



Marktconsultatie ontwikkeling hoogbouwkavel C5 Zadelstede

Nieuwegein



Colofon

Titel: MARKCONSULTATIEDOCUMENT

Auteur(s): LUDO HUISMAN EN HARM DIJKSTRA

Contactpersoon: HARM DIJKSTRA

Vervangend contactpersoon: LUDO HUISMAN

Gemeente Nieuwegein, 8 FEBRUARI 2023

Disclaimer: Alle in dit document verstrekte informatie is onder voorbehoud. Aan deze informatie kunt u geen rechten ontlenen. Wij behouden ons het recht om zelfstandig te kiezen of wij input wel of niet meenemen in een vervolgtraject.

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.2.	Deelproject 1 - Woonin	4
1.3.	Deelproject 2 – Ontwikkelaar	4
1.4.	Herstart Tender	5
2	WEZENLIJKE WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN VORIGE TENDER (WAS-WORDT LIJST)	7
3	BEOOGDE KERNCOMPETENTIES	9
3.1.	Kerncompetentie 1 (ontwikkellende partij):	9
3.2.	Kerncompetentie 2 (ervaring bouw):	9
3.3.	Kerncompetentie 3 (duurzaam bouwen):	9
4	BEOOGDE GUNNINGSCRITEIA	10
4.1.	Toelichting beoordelingscriterium 1: Omgevingsmanagement	10
4.2.	Toelichting beoordelingscriterium 2: Duurzaamheid	10
4.3.	Toelichting beoordelingscriterium 3: Schetsontwerp	11
4.4.	Toelichting beoordelingscriterium 4: Grondbod deelproject Gemeente	12
4.5.	Toelichting beoordelingscriterium 5: Aanbieding kosten deelproject Woonin	13
5	BEOOGDE PLANNING EN PROCEDURE	16
6	BIJLAGE: INVULFORMULIER MARKTCONSULTATIE	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1 INLEIDING

Deze marktconsultatie is bedoeld om informatie op te halen bij geïnteresseerde marktpartijen en de aangepaste uitgangspunten van deze tender te toetsen. Hiermee kunnen de Gemeente Nieuwegein en Woonin de uitvraag waar nodig en mogelijk aanscherpen.

De gemeente Nieuwegein en Woonin (voorheen Mitros) willen door middel van een tender een ontwikkelaar selecteren voor de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouwappartementen aan de Zadelstede in stadsdeel City-West. Het project Zadelstede C5 is het eerste ontwikkeldeel van de integrale ontwikkeling van City-West.

De gemeente en Woonin willen een marktpartij selecteren die op deze locatie een alzijdig wooncomplex met in totaal maximaal 230 nieuwbouwappartementen (sociaal, middelduur en duur segment) realiseert. Met de ontwikkeling van dit gebied wensen de gemeente en Woonin te komen tot een aantrekkelijke architectonische uitstraling, duurzame ontwikkeling en een gedifferentieerd woningaanbod. In tegenstelling tot het bestemmingsplan is er geen ruimte voor andere functies dan wonen. Andere functies kunnen gepositioneerd worden in de blokken C2 en C3 die na Zadelstede (C5) zullen worden ontwikkeld.

Type woning	Aantallen
Sociale huur	Vast aantal van 134 (*) woningen
Middeldure huur (laag)	Minimaal 43
Duur segment	Minimaal 36 en maximaal 53

(*) Grotere woningen: In de uitwerking van VO naar DO zal worden onderzocht of de zes maisonnettewoningen (nu 3-kamers) in de plint aan de kant van de A.C. Verhoefweg ook nog omgezet kunnen worden naar een 4-kamerappartement door het toevoegen van een slaapkamer.

1.2. Deelproject 1 - Woonin

Het deelproject Woonin betreft de ontwikkeling en realisatie van 134 sociale huurwoningen en de realisatie en levering van 40 parkeerplaatsen waarvan 7 parkeerplaatsen bestemd voor een deelauto. Woonin zal met de gegunde marktpartij een Turnkeyovereenkomst (TKO) (bijlage D1) sluiten.

1.3. Deelproject 2 – Ontwikkelaar

Het deelproject Ontwikkelaar betreft de ontwikkeling en realisatie van minimaal 43 lage middenhuur woningen.

