



# Selectieleidraad Buytewech- Noord

projectnummer 0479138.100  
concept  
12 mei 2023



# Selectieleidraad Buytewech-Noord

projectnummer 0479138.100

Mei 2023

## Auteurs

Martijn Evers  
Dennis Vecht

## Opdrachtgever

Gemeente Nieuwkoop  
Teylersplein 1  
2441 LE NIEUWVEEN

datum	beschrijving	vrijgave
Mei 2023	concept	

# Inhoudsopgave

Blz.

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Projectachtergrond	1
1.2	Gemeente Nieuwkoop	1
1.3	Tenderprocedure	2
1.4	Projectkader en scope	2
1.5	De tender samengevat	3
1.6	Rechtsverhouding en overeenkomst	4
1.7	Planning	4
1.8	Begeleiding van de tender	5
<b>2</b>	<b>Ontwikkeling Buytewech-Noord</b>	<b>6</b>
2.1	Projectbeschrijving	6
2.2	Ambitie gemeente Nieuwkoop	8
2.3	Minimaal grondbod	9
<b>3</b>	<b>Tendervoorwaarden</b>	<b>10</b>
3.1	Akkoordverklaring	10
3.2	Vormvoorschriften	10
3.3	Taal	10
3.4	Inschrijven in een samenwerkingsverband	10
3.4.1	Deelname in combinatie	11
3.4.2	Meerdere deelnameverzoeken binnen één concern	11
3.5	Concernverklaring	11
3.6	Tegenstrijdigheden en onjuistheden	12
3.7	Inschrijfvergoeding	12
3.8	Belangenverstrengeling en voorkennis	12
3.9	Uitsluiting deelnemers en afbreken procedure	13
3.10	Geheimhouding en publiciteit	13
3.10.1	Geheimhouding	13
3.10.2	Gemeente Nieuwkoop	13
3.10.3	De gegadigde	13
3.11	Intellectueel eigendom	13
<b>4</b>	<b>Inlichtingen en informatie uitwisselen</b>	<b>14</b>
4.1	Algemeen	14
4.2	Verzoek om inlichtingen	14
4.3	Nota van Inlichtingen	14
4.4	Vertrouwelijke vragen	15
4.5	Uitwisselen van documenten	15
4.6	Communicatie op een andere wijze is niet toegestaan	15
<b>5</b>	<b>Aanmelden</b>	<b>16</b>

5.1	Minimumeisen	16
5.1.1	Aantonen financiële draagkracht	16
5.1.2	Aantonen technische bekwaamheid	16
5.1.3	Bereidverklaring voor een bankgarantie	17
5.1.4	Eisen bij aanmelding als samenwerkingsverband (combinatie)	17
5.2	Uitsluitingsgronden	17
<b>6</b>	<b>Aanmelding en selectie</b>	<b>19</b>
6.1	Indienen aanmelding	19
6.1.1	Aanmeldingsformulier	19
6.2	Vormvereisten aanmelding	19
6.3	Beoordelen ontvangen aanmeldingen	20
6.4	Beoordelingsteam	20
6.5	Toelichting selectie	21
6.5.1	Selectiecriteria	21
6.5.2	Te behalen score op selectiecriteria	22
6.6	Doorslaggevend criterium bij gelijke score en loting	24
6.7	Mededeling selectiebeslissing	24
6.8	Bezwaartermijn	24
6.9	Definitief selectiebesluit	24
<b>7</b>	<b>Vervolg: inschrijvingsfase</b>	<b>25</b>
7.1	Uitnodiging tot inschrijving	25
7.2	Afmelding en uitsluiting inschrijvingsfase	25
7.3	Doorkijkje naar inschrijvingsfase	25
<b>8</b>	<b>Lijst van bijlagen en modellen</b>	<b>26</b>
8.1	Bijlagen	26
8.2	Modellen	26

# 1 Inleiding

## 1.1 Projectachtergrond

Vorbij park Buytewech aan de noordrand van het dorp Nieuwkoop, start de gemeente Nieuwkoop de ontwikkeling van het woningbouwproject Buytewech-Noord, omdat er veel vraag is naar nieuwbouwwoningen in Nieuwkoop. Buytewech-Noord voorziet in deze behoefte door ruimte te bieden voor ongeveer 290 woningen waarvan er 164 voor deze uitvraag zijn. Daarnaast biedt het project scholen, winkels en sportverenigingen op loopafstand. De Nieuwkoopse Plassen met haar recreatiemogelijkheden liggen praktisch om de hoek.

