie tot d.d. 22 december 2022 vóór 12:00 uur worden Gegadigden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en inlichtingen te krijgen. Hiervoor dienen de Gegadigden Formulier C in te vullen en in te sturen via TenderNed.

Van de beantwoording van vragen en overige verstrekte inlichtingen zal door Aanbieder een Nota van Inlichtingen worden opgemaakt, die deel uitmaakt van de Tenderstukken. Deze Nota van Inlichtingen wordt gepubliceerd op TenderNed. Mondelinge vragen van Gegadigden alsmede mondelinge mededelingen van Aanbieder hebben geen enkele rechtsgeldigheid.

Aanbieder veronderstelt dat door de beantwoording van de vragen in de Nota van Inlichtingen, vragen en/of opmerkingen van Gegadigden afdoende zijn beantwoord en dat de Gegadigden geen bezwaren meer hebben ten aanzien van de Procedure.

4.3 Uitnodiging tot Aanmelding

Aanbieder nodigt Gegadigden uit zich voor de Procedure aan te melden door middel van ondertekening en toezending van de Aanmelding aan Aanbieder. De Aanmelding dient ingestuurd te worden via TenderNed uiterlijk 27 januari 2023 vóór 12:00. De Aanmelding wordt beoordeeld door de Beoordelingscommissie. Aan de hand van vastgestelde beoordelingscriteria worden drie Gegadigden geselecteerd waarvan Aanbieder vindt dat deze geschikt zijn.

4.4 Inhoud Aanmelding

Een Aanmelding bestaat uit indiening van:

- a. Formulier A Deelnameverklaring (hierna omschreven onder 4.5);
- b. Formulier B Format Referenties (hierna omschreven onder 4.6);
- c. Visiedocument (hierna omschreven onder 4.7):
 1. Visie op het ontwikkelprogramma
 2. Visie op het ontwikkelteam

4.5 Deelnameverklaring

Met ondertekening van Formulier A 'Deelnameverklaring' verklaart Gegadigden dat hij voldoet aan de gestelde voorwaarden. De Deelnameverklaring omvat de eigenhandig geplaatste handtekening van degenen die bevoegd zijn de Gegadigde die een Aanmelding indient te vertegenwoordigen. Diegene die de Deelnameverklaring heeft ondertekend, staat er jegens Aanbieder voor in dat hij (samen met de eventuele medeondertekenaars) bevoegd is of zijn de Gegadigde te vertegenwoordigen.

Aan de Deelnameverklaring worden de navolgende eisen gesteld:

1. Indien de Deelnameverklaring wordt ondertekend namens een reeds opgerichte Nederlandse rechtspersoon of maatschap of vennootschap:
 - Bijvoegen van een actueel uittreksel uit het handelsregister, waaruit blijkt dat de ondertekenaar(s) vertegenwoordigingsbevoegd is/zijn op het moment van ondertekening van de Deelnameverklaring;
2. In geval van Consortium dienen alle Consortiumleden de verklaring te ondertekenen.

4.6 Geschiktheidseisen

Aan de hand van referenties wordt de geschiktheid van de Gegadigde vastgesteld. Gegadigde moet zijn bekwaamheid aantonen door het aanleveren van één referentie, waaruit blijkt dat Gegadigde zelf voldoet aan de navolgende competentie.

Competentie 1: Ontwikkelen levensloopbestendig woongebied

Ervaring met de ontwikkeling en realisatie van een gestapeld woningbouwprogramma van minimaal 2000 m² en met minimaal 15 gestapelde woningen, waaronder levensloopbestendige woningen

Voor de referentie geldt:

- De referentie moet betrekking hebben op een opstalontwikkeling voor eigen rekening en risico;
- Het referentieproject moet na 2017 opgeleverd zijn.