Daarnaast betreft het de ontwikkeling en realisatie van minimaal 46 vrije sector woningen. Er is ruimte voor maximaal 53 vrije sector woningen.

Tevens is een parkeergarage onderdeel van het deelproject. Het betreft een parkeergarage met minimaal 69 parkeerplaatsen bij realisatie van 230 woningen in totaal.

Afhankelijk van het plan van de ontwikkelaar kunnen in totaal 223 (134+43+46) t/m 230 woningen worden ontwikkeld, waarbij wij uit gaan van de volgende aantallen parkeerplaatsen.

Woningen Deelproject 1 Woonin	vast parkeren auto	deelauto	totaal parkeren
134	33	7	40
Woningen MH en VS Deelproject 2 Ontwikkelaar			
86-96	22 tot 25	4	66-69 (inclusief P Woonin)

In het ontwerp moet voldoende (berg)ruimte zijn voor onder andere fietsen, waarbij rekening wordt gehouden met nieuwe en duurdere (elektrische) fietsen met grotere omvang.

Los hiervan komt er op het parkeerdek een binnentuin, en komen er gemeenschappelijke technische ruimtes voor onder andere de WKO.

De gemeente zal met de beoogde marktpartij een Gronduitgifteovereenkomst (GUO) (bijlage D2) sluiten.

1.4. Herstart Tender

Op 1 juni 2022 is de Tender voor de selectiefase C5 Zadelstede gepubliceerd. Na een selectiefase zijn de gemeente en Woonin op 19 oktober 2022 de biedingsfase ingegaan met drie partijen. In deze fase is ook een dialoogronde met de drie partijen gehouden.

Uit de dialoogronde bleek het door de snel veranderende marktomstandigheden niet voor alle partijen zonder meer mogelijk om een bieding uit te brengen die tegemoet zou komen aan de gestelde minimumeisen.

Hierom is besloten de Tender wezenlijk te wijzigen om voldoende (financiële) ruimte te geven en tegemoet te komen aan de wensen en ambities op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid.

Met de stopzetting en publicatie van de wijzigingen in een nieuwe Tenderprocedure hebben Woonin en de gemeente de volgende doelstellingen:

1. **Duurzaamheid:** C5 Zadelstede is gezien de positionering op de strategische aanrijroute in City-West een voorbeeld voor toekomstige projecten in de omgeving. Het aanpassen van de Tender geeft gelegenheid om de uitvraag ten aanzien van duurzaamheid passender te maken en de markt op een goede manier uit te dagen.
2. **Economisch:** Door de commerciële voorwaarden te herijken aan de huidige marktomstandigheden is de verwachting dat er een groter aantal gegadigden is en dat marktpartijen meer genegen zijn om een kwalitatief betere en financieel voordeligere bieding uit te brengen.
3. **Optimalisaties VO Woonin deel:** Aanpassingen aan het ontwerp zijn gemaakt om het ontwerp qua duurzaamheid en kwaliteit te verbeteren en de realiseerbaarheid efficiënter te maken.
4. **Aanvullende functies/extra woningen gemeentelijk deel:** Door voor het gemeentelijk deel het aantal woningen te verhogen wordt er extra ruimte gecreëerd. De oppervlakte van deze woningen dienen minimaal te voldoen aan de uitgangspunten van het Ontwikkeldkader.
5. **Juridisch:** Borging gelijke speelveld door wezenlijke wijzigingen ook te delen met belanghebbenden die in de biedingsfase van de vorige tender hebben deelgenomen en deze

partijen daarmee in gelegenheid te stellen een bieding te doen op basis van de nieuwe voorwaarden.

6. **Proces:** Op basis van eerdere tender en marktconsultatie verwachten wij dat een beperkt aantal partijen een bieding zal doen. Daarom zijn we voornemens een tender procedure in één fase (een biedingsfase zonder selectiefase) toe te passen, waarbij de kerncompetenties en geschiktheidseisen in principe gelijk blijven aan de oorspronkelijke tender.
7. **Marktconsultatie:** Om de gewijzigde voorwaarden te toetsen en zo goed mogelijk gebruik te maken van de kennis die in de markt aanwezig is, wordt deze marktconsultatie gehouden waarbij de belangrijkste wijzigingen worden getoetst bij alle geïnteresseerde marktpartijen via TenderNed. Deze wijzigingen worden hieronder toegelicht.

