

gemeente

**Zoetermeer**

**EUROPESE NIET-OPENBARE  
AANBESTEDING  
2023-022611**

**UITNODIGING TOT INSCHRIJVING  
ONTWIKKELING VAN AALSTLAAN 24  
Gemeente Zoetermeer**

TenderNed-kenmerk TN 411294

Auteursrecht  
Alle rechten voorbehouden aan de gemeente Zoetermeer.

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Begrippenlijst.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Informatie over de gemeente Zoetermeer en de Opdracht .....</b>	<b>7</b>
3.1	Gemeente Zoetermeer .....	7
3.2	Doel van de aanbesteding .....	7
3.3	Omschrijving van de Opdracht .....	7
3.4	Huidige situatie .....	8
3.5	Gemaakte keuzes .....	9
3.6	Duurzaamheid en MVO .....	9
3.7	Koop-/realisatieovereenkomst .....	10
<b>4.</b>	<b>De procedure .....</b>	<b>11</b>
4.1	Inleiding .....	11
4.2	Planning .....	11
4.3	Communicatie .....	11
4.4	Vragen & Nota van Inlichtingen .....	11
4.5	Tegenstrijdigheden .....	12
4.6	Klachten .....	12
4.7	Voorbehouden voor de Gemeente .....	12
4.8	Toepasselijk recht en geschillen .....	14
4.9	(Reken)vergoeding .....	14
4.10	Voornemen tot gunning en “standstill” termijn .....	15
<b>5.</b>	<b>Instructies Inschrijving .....</b>	<b>16</b>
5.1	Algemeen .....	16
5.2	Indienen van de Inschrijving .....	16
5.3	Digitale kluis .....	16
5.4	Taal .....	16
5.5	Gestanddoeningstermijn .....	16
5.6	Algemene Verkoopvoorwaarden en concept Koop-/ Realisatieovereenkomst .....	17
5.7	Ondertekening .....	17
<b>6.</b>	<b>Beoordelingsproces .....</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Gunningscriteria en beoordelingsmodel .....</b>	<b>21</b>
7.1	Algemeen .....	21
7.2	Beoordeling kwalitatieve subgunningscriteria .....	23
7.3	Beoordeling prijs .....	25
7.4	Eindscore .....	25
<b>Bijlage 1</b>	<b>Inschrijvingsformulier .....</b>	<b>26</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Programma van eisen .....</b>	<b>27</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Kwalitatieve subgunningscriteria .....</b>	<b>29</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Prijsopgave .....</b>	<b>30</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Koop- en realisatieovereenkomst .....</b>	<b>31</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Checklist .....</b>	<b>50</b>

# 1. Begrippenlijst

In deze Uitnodiging tot inschrijving wordt gebruik gemaakt van de navolgende begrippen. Begrippen worden met een hoofdletter geschreven. Als de definitie in enkelvoud is gegeven, wordt ook het meervoud daaronder begrepen. Als de definitie in meervoud is gegeven, wordt ook het enkelvoud daaronder begrepen.

## Aanbestedingsdocumenten

De documenten die door of namens de Gemeente zijn opgesteld ten behoeve van de aanbestedingsprocedure. Deze bestaan uit:

- de Aankondiging;
- de Selectieleidraad, inclusief Bijlagen;
- de Uitnodiging tot inschrijving, inclusief Bijlagen;
- eventuele Nota('s) van Inlichtingen, inclusief Bijlagen;
- eventuele andere documenten (in schriftelijke en/of elektronische vorm) die de Gemeente in verband met deze aanbesteding ter beschikking stelt.

## Aankondiging

De formele Aankondiging van de Opdracht in het Supplement op het Publicatieblad van de Europese Unie (<http://ted.europa.eu>) en op <http://www.tenderned.nl>.

## Aanmelding

Het schriftelijke verzoek van een Gegadigde tot deelname aan de aanbestedingsprocedure, aan de hand waarvan de geschiktheid van de Gegadigde wordt getoetst en een eventuele selectie van Gegadigden plaatsvindt.

## Beste prijs-kwaliteitverhouding

De Inschrijving die op basis van de Gunningscriteria, kwaliteit en prijs, de hoogste puntenscore heeft behaald en voldoet aan de toetsing van volledigheid, instructies, Geschiktheidseisen en Programma van eisen.

## Bijlage

Aanhangsel bij de Selectieleidraad dat volledig deel uitmaakt van de Aanbestedingsdocumenten als ook van de Overeenkomst.

## Combinatie

Twee of meer Ondernemingen die een gezamenlijke Aanmelding indienen, waarbij de Ondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk zijn voor het juist en volledig voldoen aan alle verplichtingen, voortvloeiend uit de Overeenkomst. De Combinatie dient te voldoen aan de wettelijke vereisten en de Beleidsregels combinatieovereenkomsten.

## Contractant

De opdrachtnemer van de Overeenkomst, zijnde de Inschrijver aan wie de Opdracht is gegund.

## Derde

Elke natuurlijke of rechtspersoon anders dan de Gemeente of de Gegadigde, ongeacht de juridische aard van de banden met die natuurlijke persoon of rechtspersoon.

#### Gegadigde

Een Ondernemer die heeft verzocht om deelname aan een niet-openbare procedure.

#### Gemeente

De opdrachtgever van de Overeenkomst, zijnde (het college van Burgemeester en Wethouders van) de gemeente Zoetermeer.

#### Geschiktheidseis

De eisen waaraan een Gegadigde minimaal dient te voldoen om voor gunning in aanmerking te komen. Geschiktheidseisen zien op de kwalitatieve beoordeling van de Gegadigde.

#### Gunningscriterium

Het inhoudelijke criterium op basis waarvan de Inschrijving wordt beoordeeld voor de keuze van de winnende Inschrijver.

#### Inschrijver

Een geselecteerde Gegadigde die een Inschrijving indient die gebaseerd is op de Aanbestedingsdocumenten.

#### Inschrijving

De aanbieding c.q. offerte van de geselecteerde Gegadigde die is gebaseerd op de Aanbestedingsdocumenten, inclusief alle Bijlagen en documenten die zijn ingediend ten behoeve van de aanbesteding om de Opdracht gegund te krijgen.

#### Niet-openbare aanbesteding

Een aanbesteding in twee fasen; de selectiefase en de gunningsfase.

#### Nota van Inlichtingen

Het document waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van Gegadigden zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van de Selectieleidraad en/of andere Aanbestedingsdocumenten. De Nota van Inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de Selectieleidraad en prevaleert boven de Selectieleidraad.

#### Onderaannemer

Een Ondernemer die in opdracht van een Gegadigde of Combinatie, zonder voor hen in dienst te zijn, onderdelen van de aanbestede Opdracht uitvoert.

#### Onderneming/Ondernemer

Een aannemer, leverancier of dienstverlener. De termen „aannemer”, „leverancier” of „dienstverlener” omvatten elke natuurlijke- of rechtspersoon of elk openbaar lichaam of elke combinatie van deze personen en/of lichamen die respectievelijk de levering van producten of uitvoering van diensten op de markt aanbiedt.

#### Opdracht

De opdracht die onderwerp is van de Overeenkomst die gesloten zal worden tussen de Gemeente en Contractant.

#### Overeenkomst

De koop- en realisatieovereenkomst met daarin de schriftelijk vastgelegde afspraken tussen de Gemeente en Contractant, gebaseerd op wat is gevraagd en is aangeboden.

#### Selectiecriteria

De inhoudelijke criteria op basis waarvan de selectie plaatsvindt.

#### Selectieleidraad

Het document, inclusief Bijlagen, dat de voorwaarden bevat voor Aanmelding, de eisen en selectiemethode voor het beoordelen en selecteren van geschikte Gegadigden voor de gunningsfase.

#### Plan Uitwerkingskader

Het Planuitwerkingskader (PUK) is een door de gemeenteraad vastgesteld document waarin de (rand)voorwaarden zijn opgenomen waaraan de plannen dienen te voldoen om de gemeentelijke publiekrechtelijke medewerking te verkrijgen.

#### Programma van eisen

De beschrijving van de Opdracht bestaande uit functionele en technische specificaties die de Gemeente heeft opgesteld, die deel uitmaakt van de Aanbestedingsdocumenten.

#### Uitnodiging tot inschrijving

Het Aanbestedingsdocument dat betrekking heeft op de gunningsfase van de aanbesteding en waarop de Inschrijving gebaseerd is. Hierin wordt beschreven de Opdracht, de te volgen aanbestedingsprocedure, het Programma van eisen en de Gunningscriteria.

#### Uitsluitingsgronden

De eisen die zien op omstandigheden die de (persoon van de) Gegadigde zelf betreffen en in het algemeen uitsluiting van deelname aan een aanbesteding kunnen rechtvaardigen.

## 2. Inleiding

De Gemeente voert een aanbestedingsprocedure uit voor de ontwikkeling Van Aalstlaan 24. Het betreft een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure op basis van het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016). Deze is aangekondigd in het publicatieblad van de Europese Unie <http://ted.europa.eu>. Daarnaast is de Aankondiging gepubliceerd op TenderNed (<http://www.tenderned.nl/>).

Naast deze Uitnodiging tot inschrijving zijn de volgende losse Bijlagen meegezonden:

- Algemene verkoopvoorwaarden voor Bouwterreinen 2021;
- Bijlage 1 Inschrijvingsformulier in Word;
- Bijlage 2 Technische specificaties in Word;
- Bijlage 4 Grondbod in Word.

Gekozen is voor een Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure. De aanbesteding bestaat uit twee fasen, te weten:

- de selectiefase: hierin zijn de Gegadigden voor de Opdracht beoordeeld en gerangschikt op basis van de vraag of en in hoeverre zij aan de gestelde Geschiktheidseisen en Selectiecriteria kunnen voldoen.
- de gunningsfase: Alleen Gegadigden die zich hebben aangemeld en door de Gemeente zijn geselecteerd, zijn vervolgens uitgenodigd om een Inschrijving in te dienen.

Dit document leidt de tweede fase (gunningsfase) van de aanbestedingsprocedure in.

### **Leeswijzer**

Hoofdstuk 3 van deze Uitnodiging tot inschrijving gaat in op de achtergrond van deze aanbesteding en geeft een algemene beschrijving van de Opdracht.

Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de te volgen aanbestedingsprocedure.

In hoofdstuk 5 zijn de instructies voor de Inschrijving voor deze aanbesteding opgenomen. Deze voorwaarden gelden gedurende de gehele aanbestedingsprocedure, tenzij daarvan in een later Aanbestedingsdocument wordt afgeweken.

In hoofdstuk 6 wordt het beoordelingsproces beschreven.

Hoofdstuk 7 beschrijft de Gunningscriteria en het beoordelingsmodel dat de Gemeente hanteert bij het beoordelen van de Inschrijvingen.

### **3. Informatie over de gemeente Zoetermeer en de Opdracht**

#### **3.1 Gemeente Zoetermeer**

De gemeente Zoetermeer telt circa 125.000 inwoners. De gemeente Zoetermeer is een slagvaardige en moderne organisatie die vooruitkijkt naar de toekomst en waar de inwoner centraal staat. Er wordt daarom hard gewerkt aan de ambities van de stad om ook in de toekomst het hoge niveau van de stad te behouden.

Op 31 januari 2022 heeft de gemeenteraad de Visie Zoetermeer 2040 vastgesteld. Deze visie geeft antwoord op de vraag wat we moeten doen om te zorgen dat Zoetermeer ook op langere termijn een prettige stad blijft, waar iedereen fijn kan wonen, werken en recreëren. In de visie staat hoe Zoetermeer zich kan ontwikkelen en hoe er gebouwd kan blijven worden aan verbetering en ontwikkelkansen voor alle inwoners. In de visie staat de opgave centraal om tot een betere balans en tot een opwaartse beweging van de stad te komen, gericht op kansengelijkheid en leefbaarheid, op het verduurzamen van de stad en de vernieuwing van de economie. De gemeenteraad van Zoetermeer heeft ambities uitgesproken om in de komende 10 tot 15 jaar tenminste 700 woningen per jaar bij te bouwen. De Strategische agenda 2040 slaat de brug tussen de Visie Zoetermeer 2040 en de uitvoering op lange termijn. In de strategische agenda staan de programma's opgenomen waaraan de komende jaren wordt gewerkt.

Op de locatie Van Aalstlaan 24 worden kansen gezien om bij te dragen aan de ambitie van Zoetermeer om 700 woningen per jaar te realiseren en een verdere kwalitatieve invulling te geven aan deze plek. Liggend aan de rand van de wijk Palenstein en naast de belangrijkste entree naar deze wijk is de locatie en goed bereikbaar en een echte zichtlocatie. Een nieuwe invulling met woonzorg-woningen voor deze plek is een kwalitatieve impuls voor zowel de aantrekkelijkheid als de functionaliteit.

Voor deze nieuwe invulling heeft de gemeenteraad op 15 mei 2023 het Planuitwerkingskader (PUK) vastgesteld waarin de (rand)voorwaarden zijn opgenomen waaraan het plan dient te voldoen om de gemeentelijke publiekrechtelijke medewerking te verkrijgen. De randvoorwaarden hebben als doel om in de verdere planontwikkeling als toetsingskader te fungeren. Hiermee wordt vorm en inhoud aan de planontwikkeling. Op basis van het PUK wordt het plan verder uitgewerkt.

Voor meer informatie over Zoetermeer kijk op [www.zoetermeer.nl](http://www.zoetermeer.nl).

#### **3.2 Doel van de aanbesteding**

Met deze Uitnodiging tot inschrijving worden geselecteerden Gegadigden in de gelegenheid gesteld een Inschrijving te doen. Deze Uitnodiging tot inschrijving heeft als doel het op een toetsbare en transparante wijze aangaan van een Overeenkomst met één Contractant voor de ontwikkeling Van Aalstlaan 24.