De referentie en relevante informatie dienen ingediend te worden door gebruikmaking van het Formulier B 'Format Referenties'. Gegadigde geeft Aanbieder tevens toestemming om, indien gewenst, contact op te nemen met de opgegeven contactpersoon van de desbetreffende opdrachtgever ('referent') van Gegadigde. Indien Gegadigde een Consortium is, dienen de samenwerkende partijen gezamenlijk te voldoen aan deze eis. Dit betekent dat in ieder geval één partij van het Consortium dient te voldoen aan de competentie.

Indien uit de door Gegadigde aangeboden referentie niet blijkt dat hij voldoet aan de competentie-eis, kan uitsluiting van de verdere Procedure volgen.

4.7 Selectiecriteria

Gegadigden die voldoen aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen worden op twee selectiecriteria beoordeeld. Per selectie criterium wordt één visie gevraagd, onderbouwd met ervaringen uit de praktijk. Per selectie criterium dient één selectiedocument ingeleverd te worden. Een selectiedocument omvat maximaal drie pagina's A4 (enkelzijdig) tekst. Dit maximaal aantal pagina's is inclusief referenties, beelden, grafieken, tabellen, etc. en dient als pdf aangeleverd te worden. Er kunnen maximaal twee selectiedocumenten ingeleverd worden.

4.7.1 Visie op het ontwikkelprogramma

Met de ontwikkeling van de locatie de Jozefschool beoogt Aanbieder woningen te realiseren passend bij de woningbehoefte van de Texelaars en passend in het vastgestelde Texelse woonbeleid. Blijvende betaalbaarheid is daarin een belangrijk speerpunt. Het perceel ligt mooi centraal in Den Burg, maar is wel beperkt in omvang. Uw ambities en uw visie op de ontwikkelmogelijkheden van dit perceel bepalen het slagen van deze ontwikkeling.

Uw visie dient in ieder geval de volgende onderwerpen te raken:

- Visie op de gewenste ontwikkeling en de ambities die daarmee bereikt worden;
- Beoogde programmering van het gebied (in relatie/verhouding tot de context en omgeving) en de wijze waarop dit bijdraagt aan de woonbehoefte op Texel;
- Uw visie op blijvende betaalbaarheid van de woningen en de kansen en risico's die u voorziet;
- Toelichting op de (financiële) haalbaarheid;
- De wijze waarop aansluiting wordt gevonden bij de omgeving.

4.7.2 Visie op het ontwikkelteam

Aanbieder zoekt voor deze ontwikkeling een partij die de ontwikkeling voor eigen rekening en risico kan ontwikkelen. Een goede samenwerking met de gemeente Texel, overige stakeholders en bewoners is essentieel. Uw visie op het ontwikkelteam en de samenwerking met andere partijen en belanghebbenden is van belang voor een succesvolle ontwikkeling.

Uw visie dient in ieder geval de volgende onderwerpen te raken:

- Toelichting van de kennis en ervaring van het ontwikkelteam;
- Visie op ontwikkelen op een eiland en wat dat vraagt aan/van ontwikkelpartners;
- Visie op de samenwerking met de gemeente Texel en andere stakeholders;
- Visie op participatie en de wijze van het betrekken van omwonenden en toekomstige gebruikers bij de ontwikkeling.

4.8 Beoordelingscriteria Aanmelding

Indien blijkt dat de Gegadigde niet voldoet aan de gevraagde eisen, behoudt Aanbieder zich het recht voor de Aanmelding ter zijde te leggen en niet inhoudelijk te beoordelen. Eventuele bewijsmiddelen dienen op verzoek binnen vijf (5) kalenderdagen door Gegadigde te worden overgelegd.

Door Aanbieder zijn de navolgende beoordelingscriteria vastgesteld, waarop Aanbieder de Aanmelding gaat beoordelen. De Beoordelingscommissie bepaalt gezamenlijk de puntenscore voor elke Aanmelding.