Het plan is opgebouwd uit een reeks van wooneilanden. Tussen de eilanden blijven duidelijke zichtlijnen vanuit de bestaande wijken naar het open polderlandschap. 'In aansluiting op het reeds aanwezige Park Buytewech (4,1 ha) wordt ca 7,6 ha 'nieuw natuur' gerealiseerd, zodat er een natuurlijke uitstraling met veel ruimte voor natuur en biodiversiteit gecreëerd wordt. Daarnaast wordt voor elk deelgebied een woonconcept ontwikkeld bestemd voor verschillende doelgroepen.

Dit woningbouwproject moet resulteren in een gemengde en gezonde wijk met een woning voor iedere levensfase en situatie, met bijzondere aandacht voor doelgroepen en hierbij passende woonvormen en woonmilieus. Daarnaast dient de omgeving bestand te zijn tegen klimaatveranderingen, zoals hittestress, droogte en waterwerking en aandacht te hebben voor verkeersafwikkelingen van auto's en fietsers. Tot slot staat 'zelfvoorzienend' centraal, met bijzondere aandacht voor onder andere verwarmen en koelen, zonnestroom, duurzaam bouwen en opladen.

## 1.2 Gemeente Nieuwkoop

In de gemeente Nieuwkoop zijn cultuurhistorie en natuur de blikvangers. Centraal staat de beschermde natuur van de Nieuwkoopse Plassen, daaromheen diverse natuurgebieden en de historische bebouwingslinten van onder andere Nieuwkoop. In dit gebied wordt gewerkt, gewoond en gerecreëerd. Het is een levendig gebied waar verschillende thema's en belangen samenkomen.

### **Waar staat de gemeente Nieuwkoop voor?**

De gemeente Nieuwkoop staat voor een grote maatschappelijke opgave. Deze opgave beperkt zich niet alleen tot een woningbouwopgave in aantallen. Met name het bouwen van de juiste woningen in diverse prijsklassen voor verschillende doelgroepen is een grote uitdaging. Van belang daarbij is om zowel huisvesting als doorstroming van starters, jonge gezinnen en ouderen te bevorderen en rekening te houden met de demografische ontwikkelingen en nieuwe inzichten op het gebied van gebiedsontwikkeling. Nieuwe en actuele thema's doen daarbij hun intrede. Biodiversiteit, mobiliteit, energietransitie en het omgaan met een veranderend klimaat gaan de inrichting en het aanzicht van buurten, straten en landschap bepalen.

### 1.3 Tenderprocedure

Deze tenderprocedure is in twee fasen verdeeld. De eerste fase betreft de *selectiefase*. De onderhavige selectieleidraad is ter verduidelijking van de woon- en bouwconcepten van de gemeente voor de gegadigde. Naar aanleiding van de selectieleidraad kunnen gegadigden hun interesse kenbaar maken. Er worden door de gemeente maximaal **drie** gegadigden geselecteerd.

Na de selectiefase ontvangen de drie geselecteerde gegadigden een uitnodiging om door te gaan naar de tweede fase, de *inschrijvingsfase*. In deze fase worden de geselecteerde gegadigden uitgenodigd om een bieding uit te brengen met een minimaal groundbod van €16.700.000,- en te voldoen aan de basiseisen. Op basis daarvan wordt er bepaald welke partij gaat ontwikkelen.

Deze leidraad beschrijft de selectiefase en bevat in hoofdlijnen de (rand)voorwaarden en voorschriften waaraan de aanmelding voor deze procedure dient te voldoen. Ten behoeve van de selectie van gegadigden, is daarom deze voorliggende selectieleidraad opgesteld. Dit document geeft inzicht in:

- De eisen waaraan gegadigden minimaal dienen te voldoen om tot de selectie te worden toegelaten (basiseisen);
- De gegevens die bij aanmelding dienen te worden overgelegd;
- De gegevens die ten behoeve van de selectie na een verzoek daartoe dienen te worden verstrekt;
- De modellen die hiervoor moeten worden gehanteerd (zie bijlagen B);
- De wijze waarop de selectie van de gegadigden die aan de minimeisen voldoen plaatsvindt;
- De planning van de procedure die gevolgd wordt gedurende de selectiefase;
- De procedure die gevolgd wordt na de uiteindelijke selectie van gegadigden (in de inschrijvingsfase aangeduid als “inschrijvers”);
- Een vooruitblik op de inschrijvingsfase.