2 WEZENLIJKE WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN VORIGE TENDER (WAS-WORDT LIJST)

Naar aanleiding van de ontwikkelingen voeren Woonin en de gemeente wezenlijke wijzigingen door in de voorwaarden. Hieronder de belangrijkste beoogde wijzigingen op een rij. Let op: Dit zijn beoogde wijzigingen en daarom onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderwerp	Was	Wordt
Bouwsom/Grondbod	Maximum bouwsom en minimale groundbod zijn knock-out criteria. Dat wil zeggen dat je hier aan moet voldoen om een geldige bieding uit te brengen.	Bouwsom en groundbod zijn geen knock-out criteria, maar zowel (speculatief) overbieden als onderbieden op de gestelde bedragen voor bouwsom/groundbod leidt tot puntenaftrek.
Verhogen maximale Bouwsom Mitros (+10%)	Vastgestelde maximum bouwsom van € 2150,- per m2 bvo (+5% marge) excl. BTW, prijsvast einde werk, waarbij partijen die een hogere bouwsom indienen worden uitgesloten. * Bouwsom is incl. deel bijkomende kosten	Richtprijs bouwsom van € 34.150.000,- excl. BTW, prijsvast einde werk. Richtprijs wil zeggen dat biedingen die veel lager of hoger zijn voor dit onderdeel leiden tot een negatieve score. * Bouwsom is incl. deel bijkomende kosten
Verlaging minimale Grondwaarde gemeente (-10%)	Vastgestelde minimale grondwaarde van € 3.2 miljoen excl. BTW waarbij partijen die een lager groundbod doen worden uitgesloten.	Vastgestelde minimale grondwaarde van € 2.900.000,- excl. BTW waarbij partijen die een hoger groundbod doen meer punten krijgen. Minimaal wil zeggen dat biedingen die lager zijn voor dit onderdeel leiden tot een negatieve score.
Optimalisaties VO	Initiële VO	Optimalisaties die in het VO worden doorgevoerd. • Toepassen gevelbekleding (biobased) bestaande uit prefab elementen • Een optimalisatie van het ontwerp mag niet leiden tot een verslechtering van de kwaliteit/duurzaamheid • Omdraaien galerij, waarbij de gehele galerij aan de binnentuin wordt gerealiseerd. • Aanpassen stramienmaat in woontoren waardoor bouwmethode tunnels toepasbaar is. • Minder dikke vloeren en andere constructieve optimalisaties (gebruik van minder beton).

		N.a.v. input kunnen eventuele aanvullende optimalisaties worden besproken, voor zover optimalisaties geen onaanvaardbare beperkingen opleveren op het gebied van duurzaamheid/kwaliteit.
Verhogen aantallen woningen	In bouwdeel Mitros: Vast aantal sociale huur 134 In bouwdeel gemeente: Minimaal 43 middenhuur, minimaal 36 vrije sector, parkeergarage met minimaal 64 parkeerplaatsen (waarvan 40 ingevolge de TKO te verkopen aan Mitros en waarvan 11 deelauto parkeerplaatsen). Maximaal aantal woningen dat totaal is toegestaan is 220 woningen.	Absolute maximum totaal aantal woningen wordt verhoogd naar 230, Deze extra woningen kunnen in vrije sector worden toegevoegd. De bouwdiepte van bouwdeel D uit het ontwikkelkader wordt aangepast van 12m naar 14m. Dit is inclusief een eventuele galerij.
Tenderprocedure	Procedure met voorselectie om het aantal aanbieders en de werklust in biedingsfase te beperken. Deze procedure wordt toegepast bij hoog verwacht aantal gegadigden, kent een extra stap en duurt daardoor langer.	Uitgangspunt is een procedure zonder voorselectie waarbij de geschiktheidseisen (aantonen a.d.h.v. referentie opdrachten) hetzelfde zijn als in de initiële procedure. Deze gelden niet als selectiecriteria maar als knock-out criteria.

3 BEOOGDE KERNCOMPETENTIES

3.1. Kerncompetentie 1 (ontwikkелende partij):

Ervaring met het ontwikkelen van een appartementencomplex. U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het aansturen, coördineren en verantwoordelijkheid dragen voor de integrale ontwikkeling van een appartementencomplex van minimaal 50 appartementen in een hoogbouw van minimaal 4 lagen. U was hierbij risico dragend.