Weging en beoordeling	Waardering	Wegingsfactor	Maximale totaal score (punten x weging)
Visie 1: Ontwikkelprogramma	0 / 2 / 4 / 6 / 8 / 10	60%	60 punten
Visie 2: Ontwikkelteam	0 / 2 / 4 / 6 / 8 / 10	40%	40 punten
Totaal			100 punten

Het toekennen van punten is als volgt opgebouwd:

<i>Beoordeling</i>	<i>Punten</i>
Uitstekend: Voldoet boven verwachting, Inschrijver begrijpt de eis, verrassend en zeer onderscheidend, uitstekend onderbouwd	10
Goed: Voldoet ruimschoots aan de eisen, biedt meerwaarde, onderscheidend, goed onderbouwd	8
Voldoende: Voldoet aan de eisen, enigszins onderscheidend, enigszins onderbouwd	6
Matig: Voldoet niet aan alle eisen, weinig onderscheidend vermogen, matig onderbouwd	4
Onvoldoende: Voldoet niet aan de eisen, geen onderscheidend vermogen, nauwelijks onderbouwd	2
Slecht: Voldoet op geen enkele wijze aan de gestelde eisen, Inschrijver geeft er geen blijk van de materie begrepen te hebben, geen onderbouwing	0

4.9 Beoordeling

De score op de beoordelingscriteria worden per Gegadigde bij elkaar opgeteld en de som geeft de totale score (eindtotaal). Gegadigden die op één van de twee of allebei de onderdelen een 'matig', oftewel een 4 of lager, behalen, kunnen uitgesloten worden van deelname. De drie Gegadigden met opeenvolgend de hoogste score(s) worden geselecteerd voor de Gunningsfase. Indien meer Gegadigden een gelijke score hebben en in aanmerking komen voor selectie, zal loting bepalen welke Gegadigden worden geselecteerd voor de Gunningsfase.

De Beoordelingscommissie voorziet de Aanbieder van haar beoordeling. Aanbieder informeert vervolgens de Gegadigden die wel, dan wel niet, als Deelnemer zijn geselecteerd. Keuze en afwijzing wordt medegedeeld onder verstrekking van een motivering. Deze motivering is van kwalitatieve aard. De motivering zal worden opgesteld door de Beoordelingscommissie. De inhoud is de uitsluitende bevoegdheid van de Beoordelingscommissie, zonder dat een Gegadigde recht heeft op een meer uitgebreide motivering. Gegadigde conformeert zich derhalve aan het oordeel van de Beoordelingscommissie.

Indien na opvragen en controle van de gevraagde bewijsmiddelen blijkt dat Gegadigde niet voldoet aan de gestelde eisen, wordt deze Inschrijving terzijde gelegd en wordt de eerst opvolgende Gegadigde gevraagd de bewijsmiddelen aan te leveren. Indien een geselecteerde Gegadigde om hem moverende redenen alsnog wenst af te zien van deelname aan de Gunningsfase, verzoekt de Aanbieder dit uiterlijk binnen tien (10) kalenderdagen na ontvangst van de uitnodiging voor Gunningsfase kenbaar te maken. In het geval dat één of meer geselecteerde Gegadigden kenbaar maakt/maken af te willen zien van de uitnodiging of niet aan gestelde eisen kan voldoen, kan de Aanbieder besluiten de eerstvolgende Gegadigde uit de rangorde uit te nodigen.

4.10 Bezwaar

Indien een Gegadigde tegen de negatieve selectiebeslissing een beroep wenst aan te tekenen bij de civiele rechter, dient hij daartoe een dagvaarding voor een kort geding aan de Aanbieder te betekenen uiterlijk op de tiende dag na de dag van verzending van de brief waarin de negatieve selectiebeslissing is medegedeeld.

Indien binnen deze termijn van tien (10) kalenderdagen een kort geding-dagvaarding niet correct is betekend, zal de Aanbieder naar verwachting overgaan tot definitieve selectie van de Gegadigden. Indien de afgewezen of ongeldig verklaarde Gegadigden niet, niet tijdig of niet correct binnen de bedoelde termijn een dagvaarding voor een civiel kort geding aan de Aanbieder hebben betekend, worden zij geacht uitdrukkelijk afstand te hebben gedaan van hun recht om de beslissing tot terzijdelegging van de Aanmelding door de rechter te laten toetsen en zijn zij niet-ontvankelijk in hun vorderingen indien zij alsnog een kort geding aanhangig maken.