Aleen geselecteerde gegadigden ontvangen een uitnodiging voor de inschrijvingsfase. De inhoud en het verloop van de inschrijvingsfase wordt nader beschreven in een inschrijvingsleidraad.

### 1.4 Projectkader en scope

Het voorwerp van deze tender is geen concreet gedefinieerde bouwopdracht, maar de verkoop van de eilanden 3 tot en met 8 inclusief watergangen om datgene te realiseren wat in het kader van de tenderprocedure wordt aangegeven. De ontwikkelaar wordt geacht de percelen tegen de in de tenderprocedure gestelde voorwaarden in eigendom over te nemen, hierop het door hem gepresenteerde plan voor diens eigen rekening en risico te ontwikkelen en de overige ruimte woonrijp te maken.

De gemeente Nieuwkoop graaft de watergangen en de taluds waardoor de eilanden ontstaan. Het riool wordt tot de grens van de te verkopen eilanden aangelegd.

De ontwikkelaar zal de eilanden woonrijp maken en de aansluitingen op de eilanden voor haar rekening nemen.

De wijkvoorzieningen en het pick-up-point vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente en vallen daarmee buiten de scope van deze tender. Voor de locatie van de wijkvoorzieningen en het pick-up-point wordt verwezen naar bestemmingsplan Buytewech-Noord.

Naast de gestelde randvoorwaarden en eisen wordt de ontwikkelaar in het kader van deze procedure zoveel mogelijk uitgedaagd om tegemoet te komen aan wensen, opgaven, vraagstukken en doelstellingen vanuit de gemeente Nieuwkoop. Deze zullen in de inschrijvingsfase worden vertaald naar gunningscriteria.

De verdere voorwaarden voor overdracht van de grond en verdere uitvoering van het project zijn beschreven in deze selectieleidraad, de in de inschrijvingsfase te verstrekken inschrijvingsleidraad, de bij deze leidraden behorende bijlagen en de eventuele nota's van inlichtingen. Voor het overige is de ontwikkelaar vrij – behoudens publiekrechtelijke beperkingen en behoudens de afspraken die in het kader van de selectieprocedure worden vastgelegd – om naar eigen inzicht invulling te geven aan het plan.

## 1.5 De tender samengevat

### Wat zit in deze tender?

1. De tender omvat de verkoop van de eilanden 3 t/m 8 (grond en omliggend water) ten behoeve van de ontwikkeling van eigentijdse woonconcepten op de eilanden 3 t/m 8, voor in totaal 164 woningen verdeeld over deze eilanden (Bijlage A7).
2. De eilanden 3 t/m 8 (grond en omliggend water) zijn aangegeven (paars gearceerd) op de Verkooptekening (bijlage A8-A11 Digitaal Bestand).
3. De tender omvat tevens de aanleg van de openbare ruimte (woonrijp maken) binnen de exacte grenzen van de zes eilanden 3 t/m 8. Deze exacte grenslijnen van de eilanden 3 t/m 8 zijn met coördinaten aangegeven op de Verkooptekening. De (voorlopige) grenzen en de verkaveling van de eilanden 3 t/m 8 dienen voor rekening en risico van de winnende inschrijver (in coördinatie met het kadaster) te worden vastgesteld.

### Wat zit niet in de tender?

- Het bouwrijp maken van de eilanden.
- Het woonrijp maken buiten de eilanden 3 t/m 8.

Belangrijke aandachtspunten als volgt:

- De eilanden zullen door de gemeente bouwrijp worden opgeleverd, met dien verstande dat de eilanden op het huidige circa NAP hoogte worden opgeleverd, de grondkwaliteit van de eilanden voldoet voor woningbouw en de waterpartij rondom de eilanden is gegraven.
- De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor aanleg van de totale infra op de eilanden, dit in afwijking van het PVE van de gemeente. Het riool zal door de gemeente worden aangeleverd tot aan de grens van de eilanden.
- Na het gereedkomen van de openbare ruimte op de eilanden en indien deze voldoet aan de gestelde eisen, zal de openbare ruimte worden teruggeleverd aan de gemeente. Dit volgens het proces uit het PVE.

### Het proces in het kort

- Aan de tender wordt de term 'Ontwikkelcompetitie gebiedsontwikkeling Buytewech-Noord' gegeven. De totale aanbesteding kent 2 fasen: selectie (fase 1) en inschrijving (fase 2).
- Gunning is onder voorbehoud gepland in het eerste kwartaal van 2024.

- Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Buytewech-Noord is (nog) niet onherroepelijk. Gegadigden worden geacht de risico's te kennen.
- De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om zonder schadeplicht en/of kostenvergoeding de tenderuitvraag in te kunnen trekken.

Er wordt door de gemeente geen vergoeding aan gegadigden verstrekt voor het deelnemen aan deze procedure, noch voor de selectiefase, noch voor de inschrijvingsfase.

## 1.6 Rechtsverhouding en overeenkomst

De gemeente Nieuwkoop treedt op als verkoper van de grond. De rechtsverhouding tussen de gemeente Nieuwkoop en de verkrijger van de grond worden vastgesteld in een Koop-ontwikkelovereenkomst (bijlage A2).

De door de winnende inschrijver in het kader van diens inschrijving aangeboden voorwaarden, maatregelen, ontwerpen en uitgangspunten maken integraal onderdeel uit van de afspraken die zijn/worden vastgelegd in voornoemde overeenkomst.

## 1.7 Planning

Voor de onderhavige selectiefase van deze tender geldt de onderstaande planning. De planning is onder voorbehoud van omstandigheden die wijziging van de planning noodzakelijk maken.

Omschrijving	Door	Datum of periode	Tijdstip
<b>Selectiedocumenten</b>			
Verzenden selectieleidraad met bijlagen	Gemeente Nieuwkoop	01-06-2023	12.00 uur
<b>Inlichten en informatie uitwisselen</b>			
Indienen verzoeken om nadere inlichtingen, <b>uiterlijk:</b>	Gegadigden	20-06-2023	12.00 uur
Alleen indien vragen zijn gesteld: verstrekken "nota van inlichtingen selectiefase"	Gemeente Nieuwkoop	11-07-2023	12.00 uur
<b>Aanmelding en beoordeling</b>			
Indienen aanmeldingen, <b>uiterlijk:</b>	Gegadigden	13-09-2023	12.00 uur
Beoordelen aanmeldingen op grond van de ingediende vereiste documenten.	Gemeente Nieuwkoop	03-10-2023	
Versturen afwijzingsbrief aan niet-geselecteerden en uitgesloten gegadigden.	Gemeente Nieuwkoop	04-10-2023	
<b>Start inschrijvingsfase</b>			
Verzenden uitnodiging aan geselecteerde gegadigden	Gemeente Nieuwkoop	04-10-2023	12.00 uur

Na de selectie van de gegadigden ontvangen de geselecteerde partijen een uitnodiging voor de inschrijvingsfase zoals deze wordt beschreven in de inschrijvingsleidraad.

## **1.8 Begeleiding van de tender**

Alle benodigde stukken zullen via TenderNed worden gepubliceerd. Communicatie over deze Tender vindt plaats via TenderNed.

Antea Group adviseert en begeleidt gemeente Nieuwkoop bij deze tenderprocedure. De begeleider van de tender heeft tot taak het begeleiden, aansturen en bewaken van de gehele tenderprocedure, waaronder het (juridisch) beoordelen van de aanmeldingen.

## 2 Ontwikkeling Buytewech-Noord

### 2.1 Projectbeschrijving

#### Een compleet woningbouwprogramma

Hiervoor is eerst een toelichting op het plan noodzakelijk. Buytewech-Noord is opgebouwd uit een 12-tal 'eilanden' waarin ruimte is voor 290 woningen. De eilanden 9 t/m 12 worden door een private ontwikkelcombinatie ontwikkeld. Voor de overige eilanden (1 t/m 8) is ruimte voor in totaal 230 woningen. Het totaal kan het aantal van 230 woningen niet overschrijden. Hieronder zijn de eilanden genummerd weergegeven.



Afbeelding: opbouw van de 12 eilanden van Buytewech-Noord met in geel gearceerd het 'tendergebied'. In rood gronden van derden.

De eilanden 1 en 2 voorzien in een sociaal huurprogramma met 66 woningen voor de woningbouwcorporatie WSN en vallen buiten deze tender. Voor de tender zijn er zodoende in totaal 164 woningen beschikbaar voor de markt, verdeeld over de eilanden 3 t/m 8. Van de winnende projectontwikkelaar wordt verwacht deze in één bouwstroom op te leveren in een ontwikkelrichting van oost naar west waarover hieronder een korte toelichting.