#### **3.3 Omschrijving van de Opdracht**

Het onderwerp van de aanbesteding bestaat uit het voor eigen rekening en risico ontwerpen en ontwikkelen van een woonprogramma bestaande uit circa 100 woningen op de locatie Van Aalstlaan 24. Alle woningen zijn onderdeel van een woonzorg-concept dat in de gunningsfase

nader uitgewerkt dient te worden. De woningen bestaan voor een deel uit middeldure huurwoningen en kunnen voor het overige voor zowel de koop- als huursector worden ontwikkeld. De precieze onderverdeling hiervoor staat beschreven in het Planuitwerkingskader. Het exacte aantal woningen is niet gemaximeerd om zoveel mogelijk vast te houden aan de ontwerpvrijheid, maar dienen op een kwalitatief hoogwaardige manier te worden ingepast met inachtneming van de mogelijkheden en beperkingen van het perceel.

Voor deze woningen gelden wel de volgende voorwaarden:

- 50% van het aantal te realiseren woningen valt in het middeldure segment:

- \* Hiervan bestaat minimaal 25% uit middeldure huurwoningen;
- \* De middeldure huurwoningen hebben een minimale instandhoudingstermijn van 15 jaar;
- \* De middeldure huurwoningen hebben een aanvangshuur van de liberalisatiegrens tot €1038,14 (prijspeil 2022, huisvestingsverordening);
- \* De middeldure koopwoningen behoren tot de betaalbare koop met een betaalbaarheidsgrens van €355.000 (prijspeil 2022, definitie Rijksoverheid).

- 50% van het totale aantal te realiseren woningen zijn vrij te bepalen door de marktpartij.

Het huidige opstal (Monutagebouw) op de locatie dient behouden te blijven en te worden geïntegreerd in het programmatische en stedenbouwkundige concept.

In aansluiting op deze opdracht worden op een naastgelegen perceel circa 48 sociale huurwoningen ontwikkeld door een nader te bepalen partij. Deze sociale huurwoningen dienen qua programma en stedenbouwkundige opzet aan te sluiten op het winnende plan uit voorliggende selectieprocedure. Het is de bedoeling dat het eindresultaat bestaat uit één woonzorg-complex.

Bij de uitwerking van beide opdrachten gelden de voorwaarden en ambities zoals vermeld in het Planuitwerkingskader.

### **3.4 Huidige situatie**

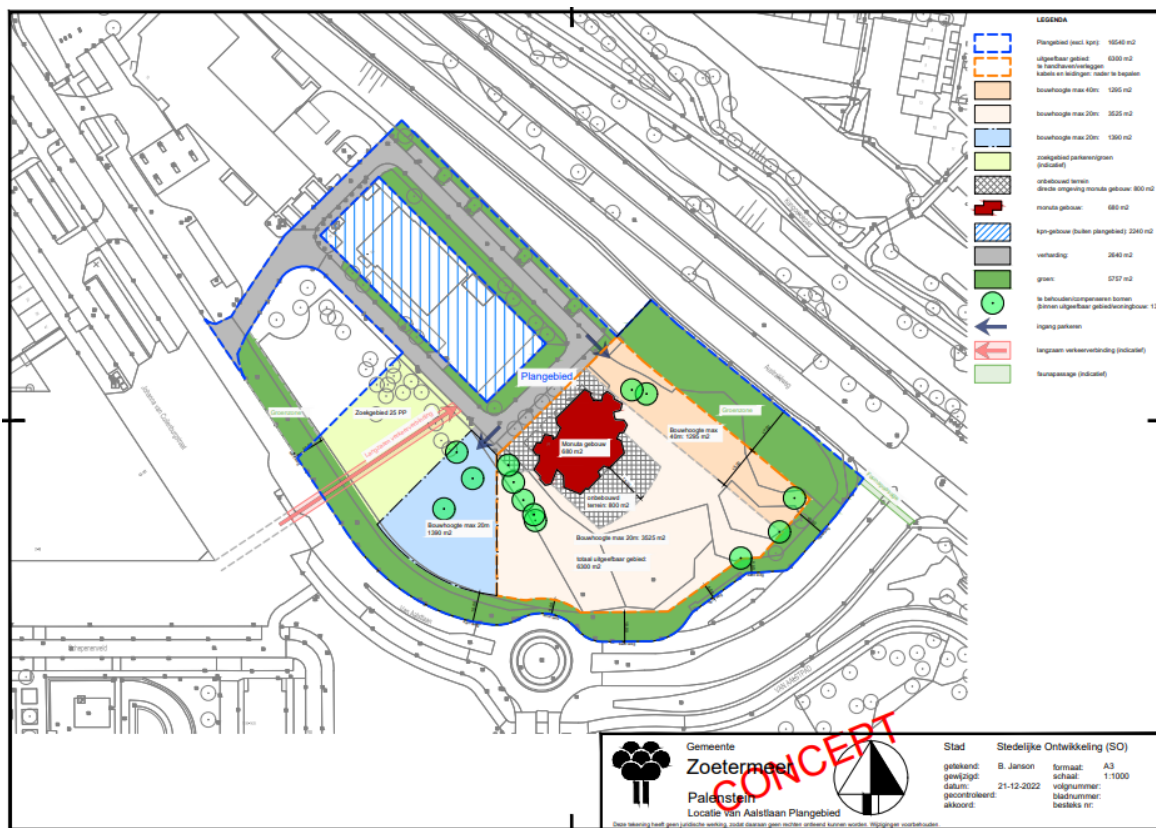
De locatie bevindt zich tussen de Australiëweg en de Van Aalstlaan aan de rand van de wijk Palenstein, zoals aangegeven op de randvoorwaardenkaart in het PUK.

De locatie is gelegen aan de belangrijkste invalweg voor Palenstein en naast een hoofdweg. Palenstein als oudste wijk van de “new town” Zoetermeer kent een vergaand herstructureringsplan uit 2012 (Wijkvisie 2012). Deze is in uitvoering en zal naar verwachting Q1 2025 gereed zijn. Naast sloop-nieuwbouw van woningen, het gasloos en “0 op de meter” maken van bestaande woningen is het wijkwinkelcentrum vernieuwd en verplaatst. Het ligt daarmee in de directe nabijheid van de locatie Van Aalstlaan 24.

In het projectgebied Van Aalstlaan 24 is een gebouw van de voormalige uitvaartonderneming Monuta gelegen. Het gebouw heeft deze functie verloren en kent sindsdien een tijdelijk gebruik. Daaromheen ligt een parkeerfunctie en randgroen in de vorm van struiken en bomen zodat het gebouw praktisch onzichtbaar is vanuit de Van Aalstlaan en de aanliggende stadsontsluitingsweg Australiëweg.

Zie bijlage 2 van het PUK voor het uitgeefbaar gebied. Deze is met oranje stippellijn aangeduid.





Het bestemmingsplan dient te worden herzien om de ontwikkeling mogelijk te maken. Zie voor verdere info het Planuitwerkingskader.

### 3.5 Gemaakte keuzes

#### Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure

Er is gekozen voor de Europese aanbestedingsprocedure, omdat de verwachte opdrachtwaarde de Europese drempel van € 5.382.000,- voor werken overschrijdt.

Er is gekozen voor de niet-openbare procedure, omdat naar verwachting het aantal inschrijvende partijen hoog is en/of de administratieve lasten om in te schrijven hoog zijn.

#### Clusteren van de Opdracht

De Opdracht is niet opgesplitst in Percelen. De Opdracht is niet verdeeld in percelen, omdat het een eenduidige Opdracht betreft. Daarnaast kan dit worden geleverd door meerdere partijen.

#### Koop-/ realisatieovereenkomst

De verkoop van de locatie Van Aalstlaan 24 dient te gebeuren op basis van een door de gemeente Zoetermeer met de winnaar de aanbesteding te sluiten koop-/ realisatieovereenkomst

### 3.6 Duurzaamheid en MVO

De Gemeente heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Duurzaamheidscriteria zijn verwoord in het beleid "duurzaam Zoetermeer" en verder uitgewerkt in het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Ten aanzien van duurzaamheid heeft de Gemeente sinds 2012 de ambitie om 100% duurzaam in te kopen. Daar waar mogelijk, worden de door het Rijk geformuleerde eisen voor milieuvriendelijker en rechtvaardige inkopen in deze Selectieleidraad gehanteerd. De

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland heeft voor ongeveer 46 productgroepen eisen ten aanzien van milieuaspecten beschreven. Vanaf 2015 worden bij 40 procent van de aanbestedingen van de Gemeente Gunningcriteria voor milieuvriendelijker en rechtvaardiger inkopen gehanteerd.

In deze aanbesteding zijn duurzaamheidsaspecten meegenomen in de eisen en wensen in het Planuitwerkingskader.

De Gemeente hecht belang aan het thema maatschappelijk verantwoord ondernemen om duurzame arbeid te realiseren. Het door de Gegadigde creëren van werkgelegenheid door arbeidsdeelname van Werkzoekenden die staan ingeschreven bij het UWV werkbedrijf, en/of door arbeidsdeelname van mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt of mensen met een indicatie op grond van de Wet Sociale Werkvoorziening van de sociale werkvoorziening ziet zij als een pré. Ook ziet zij het als pré als de Gegadigde het daadwerkelijk beschikbaarstellen van stage- en/of leerlingplaatsen aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt als onderdeel van haar bedrijfsvoering ziet. Onder “mensen met afstand tot de arbeidsmarkt” wordt onder andere verstaan: Werkzoekenden, Wsw-ers, Stagiaires.

In deze aanbesteding zijn MVO aspecten meegenomen als bijzondere uitvoeringsvoorwaarde in Bijlage 2 ‘Uitvoering SROI’. Door het indienen van een Aanmelding verklaart de Gegadigde in te stemmen met deze bijzondere uitvoeringsvoorwaarde.

### **3.7 Koop-/realisatieovereenkomst**

De onder 3.4 omschreven locatie Van Aalstlaan 24 wordt door de gemeente Zoetermeer onder voorwaarden verkocht aan de winnaar van de aanbesteding. Met de winnaar van de aanbesteding zal een koop- / realisatieovereenkomst, deze is in concept in de bijlage opgenomen, worden gesloten. Het model van deze overeenkomst zal als bijlage bij de Uitnodiging tot Inschrijving worden gevoegd.

## 4. De procedure

### 4.1 Inleiding

Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente is erop gericht om te komen tot een keuze voor de juiste Inschrijver door het objectief en transparant benaderen van Ondernemers en het optimaal gebruik maken van de marktwerking. Voor de bepaling en invulling van de Geschiktheidseisen en Gunningscriteria zijn de Europese beginselen van het aanbestedingsrecht toegepast, als ook de uitwerking van het proportionaliteitsbeginsel in de gids proportionaliteit.

### 4.2 Planning

Voor het aanbestedingstraject wordt onderstaande planning aangehouden. De termijnen voor het indienen van vragen en voor het indienen van de Inschrijvingen zijn fatale termijnen. De overige genoemde termijnen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Omschrijving	Door:	(uiterste) datum:
Toesturen Uitnodiging tot inschrijving aan geselecteerde Gegadigden	Gemeente	24 juli 2023
Mogelijkheid tot stellen vragen	Inschrijver	1 september 2023, 12.00 uur
Verzenden Nota van Inlichtingen	Gemeente	12 september 2023
Indienen Inschrijving	Inschrijver	20 oktober 2023, 12.00 uur
Presentaties		30 oktober 2023
Verificatiegesprek	Gemeente/Inschrijver	6 november 2023
Bericht voornemen tot Gunning	Gemeente	8 november 2023
Bericht definitieve Gunning	Gemeente	29 november 2023
Streefdatum ondertekening Overeenkomst	Gemeente/Inschrijver	30 november 2023
(Streef)Datum aanvang Opdracht	Inschrijver	30 november 2023

### 4.3 Communicatie

Communicatie in het kader van deze aanbesteding kan uitsluitend plaatsvinden met het cluster Inkoop van de afdeling JaBo via TenderNed. Het is de Inschrijver tijdens de aanbestedingsprocedure op straffe van uitsluiting nadrukkelijk verboden -op welke manier dan ook - inzake de aanbesteding contact te hebben met wie dan ook van de Gemeente op een andere wijze dan in de voorafgaande zin genoemd.

### 4.4 Vragen & Nota van Inlichtingen

De geselecteerde Gegadigden worden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over de Uitnodiging tot inschrijving. Dit kan uitsluitend via de vragenmodule van TenderNed, tot en met 1 september 2023, 12.00 uur.

De Gemeente zal de vragen en/of opmerkingen en haar reactie daarop geanonimiseerd opnemen in een Nota van Inlichtingen die via TenderNed wordt gepubliceerd.

De laatste Nota van Inlichtingen wordt uiterlijk 10 dagen voor sluiting inschrijvingstermijn gepubliceerd.

Vragen die na het gestelde tijdstip worden ontvangen behoeven door de Gemeente niet te worden beantwoord. De Inschrijver draagt de verantwoordelijkheid voor een correcte en tijdige ontvangst van de vragen door de Gemeente.

De Nota van Inlichtingen wordt gepubliceerd op TenderNed. Geïnteresseerden krijgen automatisch een bericht dat de Nota van Inlichtingen te downloaden is wanneer zij zich hebben geregistreerd op <http://www.tenderned.nl/>. De Gemeente zal de Nota van Inlichtingen niet separaat versturen en ook geen aankondiging versturen dat de Nota van Inlichtingen gepubliceerd is op de internetsite.