Zodra de Aanbieder de geselecteerde Gegadigden in kennis stelt van het feit dat een kort geding aanhangig is gemaakt, dienen de geselecteerde Gegadigden in deze kort gedingprocedure te interveniëren, op straffe van verval van recht om nadien nog op te mogen komen tegen een eventueel gewijzigd voornemen tot selectie.

Indien op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de Aanbieder de uitkomst van dat kort geding afwachten alvorens hij tot verder vervolg van de Procedure, als hiervoor omschreven, overgaat. De Aanbieder behoudt zich verder het recht voor een eventueel hoger beroep af te wachten alvorens hij tot vervolg van de Procedure overgaat.

5. Gunningsfase

5.1 Procedureel

De volgende activiteiten maken onderdeel uit van deze fase:

- Een dialoogronde;
- Nota van inlichtingen;
- Indienen Inschrijving;
- Presentatie Inschrijving.

5.2 Uitnodiging tot Inschrijving

Na de Selectiefase nodigt Aanbieder uitsluitend de drie Geselecteerde partijen uit om deel te nemen aan de Gunningsfase en een Inschrijving te doen. Voordat deze Deelnemers hun Inschrijving moeten indienen, vindt een dialoogronde plaats waarin Deelnemer met Aanbieder van gedachten kan wisselen. Vervolgens dient de definitieve Inschrijving ingestuurd te worden. De Inschrijving dient ingestuurd te worden via TenderNed uiterlijk 25 april 2023 vóór 12:00. De Inschrijving wordt beoordeeld door de Beoordelingscommissie. Deelnemers kunnen hun Inschrijving toelichten tijdens de presentatieronde.

5.3 Dialoogronde en Nota van Inlichtingen

In de Gunningsfase heeft iedere Deelnemer de mogelijkheid om een individuele dialoogronde in besloten setting te hebben. De ervaring is dat de dialoog de marktpartij in staat stelt een betere Inschrijving uit te brengen doordat hierover tussentijds met de Aanbieder van gedachten gewisseld kan worden. Het dialooggesprek wordt voorbereid door de Deelnemer en geeft de mogelijkheid om gezamenlijk kansen of varianten te verkennen, de Inschrijving en Overeenkomst te bespreken en bij te stellen, en mogelijk ook onzekerheden en risico's te beheersen of weg te nemen. Deelnemers wordt in elk geval aangemoedigd om de wijze waarop de duurzame betaalbaarheid van de woningen wordt vormgegeven, onderdeel te laten zijn van de dialoog.

Deelnemers dienen vooraf de te bespreken dialoogstukken in, uiterlijk 17 maart 2023 vóór 12:00. Deze ingediende dialoogstukken van Deelnemer vormen onderwerp van gesprek in de dialoogronde. Aanbieder nodigt Deelnemers uit in elk geval hun plan voor blijvende betaalbaarheid onderdeel te maken van het dialooggesprek. Aanbieder en Deelnemer treden met elkaar in een open overleg, waarbij over en weer vragen worden gesteld en informatie wordt uitgewisseld. De dialoogronde vindt plaats in een besloten setting. Enkel algemene vragen en informatie die tijdens de dialoogronde ter sprake komt en die relevant is voor de andere Deelnemers worden in een Nota van Inlichtingen verzameld en gedeeld met alle Deelnemers. De dialoogronde en de ingediende dialoogstukken vormen géén onderdeel van de beoordeling.

5.4 Presentatieronde

Iedere Deelnemer heeft de mogelijkheid om na indiening van de Inschrijving haar Inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentatie wordt voorbereid door de Deelnemer.

5.5 Inhoud Inschrijving

Een Inschrijving bestaat uit:

1. Plan van aanpak (hierna omschreven onder 5.5);
2. Plan betaalbaarheid (hierna omschreven onder 5.6);
3. Schetsontwerp (hierna omschreven onder 5.7);
4. Grondbieding (hierna omschreven onder 5.8).