#### Ontwikkelrichting plangebied

Inwoners van de bestaande wijk Buytewech hechten waarde aan een zo lang mogelijk uitzicht vrij van bebouwing. Om deze reden is ook afgesproken dat de ontwikkelrichting vanaf de oostzijde van het plangebied plaats gaat vinden. Hieronder een schematische weergave daarvan.



*Afbeelding: ontwikkelrichting van de eilanden van Buytewech-Noord vanuit oostelijke richting*

### **Openbare ruimte binnen deze eilanden**

Het woonrijp maken binnen de geel gemarkeerde vlakken van de eilanden, als bedoeld in de verbeelding van het bestemmingsplan Buytewech-Noord, wordt geheel overgelaten aan de ontwikkelende partij in overeenstemming met het geldende gemeentelijke beleid en het actuele civieltechnisch Programma van Eisen (bijlage A3) en het Handboek Openbare Ruimte (bijlage A4).

De eilanden 3 t/m 8 zijn heel duidelijk rondom te begrenzen en als afgeronde eenheden door private partijen te ontwikkelen, inclusief de volledige openbare ruimte binnen de grenzen van het verkochte.

Er wordt bewust niet voor gekozen om de, op de gemeentelijke eigendommen gelegen, hoofdinfrastructuur en de openbare groenvoorzieningen, zoals het centrale park en de groen(bos)zones, buiten de eilanden in deze procedure op de markt te zetten; dit is een primaire taak van de gemeente.

De openbare ruimte buiten deze 6 eilanden 3 t/m 8 kent risico's met betrekking tot kabels en leidingen, voorbelasting, etc. Ten aanzien van de doorgaande weg behoudt de gemeente de eigen sturing en regie, vanwege de verschillende stakeholders waarmee al diverse afspraken lopen. De realisatie van de openbare ruimte wordt door de ontwikkelaar gaandeweg de bouwstroom gedaan op basis van het geldende civieltechnisch Programma van Eisen en Handboek Openbare Ruimte of diens rechtsopvolgers.

Het bouwrijp (zie beschrijving in 1.5) maken van alle 8 gemeentelijke eilanden (nr. 1 t/m 8), het aangrenzende centrale park, de bospercelen, verbetering van het park Buytewech, de hoofdontsluiting en bijbehorende infrastructuurle werken vallen geheel buiten de tender. De gemeente legt deze onder eigen regie en beheer zelf aan voor zover het ligt binnen het grondeigendom van de gemeente. Hiermee ligt de hoofdinfrastructuur vast en worden de eilanden gevormd en duidelijk begrensd. De ontwikkelaar kent vervolgens deze grenzen (bijvoorbeeld via GPS). Kortom, de eilanden worden vervolgens door de gemeente bouwrijp opgeleverd aan de ontwikkelaar. Kanttekening is dat de riolering stopt bij de perceelsgrens van de verkochte eilanden. De ontwikkelaar legt de riolering op de eilanden aan.

Tabel 1: Woningbouwprogramma Buytewech-Noord.

Eiland	Woonconcept (referentie)	Woningtype	Doelgroep	Categorie	Prijscategorie	Aantal
3	Ik Bouw Betaalbaar	grondgebonden	gezinnen	betaalbare koop	€ 280.502,31 - € 390.503,22	17
4	Studio's	appartement	jongeren	goedkope koop	tot € 280.502,31	23
4		grondgebonden	gezinnen	middeldure koop	€ 390.503,22 - € 450.000	24
5	Vliervelden	appartement	jong/gezin/senior	middeldure huur *	tot € 1.115,24	21
5		grondgebonden	gezinnen	middeldure koop	€ 390.503,22 - € 450.000	6
6	KoLat	grondgebonden	gezinnen	middeldure koop	€ 390.503,22 - € 450.000	20
7	Nobelhorst	grondgebonden	jong/gezin/senior	middeldure huur	tot € 1115,24	15
7	Nobelhorst	vrije kavels	gezinnen	dure koop	vanaf € 550.000	23
8	Knarrenhof	grondgebonden	senioren	middeldure koop	€ 390.503,22 - € 450.000	5
8	Knarrenhof	grondgebonden	senioren	duurdere koop	€ 450.000 - € 550.000	10
						<b>164</b>

De definitieve invulling van de eilanden is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. De rol van de gemeente is toetsend en – waar mogelijk en waar relevant – medebeslissend. Bij de invulling van de eilanden is de ontwikkelaar evenwel gebonden aan de eisen en beperkingen die in het kader van publiekrecht (o.a. bestemmingsplan) zijn opgelegd, evenals de randvoorwaarden, afspraken en uitgangspunten die in het kader van deze tenderprocedure zijn vastgesteld. Hieruit voortvloeiend is het volgende bouwprogramma tot stand gekomen:

De in kolom 2 genoemde woonconcepten zijn indicatief en slechts bedoeld als referentie om de wens van de gemeente voor een diversiteit in woonprogramma en -concepten te illustreren.