#### **4.5 Tegenstrijdigheden**

Deze Uitnodiging tot Inschrijving met alle bijbehorende Bijlagen is met zorg samengesteld. De Gemeente verwacht van de Inschrijvers een proactieve houding. Dit betekent dat indien de Inschrijver onduidelijkheden, tegenstrijdigheden, procedurefouten en/of onvolkomenheden tegenkomt, de Inschrijver het cluster Inkoop hiervan zo spoedig mogelijk doch uiterlijk 1 september 2023, 12.00 uur, op de hoogte dient te stellen via TenderNed met opgave van eventuele consequenties en/of correctievoorstellen. Ook eventuele bezwaren tegen (delen van) dit document (bijv. m.b.t. termijnen, criteria, werkwijze) dient u zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 1 september 2023, 12.00 uur, te uiten via TenderNed. De Gemeente zal aan het uitblijven van klachten het vertrouwen ontnemen, dat de aanbesteding zonder bezwaar kan worden voortgezet en tot ontvangst van de Inschrijvingen kan worden overgegaan. Inschrijvers die voorafgaand aan de datum voor het stellen van vragen geen bezwaar maken over onduidelijkheden, tegenstrijdigheden, procedurefouten en/of onvolkomenheden, doen afstand van hun recht om tegen die onregelmatigheden op te komen, althans hebben zij dat recht verwerkt wanneer bovenstaande datum is verstreken.

#### **4.6 Klachten**

De aanbestedingsprocedure of dit document kan aanleiding geven tot het indienen van een klacht. Klachten moeten betrekking hebben op aspecten van deze concrete aanbesteding die binnen de werking van het ARW 2016 valt. Klachten kunnen niet gaan over het (algemene) inkoopbeleid van de Gemeente. Indien u een klacht overweegt, dan kunt dit via de website van de gemeente Zoetermeer, <https://www.zoetermeer.nl/klacht-indienen/>, kenbaar maken.

#### **4.7 Voorbehouden voor de Gemeente**

##### **Voorbehoud niet tot gunning over te gaan**

De Gemeente behoudt zich het recht voor om het gehele of een gedeelte van het aanbestedingstraject tijdelijk of definitief te stoppen. Na de interne beslissing tot intrekking worden de Inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de intrekking van de aanbesteding.

Iedere belanghebbende die het niet met de beslissing eens is, dient - op straffe van verval van het recht daartoe - binnen maximaal 20 kalenderdagen na dagtekening van de intrekkingsbeslissing een civiel kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de rechtbank Den Haag. Indien een belanghebbende nalaat binnen deze periode een voorlopige voorziening aanhangig te maken, doet de belanghebbende afstand van recht om op grond van de Aanbestedingswet naderhand hiertegen in rechte op te komen. In het geval een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, wordt belanghebbende verzocht terstond een kopie inclusief de opgevoerde producties ter beschikking te stellen aan de Gemeente, als ook verhinderdata bij de Gemeente op te vragen.

Tevens heeft de Gemeente te allen tijde het recht om niet tot (definitieve) gunning over te gaan. In ieder geval heeft zij dit recht -niet limitatief geformuleerd- in de volgende gevallen: het ontbreken van bestuurlijke goedkeuring, het niet beschikbaar hebben van voldoende financiële middelen en het ontbreken van een (formeel) positieve besluitvorming.

#### **Voorbehoud in geval van onjuiste/onvolledige informatie**

De Gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op hun juistheid te controleren. Als tijdens de aanbestedingsprocedure blijkt dat door Inschrijver onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt en/of Inschrijver hetgeen door Inschrijver is aangeboden niet kan nakomen, wordt Inschrijver van verdere deelname uitgesloten.

De Gemeente behoudt zich het recht voor de Overeenkomst te ontbinden in geval van onjuiste en/of onvolledige informatie en/of het niet kunnen nakomen van hetgeen door een Inschrijver is aangeboden.

#### **Voorbehoud tot verzoek om nadere toelichting**

Indien een Inschrijving onduidelijkheden bevat kan de Gemeente verzoeken om een nadere toelichting op de Inschrijving. Deze toelichting heeft tot doel het door de Inschrijver aangeboden nader te concretiseren teneinde de Gemeente een duidelijker beeld te verschaffen omtrent hetgeen hij heeft aangeboden. Deze nadere toelichting mag nimmer een wijziging van de Inschrijving inhouden.

#### **Voorbehoud tot herstel**

De Gemeente behoudt zich het recht voor om eenvoudige precisering van de Inschrijving of een kennelijke materiële fout in de Inschrijving te (laten) herstellen. De Gemeente heeft geen verplichting om eenvoudig te verklaren en te herstellen gebreken aan de Inschrijving te (laten) herstellen, tenzij deze informatie tijdig door de Inschrijver is verstrekt in haar Inschrijving of daaruit onmiskenbaar valt af te leiden. Inschrijvers kunnen hier dan ook geen rechten aan ontleen.

Indien er een termijn wordt gesteld waarbinnen het eenvoudige precisering of het herstel van een kennelijk materiële fout moet worden hersteld, dan dient deze binnen de door de Gemeente gestelde termijn te worden ingediend. Het niet tijdig opleveren van het gevraagde zal tot uitsluiting van de Inschrijver leiden.

#### **Voorbehoud in geval van staking van de bedrijfsactiviteit of faillissement**

Indien de Inschrijver gedurende de aanbestedingsprocedure (tussen de aanbesteding en gunning) aangeeft of de Gemeente ervan op de hoogte is dat de Inschrijver zijn voor de aanbesteding relevante bedrijfsactiviteiten staakt ofwel zijn Onderneming wordt opgeheven, behoudt de Gemeente zich het recht voor zijn Inschrijving om die reden niet verder te beoordelen en van verlening van de Opdracht uit te sluiten.

Indien de Inschrijver gedurende de aanbestedingsprocedure (tussen de aanbesteding en gunning) zijn faillissement aanvraagt, of in staat van faillissement komt te verkeren, of surséance van betaling aanvraagt of aan hem, al dan niet voorlopig, surséance van betaling is verleend, of op een aanmerkelijk deel van zijn vermogen beslag wordt gelegd behoudt de Gemeente zich het recht voor zijn Inschrijving om die reden niet verder te beoordelen en van verlening van de Opdracht uit te sluiten.

#### **Voorbehoud tot het voeren van een verificatiegesprek**

De Gemeente behoudt zich het recht voor om met de Inschrijver met de Beste prijs-kwaliteitverhouding een verificatiegesprek te voeren voordat het voornemen tot gunning plaatsvindt. Blijkt tijdens het verificatiegesprek dat onjuiste informatie is verstrekt of dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan, of dat de Inschrijver niet voldoet aan de gestelde eisen, zal de Inschrijver alsnog afvallen en wordt de procedure voortgezet met de partij die na herberekening van de overige Inschrijvingen op basis van de bekendgemaakte Gunningscriteria op de eerste plaats in rangorde is geëindigd. Vervolgens zal aan de Inschrijver met de Beste prijs-kwaliteitverhouding die alsdan op de eerste plaats (in rangorde) is geëindigd voorlopig worden gegund, na overlegging van de door de Gemeente opgeëiste bewijsstukken en/of (rechtsgeldig) ondertekende verklaringen.

#### **4.8 Toepasselijk recht en geschillen**

Op de aanbesteding is het Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die met betrekking tot de Inschrijving of de aanbesteding mochten ontstaan, zullen door de bevoegde rechter van de rechtbank Den Haag worden beslecht.

Deze Aanbestedingsdocumenten kunnen niet worden gezien als een aanbod in de zin van art. 6:217 BW.

#### **4.9 (Reken)vergoeding**

Aan de verkrijging van deze documenten zijn voor de Inschrijvers geen kosten verbonden.

In deze Gunningsfase wordt aan alle geldige Inschrijvers, met uitzondering van de winnende Inschrijver, een vergoeding van € 10.000,- inclusief eventueel verschuldigde BTW verstrekt. De vergoeding wordt door de Gemeente betaald nadat door de Gemeente is vastgesteld dat de Inschrijving conform de vereisten uit de Gunningsfase, inclusief de Inlichtingen notities is gedaan.

De betaling geschiedt nadat Opdrachtnemer een papieren factuur heeft ingediend bij:

Gemeente Zoetermeer  
Afdeling F&C – facturen  
Postbus 15  
2700 AA Zoetermeer

Het is ook mogelijk om, in plaats van een papieren factuur, een factuur per e-mail te zenden. Dit kan uitsluitend via het e-mailadres: [crediteuren@zoetermeer.nl](mailto:crediteuren@zoetermeer.nl).

De factuur dient dan te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De digitale factuur inclusief de bijlagen moet één PDFbestand vormen;
- Iedere factuur moet een apart PDFbestand vormen;
- Dit PDFbestand moet als bijlage aan de e-mail worden toegevoegd;
- Er kunnen meer PDFbestanden (dus factuur inclusief bijlagen) aan een e-mail worden gekoppeld
- Indien u ervoor kiest om de factuur digitaal (in pdf-vorm) aan te leveren, kunt u dit uitsluitend digitaal inleveren, dus **niet** via de post EN digitaal.

Voor digitaal toegezonden facturen gelden – uiteraard – dezelfde factuureisen als papieren facturen, inclusief de tenaamstelling van de factuur en opgave van het routenummer.

De factuur dient te voldoen aan de verplichte vermeldingen zoals omschreven in de Wet op de Omzetbelasting 1968. U kunt die lezen op de website van de Belastingdienst: [http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelij/btw/administratie\\_bijhouden/facturen\\_maken/factuureisen/factuureisen](http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelij/btw/administratie_bijhouden/facturen_maken/factuureisen/factuureisen). Alle bedragen en betalingen dienen te worden vermeld, respectievelijk te worden verricht in Euro's.

De facturen moeten zijn voorzien van het routenummer STO/453 en grootboeknummer 1261308. Facturen zonder dit nummer kunnen niet behandeld worden. Voorts dient de factuur de naam en afdeling van de opdrachtgever binnen Zoetermeer te bevatten.

Inschrijvers hebben in het geval zij (voortijdig) uitgesloten worden van de aanbestedingsprocedure geen enkele aanspraak op schadevergoeding van welke aard dan ook, vergoeding van inschrijvingskosten, verlies aan referentie of gederfde winst welke in het kader van deze aanbestedingsprocedure zijn of worden gemaakt.

#### **4.10 Voornemen tot gunning en “standstill” termijn**

Nadat de beoordeling heeft plaatsgevonden, zal het gunningvoorstel worden voorgelegd aan het bevoegd bestuursorgaan van de Gemeente. Na formeel akkoord worden de Inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over het voornemen tot gunning. De Inschrijvers die niet in aanmerking komen voor de Opdracht krijgen hiervan gelijktijdig bericht via TenderNed. Iedere Inschrijver kan over zijn afwijzing bij de Gemeente nadere informatie inwinnen.

Iedere belanghebbende die het niet met de beslissing eens is, dient -op straffe van verval van het recht daartoe- binnen maximaal 20 kalenderdagen na dagtekening van het voornemen tot gunning een civiel kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de rechtbank Den Haag. Indien een belanghebbende nalaat binnen deze periode een voorlopige voorziening aanhangig te maken, doet de belanghebbende afstand van recht om op grond van de Aanbestedingswet tegen de gunning op te komen. In het geval een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, wordt belanghebbende verzocht terstond een kopie inclusief de opgevoerde producties ter beschikking te stellen aan de Gemeente, als ook verhinderdata bij de Gemeente op te vragen.

De Gemeente zal een Opdracht op basis van een voornemen tot gunning niet eerder definitief gunnen dan nadat een termijn van 20 kalenderdagen na verzending van het voornemen tot gunning is verstreken. De Gemeente kan tijdens de standstill termijn besluiten deze termijn te verlengen, indien de Gemeente dit noodzakelijk en proportioneel acht. In dit geval zullen alle Inschrijvers hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte worden gesteld. Indien binnen 20 kalenderdagen na verzending van het voornemen tot gunning een voorlopige voorziening bij de rechtbank Den Haag aanhangig is gemaakt tegen het voornemen tot gunning, kan de Gemeente besluiten om niet over te gaan tot gunning van de Opdracht voordat in eerste instantie vonnis is gewezen.

Door in te schrijven voor deze aanbesteding verklaart Inschrijver zich ermee akkoord dat, indien een van de andere Inschrijvers een voorlopige voorziening heeft ingesteld tegen het voornemen tot gunning, zij als voorlopige winnaar zal vorderen zich te mogen voegen of te mogen tussenkomen in de reeds aanhangig gemaakte procedure.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om de dagvaarding door te sturen aan andere Inschrijvers, zodat zij kunnen bepalen of ze willen voegen of tussenkomen.

## **5. Instructies Inschrijving**

### **5.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk zijn instructies ten aanzien van de Inschrijving opgenomen.

### **5.2 Indienen van de Inschrijving**

De Inschrijving vindt plaats op elektronische wijze. Inschrijver dient zijn Inschrijving in via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

De Gemeente wenst de aanbestedingsprocedure te laten plaatsvinden op een efficiënte manier. Nadrukkelijk vragen wij om de Inschrijving met alle gevraagde gegevens (zie checklist in Bijlage 6) op de juiste manier aan te leveren. Daarom wordt Inschrijver nadrukkelijk verzocht de gevraagde bescheiden te overleggen in vorm en structuur zoals aangegeven in TenderNed en is wijzigen van de formats niet toegestaan. Ingezonden andere informatie wordt niet in de beoordeling betrokken.

Inschrijver draagt er zorg voor dat verklaringen, Bijlagen en overige onderdelen van de Inschrijving op de juiste plaats in TenderNed worden ge-upload. De digitale documenten worden in een algemeen toegankelijk format (bij voorkeur een open standaard) - in 1-voud - ingediend.