5.6 Plan van aanpak

Het Plan van aanpak omvat maximaal vijf pagina's A4, Arial 9, inclusief afbeeldingen. Onderstaande onderdelen zijn aspecten die in het Plan van aanpak dienen te worden geadresseerd door de Deelnemer:

- Projectaanpak en structuur, met daarin o.a.:
 - De wijze waarop de projectorganisatie wordt gestructureerd en op welke manier u de gemeente Texel ontzorgt;
 - De wijze waarop de concrete doelgroepen, eindgebruikers en afnemers op de marktvraag van Texel zijn afgestemd;
 - Welke risico's u signaleert en op welke wijze u deze beheerst;
 - Welke uitdagingen u ziet rondom ontwikkelen en bouwen op een eiland en hoe u deze beheerst;
- Proces- en uitvoeringsplanning met daarin o.a.:
 - Uitwerking van de proces- en uitvoeringsplanning;
 - Welke risico's de planning met zich mee brengt, op welke wijze deze beheerst worden en welke garanties u geeft;
- Omgevingsmanagement en participatie met daarin o.a.:
 - Op welke wijze u de omgeving en andere stakeholders betreft in de ontwikkeling;
 - De wijze waarop overlast wordt voorkomen, met daarin aandacht voor de directe projectomgeving en omwonenden en de aanvoer bouwverkeer in relatie tot de omgeving.

5.7 Plan betaalbaarheid

Blijvende betaalbaarheid is een belangrijke doelstelling van deze ontwikkeling. De gemeente Texel is geïnspireerd door concepten zoals Koop Garant en daagt Deelnemers uit een voorstel te doen hoe zij zelf deze ontwikkeling blijvend betaalbaar kunnen houden voor Texelaars met beperktere financiële middelen. Deelnemers worden derhalve gevraagd om blijvende betaalbaarheid van het voorgestelde woonprogramma aan te tonen in een Plan betaalbaarheid van maximaal twee pagina's A4, enkelzijdig.

- Plan betaalbaarheid met daarin o.a.:
 - Het woonprogramma;
 - De betaalbaarheid van de woningen (inclusief V.O.N. prijzen en prijspeil);
 - Duur en wijze van exploitatie met toelichting op de wijze waarop u conceptueel **én** contractueel borgt dat de koopwoningen in de toekomst minimaal 15 jaar vanaf de eerste ingebruikname van de woning betaalbaar blijven;
 - Uw rol en de rol van derden bij het betaalbaar houden van de zonder daarbij een beroep te doen op inzet en of beleid van de gemeente Texel;
 - Uw rol in passende toewijzing van de woningen aan de beoogde doelgroep;
 - De betaalbaarheid i.r.t. woonlasten (energetische prestaties).

5.8 Schetsontwerp

Deelnemers wordt gevraagd een schetsontwerp aan te leveren van maximaal twintig pagina's A4, enkelzijdig. Het schetsontwerp levert in woord en beeld inzicht in het architectonische eindbeeld, de bouwkwaliteit en materialisatie en de ruimtelijke visie. Het dient minimaal het niveau van een schetsontwerp te hebben. 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:

- Programma en concept:
 - Concrete bijdrage die de ontwikkeling levert aan de woningbehoefte op Texel;
 - Toelichting op de kwaliteit en levensloopbestendigheid van de woningen;
 - Aansluiting op de historie en omgeving van het plangebied;
- Ruimtelijke en bouwkwaliteit:
 - Verkaveling;
 - Verhouding van de ruimtelijke invulling (bebouwing, parkeren en landschap/groen);
 - Inpassing in de fysieke leefomgeving;
 - Landschappelijke kwaliteit en groen;
 - Maatregelen t.a.v. duurzaamheid en natuurinclusiviteit*;
 - Parkeeroplossing en ontsluiting;
 - Uitstraling en materialisatie;
 - Plankaarten met entrees en aansluiting op openbare ruimte;
 - Relevante plattegronden;
 - Relevante gevels;
 - Doorsnedes plangebied in oost/west en noord/zuid richting;
 - Architectonische visie driedimensionaal verbeeld in renderingen;

* Duurzaamheidsmaatregelen die het Bouwbesluit overstijgen en maatregelen ter bevordering van natuurinclusiviteit worden gewaardeerd

5.9 Grondbieding

Deelnemers dienen een definitieve financiële bieding voor de afname van de grondpositie inclusief opstallen. De minimale grondbieding is € 560.000,-. Elke € 20.000,- boven de minimale grondbieding waarderen we met 1 punt tot een maximum van 10 punten.