3.2. Kerncompetentie 2 (ervaring bouw):

Ervaring met het realiseren van een appartementencomplex. U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het realiseren van een appartementencomplex van minimaal 100 appartementen in een hoogbouw van minimaal 14 lagen.

3.3. Kerncompetentie 3 (duurzaam bouwen):

Ervaring met het ontwikkelen van een duurzaam appartementencomplex. U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het aansturen, coördineren en verantwoordelijkheid dragen voor de integrale ontwikkeling van een appartementencomplex van minimaal 40 appartementen met een GPR score van 7,5 of beter.

4 BEOOGDE GUNNINGSCRITERIA

4.1. Toelichting beoordelingscriterium 1: Omgevingsmanagement

De gemeente en Woonin willen voor deze raamovereenkomst een aannemer contracteren die in de uitvoering van projecten laat zien passende maatregelen te treffen en daarbij rekening houdt met de omgeving. Om dit te toetsen wordt u verzocht uw BLVC maatregelen uit te werken. Geef in het plan separaat aandacht aan:

- **Tekening van tijdelijke verkeersmaatregelen** – Lever één tekening aan waaruit duidelijk valt op te maken welke tijdelijke verkeersmaatregelen u treft.
- **Borging afspraken** - Geef aan wat uw aanpak is om aan te tonen dat u conform de door u in het BLVC-plan beschreven afspraken werkt.
- **Gevolgen en acties naar de directe projectomgeving** – Geef aan waar (bouw)activiteiten plaatsvinden in de directe projectomgeving die invloed op hoogbouwkavel C5 Zadelstede kunnen hebben tijdens de bouw-voorbereidingsfase.

Beoordeling

Hoe hoger de mate waarin uw beantwoording voldoet aan onderstaande aspecten, hoe hoger uw score.

- a. Mate waarin uw BLVC-plan compleet is, voldoet aan het BLVC kader van de gemeente en beknopt is/geen onnodige dubbelingen bevat;
- b. Mate waarin uit uw plan blijkt dat u zich heeft ingeleefd in de omgeving;
- c. Mate waarin uit uw plan blijkt dat u passende maatregelen heeft genomen zodat de omgevingshinder acceptabel is;
- d. Mate waarin uit uw plan blijkt dat de door u bedachte oplossing de bereikbaarheid borgt voor alle verkeersmodaliteiten;
- e. Mate waarin uw beantwoording SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden) is;

De beschrijving is niet groter dan 3 pagina's A4. Wanneer inschrijver meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste 3 pagina's A4 beoordeeld.

4.2. Toelichting beoordelingscriterium 2: Duurzaamheid

U voegt bij uw bieding uw uitwerking met betrekking tot het thema Duurzaamheid. In het ontwikkelkader zijn minimale eisen opgenomen waaraan de voorgenomen ontwikkeling dient te voldoen. In dit criterium beoordelen we de extra duurzaamheidskwaliteit die u hierboven kunt realiseren. Ga in uw uitwerking expliciet in op onderstaande sub thema's:

GPR

Op welke wijze kunnen circulariteit en architectuur/stedenbouw/landschap bijdragen. Lever in dit kader ook een GPR-berekening aan (gebaseerd op een periode van 75 jaar) inclusief de onderbouwing van de totstandkoming van deze score (aangeleverd tenminste in Excel zodat de berekening eenvoudig kan worden getoetst);

Licht toe hoe u de factor 'tijd' benut om uw plan verder te verbeteren, zowel in de aanloop tot de bouwfase, als tot en met het einde van de (technische) levensduur van de bebouwing en het verlengen daarvan.

Groen en Natuur inclusief bouwen

Geef een toelichting op de inpassing van groen incl. de functionaliteit van het groen voor gebruiker van het gebouw, bezoeker van het gebouw en de biodiversiteit. Hoe creëer je een versterkend effect tussen natuur (incl. biodiversiteit) en het programma in het gebouw? Ga daarbij specifiek in op de hoofdstructuur buitenruimte (robuustheid & gelaagdheid groen, biodiversiteit en daktuinen e.d.). Ga tevens in op de wijze waarop deze groene kwaliteit wordt geborgd (technische en financieel langjarige beheer en onderhoud).