### **5.3 Digitale kluis**

De digitale Inschrijving is uiterlijk op de in TenderNed aangegeven termijn via TenderNed ingediend. De Inschrijving zal door TenderNed in een digitale kluis worden bewaard. De digitale kluis wordt op de in TenderNed aangegeven datum en tijdstip vrijgegeven aan de Gemeente.

Inschrijvingen kunnen na de uiterste inleverdatum van de Inschrijvingen niet meer via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) worden aangeboden. Een andere wijze van indienen dan digitaal via TenderNed is niet toegestaan. Inschrijvingen die op een andere wijze worden ingediend worden ongeldig verklaard en niet in behandeling genomen.

Het risico van systeem- en internetstoringen ligt geheel bij de Inschrijver. Te allen tijde ligt het risico van vertraging bij de Inschrijver. Inschrijvers hebben de mogelijkheid om de Inschrijving in te trekken tot het moment van aanbesteding.

De digitale kluis wordt door twee personen geopend. De opening van de Inschrijvingen is niet openbaar.

### **5.4 Taal**

Alle communicatie met betrekking tot deze aanbesteding in zowel woord als geschrift dient in de Nederlandse taal te geschieden.

### **5.5 Gestanddoeningstermijn**

De Inschrijving heeft een minimale geldigheid van 90 dagen na de uiterste inleverdatum van de Inschrijvingen. Tijdens die periode heeft zij het karakter van een onherroepelijk aanbod. Indien tegen het voornemen tot gunning (zie § 4.10) tijdig een voorlopige voorziening aanhangig is gemaakt, eindigt de gestanddoeningstermijn 8 kalenderdagen na de dag waarop door de rechter in eerste aanleg is beslist, voor zover deze termijn later eindigt dan de periode in de eerste volzin.



## **5.6 Algemene Verkoopvoorwaarden en concept Koop-/ Realisatieovereenkomst**

In deze aanbesteding zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen door de gemeente Zoetermeer 2021 (AV 2021) van toepassing. Deze AV Zoetermeer zijn tijdens de Selectiefase beschikbaar gesteld. Algemene (verkoop)voorwaarden van Inschrijvers worden uitdrukkelijk van de hand gewezen. In Bijlage 5 is een concept Overeenkomst opgenomen.

Tijdens de informatieronde is het mogelijk tekstvoorstellen te doen voor aanpassing van de Overeenkomst en afwijken van de AV Zoetermeer te doen voor de onderdelen in de Overeenkomst en de AV Zoetermeer waarmee niet (direct) kan worden ingestemd. Opmerkingen met onderbouwde tekstvoorstellen dienen tegelijk met de vragen, uiterlijk 1 september 2023, 12.00 uur te worden aangeleverd. De Gemeente heeft niet de plicht deze voorstellen over te nemen in de Overeenkomst.

Uiterlijk op 12 september 2023 zal de Gemeente in de Nota van Inlichtingen aan alle Inschrijvers bekendmaken op welke punten en op welke wijze de Overeenkomst zal worden aangepast. Eventuele wijzigingen in de AV Zoetermeer worden verwerkt in de Overeenkomst.

Door een Inschrijving in te dienen verklaart de Inschrijver de AV Zoetermeer te hebben ontvangen en gaat de Inschrijver *zonder voorbehoud* akkoord dat de AV Zoetermeer van toepassing is en verklaart *zonder voorbehoud* akkoord te gaan met de concept Overeenkomst en AV Zoetermeer zoals deze na de inlichtingenronde zijn vastgesteld. Indien een Inschrijver deze niet geheel accepteert zal de Inschrijver van verdere deelname worden uitgesloten. Algemene (verkoop)voorwaarden waar Inschrijvers zich op beroepen worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.

De Opdracht wordt door de Contractant uitgevoerd overeenkomstig de volgende rangorde van documenten:

1. Koop-/ Realisatieovereenkomst;
2. Verslag verificatiegesprek (optioneel);
3. De vragen en antwoorden uit de Nota('s) van Inlichtingen bij de Uitnodiging tot Inschrijving, waarbij een latere Nota prevaleert boven een eerdere Nota;
4. Uitnodiging tot Inschrijving;
5. De vragen en antwoorden uit de Nota('s) van Inlichtingen bij de Selectieleidraad, waarbij een latere Nota prevaleert boven een eerdere Nota;
6. Selectieleidraad;
7. AV Zoetermeer;
8. Inschrijving;
9. Aanmelding.

## **5.7 Ondertekening**

De Inschrijving dient rechtsgeldig ondertekend te zijn. Dit is het geval als deze getekend is door een functionaris die volgens het uittreksel van het beroeps/handelsregister (in Nederland: Kamer van Koophandel) bevoegd is namens de Onderneming verplichtingen aan te gaan zoals door de Gemeente gevraagd in deze aanbesteding. Dit houdt in dat de persoon of de personen die het inschrijvingsformulier (Bijlage 1) ondertekenen in het handelsregister moeten zijn ingeschreven als -in het kader van deze aanbesteding- vertegenwoordigingsbevoegde personen van de Onderneming. De persoon/personen die op grond van het uittreksel uit het beroeps-

/handelsregister tekeningsbevoegd is/zijn, mag/mogen een derde persoon machtigen te ondertekenen, welke machtiging moet worden bijgevoegd.

De toetsing van rechtsgeldige ondertekening vindt plaats door een controle van Bijlage 1 Inschrijvingsformulier. Als een ondertekenende persoon blijkt het uittreksel van de Kamer van Koophandel niet zelfstandig bevoegd is de inschrijvende Onderneming te vertegenwoordigen dienen zijn medebestuurder(s) het inschrijvingsformulier mede te ondertekenen.

Indien de Inschrijving van de Inschrijver niet rechtsgeldig is ondertekend, wordt de Inschrijving als ongeldig terzijde gelegd. De Inschrijver komt dan niet meer voor gunning in aanmerking.

## 6. Beoordelingsproces

De Inschrijvingen worden beoordeeld door een beoordelingsteam met daarin een projectmanager, een Stedenbouwkundige, de Stadsbouwmeester, een adviseur woonzorg, een planeconoom. Het beoordelingsteam wordt met advies bijgestaan door een inkoopadviseur.

De beoordeling en de gunning vinden plaats in zeven te onderscheiden stappen:

### **Stap 1. Toetsing volledigheid**

Bij beoordeling van de Inschrijvingen wordt eerst getoetst of de Inschrijver een volledige Inschrijving heeft ingediend. De toetsing van de volledigheid betreft een toetsing van het aantal documenten van de Inschrijving. Het ontbreken van documenten waar dat wel van de Inschrijver gevraagd wordt, kan tot ongeldigheid van de Inschrijving leiden. Het ontbreken van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument van Inschrijver zal tot ongeldigheid van de Inschrijving leiden. De betreffende Inschrijver komt dan niet meer voor gunning in aanmerking.

De toetsing van volledigheid betreft daarnaast een toetsing van de inhoud van de documenten van de Inschrijving. Het indienen van onvolledig of onjuist ingevulde documenten, die niet door een eenvoudige precisering of rechtzetten van een kennelijke materiële fout kunnen worden hersteld (en waardoor feitelijk een nieuwe Inschrijving wordt gedaan), kunnen tot ongeldigheid van uw Inschrijving leiden. De betreffende Inschrijver komt dan niet meer voor gunning in aanmerking.

In sommige gevallen toetst de Gemeente aan het proportionaliteitsbeginsel. Voldoet Inschrijver niet aan de eisen en voorschriften in de Aanbestedingsdocumenten – de Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen, formele eisen, eisen uit het Programma van eisen en andere eisen en/of voorschriften waaraan de sanctie van ongeldigverklaring en uitsluiting is gekoppeld – dan kan de Gemeente besluiten de Inschrijving ongeldig te verklaren en uit te sluiten van verdere deelname aan de aanbesteding. Ongeldigverklaring en uitsluiting vindt niet plaats, indien dat in strijd is met de aanbestedingsbeginselen (waaronder het proportionaliteitsbeginsel).

### **Stap 2. Toetsing van instructies**

Vervolgens wordt getoetst of de Inschrijving conform de instructies (paragrafen 5.3 en 5.4) is ingediend. Inschrijvingen die niet aan de instructies voldoen, zullen terzijde worden gelegd. De betreffende Inschrijver komt dan niet meer voor gunning in aanmerking.

### **Stap 3. Beoordelen eisen en Gunningscriteria**

Van Inschrijvers die niet zijn uitgesloten, worden de Inschrijvingen aan de hand van Bijlage 2 “Programma van eisen” getoetst of voldaan wordt aan de gestelde eisen. Het ontbreken van Bijlage 2 leidt tot uitsluiting van uw Inschrijving aan de aanbestedingsprocedure.

Vervolgens worden de Inschrijvingen die zich conformeren aan de gestelde eisen verder beoordeeld aan de hand van de invulling van de Gunningscriteria, kwaliteit en prijs, (opgenomen in Bijlage 3 “Kwalitatieve subgunningscriteria” en Bijlage 4 “Prijsopgave”). In hoofdstuk 7 “Gunningscriteria en beoordelingsmodel” wordt dit verder toegelicht.

**Stap 4. Verificatiegesprek**

Ter verificatie van de Inschrijving kan de Inschrijver met de Beste prijs-kwaliteitverhouding uitgenodigd worden voor een bespreking in het geval er onduidelijkheden zijn. Blijkt tijdens de bespreking dat onjuiste informatie is verstrekt of dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan of dat de Inschrijving niet voldoet aan de gestelde eisen, dan zal de betrokken Inschrijver alsnog afvallen en wordt de procedure voortgezet met de Inschrijver die, na een herberekening van de Gunningscriteria, alsdan op de eerste plaats (in rangorde) is geëindigd. Deze partij zal worden uitgenodigd voor een verificatiegesprek. Als het verificatiegesprek naar tevredenheid is afgerond, komt deze Inschrijver voor gunning in aanmerking en wordt vervolgens een gunningvoorstel opgemaakt.

**Stap 5. Voornemen tot gunning**

Met inachtneming van § 4.10 zal het gunningvoorstel worden voorgelegd aan het bevoegd bestuursorgaan. Na formeel akkoord wordt de Inschrijver met de Beste prijs-kwaliteitverhouding via TenderNed geïnformeerd inzake het voornemen tot gunning. De Inschrijvers die niet in aanmerking komen krijgen hiervan ook bericht.

Het voornemen tot gunning aan alle Inschrijvers bevat de scores van de voorlopig winnende Inschrijver op alle (sub)gunningscriteria, derhalve worden zowel de scores op kwaliteit als op prijs gedeeld met de Inschrijvers.

**Stap 6. Definitieve gunning**

Wanneer door geen van de belanghebbenden binnen de daarvoor geldende termijn van 20 kalenderdagen een kort geding tegen het voornemen tot gunning is aangespannen, wordt aan deze Inschrijver definitief gegund.

**Stap 7. Ondertekening Overeenkomst**

Na de definitieve gunning zal de Overeenkomst door de Gemeente en Contractant worden ondertekend.

## 7. Gunningscriteria en beoordelingsmodel

### 7.1 Algemeen

Bij deze aanbesteding geldt als Gunningscriterium de Beste prijs-kwaliteitverhouding. In de volgende paragrafen wordt uitgelegd hoe de verschillende elementen worden beoordeeld.

De Gunningscriteria en kwalitatieve subgunningscriteria zijn:

	<b>Te beoordelen document</b>	<b>Beoordelingscriteria</b>	<b>Maximaal te behalen punten</b>
Grondbod (40)	Inschrijfblad		40
Ruimtelijke kwaliteit (30)	Schetsontwerp gebouwen en buitenruimte met toelichting	<p><b>Architectuur en beeldkwaliteit</b></p> <p>- Zorgvuldige, aansprekende architectuur zowel in gevel als plattegronden.</p> <p>-Vergelijkbaar (beeld)kwaliteitsniveau voor alle gebouwdelen.</p> <p><b>Integratie en samenhang</b></p> <p>-Duidelijke samenhang gebouw en collectieve, groene buitenruimte.</p> <p>-Inpassing/integratie van het oude Monuta gebouw binnen de nieuwe ontwikkeling.</p>	<p>8</p> <p>7</p> <p>5</p> <p>5</p>

		<b>Programma irt architectuur</b>  - De zorgfunctie heeft een eigen zichtbare vanzelfsprekende plek binnen de gebouwdelen.	5
Plan van aanpak woonzorg programma (30)	Beschrijving Plan van aanpak (onderbouwing sociale en ruimtelijke aspecten en woningbouwprogramma)	- Betrokkenheid/ relatie met lokale partijen zoals zorgaanbieders/ welzijnsinstellingen  - het aangeboden woon zorg concept/ hoe het in de praktijk gaat werken, hoe is zorgaanbod geregeld (formeel en informeel zorg)?  - mate van geborgenheid/ kleinschaligheid en levensloopgeschiktheid/ toegankelijkheid (hoe ziet het woningbouwprogramma eruit?)  - community/ gemeenschappelijkheid (voorzieningen gericht op ondersteuning, solidariteit, gemeenschapsgevoel, ook richting de buurt (buurtfunctie))	5  10  7,5  7,5

## 7.2 Beoordeling kwalitatieve subgunningscriteria

Graag ontvangen wij van de Inschrijvers de volgende producten zodat het projectteam bovenstaande kwalitatieve subgunningscriteria kan beoordelen:

**De volgende (schets)tekeningen dienen aanwezig te zijn:**

- Situatietekening met ontwerp buitenruimte en bebouwing. Schaal 1:1000
- Entree's, ontsluiting, bergingen etc
- Omvang/ontwerp parkeergarage
- Massa in context met massa's aanliggende gebouwen. (Maquette/sketchup). Schaal 1:1000
- Zicht vanuit oost: Australieweg
- Zicht vanuit zuid: van Aalstlaan
- Plattegronden gebouwen. Schaal 1:500 danwel 1:200
- Maaiveld verdieping, hogere verdiepingen en andere relevante verdiepingen
- Doorsneden, dwars en langs gebouwen. Schaal 1:500 danwel 1:200
- Geveltekeningen van woontorens, parkeergarage en omliggend groen, inzicht in materiaalgebruik, beplanting en uitstraling. Schaal 1:500 danwel 1:200
- Inrichting van de daken

### Inhoud Plan van Aanpak

Het plan van aanpak dient te voldoen aan de kaders uit het PUK en bevat ten minste:

- Onderbouwing sociale en ruimtelijke aspecten en woningbouwprogramma;
- Beschrijving van de betrokkenheid/ relatie met lokale partijen zoals zorgaanbieders/ welzijnsinstellingen;
- Beschrijving van het aangeboden woon zorg concept/ hoe het in de praktijk gaat werken, hoe is zorgaanbod geregeld (formele en informele zorg)?;
- Beschrijving van de mate van geborgenheid/ kleinschaligheid en levensloopgeschiktheid/ toegankelijkheid (hoe ziet het woningbouwprogramma eruit?);
- Beschrijving van de voorzieningen, community/ gemeenschappelijkheid (voorzieningen gericht op ondersteuning, solidariteit, gemeenschapsgevoel, ook richting de buurt (buurtfunctie)).