## 2.2 Ambitie gemeente Nieuwkoop

In het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan (bijlage A1) zijn de vijf principes vertaald die richtinggevend zijn voor de nadere uitwerking van doelgroepen, de hierbij passende woningen en de ruimtelijke context waarbinnen deze woningen gebouwd worden. Dit zijn de volgende principes:

1. Een gemengde wijk met een woning voor iedere levensfase en situatie;
2. Leven in een duurzame omgeving;
3. Goed bestand tegen klimaatverandering;
4. Goed en veilig bereikbaar;
5. Zelfvoorzienend.

In overeenstemming met de uitgangspunten zoals geformuleerd door de gemeenteraad (zoals bijvoorbeeld de Verordening doelgroepen Nieuwkoop 2022 (bijlage A10)) is een woonprogramma (bijlage A7) samengesteld waarin een plek is voor verschillende doelgroepen. Deze doelgroepen zijn: kleine huishoudens (één tot twee personen), starters, jonge gezinnen, ouderen en bijzondere doelgroepen. Verder speelt groen in de nieuwe wijk een belangrijke rol.

De gemeente Nieuwkoop heeft een hoge en vooruitstrevende ambitie als het gaat om het verbeteren van de biodiversiteit. Cruciaal voor een hoge biodiversiteit is het creëren van leefomgevingen voor insecten, zoals bijen en vlinders.

Om een plezierig leef- en woonklimaat te maken is het noodzakelijk om zo goed mogelijk om te gaan met de verschillende klimaataspecten die op deze plek een rol spelen. Buytewech-Noord ligt diep en in een natte omgeving. Het is dus van belang om de waterhuishouding optimaal te laten functioneren. Daarover zijn afspraken gemaakt met Hoogheemraadschap van Rijnland die de voorwaarden en voorschriften heeft en zal vastleggen in de door de winnende aanbieder aan te

vragen watervergunning. Daarnaast speelt hittestress een belangrijke rol binnen de leefomgeving. Grote hoeveelheden verharding en bebouwd oppervlak zorgen op warme dagen voor veel hitte, met een ongunstig effect op de leefkwaliteit. Maar ook het slim positioneren van de beplanting hoort bij de inrichtingsprincipes.

De groene polderweg is de centrale as van de nieuwe wijk. Het is een bewuste keuze om de weg niet alleen als ontsluitingsweg te laten functioneren, maar ook als aantrekkelijke en herkenbare recreatieve route. De inrichting en uitstraling van de nieuwe wijk straalt uit dat de auto te gast is en dat de wijk een veilig en plezierig verblijfsgebied is. Hierbij staan een duurzame en veilige mobiliteit centraal en het park is goed verbonden met de bestaande wijk.

## 2.3 Minimaal grondbod

De gemeente Nieuwkoop wenst een aantal eisen te stellen aan het bod dat door de inschrijver, in de inschrijvingsfase, wordt ingediend. De bieding vormt het onvoorwaardelijke prijsdeel van het gunningscriterium.

### Eisen aan de bieding

- Het bod wordt uitgebracht in Euro's en is exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW).
- Het bod dient onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn.
- Het bod dient te worden uitgedrukt in één bedrag in gehele Euro's en geldt als totaalbedrag voor het gehele perceel waarop deze aanbestedingsprocedure betrekking heeft. Een niet in gehele Euro's uitgedrukt bod wordt steeds naar beneden op gehele Euro's afgerond.
- De gemeente wenst een marktconforme prijs te ontvangen voor het perceel. Biedingen lager dan **€16.700.000,-** (zegge: zestienmiljoenzevenhonderdduizendeuro) worden niet als een marktconforme bieding beschouwd en worden terzijde gelegd.
- De inschrijver dient het bod ten minste 90 dagen gestand te doen.
- Het is een inschrijver niet toegestaan te verklaren dat hij voor een ander dan zichzelf heeft geboden.
- Indien meer (rechts)personen gezamenlijk een bod uitbrengen, dan zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen rustende verplichtingen en voor de daaruit eventuele voortvloeiende koop.
- Een bod in strijd met deze leidraad is ongeldig en de betreffende inschrijving wordt terzijde gelegd.
- De koop- en ontwikkelingsovereenkomst (bijlage A2) komt tot stand door definitieve gunning, waarbij de in de koop- en ontwikkelovereenkomst onder artikel 5 lid 2 de met '###' aangeduide onderdelen conform de inschrijving en het formele gunningsbesluit worden ingevuld.
- Voor zover de inschrijver bepaalde delen binnen de eilanden die als openbare ruimte kunnen worden bestempeld wenst terug te leveren, geschiedt dit om niet.