Energie

Geef een toelichting op de inpassing van een duurzaam energiesysteem in het plan. Lever als onderdeel daarvan tenminste een concept-BENG berekening aan en een motivering van de wijze waarop het plan inhaakt op de gebieds-WKO.

Klimaat en groen

Geef een toelichting op de effecten van klimaat en groen. Opgave is het verminderen van de kwetsbaarheid van de stad en haar bewoners; niet alleen mensen, maar ook flora en fauna. Een groene leefomgeving wordt totaal anders beleefd door gebruikers. Bovendien nodigt het uit tot bewegen en ontmoeten, wat bijdraagt aan zowel de fysieke gezondheid (bewegen) als de mentale gezondheid (ontmoeten) van bewoners en bezoekers van City.

Door klimaatverandering moeten we zijn opgewassen tegen steeds extremere weersgebeurtenissen, zoals steeds heftigere regenbuien die zorgen voor wateroverlast, en langere periodes van hitte en droogte die steeds vaker voorkomen.

Wanneer geen maatregelen worden genomen leidt dat tot schade aan gebouwen, vitale infrastructuur en eventueel tot gezondheidsproblemen.

Beoordeling

Uw beschrijving wordt beoordeeld op de mate waarin u aantoont met het gebouw invulling te geven aan de ambitie duurzaam. In het gebouw zijn de verschillende aspecten van het thema duurzaam op een goede manier samengebracht.

Wees zo concreet mogelijk in uw uitwerking, bijv. door de getalsmatige onderbouwingen en eenduidige materiaalkeuzes. Als het in deze fase niet mogelijk is om afdoende concreetheid te bieden, geef dan aan welke principes en uitwerkingsmethoden hieraan ten grondslag liggen.

De beschrijving is niet groter dan drie pagina's A4. Wanneer inschrijver meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste drie pagina's A4 beoordeeld.

4.3. Toelichting beoordelingscriterium 3: Schetsontwerp

U levert een schetsontwerp incl. ontwerp-toelichting aan voor het gemeentelijk deel incl. een visualisatie van het gehele C5 blok. Uw schetsontwerp bevat een heldere ontwerp-toelichting, doorsneden, aanzichten en plattegronden 1:500 en afbeeldingen waardoor helder wordt wat uw architect voor ogen staat met betrekking tot de vormgeving, afmetingen, materiaalkeuze en plaatsing. In uw schetsontwerp houdt u rekening met het ontwikkelkader en het Woonin VO. Het gehele project C5 Zadelstede dient te voldoen aan het politiekeurmerk "veilig wonen".

Ook dient uit het schetsontwerp te blijken op welke wijze u de architectonische samenhang tussen de beide programmaonderdelen borgt en de relatie met haar directe omgeving. In het schetsontwerp

dient een programmatabel te zijn opgenomen waarin het bruto vloeroppervlak en gebruiksoppervlak afleesbaar van de woningen, het parkeren en de overige programma onderdelen.

Beoordelingsaspect

Uw bieding wordt beoordeeld op de mate waarin het aansluit bij het ontwikkelkader en invulling geeft aan de bovenstaande elementen en daarmee aantoonbaar bijdraagt aan de ambities. De mate waarin de beantwoording volledig is, SMART is geformuleerd en helder is onderbouwd.

Uw beschrijving bedraagt maximaal tien (10) pagina's A4 in omvang, inclusief afbeeldingen. Indien uw beantwoording langer is, worden alleen de eerste tien (10) pagina's beoordeeld.

4.4. Toelichting beoordelingscriterium 4: Grondbod deelproject Gemeente

U voegt bij uw bieding een grondbod voor het deelproject Gemeente, gebaseerd op de in deze tender aangeleverde informatie. Uw bod is uitgedrukt in euro's en exclusief BTW, prijspeil 1 januari 2023. U dient een uitsplitsing aan te leveren van het grondbod naar de verschillende programmaonderdelen overeenkomstig de door u te leveren programmatabel.