Het plan van aanpak mag maximaal 5 A4 zijn.

In de beantwoording van de kwalitatieve subgunningscriteria kunnen Inschrijvers zich van elkaar onderscheiden. De antwoorden van de Inschrijvers worden op hun inhoud beoordeeld en er worden punten toegekend. Het beoordelingsteam kent individueel aan de beantwoording van de subgunningscriteria van iedere Inschrijving afzonderlijk een score toe.

Voor de scoretoekenning wordt gebruik gemaakt van onderstaande schaalverdeling. De waardering (0 tot 100%) wordt vermenigvuldigd met het maximaal te behalen aantal punten van iedere wens (zie tabel 1).

Score	waardering
Het project komt <b>niet</b> overeen met ambities voor de van Aalstlaan	0 %
Het project komt <b>beperkt</b> overeen met ambities voor de van Aalstlaan	25%
Het project komt <b>voldoende</b> overeen met ambities voor de van Aalstlaan	50%
Het project komt <b>goed</b> overeen met ambities voor de van Aalstlaan	75%
Het project komt <b>uitstekend</b> overeen met ambities voor de van Aalstlaan	100%

Tabel 2

#### Presentatie

De Inschrijvers dienen ter toelichting/ verduidelijking van hun Inschrijving te presenteren aan het beoordelingsteam. De presentatie bevat geen nieuwe informatie en levert zelf geen extra punten op.

Daarna heeft het team de gelegenheid om vragen te stellen.

Na de presentaties worden de plannen door de gemeente beoordeeld.

#### Consensus

In een plenaire sessie worden de individuele scores per subgunningcriterium besproken waarna de teamleden consensus bereiken en een gezamenlijke score geven voor elk van de afzonderlijke subgunningscriteria. Dit levert de eindscore op per subgunningscriterium.

Deze score wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten zoals genoemd in de tabel in paragraaf 8.1. Het totaal van de scores voor de afzonderlijke kwalitatieve subgunningscriteria wordt opgeteld wat leidt tot de score voor het onderdeel kwaliteit. Deze score wordt opgeteld bij de score voor het onderdeel prijs. Alle scores worden afgerond op 2 decimalen.

Indien bij een kwalitatief subgunningcriterium een maximum gesteld wordt aan het aantal A4's voor de beantwoording, dient Inschrijver zich te houden aan dit maximum.

Bij overschrijding van het aangegeven maximum wordt het overschreden aantal A4's terzijde gelegd en zal de score slechts gebaseerd zijn op de beantwoording tot en met het maximum gestelde aantal A4's.



### 7.3 Beoordeling prijs

De Inschrijver dient de prijs (grondbod) aan te geven op Bijlage 4 'Prijsopgave' zoals omschreven in Gunningscriterium Prijs.

Gemeente Zoetermeer gaat bij deze aanbesteding uit van een minimale grondwaarde van: € 2,5 miljoen exclusief BTW.

De score voor prijs wordt als volgt berekend:

$$\text{Score} = \frac{\text{Grondbod inschrijver}}{\text{Hoogste grondbod}} \times 40 \text{ punten}$$

De score voor prijs wordt als volgt berekend:

Inschrijfprijzen beneden een minimumprijs van € 2,5 miljoen excl. BTW zijn ongeldig. De punten worden toegekend naar rato van de hoogste inschrijfprijs. De hoogste Inschrijving krijgt de maximale score van 40 punten toegekend.

De andere aanbiedingen krijgen een score toegekend naar rato van het verschil met de hoogste inschrijfprijs.

Het tussenliggende prijsverschil wordt uitgedrukt in punten die lineair aflopen van 40 naar 0.

Dit vertaald zich naar de volgende formule:

$$\text{Score} = (40/\text{HP}) * (\text{IP})$$

Waarbij HP = Hoogste Inschrijfprijs

IP = Inschrijfprijs

Rekenvoorbeeld 1:

Hoogste inschrijfprijs € 6.000.000 = 40 punten

Inschrijfprijs B € 3.750.000

$$\text{Score} = (40/6.000.000) * (3.750.000) = 25 \text{ punten}$$

Rekenvoorbeeld 2:

De hoogste bieding (inschrijver 1: €5.000.000,-) krijgt maximale score van 40 punten.

Aanbieding C heeft met een inschrijving van € 4.100.000.

$$\text{Score} = (40/5.000.000) * (4.100.000) = 32,8 \text{ punten}$$

### 7.4 Eindscore

Op grond van alle beschikbare informatie komt het beoordelingsteam tot een totaaloordeel en een volgorde (van eindtotaal) van de Inschrijvers. Ingeval twee of meerdere Inschrijvers een gelijk puntenaantal hebben wordt de rangorde van deze Inschrijvers bepaald op basis van het subgunningcriterium kwaliteit in zijn totaliteit. Ingeval twee of meerdere Inschrijvers een gelijk puntenaantal hebben en een gelijke score op kwaliteit in zijn totaliteit en de onderlinge rangorde is van belang voor de gunning, wordt de rangorde van deze Inschrijvers bepaald middels de score voor de wens "Ruimtelijke kwaliteit".

## Bijlage 1 Inschrijvingsformulier

<b>Officiële naam onderneming</b>	
Algemeen e-mailadres	
Algemeen telefoonnummer	
<b>Naam rechtsgeldig bevoegde functionaris</b>	
Functie bevoegde functionaris	
<b>Naam contactpersoon</b>	
Functie	
Telefoonnummer	
a. vast	
b. mobiel	
E-mailadres	

Met het ondertekenen van dit formulier verklaart de rechtsgeldige vertegenwoordiger:

- Dat hij kennis heeft genomen van en akkoord is met hetgeen is beschreven in de aankondiging, de Uitnodiging tot inschrijving, daartoe behorend, het Programma van eisen, de concept Overeenkomst, AV Zoetermeer, overige Bijlagen en (eventuele) Nota('s) van Inlichtingen en (de uitvoering van) de Opdracht geheel overeenkomstig deze documenten te zullen uitvoeren;
- Dat de genoemde contactpersoon gemachtigd is de Onderneming te vertegenwoordigen en deze persoon tevens de contactpersoon voor deze aanbesteding is;
- Dat alle gegevens en verklaringen naar waarheid zijn ingevuld en te allen tijde gestand kunnen worden gedaan;
- Dat de onderhavige Inschrijving niet tot stand is gekomen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht.
- Dat hij deze verklaring onvoorwaardelijk en zonder enig voorbehoud heeft ondertekend; hij zich ervan bewust is dat het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie door de aanbestedende dienst kan worden aangemerkt als een valse verklaring en dat dit kan leiden tot een onvoorwaardelijke uitsluiting voor de resterende duur van deze aanbestedingsprocedure;
- Door een Inschrijving in te dienen in te stemmen met de voorwaarden en voorbehouden voor deze aanbestedingsprocedure.

<b>Inschrijver:</b>	
<b>Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger:</b>	
<b>Functie rechtsgeldig vertegenwoordiger:</b>	
<b>Rechtsgeldige ondertekening:</b>	
<b>Datum:</b>	

## Bijlage 2 Programma van eisen

In deze Bijlage is het Programma van eisen opgenomen. Van Inschrijver wordt verwacht dat hij de eisen accepteert door deze Bijlage te ondertekenen en bij te voegen bij de Inschrijving.

Nummer	Algemene eisen
A-1.	<p>Contractant is gehouden om zich bij de uitvoering van de Opdracht te houden aan alle geldende regelgeving. Alle eventuele schade die volgt uit het niet naleven van wetgeving zal door de Contractant worden vergoed aan de Gemeente.</p> <p>Indien tijdens de uitvoering van de opdracht gebruik wordt gemaakt van werknemers die volgens de Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV) niet bevoegd zijn om in Nederland te werken en de Gemeente wegens het brede werkgeversbegrip in deze wet wordt beboet, zal Contractant de boete welke de Gemeente wordt opgelegd vergoeden aan de Gemeente.</p>
A-2.	<p>In het kader van Wet Aanpak Schijnconstructies (WAS) houdt Contractant zich bij de uitvoering van de Opdracht aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsvoorwaarden en aan de CAO die voor zijn medewerkers van toepassing is. Contractant vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden die zij op grond van de Wet Aanpak Schijnconstructies hebben ingesteld.</p>
A-3.	<p>Inschrijver verklaart het volgende:</p> <p>Hierbij verklaar ik naar eer en geweten dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van deze overeenkomst die de drempels van artikel 5 duodecies van EU Verordening (EU) 833/2014 van 31 juli 2014 betreffende de betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren, zoals gewijzigd bij Verordening 2022/578 van 8 april 2022 overschrijdt.</p> <p>Ik verklaar in het bijzonder dat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) de opdrachtnemer die ik vertegenwoordig (en de bedrijven die een onderdeel zijn van ons consortium) geen (rechts)personen zijn met een Russische nationaliteit en deze (rechts) personen (natuurlijke personen, bedrijven, entiteiten of organen) niet gevestigd zijn in Rusland;</li><li>b) de opdrachtnemer die ik vertegenwoordig (en de bedrijven die een onderdeel zijn van ons consortium) geen rechtspersonen zijn (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven onder a) genoemd;</li><li>c) noch ik noch de onderneming die ik vertegenwoordig een (rechts)persoon (gevestigd in Rusland of een ander land) is die handelt in belang van of op aanwijzing van een Russische partij, zoals bedoeld onder a) en b);</li><li>d) er geen onderaannemers, leveranciers of ondernemingen deelnemen wier capaciteit wordt ingeroepen door de opdrachtnemer die ik vertegenwoordig én die een aandeel hebben van meer dan 10% van de contractwaarde waarbij een situatie als onder a) t/m c) zich voordoet.</li></ul>

Inschrijver verklaart onvoorwaardelijk akkoord te gaan met bovenstaande eisen.

Inschrijver:	
Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger:	
Functie rechtsgeldig vertegenwoordiger:	
Rechtsgeldige ondertekening:	
Datum:	

## **Bijlage 3      Kwalitatieve subgunningscriteria**

Zie de beschrijving van de kwalitatieve gunningscriteria in paragraaf 7.1.

## Bijlage 4 Prijsopgave

In deze Bijlage kunt u uw aanbieding uitwerken voor beantwoording van Gunningscriterium Prijs.

Het onvoorwaardelijke grondbod voor het project Van Aalstlaan bedraagt:

€ ..... exclusief BTW en kosten koper, zegge:

.....euro.