Er dient sprake te zijn van een reële bieding. Een kennelijk onredelijke bieding zal tot gevolg hebben dat de Aanbieder de gehele Inschrijving terzijde zal leggen. Bij bovengenoemd bedrag wordt uitgegaan dat de gemeente de grond 'as-is' oplevert, inclusief opstallen.

5.10 Beoordelingscriteria Inschrijving

Door Aanbieder zijn de navolgende beoordelingscriteria vastgesteld, waarop Aanbieder de Inschrijving gaat beoordelen. De Beoordelingscommissie bepaalt gezamenlijk de puntenscore voor elke Inschrijving.

Weging en beoordeling	Waardering	Wegingsfactor	Maximale totaal score (punten x weging)
Plan van aanpak	0 / 2 / 4 / 6 / 8 / 10	10%	10 punten
Plan betaalbaarheid	0 / 2 / 4 / 6 / 8 / 10	45%	45 punten
Schetsontwerp	0 / 2 / 4 / 6 / 8 / 10	35%	35 punten
Grondbieding	1 punt per elke € 20.000 boven de minimale grondprijs		10 punten
Totaal			100 punten

Het toekennen van punten is als volgt opgebouwd:

Beoordeling

Punten

Uitstekend: Voldoet boven verwachting, Inschrijver begrijpt de eis, verrassend en zeer onderscheidend, uitstekend onderbouwd

10

Goed: Voldoet ruimschoots aan de eisen, biedt meerwaarde, onderscheidend, goed onderbouwd

8

Voldoende: Voldoet aan de eisen, enigszins onderscheidend, enigszins onderbouwd

6

Matig: Voldoet niet aan alle eisen, weinig onderscheidend vermogen, matig onderbouwd

4

Onvoldoende: Voldoet niet aan de eisen, geen onderscheidend vermogen, nauwelijks onderbouwd

2

Slecht: Voldoet op geen enkele wijze aan de gestelde eisen, Inschrijver geeft er geen blijk van de materie begrepen te hebben, geen onderbouwing

0

5.11 Beoordeling

De scores worden per Deelnemer bij elkaar opgeteld en de som geeft de totale score (eindtotaal). Deelnemers die op het beoordelingscriteria 'Plan van aanpak', 'Plan betaalbaarheid', en/of 'Schetsontwerp' een onvoldoende of slecht, oftewel een 2 of lager, behalen, kunnen uitgesloten worden van deelname. Deelnemers die gemiddeld op het 'Plan van aanpak', 'Plan betaalbaarheid' en 'Schetsontwerp' lager scoren dan een 6 kunnen ook uitgesloten worden van deelname. De Beoordelingscommissie voorziet de Aanbieder van haar beoordeling. De Aanbieder stelt op basis van de totale beoordeling een proces-verbaal van beoordeling vast met daarin de door de Beoordelingscommissie bepaalde rangorde van de Inschrijvingen. De Aanbieder gunt aan de Deelnemer met de hoogste totaalscore. Indien twee Deelnemers beide de hoogste score hebben, wordt gegund aan de Deelnemer met de hoogste score op 'Plan betaalbaarheid'. Indien de score op 'Plan betaalbaarheid' van beide Deelnemers gelijk is, wordt gegund aan de Deelnemer met de hoogste score op 'Schetsontwerp', daarna zal loting bepalen aan welke Deelnemer wordt gegund. Het staat Aanbieder vrij om de Procedure te beëindigen zonder tot gunning over te gaan, al dan niet met voortzetting van de Procedure op andere wijze.