Beoordeling

Het grondbod wordt beoordeeld volgens de volgende formule:

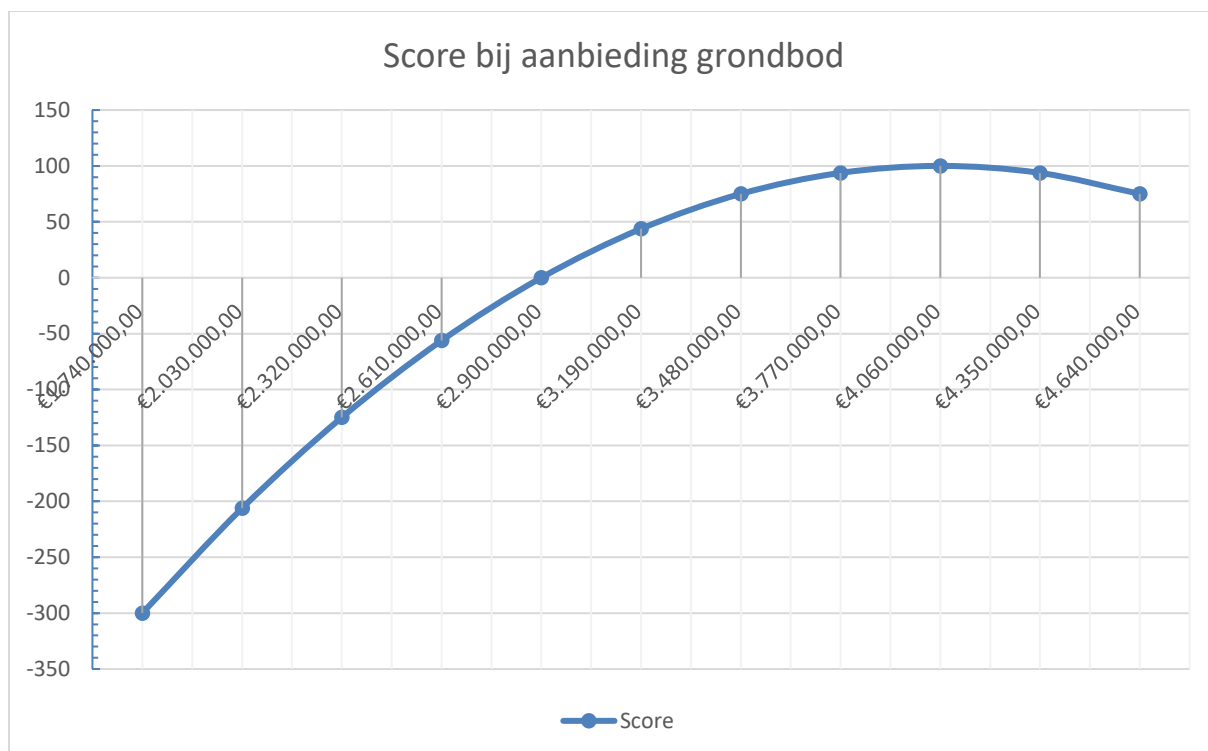
$$Aantal\ punten = \left(1600 - \left(\frac{(Grondbod - 4.060.000)}{29.000} \right)^2 \right) / 16$$

Het bedrag € 4.060.000,- betreft 140% van het bodemgrondbod dat is vastgesteld. Het bedrag € 29.000,- betreft 1% van het bodemgrondbod dat is vastgesteld¹.

Deze formule leidt ertoe dat wanneer uw grondbod gelijk is aan het bodemgrondbod, u geen punten ontvangt. Is uw grondbod gelijk aan 140% van het bodemgrondbod, dan ontvangt u 100 punten. Dat is tevens het maximum aantal te behalen punten. Wanneer uw grondbod hoger is dan 140% van het bodemgrondbod, ontvangt u weer minder punten. U behaalt daar dus geen voordeel mee.

De formule kan ook leiden tot negatieve punten. Er geldt geen minimale score en het kan dus zo zijn dat u op dit gunningscriterium een negatieve score behaalt. De grafiek hieronder geeft een impressie van de te behalen punten bij welk grondbod.

¹ In afwijking van eerdere tendervoorwaarden wordt u niet direct uitgesloten als u onder het bodemgrondbod of boven het plafondbedrag bouwsom inschrijft.



Na vermenigvuldiging met de effectieve weegfactor wordt de score op dit beoordelingscriterium afgerond op twee decimalen.