Een bod in strijd met deze eisen is ongeldig en wordt de betreffende inschrijving terzijde gelegd.

De inschrijver blijft aan zijn bod en de door hem aangeboden uitgangspunten gebonden, ook al is dit niet de economisch meest voordelige inschrijving, totdat:

- De aanbesteder gunt aan een ander; of
- Vaststaat dat niet wordt gegund; of

- De gestanddoeningstermijn is verstreken; of
- De procedure wordt afgelast.

## 3 Tendervoorwaarden

### 3.1 Akkoordverklaring

Door aan deze tenderprocedure deel te nemen, verklaart de deelnemer zich onvoorwaardelijk akkoord met de geest en inhoud van deze leidraad en de daarbij behorende bijlagen. Door het indienen van een aanmelding verklaart de inschrijver volledig kennis te hebben genomen van en akkoord te zijn met de voorschriften en voorwaarden uit deze leidraad en de bijbehorende bijlagen.

Gedurende deze tender kunnen slechts aan via TenderNed door de begeleider van deze tender verstrekte gegevens en inlichtingen rechten worden ontleend.

De in het kader van deze tender door de gegadigde gedane aanbiedingen, verklaringen en beloften worden onderdeel van de inschrijving. De winnende inschrijving maakt onverbrekelijk onderdeel uit van de tussen de winnende inschrijver en de gemeente Nieuwkoop te sluiten overeenkomsten. De winnende inschrijver kan derhalve uitgangspunten, die onderdeel zijn geworden van de inschrijving, niet herroepen.

### 3.2 Vormvoorschriften

Voor een zorgvuldig en gelijkwaardig verloop van deze procedure, dienen gegadigden zich te houden aan vormvoorschriften en modellen (templates) zoals die in deze leidraad worden voorgeschreven. Indien een gegadigde zich niet houdt aan de vormvoorschriften, kan dat tot gevolg hebben dat de gemeente een document als niet ontvangen beschouwt en verder niet in behandeling neemt.

### 3.3 Taal

De gehele tenderprocedure wordt in de Nederlandse taal gevoerd, zowel in woord als in geschrifte. Gegadigden dienen zich aan te melden en desgewenst vragen te stellen in de Nederlandse taal. Uitsluitend ingeval originele documenten zijn opgesteld in een andere taal, mogen die documenten in een andere taal worden verstrekt. Wij behouden ons het recht voor om van gegadigde te verlangen dat in een vreemde taal beschreven documenten worden vertaald door een erkend vertaalbureau.

### 3.4 Inschrijven in een samenwerkingsverband

Gegadigden kunnen zich zelfstandig inschrijven, maar ook in een samenwerkingsverband met andere ondernemingen (combinatie). Om recht te doen aan belangen van andere gegadigden, is het in samenwerkingsverband deelnemen aan deze procedure aan een aantal voorschriften gebonden.

### 3.4.1 Deelname in combinatie

Meerdere gegadigden kunnen gezamenlijk deelnemen als combinatie. Elke deelnemer aan de combinatie is volledig en hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die voortvloeien uit het deelnemen aan deze tender en de uit deze tender voortvloeiende contractverplichtingen.

Een ondernemer mag zich slechts éénmaal aanmelden, als gegadigde of als deelnemer in een combinatie.