Indien de Aanbieder besluit over te gaan tot gunning treden de Aanbieder en de Gegunde partij in nader overleg omtrent de totstandkoming van de Overeenkomst. Zodra de Aanbieder een schriftelijke mededeling heeft gedaan aan de Gegunde partij, deelt zij dit schriftelijk mede aan elk van de Deelnemers.

Definitieve gunning vindt plaats na ondertekening van de Overeenkomst door de Aanbieder en de definitief Gegunde partij. Alle overige Deelnemers worden hier alsdan schriftelijk van op de hoogte gesteld.

5.12 Bezwaar

Indien een Deelnemer tegen de negatieve gunningsbeslissing beroep wenst aan te tekenen bij de civiele rechter, dient hij daartoe een dagvaarding voor een kort geding aan de Aanbieder te betekenen uiterlijk op de tiende dag na de dag van verzending van de brief waarin de negatieve gunningsbeslissing is medegedeeld.

Indien binnen deze termijn van tien (10) kalenderdagen een kort geding-dagvaarding niet correct is betekend, zal de Aanbieder naar verwachting overgaan tot definitieve gunning aan de Gegunde partij. Indien de afgewezen of ongeldig verklaarde Deelnemer niet, niet tijdig of niet correct binnen de bedoelde termijn een dagvaarding voor een civiel kort geding aan de Aanbieder hebben betekend, worden zij geacht uitdrukkelijk afstand te hebben gedaan van hun recht om de beslissing tot terzijdelegging van de Aanmelding door de rechter te laten toetsen en zijn zij niet-ontvankelijk in hun vorderingen indien zij alsnog een kort geding aanhangig maken.

Zodra de Aanbieder de Gegunde partij in kennis stelt van het feit dat een kort geding aanhangig is gemaakt, dient de Gegunde partij in deze kort gedingprocedure te interveniëren, op straffe van verval van recht om nadien nog op te mogen komen tegen een eventueel gewijzigd voornemen tot gunning.

Indien op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de Aanbieder de uitkomst van dat kort geding afwachten alvorens hij tot verder vervolg van de Procedure, als hiervoor omschreven, overgaat. De Aanbieder behoudt zich verder het recht voor een eventueel hoger beroep af te wachten alvorens hij tot vervolg van de Procedure overgaat.

6. Overige voorwaarden

6.1 Algemeen

6.1.1 Prijzen en tarieven

Prijzen, tarieven en financiële informatie dienen te worden opgegeven in euro's exclusief BTW.

6.1.2 Rechtsgeldigheid

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

6.1.3 Volledigheid en juistheid

Na ontvangst van Aanmelding c.q. Inschrijving voert Aanbieder een controle uit op compleetheid en juistheid van de Aanmelding c.q. Inschrijving. Niet-complete en/of onjuiste Aanmeldingen c.q. Inschrijvingen 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 Aanmeldingen c.q. Inschrijvingen kan een bedrijfsbezoek worden afgelegd ter verificatie van de Aanmeldingen c.q. Inschrijvingen. Indien dit gebeurt, wordt daarover met Gegadigde c.q. Deelnemer contact opgenomen. Aanbieder 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. Aanbieder behoudt zich het recht voor tot het vragen van nader advies aan bureau BIBOB.

6.1.4 Afwijkingen

Voor de Aanmelding dient gebruik gemaakt te worden van de Formulieren zoals gevoegd bij de Leidraad. Met nadruk wordt vermeld, dat afwijkende Aanmeldingen terzijde worden gelegd. U dient dus gebruik te maken van de aangeleverde Formulieren. Bij een Aanmelding c.q. Inschrijving dienen geen andere bescheiden dan de gevraagde documenten of gevraagde informatie te worden ingediend.

6.1.5 Onvoorwaardelijkheid

Indien de Aanmelding c.q. Inschrijving één of meerdere voorwaarden of voorbehouden bevat, leidt dit tot uitsluiting.