4.5. Toelichting beoordelingscriterium 5: Aanbieding kosten deelproject Woonin

Geef uw inschrijfprijs aan voor het deelproject Woonin gebaseerd op de in deze tender aangeleverde informatie incl. begroting conform NEN2699 detailniveau 4. Met daarin separaat inzichtelijke de verkoopprijs voor de 40 aan Woonin te leveren parkeerplaatsen en de kosten van de gemeenschappelijke ruimten (Daktuin en gemeenschappelijke installatieruimten) welke naar rato (dat wil zeggen op basis van percentuele aandeel parkeren van deelproject Woonin in het totaal) toegerekend dienen te worden aan het Woonin deel. Wij hanteren een eenmalige bijdrage aansluitkosten (BAK) van maximaal € 5000,- per woning. U dient deze waarde te hanteren bij het indienen van uw bouwsom. Wanneer de werkelijke BAK afwijkt van dit bedrag is het verschil verrekenbaar.

Op basis van VO Woonin is het aantal m2 circa 13.300 m2 excl. parkeergarage. Dit resulteert in een geraamd bedrag van afgerond 32,4 miljoen euro excl. BTW voor het woongebouw van Woonin. Voor het parkeren incl. daktuin geldt een geraamd bedrag van 1,75 miljoen euro excl. BTW. Het totaal geraamd bedrag voor het Woonin deel incl. 40 parkeerplaatsen en daktuin is derhalve € 34,15 miljoen euro excl. BTW.

Het geraamd bedrag heeft betrekking op zowel de bouw- als bijkomende kosten. Het gaat daarbij om de kosten voor de architect, constructeur, installateur en overige adviseurs. Voor het woongebouw betreft het de kosten voor deze partijen vanaf VO tot aan vergunning. Voor de parkeergarage en daktuin ligt er nog geen ontwerp en zijn de kosten voor deze partijen voor het gehele ontwerptraject. Daarnaast vallen onder de bijkomende kosten de aansluitkosten voor de WKO. Legeskosten vallen hier niet onder en zitten bij Woonin.

Beoordeling

De bouwkosten incl. bijkomende kosten wordt beoordeeld volgens de volgende formule:

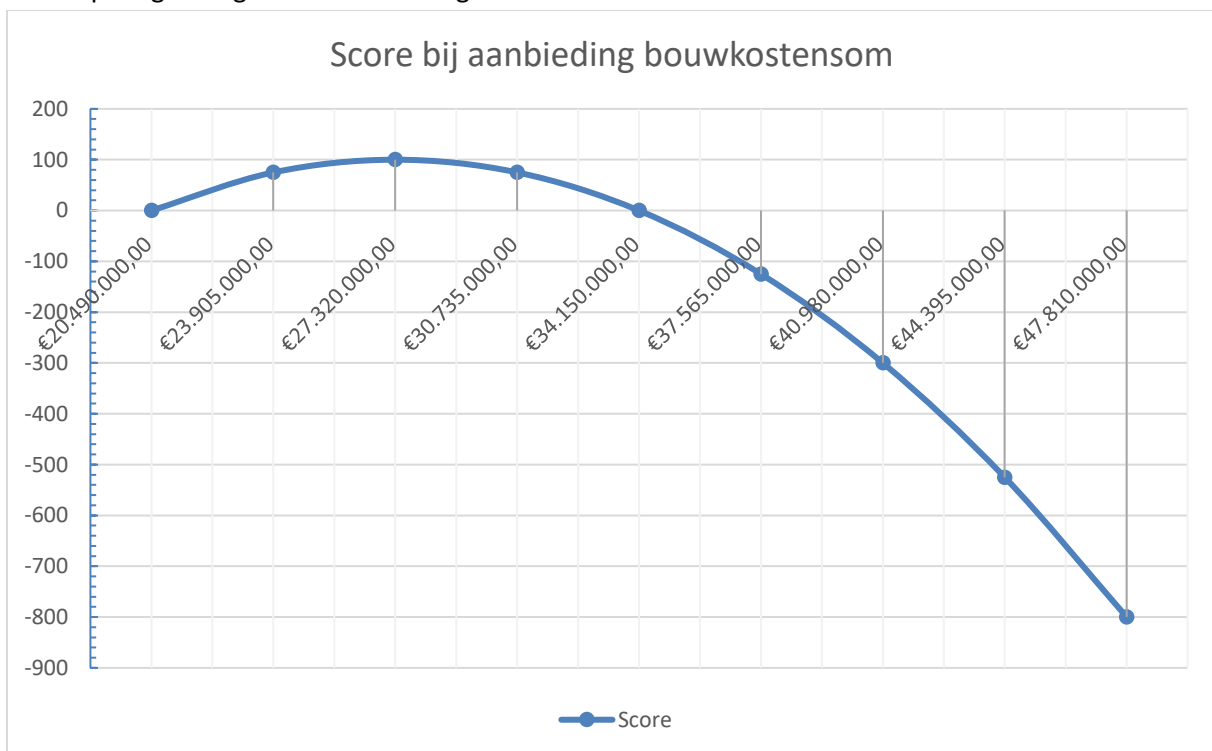
$$Aantal\ punten = \left(400 - \left(\frac{(Bouwkostensom - 27.320.000)}{341.500} \right)^2 \right) / 4$$