**Bijlage 5 Koop- en realisatieovereenkomst**

**KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST  
VAN AALSTLAAN 24  
TE  
ZOETERMEER**

**Partijen:**

**GEMEENTE ZOETERMEER**

**EN**



### Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Zoetermeer**, statutair gevestigd te Zoetermeer en kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 1 te (2711 EC) Zoetermeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27376002, te dezen krachtens een op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet door burgemeester drs. M.J. Bezuijen op [●] verleende machtiging, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de [heer/mevrouw] [●] en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. [●], hierna te noemen: de '**Gemeente**';

en

2. [de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid] [● B.V.], statutair gevestigd te [●] en kantoorhoudende aan de [straat] te ([postcode]) [plaats], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [●], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [de heer/mevrouw] [naam], in hoedanigheid van [functie], hierna te noemen: de '**Koper**',

de Gemeente en Koper hierna afzonderlijk en gezamenlijk ook te noemen: '**Partij**' en '**Partijen**',

### nemen het volgende in overweging:

- A. De Gemeente is eigenaar van een perceel ter grootte van [●], gelegen nabij de Van Aalstlaan 24 te Zoetermeer en kadastraal bekend gemeente [●], sectie [●], nummer(s) [●], zoals nader is aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende tekening met bladnummer [●] d.d. [●] (**bijlage [●]**) (hierna: het '**Perceel**');;
- B. de Gemeente een aanbesteding heeft gehouden volgens de Europese niet-openbare procedure;
- C. het onderwerp van de aanbesteding bestaat uit het voor eigen rekening en risico ontwerpen en ontwikkelen van een woonprogramma bestaande uit circa 100 woningen op de locatie Van Aalstlaan 24 waarbij de huidige opstal (het Monutagebouw) op de locatie dient behouden te blijven en te worden geïntegreerd in het programmatische en stedenbouwkundige concept. Alle woningen dienen onderdeel te zijn van een woonzorg-concept dat na de gunning nader uitgewerkt dient te worden. De woningen bestaan voor een deel uit middeldure huurwoningen en kunnen voor het overige voor zowel de koop- als huursector worden ontwikkeld. Een en ander conform het door de gemeenteraad vastgestelde Planuitwerkingskader Van Aalstlaan 24, Palenstein en de overige criteria zoals gesteld in de Uitnodiging tot ten behoeve van de Europese niet-openbare aanbesteding;
- D. Koper is middels een Europese Niet Openbare Aanbesteding geselecteerd als gegadigde voor de aankoop van het perceel;
- E. de inschrijving van Koper de hoogste score heeft behaald en is aangemerkt als de Economische Meest Voordelige Inschrijving en winnaar van de aanbesteding;



- F. de voor genoemde woningbouwproject benodigde gronden door de gemeente worden verkocht aan [●], de winnaar van de aanbesteding
- G. de door Koper beoogde ontwikkeling van het Bouwplan past niet binnen de kaders van het vigerende Planologisch Kader voor het Perceel en de gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de wijziging van het Planologisch Kader om de boogde ontwikkeling mogelijk te maken;
- H. op [datum] hebben de Gemeente en Koper overeenstemming bereikt over de realisatie van het Bouwplan op het Perceel alsmede de koopsom voor het Perceel;
- I. de onderhavige Overeenkomst strekt tot verkoop van het Perceel ten behoeve van het Bouwplan;
- J. op basis van het voorgaande leggen Partijen hun wederzijdse rechten en verplichtingen in deze Overeenkomst bindend vast.

**en komen het volgende overeen:**

## **Artikel 1 Definities**

De hiernavolgende definities maken integraal deel uit van deze Overeenkomst en kunnen in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt zonder dat dit afbreuk doet aan hun betekenis:

### **ABC-levering**

De juridische levering van een deel van het Perceel, welk deel al dan niet gesplitst is in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 BW, dat door Koper is (door)verkocht aan (een) koper(s) van haar en door de Gemeente juridisch zal worden geleverd aan Koper en op nagenoeg hetzelfde moment vervolgens door Koper juridisch wordt geleverd aan haar koper(s) van het betreffende deel.

### **AVV2021**

De Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Zoetermeer 2021 bij de verkoop van bouwterrein', zoals opgenomen in **bijlage [●]**.

### **Planologisch Kader**

Het door de gemeenteraad vast te stellen Planologisch Kader voor het Plangebied, waarin het Bouwplan zal worden mogelijk gemaakt met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst.

**Bouwplan**

Het door Koper voor eigen rekening en risico op het Perceel te ontwerpen, te ontwikkelen en te realiseren woningbouwprogramma van [●] woningen gebaseerd op een programma van huur- en koopwoningen te weten: [●] koopappartementen, [●] huurappartementen met parkeergelegenheid op maaiveld.

**Bouwrijp**

Het fysiek bouwrijp maken door de Gemeente van het Perceel zoals bedoeld in artikel 12 op een dusdanige wijze dat Koper het Perceel kan (laten) bebouwen.

**College**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer.

**Dure Segment**

Huurwoningen met een huurprijs die hoger is dan de huurprijs van huurwoningen in het Middeldure Segment (te weten € 1038,14 per maand, prijspeil 2022) en huurwoningen met meer dan 189 punten conform het Woningwaarderingssysteem.

**Gemeenteraad**

De raad van de gemeente Zoetermeer.

**Handboek Openbare Ruimte (HOR)**

Het door de Gemeente vastgestelde Handboek Openbare Ruimte, d.d. september 2019 (of de opvolger hiervan), waarin de basiseisen zijn opgenomen voor het aanleggen van het Openbaar Gebied en die bij de aanleg en de (her)inrichting van het Openbaar Gebied in aanmerking moeten worden genomen.

**Inrichtingsplan**

Het door de Gemeente vastgestelde inrichtingsplan waarin is weergegeven hoe het Openbaar Gebied moet worden aangelegd.

**Kwaliteitsrekening**

Een van de bijzondere rekeningen van de Notaris zoals bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.

**Landelijk Bureau Bibob**

Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, zoals bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling (Wet Bibob) door het openbaar bestuur.

**Leveringsakte**

De voor de levering van het Perceel vereiste notariële akte, te verlijden ten overstaan van de Notaris.

**Middeldure Segment**

Huurwoningen die vallen onder de definitie middeldure woonruimten zoals omschreven in de Huisvestingsverordening Zoetermeer 2019 (prijspeil 2022: huur tussen de € 808,06 per maand en € 1038,14 per maand of hoogstens 189 punten volgens het Woningwaarderingstelsel)

**Notaris**

Notaris mr. [●] of een van zijn zaakwaarnemers, verbonden aan het kantoor [●], gevestigd te [●] aan het adres [●].

**Omgevingsvergunning**

Een omgevingsvergunning strekkende tot de bouw van het Bouwplan op basis van het Planologisch Kader om het Bouwplan te kunnen realiseren.

**Openbaar Gebied**

Het door de Gemeente aan te leggen openbaar gebied op basis van een nog nader vast te stellen inrichtingsplan.

**Openbare Register**

De openbare registers voor registergoederen gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet.

**Overdrachtsdatum**

De datum waarop de Leveringsakte zal worden verleden, zoals bedoeld in artikel [9] van deze Overeenkomst.

**Overeenkomst**

De onderhavige koop- en realisatieovereenkomst.

**Perceel**

De grond kadastraal bekend gemeente [●], sectie [●], nummer [●], waarop Koper het Bouwplan nader zal uitwerken en realisatie zal laten plaatsvinden, zoals aangegeven op **bijlage [●]**.

**Plangebied**

Het gebied van het Planologisch Kader, zoals weergegeven op **bijlage [●]**.

**Planning**

De mijlpalenplanning voor de uitwerking van het bouwplan tot een VO en een DO, de planologische procedure, de realisatie van het Bouwplan en de aanleg van het Openbaar Gebied (**bijlage [●]**).

**Project**

De door de Koper beoogde ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan op het Perceel.

## **Artikel 2 Doel van de Overeenkomst en toepasselijke voorwaarden**

1. Partijen leggen met deze Overeenkomst de voorwaarden vast waaronder de verkoop van het Perceel en de realisatie van het Project door Koper zal plaatsvinden alsmede de onderlinge verhoudingen van Partijen daarbij.
2. Op deze Overeenkomst zijn van toepassing de "Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Zoetermeer 2021 bij de verkoop van bouwterrein" (AVV2021) (**bijlage [•]**), voor zover daarvan in deze Overeenkomst geen afwijkende afspraken zijn gemaakt.

## **Artikel 3 Taken en verantwoordelijkheden Koper**

1. Koper verbindt zich jegens de Gemeente om, met inachtneming van het gestelde in de artikelen 5 en 10, voor eigen rekening en risico te ontwerpen en te ontwikkelen van een woonprogramma bestaande uit circa 100 woningen op de locatie Van Aalstlaan 24 waarbij de huidige opstal (het Monutagebouw) op de locatie dient behouden te blijven en te worden geïntegreerd in het programmatische en stedenbouwkundige concept. Alle woningen dienen onderdeel te zijn van een woonzorg-concept voor een deel te bestaan uit middeldure huurwoningen en kunnen voor het overige voor zowel de koop- als huursector worden ontwikkeld. Een en ander conform het door de gemeenteraad vastgestelde Planuitwerkingskader Van Aalstlaan 24, Palenstein en de overige criteria zoals gesteld in de Uitnodiging tot ten behoeve van de Europese niet-openbare aanbesteding;
2. Voor onder 1 genoemde woningen gelden wel de volgende voorwaarden:
  - 2.1. *50% van het aantal te realiseren woningen dient te vallen in het middeldure segment:*
    - *Hiervan bestaat minimaal 25% uit middeldure huurwoningen;*
    - *De middeldure huurwoningen hebben een minimale instandhoudingstermijn van 15 jaar;*
    - *De middeldure huurwoningen hebben een aanvangshuur van de liberalisatiegrens tot €1038,14 (prijspeil 2022, huisvestingsverordening);*
    - *De middeldure koopwoningen behoren tot de betaalbare koop met een betaalbaarheidsgrens van €355.000 (prijspeil 2022, definitie Rijksoverheid).*
  - 2.2. *50% van het totale aantal te realiseren woningen zijn vrij te bepalen door de koper.*
  - 2.3. *Het daadwerkelijk te realiseren woonprogramma zal in de definitieve koop- / realisatieovereenkomst worden opgenomen.*
3. Koper zal optreden als risicodragend ontwikkelaar die het Bouwplan, met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, voor eigen rekening en risico zal realiseren.
4. Ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan vraagt Koper voor eigen rekening en risico een wijziging van het Planologisch Kader en de Omgevingsvergunning aan.
5. Koper is zelf voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de verkrijging van de voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen, ontheffingen en privaatrechtelijke toestemmingen. Hieronder wordt onder meer verstaan omgevingsvergunning(en), erfdienstbaarheden, aansluitingen et cetera.

6. Koper is zelf voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het nemen van de voor de realisatie van het Project benodigde tijdelijke en/of permanente maatregelen.  
Voor het inrichten van een bouwterrein treedt Koper met de Gemeente in overleg over de wijze en voorwaarden waarbinnen de inrichting plaatsvindt (onder andere de afsluiting van bouwterrein, de keten, opslag, parkeren voor bouwvakkers, kraanplaatsing en aan- en afvoer van materialen). Het overleg dient plaats te vinden uiterlijk 3 maanden voordat Koper start met de sloop- en/of bouwwerkzaamheden ten behoeve van het Project. Uit het overleg kan voortvloeien dat door en voor rekening van Koper een vergunning voor het inrichten van het bouwterrein moet worden aangevraagd inclusief de daaraan verbonden leges en/of andere kosten.

#### **Artikel 4          Taken en verantwoordelijkheden Gemeente**

1. De Gemeente zal voor eigen rekening en risico het Perceel bouwrijp maken en het Openbaar Gebied woonrijp maken met in achtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst.
2. De Gemeente spant zich in om conform de overeengekomen planning zoals bedoeld in artikel 5 op verzoek van de Koper het Planologisch Kader te wijzigen.
3. De Gemeente zal het verzoek van Koper slechts in procedure kunnen brengen nadat:
  - a. Koper alle ter onderbouwing van de voor de te verlenen planologische medewerking noodzakelijke onderzoeken, rapportages, tekeningen en onderbouwingen voor eigen rekening en risico heeft verricht c.q. heeft opgesteld zoals in lid 2 bedoeld en deze aan de Gemeente digitaal ter beschikking heeft gesteld en deze binnen de geldende kwaliteitseisen passen;
  - b. De koper een bouwplan heeft ingediend dat voldoet aan de door de Koper ten behoeve van de gewonnen aanbesteding ingediende inschrijving en de met de Gemeente overeengekomen Voorlopig Ontwerp en met de Gemeente overeengekomen Definitief Ontwerp;
  - c. Partijen overeenstemming hebben bereikt over de tekst en inhoud van de wijziging van het Planologisch Kader.
4. De Gemeente zal, na daartoe van Koper een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning ontvangen te hebben, zich inspannen dat op een voortvarende wijze de vergunningenprocedure wordt doorlopen.
5. De in deze Overeenkomst omschreven verplichtingen van de Gemeente laten de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en bevoegdheden van de Gemeente c.q. haar bestuursorganen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar bestuursorganen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
6. Het bepaalde in deze Overeenkomst kan aan de in lid 5 genoemde verantwoordelijkheid en bevoegdheden niet afdoen en kan ook niet tot aansprakelijkheid of wanprestatie van de Gemeente leiden. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente géén sprake van

toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente c.q. haar bestuursorganen bezwaren van derden honoreert, aanwijzingen van hogere overheden volgt, uitvoering geeft aan uitspraken van rechtelijke instanties, nalaat rechtshandelingen te verrichten respectievelijk rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van de planologische medewerking. De Koper kan de Gemeente niet aansprakelijk houden voor de eventuele gevolgen van het verrichten van publiekrechtelijke taken en/of het uitoefenen van publiekrechtelijke bevoegdheden tenzij de Koper kan aantonen dat de Gemeente toerekenbaar tekort is geschoten.

#### **Artikel 5 Planologisch Kader en omgevingsvergunning**

1. Partijen stellen vast dat op moment van in werking treden van de Overeenkomst het Bouwplan niet op het Perceel gerealiseerd kan worden zonder een wijziging van de planologische kaders.
2. Partijen spannen zich, met inachtneming van het in artikel 3 en 4 bepaalde in, dat het Bouwplan op het Perceel door middel van wijziging van het Planologisch Kader en Omgevingsvergunning(en) kan worden gerealiseerd en gebruikt.
3. Koper doet conform de daartoe overeengekomen Planning bij de aanvragen voor een wijziging van het Planologisch Kader en de Omgevingsvergunning voor eigen rekening en risico de voor het verlenen van de betreffende Omgevingsvergunning vereiste onderzoeken, rapportages en onderbouwingen aan de Gemeente toekomen.
4. De door de Koper in te dienen documenten zoals bedoeld in lid 3 dienen te voldoen aan alle relevante (o.a. wettelijke en NEN) normen. Indien geen formele normen gelden, dienen voornoemde documenten te voldoen aan hetgeen binnen de ruimtelijke ordening te doen gebruikelijk is.
5. De Gemeente heeft het recht haar inspanningsverplichtingen strekkende tot het verlenen van een Omgevingsvergunning op te schorten, indien en voor zover de documenten zoals bedoeld in lid 3 naar het oordeel van de Gemeente niet voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen, en/of de goede ruimtelijke ordening naar het oordeel van de Gemeente ter discussie komt te staan. De Gemeente zal voordat zij haar werkzaamheden opschort de Koper tijdig informeren en haar de mogelijkheid geven de documenten zoals bedoeld in lid 3 aan te vullen zodat deze alsnog voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen en de goede ruimtelijke ordening.