6.1.6 Vertrouwelijkheid

Tenderstukken dienen door de Gegadigden c.q. Deelnemers volstrekt vertrouwelijk te worden gehouden en slechts aan medewerkers te worden getoond die voor het uitbrengen van de Aanmelding c.q. Inschrijving daarvan kennis moeten nemen. De vertrouwelijkheid dient ook te worden bewaard wanneer een Aanmelding c.q. Inschrijving niet tot de totstandkoming van de Overeenkomst leidt. Indien een Gegadigde niet wordt geselecteerd voor de Gunningsfase, dienen de Tenderstukken met alle bestaande kopieën te worden vernietigd.

Eveneens zal de Aanbieder vertrouwelijkheid met betrekking tot de ingediende gegevens in acht nemen. Deze vertrouwelijkheid geldt niet voor de door Aanbieder openbaar te maken gegevens in het kader van de EG-richtlijnen en /of wet- en regelgeving.

6.1.7 Instemming

Door zich voor deze Procedure aan te melden, verklaart de Gegadigde zich onvoorwaardelijk akkoord met de voorwaarden en de inhoud van de Leidraad. Handelen in strijd met de eisen gesteld in de Leidraad kan leiden tot ongeldigheid van de Aanmelding c.q. Inschrijving en tot uitsluiting van (verdere) deelname aan de Procedure.

6.1.8 Eenmalige aanmelding

Een onderneming mag zich slechts eenmaal, al dan niet in Consortium met andere ondernemingen, als Gegadigde aanmelden.

6.1.9 Overdracht

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

6.2 Voorlopige gunning

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

6.3 Definitieve gunning

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

6.4 Tussentijdse beëindiging van de Procedure

De Aanbieder 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.

6.5 Overeenkomst

In de Overeenkomst worden een aantal regelingen opgenomen. De Overeenkomst kent een aan eindgebruikers op te leggen zelfbewoningsplicht gedurende een termijn van 15 jaar ten aanzien van de koopwoningen. Er wordt een regeling opgenomen in de Overeenkomst ten aanzien van blijvende betaalbaarheid en passende toewijzing gedurende een termijn van 15 jaar op basis van het in te dienen 'Plan betaalbaarheid'. Tevens zal er sprake zijn van een reserveringsvergoeding en een optierecht tot teruglevering.

6.6 Taal

De vragen, Aanmelding en de Inschrijving geschieden in de Nederlandse taal. De voertaal tijdens de Procedure en tijdens de uitvoering van de Opdracht is de Nederlandse taal.

6.7 Toepasselijk recht

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

6.8 Gestanddoeningstermijn

Gegadigde die wordt toegelaten tot de Gunningsfase, alsdan Deelnemer, dient zijn Inschrijving 90 dagen vanaf de datum van Inschrijving gestand te doen. De Aanbieder behoudt zich het recht voor deze periode te verlengen met 90 dagen.

6.9 Klachtenmeldpunt

De Procedure kan aanleiding geven tot vragen of opmerkingen over de Tendertukken of de wijze van verkopen. Deze vragen of opmerkingen kunt u stellen op de wijze zoals vermeld in de Leidraad. Indien Gegadigde c.q. Deelnemer het niet eens is met de reactie dan kan hij een klacht indienen. De klacht kan gestuurd worden naar: klachtenmeldpuntaanbestedingen@texel.nl.

6.10 Geschillenregeling

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 de Selectiefase en Gunningsfase 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.

6.11 Auteursrecht

Buiten hetgeen voor het uitbrengen van de Inschrijving noodzakelijk is, mag niets uit de Leidraad vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door druk, fotokopie, microfilm of andere wijzen zonder voorafgaand schriftelijke toestemming van *abcnova* B.V. De Leidraad en de daarbij behorende Bijlagen zijn opgesteld door *abcnova* B.V. in opdracht van en goedgekeurd door Aanbieder. Derhalve is tevens voorafgaande schriftelijke toestemming van *abcnova* B.V. en de Aanbieder vereist.