Het bedrag € 27.320.000,- betreft 80% van de plafondbouwsom die voor de bouwkosten is vastgesteld.

Het bedrag € 341.500,- betreft 1% van de plafondbouwsom die voor de bouwkosten is vastgesteld.

Deze formule leidt ertoe dat wanneer uw bouwkostensom gelijk is aan de plafondbouwsom, u geen punten ontvangt. Is uw bouwkostensom gelijk aan 80% van de plafondbouwsom, dan ontvangt u 100 punten. Dat is tevens het maximum aantal te behalen punten. Wanneer uw bouwkostensom lager is dan 80% van de plafondbouwsom, ontvangt u weer minder punten. U behaalt daar dus geen voordeel mee.

De formule kan ook leiden tot negatieve punten. Er geldt geen minimale score en het kan dus zo zijn dat u op dit gunningscriterium een negatieve score behaalt.



Na vermenigvuldiging met de effectieve weegfactor wordt de score op dit beoordelingscriterium afgerond op twee decimalen.

1.1. Voorbeeldberekening

In onderstaande tabel treft u een rekenvoorbeeld aan van twee inschrijvingen en de score die zij daarmee behalen.

Beoordelingscriterium	Weging	Inschrijver X		Inschrijver Y	
		Score/bedrag	Punten	Score/bedrag	Punten
Omgevingsmanagement	10%	Zeër goed	10	Goed	8
Uitwerking duurzaamheid	18%	Voldoende	10,8	Zeër goed	18
Schetsontwerp	15,75%	Goed	12,6	Voldoende	9,45
Aanbieding grondbod	11,25%	€ 3.576.000,00	9,29	€ 3.987.600,00	11,21

Aanbieding bouwkosten	45%	€ 38.125.000,00	-59,70	€ 32.250.000,00	21,55
Totaal			-17,01		68,21

Tabel 5 - Voorbeeldberekening

In bovenstaand voorbeeld behaalt inschrijver Y een hoger aantal punten dan inschrijver X. Inschrijver X behaalt een negatief aantal punten.

5 BEOOGDE PLANNING EN PROCEDURE

De marktconsultatie zal door middel van een schriftelijke inventarisatie worden uitgevoerd via TenderNed. Uw reactie op deze marktconsultatie wordt bijzonder op prijs gesteld. We willen u vragen om uw reactie **in het bijgevoegde formulier (bijlage 1) uiterlijk vrijdag 17 februari om 12:00 AM** via TenderNed aan te leveren. Wij houden ons het recht voor om met enkele partijen een gesprek in te plannen.

Tabel 1: Beoogde planning Tender

Mijlpaal	Beoogde Datum (Onder voorbehoud)
Publicatie Marktconsultatie document	Woensdag 8 februari
Deadline indienen reacties	Vrijdag 17 februari 12:00 AM
Publicatie Tender	Woensdag 8 maart
Deadline stellen vragen Nvi 1	Woensdag 15 maart 12:00 AM
Publicatie 1 ^e Nota van Inlichtingen	Woensdag 22 maart
Deadline stellen vragen Nvi 2	Woensdag 29 maart 12:00 AM
Publicatie 2 ^e Nota van Inlichtingen	Woensdag 5 april
Deadline indienen biedingen	Woensdag 19 april 10:00 AM
Voorlopige gunningsbeslissing	Woensdag 3 mei
Verificatiegesprek	Dinsdag 16 mei
Einde bezwaartermijn	Dinsdag 23 mei
Ondertekening	Vrijdag 26 mei