#### **Artikel 6 Koop en verkoop**

1. De Gemeente verkoopt hierbij aan Koper en Koper koopt hierbij van de Gemeente het Perceel.
2. De door Koper te betalen koopsom voor het Perceel bedraagt totaal € [●],-- exclusief BTW (zegge: [●] euro) uitgaande van levering en betaling uiterlijk [datum].
3. De koopsom zoals bedoeld in lid 2 is exclusief BTW en kosten koper. Het Perceel kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 1 sub a, onderdeel 1 juncto lid 6 van de Wet op de

omzetbelasting 1968. Deze levering is op grond van artikel 15, lid 1 sub a Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

4. Indien levering van het Perceel en de betaling van de koopsom na **[datum]** zal plaatsvinden, wordt de koopsom vanaf 1 januari **[jaartal]** geïndexeerd tot aan de Overdrachtsdatum aan de hand van het BDB indexcijfer. De geïndexeerde waarde kan niet lager uitvallen dan het voorgaande jaar.
5. De notariële kosten voor de levering van het Perceel, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.

#### **Artikel 7      Betaling**

1. Koper dient de in artikel 6 lid 2 bedoelde koopsom vermeerderd met de verschuldigde BTW te voldoen op de datum van het verlijden van de Leveringsakte via de Kwaliteitsrekening van de Notaris.
2. De Gemeente zal ter zake van de betaling van de koopsom zoals in artikel 6 lid 2 bedoeld een op een naam gestelde factuur uitreiken die voldoet aan de factuurvereisten op voet van artikel 35a Wet omzetbelasting 1968.

#### **Artikel 8      Waarborgsom**

1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit deze Overeenkomst dient de Koper een waarborgsom over te maken.
2. De Koper dient binnen 14 dagen na de datum waarop deze Overeenkomst tot stand is gekomen zoals bedoeld in artikel 28, een waarborgsom van tien procent van de koopsom zoals genoemd in artikel 6, exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting, over te maken. De waarborgsom dient volgens factuur te worden voldaan aan de Notaris die de Leveringsakte verlijdt. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
3. Het in lid 2 van dit artikel bedoelde bedrag zal bij het verlijden van de Leveringsakte worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
4. In plaats van de waarborgsom, zoals bedoeld in leden 1 en 2, kan de Koper binnen de in lid 2 genoemde termijn een schriftelijke bankgarantie ten gunste van de Gemeente stellen voor het in lid 2 genoemde bedrag mits deze bankgarantie:
  - a. onvoorwaardelijk is en voortduurt tot tenminste één maand na de juridische levering van het Perceel; en
  - b. afgegeven is door een kredietinstelling die is onderworpen aan financieel toezicht ingevolge de Wet op het financieel toezicht (Wft), zulks ter beoordeling van de Gemeente; en
  - c. een clause bevat dat op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd.

## **Artikel 9 Juridische en feitelijke levering**

1. De Leveringsakte zal worden verleden uiterlijk **[datum]**. Hiervoor dienen de navolgende voorwaarden cumulatief te zijn vervuld:
  - a. het Perceel is door de Gemeente Bouwrijp gemaakt zoals bepaald in artikel 12 van deze Overeenkomst; en
  - b. Koper heeft een onherroepelijke Omgevingsvergunning waartegen geen beroep meer mogelijk is voor de realisatie van het Project.
2. Vanaf de Overdrachtsdatum is het Perceel voor rekening en risico van Koper. Hieronder wordt mede begrepen de kosten van beheer en onderhoud van het Perceel.

## **Artikel 10 Realisatie Bouwplan**

1. Koper verplicht zich het Bouwplan te realiseren overeenkomstig de vereiste Omgevingsvergunning.
2. Koper vrijwaart de Gemeente van alle aansprakelijkheden voor schade aan eigendommen van derden die het rechtstreekse gevolg zijn van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
3. Uiterlijk **[vier weken]** voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden voor de realisatie van het Bouwplan zullen Partijen het bestaande omliggende openbaar gebied inspecteren en zullen Partijen een opleveringsrapport opstellen om de staat van voornoemde openbaar gebied vast te stellen. Alle schade welke in verband met de bouwwerkzaamheden door of namens Initiatiefnemer wordt veroorzaakt aan het bestaande omliggende openbaar gebied zal uiterlijk binnen twee maanden na aanschrijven door de Gemeente, doch uiterlijk één maand na het gereedkomen van de bebouwing, door of namens en voor rekening van Initiatiefnemer worden hersteld, zulks ter goedkeuring van de Gemeente.

## **Artikel 11 Planschade**

1. Alle schade hoe ook genoemd (nadeelcompensatie, planschade als bedoeld in Afdeling 6.1. Wro of anderszins) die een rechtstreeks gevolg is van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan wordt door Koper gedragen.
2. Voor planschade als bedoeld in Afdeling 6.1 Wro gelden de volgende regels:
  - a. Koper zal onverwijld schriftelijk in kennis worden gesteld van elke aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 e.v. van de Wro die voortvloeit uit de Omgevingsvergunning. De verzoeker zal bij de behandeling van zo'n aanvraag worden betrokken op de wijze zoals voorgeschreven in Afdeling 6.1 Wro en Afdeling 6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
  - b. Koper zal in de gelegenheid worden gesteld om haar visie over de aanvraag om vergoeding van planschade bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.



- c. Koper verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel Afdeling 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt ten gevolge van de herziening van het Planologisch Kader voor het Bouwplan.
  - d. Zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de eerder bedoelde Omgevingsvergunning zal het te compenseren bedrag aan schadevergoeding schriftelijk aan Koper worden meegedeeld. Ter uitvoering hiervan verplicht Koper zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen vier weken na de verzending van de mededeling door storting op het daartoe bestemde rekeningnummer ten name van de gemeente Zoetermeer en onder vermelding van “planschadekosten ontwikkeling Van Aalstlaan 24 te Zoetermeer”.
  - e. Indien ter zake van (plan)schadeverzoeken in bezwaar, beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van de Koper. De Koper kan zich in een gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening laten vertegenwoordigen door een raadsman, maar dit laat de verplichting om de kosten te vergoeden die de Gemeente in verband met een gerechtelijke procedure maakt onverlet.
  - f. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in (plan)schade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden ook voor Partijen bindend.
  - g. Het staat de Koper vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in (plan)schade heeft ingediend te onderhandelen over een, in overleg met de Gemeente schriftelijk goed te keuren, minnelijke regeling. Komen Partijen tot overeenstemming, dan betaalt de Koper het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.
  - h. Deze bepaling vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de Omgevingsvergunning niet wordt vastgesteld, dan wel geen rechtskracht zal verkrijgen, dan wel in geval de termijn als bedoeld in artikel 6.1. lid 4 Wro ongebruikt is verstreken.
  - i. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze bepaling over te dragen aan derden. De Gemeente kan aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden verbinden.
3. Bij te late betaling van de in dit artikel bedoelde bedragen is de Koper aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over die delen van het bedrag die niet tijdig betaald zijn, zulks berekend vanaf de dag na de uiterste dag van betaling tot aan de dag waarop betaling daarvan op een gemeentelijke bank- of girorekening binnenkomt.

## **Artikel 12      Bouw- en woonrijp maken**

1. De Gemeente verplicht zich het Perceel op uiterlijk de Overdrachtsdatum Bouwrijp te hebben gemaakt. De Gemeente zal het Perceel bouwrijp leveren in hoofdzaak bestaande uit: het verwijderen van eventuele bomen, struiken, obstakels en puin, zodanig dat het Perceel geschikt is voor het voorgenomen gebruik.
2. Onder het bouwrijp maken wordt niet begrepen het aansluiten van de huisaansluiting riolering op het bestaande riool. Koper dient hiertoe bij de Gemeente voor eigen rekening een aanvraag voor een huisaansluiting in. De aansluitkosten komen voor rekening van Koper.
3. De Gemeente draagt zorg voor de herinrichting en het woonrijp maken van het Openbaar Gebied welke noodzakelijk zijn als gevolg van het Project. Zij doet dit conform het op moment van sluiten van deze Overeenkomst vigerende Handboek Openbare Ruimte Zoetermeer **(bijlage [●])**. De Gemeente spant zich ervoor in dat, zo spoedig mogelijk nadat het Project is gerealiseerd, het Openbaar gebied definitief is heringericht en woonrijp is gemaakt. Hierbij nemen Partijen in acht dat:
  - a. met deze werkzaamheden pas een aanvang kan worden gemaakt wanneer er geen opslag of bouwverkeer meer nodig is, het Openbaar Gebied volledig toegankelijk is, het Openbaar Gebied in één stroom kan worden ingericht en woonrijp gemaakt en alle werkzaamheden met betrekking tot de nutsvoorzieningen (zowel verleggen als aansluiten) zijn afgerond;
  - b. aanleg van groenvoorzieningen plaatsvindt in het eerstvolgend plantseizoen;
  - c. Partijen met elkaar zo mogelijk een fasering tussen de werkzaamheden aan de voor- en achterkant van het Project afstemmen.
4. Koper is gehouden tenminste zes weken voordat (een deel van) het Project wordt opgeleverd de gronden die nodig zijn voor de aanleg van kabels en leidingen, het maken van huisaansluitingen en het aanbrengen van de verhardingen in de omgeving van het Perceel vrij te maken en de nadere aanwijzingen van de Gemeente ten behoeve van het woonrijp maken met betrekking tot uitvoeringsregelingen strikt op te volgen. Definitieve bestrating c.q. toplagen op asfaltwegen worden eerst door of namens de Gemeente aangelegd wanneer geen bouwverkeer in het gebied meer plaatsvindt.

## **Artikel 13      Planning**

1. Partijen zullen hun werkzaamheden tijdens de planvorming zo veel als redelijkerwijs mogelijk verrichten met inachtneming van de Planning **(bijlage [●])**.
2. Een Partij meldt een dreigende termijnoverschrijding aangaande een aan deze toekomende in de Planning vermelde activiteit zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de andere Partij, waarbij zij de aard van de dreigende termijnoverschrijding, de door haar te treffen maatregelen en de verwachte duur van de vertraging meldt.
3. De andere Partij bevestigt schriftelijk de ontvangst van de melding als bedoeld in lid 2 en geeft daarbij aan of zij instemt met de voorgestelde handelswijze. Deze instemming houdt niet in dat

de andere Partij de oorzaak van de dreigende vertraging erkent en laat alle andere rechten of vorderingen die de andere Partij op grond van de Overeenkomst toekomen onverlet.

4. [Indien Partijen er niet in slagen om binnen de gestelde Planning overeenstemming te bereiken over de tekst en inhoud van de Planologisch Kaderherziening, waaronder tevens wordt verstaan het besluit van het College om de planologische medewerking niet in procedure te brengen, treden Partijen gezamenlijk in overleg om te onderzoeken of er binnen een termijn van maximaal zes maanden na het verstrijken van de in de Planning genoemde termijn alsnog tot overeenstemming gekomen kan worden. Indien het overleg niet binnen deze termijn van zes maanden leidt tot een besluit tot het in procedure brengen van de planologische medewerking, eindigt deze Overeenkomst van rechtswege tenzij Partijen anders zijn overeengekomen. De Gemeente zal in dat geval niet gehouden zijn de Koper te compenseren voor schade in welke vorm dan ook.]

#### **Artikel 14 Overleg tussen Partijen**

1. Tussen Partijen vindt gedurende de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Project periodiek ambtelijk overleg plaats naar gelang dit voor de uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijk is. Dit overleg vindt plaats ten behoeve van de (ambtelijke) voorbereiding van de noodzakelijke besluitvormingsprocessen. Hierbij heeft de Gemeente enkel een toetsende rol.
2. Overleg met ambtenaren van de Gemeente vindt enkel plaats in het kader van voorbereiding van de noodzakelijke besluiten zoals bedoeld in lid 2. Koper kan dientengevolge geen rechten doen gelden of gerechtvaardigd vertrouwen wekken aan of door uitspraken, uitlatingen of handelingen van of door de betreffende ambtenaren.

#### **Artikel 15 Bodemonderzoek**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van het Perceel, is in augustus 2022 een bodemonderzoek uitgevoerd door BK Ingenieurs B.V. Uit het onderzoek met rapport nr. KOVE/22043/1.0./LIME dd. 9 augustus 2022 is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen transactie en het Verkochte geschikt is voor het voorgenomen gebruik van het in artikel 3 genoemde bouwplan. Tijdens het bouwrijp maken zal -indien nodig- door en voor rekening van de gemeente nog een aanvullend bodemonderzoek worden gedaan om met een recente rapportage aan te tonen dat het Verkocht geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Dit onderzoek zal uiterlijk voor de Overdrachtsdatum zijn afgerond.
2. Koper ontvangt zo spoedig mogelijk een exemplaar van het naar aanleiding van dit onderzoek opgemaakte rapport
3. Koper heeft tot aan de Overdrachtsdatum het recht de Overeenkomst eenzijdig te ontbinden, indien hij in het Perceel alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft

die van zodanige aard zijn dat van Koper niet kan worden geveerd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, het Perceel aanvaardt.

4. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich, wegens de geringe ernst van de verontreiniging, verzetten tegen ontbinding of indien de Gemeente zich (ook ingeval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
5. Indien Koper beroep wenst te doen op de onder in dit artikel vermelde gronden tot ontbinding, zal Koper dat doen per aangetekend schrijven aan de Gemeente waarna de Gemeente Koper zal laten weten of zij de ontbinding accepteert. Partijen hebben na ontbinding over en weer niets meer van elkaar te vorderen.
6. Uitkomende grond dient overeenkomstig artikel 2.8 van de AVV2021 door en voor rekening van Koper te worden afgevoerd naar een daarvoor geschikt gronddepot of erkende grondverwerker. Koper dient daartoe zelf de benodigde vergunningen aan te vragen.

#### **Artikel 16 Archeologische vondsten**

1. Indien tijdens de realisatie van het Bouwplan of tijdens de daaraan voorafgaande activiteiten archeologische vondsten door de Koper of namens haar ingeschakelde derden worden gedaan, zal de Gemeente daarvan onverwijld in kennis worden gesteld. Vervolgens zal overleg worden gepleegd tussen Partijen over de wijze waarop deze het archeologisch onderzoek zal verrichten. Partijen spannen zich ervoor in dat de tijdsduur van het archeologisch onderzoek zoveel mogelijk in de bouwactiviteiten wordt ingepast.
2. Indien het opgraven van waardevolle archeologische vondsten leidt tot vertraging van het Project, dan zal in overleg tussen Partijen worden gezocht naar de meest gunstige (financiële) oplossing. Schade of extra kosten aan de zijde van de Koper als gevolg van vertragingen e.d. zullen nimmer voor rekening van de Gemeente komen.
3. Alle archeologische vondsten zijn op grond van artikel 5.7 van de Erfgoedwet eigendom van de op het moment van de vondst aangewezen depothouder. Een archeologische vondst wordt door de Koper schriftelijk aan de Gemeente gemeld. Daarna zal de Gemeente aan Koper berichten aan welke depothouder de vondst kan worden overgedragen.

#### **Artikel 17 Warmte & Koude Opslag**

Indien Koper ten behoeve van de warmtebehoefte van het Project kiest voor een WKO- installatie, is voor de aanleg, de instandhouding of de opruiming van de WKO in de openbare grond de 'Algemene verordening ondergrondse infrastructuur Zoetermeer' (AVOI) van toepassing. Koper vraagt voor eigen rekening en risico voornoemde AVOI vergunning aan.

## **Artikel 18      Vestiging beperkte rechten / kwalitatieve verplichtingen / kettingbedingen**

Partijen zullen hun medewerking verlenen aan het vestigen van de kwalitatieve rechten en verplichtingen, erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten die noodzakelijk zijn voor de gronduitgifte en realisatie van het Bouwplan, zoals onder meer bepaald in de AVV2021.

## **Artikel 19      Toerekenbare tekortkoming**

1. Ingeval één der Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere Partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de andere Partij te ontbinden.
2. In geval van ontbinding overeenkomstig lid 1 is de tekortschietende Partij verplicht om, op verzoek van de andere Partij, aan het tot stand komen van een ontbindingsovereenkomst mee te werken.
3. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de tekortschietende Partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere Partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende Partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere Partij opkomende kosten, schade en interesten, met in achtneming van het bepaalde in artikel 20.
4. Onverminderd het in de vorige leden bepaalde kan de Gemeente de Overeenkomst ontbinden indien:
  - a. Koper in staat van faillissement wordt verklaard;
  - b. Koper surséance van betaling verkrijgt;
  - c. besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon van de Koper;
  - d. één der Partijen één of meer van haar rechten en/of verplichtingen uit deze Overeenkomst overdraagt aan derden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij.
5. Een ontbinding als bedoeld in dit artikel leidt niet tot ongedaanmakingsverplichtingen.

## **Artikel 20      Rol en positie gemeente in de Overeenkomst**

De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald volledig de publieke en publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit betekent dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van schade, kosten, boeten en interesten aan Koper is gehouden indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid tot gevolg heeft dat de Gemeente (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst.

## **Artikel 21 Duur van de Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de realisatie van het Project en eindigt van rechtswege op de dag waarop de realisatie van het Project is afgerond en het Openbaar Gebied is opgeleverd en voorts aan alle verplichtingen uit deze Overeenkomst is voldaan, behoudens voor zover de bepalingen uit deze Overeenkomst naar hun aard bestemd zijn om ook hierna van kracht te blijven..
2. Indien blijkt dat een Planologisch Kader niet kan worden herzien vanwege (bijvoorbeeld) daartegen door een derde/derden met succes aangewende rechtsmiddelen, dan kunnen Partijen de samenwerking beëindigen. Alsdan ontstaan tussen Partijen geen ongedaanmakingsverplichtingen behoudens voor zover het gaat om kosten en/of vergoedingen (o.a. planschadevergoeding) die reeds door de Gemeente zijn voldaan of ter zake waarvan de Gemeente reeds onherroepelijke verplichtingen is aangegaan.

## **Artikel 22 Onvoorziene omstandigheden**

Indien zich een onvoorziene omstandigheid voordoet als bedoeld in artikel 6:258 BW zullen Partijen alvorens elkaar in rechte te betrekken in overleg treden. In dit overleg zullen Partijen bezien in hoeverre er sprake is van een onvoorziene omstandigheid welke van dien aard is dat ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet gevegd kan worden. Zo nodig kunnen Partijen deze Overeenkomst wijzigen en/of gedeeltelijk ontbinden.

## **Artikel 23 Nietigheid**

Indien vast komt te staan dat een bepaling uit deze Overeenkomst nietig is, blijft de Overeenkomst voor het overige in stand. Omtrent de nietige bepaling treden Partijen in overleg teneinde een rechtsgeldige oplossing te vinden die zoveel als mogelijk aansluit bij de inhoud en de strekking van deze Overeenkomst.

## **Artikel 24 Integriteit (wet Bibob)**

1. Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Bibob Zoetermeer (of diens opvolger) van toepassing. Door ondertekening verklaart Koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel. Op grond van de Beleidsregel Bibob Zoetermeer of de opvolger hiervan, kan de Gemeente onder andere na de het sluiten van deze Overeenkomst een Bibob-toets (laten) uitvoeren.
2. Het College kan besluiten tot ontbinding van de Overeenkomst indien de in het vorige lid van dit artikel genoemde Bibob-toets daartoe aanleiding geeft, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen. De opzegging geschiedt bij aangetekend schrijven.

3. Er is sprake van de in het vorige lid van dit artikel bedoelde aanleiding tot ontbinding en opzegging op gronden als vermeld in artikel 9, derde lid, sub a of b en/of artikel 9 lid 3 sub c van de Wet Bibob.
4. De Gemeente kan deze Overeenkomst eveneens onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien Koper het verstrekte dan wel het eventueel nog te verstrekken Bibob-vragenformulier (als bedoeld in artikel 30 van de Wet Bibob) weigert binnen 4 weken na verstrekking (volledig) te beantwoorden.
5. De Gemeente kan deze Overeenkomst eveneens onmiddellijk ontbinden zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien Koper nalaat de eventuele vragen die door het Landelijk Bureau Bibob worden gesteld op grond van artikel 12 lid 4 van de Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden.
6. Ontbinding van de Overeenkomst op basis van dit artikel kan niet door de Gemeente worden ingeroepen na de Overdrachtsdatum. Deze ontbindende voorwaarden worden dan ook geacht te zijn uitgewerkt na de Overdrachtsdatum.
7. Alle kosten verbonden aan de opzegging als bedoeld in dit artikel komen voor rekening van Koper.

#### **Artikel 25                      Geschillenbeslechting en toepasselijk recht**

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst, dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen in eerste aanleg worden beslecht door de rechtbank te 's – Gravenhage.

#### **Artikel 26                      Publicatie/Openbaarheid**

1. De Gemeente is gehouden aan de Wet open overheid of een soortgelijke wet. Indien wordt verzocht zal derhalve inzicht verschaft moeten worden in de Overeenkomst. Indien en voor zover mogelijk zal dat geschieden met weglaten/weglakken van gegevens waarvan openbaarmaking op grond van de Wet open overheid achterwege kan blijven. Ter zake zullen Partijen overleg plegen. Het voorgaande kan op geen enkele wijze afbreuk doen aan de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente.

## **Artikel 27      Ontbindende voorwaarden**

1. De Overeenkomst wordt aangegaan onder de:
  - a. Ontbindende voorwaarde dat door Koper niet uiterlijk binnen een termijn van twee jaar na het sluiten van deze overeenkomst ten behoeve van het Bouwplan een verzoek tot wijziging van het Planologisch Kader heeft gedaan en Omgevingsvergunning(en) heeft aangevraagd;
  - b. Ontbindende voorwaarde dat de niet uiterlijk binnen twee jaar na het door Koper gedane verzoek zoals bedoeld in artikel 3 lid 4 van de overeenkomst het Planologisch Kader ten behoeve van het Bouwplan onherroepelijk is gewijzigd en Koper een bruikbare Omgevingsvergunning(en) ten behoeve van het Bouwplan heeft;
  - c. Ontbindende voorwaarde dat Koper vóór [datum], blijkens minimaal drie reacties op offerteaanvragen, geen voor haar conveniërende financiering krijgt om het Perceel aan te kopen en het Bouwplan te ontwikkelen en te realiseren. Onder conveniërende financiering wordt in dit verband verstaan een financiering op grond van marktconforme voorwaarden die naar maatstaven in het economisch verkeer voldoende in omvang is om het Perceel te kopen en het Bouwplan te ontwikkelen en te realiseren. Partijen kunnen overeenkomen om de datum van [•] eenmaal te verlengen naar [datum], indien er een beroepsprocedure tegen het gemeentelijk planologisch besluit aanhangig wordt gemaakt bij de Raad van State.
2. Partijen spannen zich binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid maximaal in om ervoor te zorgen dat de ontbindende voorwaarden niet zullen intreden.
3. Het intreden van een ontbindende voorwaarde zoals in dit artikel bedoeld leidt ertoe dat de Overeenkomst haar rechtskracht verloren heeft. Partijen hebben alsdan jegens elkaar geen gehoudenheid tot compensatie hoe ook genaamd.
4. Alle ontbindende voorwaarden worden na de Overdrachtsdatum geacht te zijn uitgewerkt.

## **Artikel 28      Totstandkomingsvereiste**

Deze Overeenkomst komt pas tot stand indien namens het College wordt besloten tot het aangaan van deze Overeenkomst en de Overeenkomst namens de Gemeente en Koper ondertekend is. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van deze Overeenkomst. Indien de Overeenkomst niet tot stand komt, kan de Gemeente niet gehouden worden tot het vergoeden van enige schadevergoeding of compensatie van welke aard of onder welke naam ook.

## **Artikel 29      Bijlagen en overige slotbepalingen**

1. Bij deze Overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

Bijlage 1: Verkoop- / situatietekening

Bijlage 2: Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Zoetermeer 2021 bij verkoop van bouwterrein 2021

Bijlage 3: Planning



#### Bijlage 4: Handboek Openbare Ruimte

2. De aanhef, overwegingen en de bijlage(n) maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. In geval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de bijlage(n), prevaleert de inhoud van deze Overeenkomst.
3. Verwijzingen in deze Overeenkomst naar artikelen en bijlagen zijn verwijzingen naar artikelen van en bijlagen behorende bij deze Overeenkomst. Kopteksten zijn slechts ingevoegd voor het gemak en zullen niet van invloed zijn op de interpretatie van deze Overeenkomst.
4. Verwijzingen naar wetsartikelen, wettelijke procedures en publiekrechtelijke instrumenten worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarvoor in de plaats gekomen dan wel daarmee gelijk te stellen artikelen, procedures en publiekrechtelijke instrumenten zoals deze luiden na een wetswijziging.
5. Partijen zullen elkaar vrijwaren voor alle eventuele aanspraken van derden waarmee Partijen in verband met de ontwikkeling, realisering en exploitatie van het Bouwplan en het Bouwrijp maken van de gronden en het woonrijp maken van het toekomstig Openbaar Gebied afspraken hebben gemaakt, ongeacht of die aanspraken voor of na het sluiten van deze Overeenkomst geacht moeten worden te zijn ontstaan. Deze vrijwaring is niet van toepassing als de vordering van een derde het gevolg is van het niet nakomen door een Partij van zijn contractuele verplichtingen jegens de ander.
6. Daar waar ter uitvoering van deze Overeenkomst publiekrechtelijke besluitvorming aan de orde is, wordt met Gemeente (mede) bedoeld op het bevoegde orgaan van de Gemeente (het College of de Raad). In zoverre moet deze Overeenkomst als bevoegdhedenovereenkomst worden beschouwd.
7. Indien ter uitvoering van deze Overeenkomst een besluit of handeling van de Koper wordt verlangd, zijn de conform het Handelsregister tot vertegenwoordiging van de Koper bevoegde personen daartoe bevoegd, behoudens andersluidende ondernemingsrechtelijke of statutaire voorschriften of afwijkende regelingen bij of krachtens deze Overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend:

Gemeente Zoetermeer

[Naam Koper]

\_\_\_\_\_  
Naam:

Functie:

Datum:

\_\_\_\_\_  
Naam:

Functie:

Datum:

## Bijlage 6 Checklist

De Inschrijving dient de volgende documenten te bevatten. Onderstaande tabel kan worden gebruikt als checklist en dient de Inschrijver niet in bij de Inschrijving.

Omschrijving	Toegevoegd
Inschrijvingsformulier	
Akkoordverklaring Programma van eisen	
Invulling kwalitatieve subgunningscriteria	
Invulling prijsopgave	