### 3.4.2 Meerdere deelnameverzoeken binnen één concern

Van een concern mogen meerdere op zichzelf zelfstandig opererende ondernemingen zich aanmelden als gegadigde voor de selectiefase (zelfstandig of als combinant in een combinatie), doch wordt in dat geval slechts één van de verbonden ondernemingen uitgenodigd voor de inschrijvingsfase. Hiermee beogen we de mededinging voldoende te waarborgen. Aanmelding door meerdere ondernemingen (behorend tot hetzelfde concern) is slechts mogelijk indien zij, op verzoek van de gemeente Nieuwkoop na selectie van partijen, kunnen aantonen dat zij ieder de aanmelding onafhankelijk van de andere gegadigde(n) van hetzelfde concern (te weten: zelfstandig, in combinatie of als onderaannemer) zullen opstellen en de vertrouwelijkheid hierbij in acht zullen nemen. Kan dit niet door één van de betreffende gegadigden worden aangetoond, dan leidt dit tot uitsluiting van alle tot het betreffende concern behorende gegadigden. Hiertoe moeten de gegadigden die voor uitnodiging tot inschrijving in aanmerking komen op eerste verzoek van (of namens) de gemeente Nieuwkoop binnen zeven (7) dagen bewijsstukken hieromtrent bij de begeleider van de tender indienen.

De samenstelling van de zich aanmeldende combinatie kan na selectie in beginsel niet meer worden gewijzigd. Na aanmelding is wijziging slechts mogelijk indien inschrijver een verzoek daartoe doet en na schriftelijke goedkeuring door de gemeente Nieuwkoop. Goedkeuring wordt in ieder geval niet verleend wanneer een wijziging in de samenstelling de belangen van de gemeente nadelig raakt of wanneer het gelijke speelveld ('level playing field') binnen deze tenderprocedure negatief wordt beïnvloed.

### 3.5 Concernverklaring

Indien de gemeente voornemens is de tender te gunnen aan een ontwikkelaar die een dochter- of werkmaatschappij is van een holding/concernmaatschappij, dan dient de hoogste operationele vennootschap binnen de holding/concernmaatschappij, een concernverklaring af te geven. Met deze verklaring stelt zij zich volledig garant voor de nakoming in algemene zin en specifiek voor de uit de overeenkomst voortvloeiende contractuele verplichtingen van de dochtervennootschap. Dit geldt alleen indien en voor zover de moedermaatschappij feitelijke werkzaamheden verricht, dan wel rechtstreeks aansturing geeft aan vennootschappen die feitelijke werkzaamheden verrichten.

Een concernverklaring hoeft in deze fase van de tenderprocedure nog niet te worden ingediend.

### 3.6 Tegenstrijdigheden en onjuistheden

De tenderdocumenten en alle bijbehorende bijlagen zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch tegenstrijdigheden en/of onjuistheden in deze documenten voorkomen. Wij verwachten van de gegadigde een proactieve houding wanneer hij hierop stuit. Dit betekent dat de gegadigde zelf eventuele (vermeende) onduidelijkheden, onvolkomenheden, onrechtmatigheden of onjuistheden in de tenderdocumenten en/of bezwaren in verband met de tenderdocumenten, zo spoedig mogelijk aan de gemeente Nieuwkoop via TenderNed meldt.

Indien gegadigde niet akkoord gaat met een stuk tekst, een opvatting of artikel, uit deze leidraad dan verwacht de gemeente dat de gegadigde dit zo spoedig mogelijk meldt en daarbij een tekstvoorstel voor aanpassing van het desbetreffende stuk tekst aanlevert. Daarbij dient de gegadigde het tekstvoorstel te voorzien van een motivering op basis waarvan de gemeente in staat wordt gesteld te beoordelen of de bestaande tekst wel of niet moet worden gewijzigd. De gemeente Nieuwkoop acht zich niet verplicht een wijzigingsvoorstel te accepteren.

Bij tegenstrijdigheden tussen de documenten onderling, gaat de tekst van deze selectieleidraad boven die van de bijlagen. Door de begeleider van deze tender gedane mededelingen via TenderNed prevaleren boven deze selectieleidraad.

### 3.7 Inschrijvergoeding

De gemeente Nieuwkoop verstrekt geen inschrijvergoeding. Inschrijving op deze procedure geeft de gegadigde géén recht op enige vergoeding.

### 3.8 Belangenverstrengeling en voorkennis

De gemeente kan een gegadigde van (verdere) deelname aan deze tenderprocedure uitsluiten als deze gegadigde aan de zijde van de gemeente Nieuwkoop of anderszins betrokken is geweest bij de planvoorbereiding en/of de voorbereiding van deze tenderprocedure.

Een gegadigde kan eveneens van (verdere) deelname worden uitgesloten indien hij zich bedient van ondernemingen, adviseurs, medewerkers en andere (rechts)personen die betrokken zijn of zijn geweest bij de planvoorbereiding en/of de voorbereiding van deze tender. Datzelfde geldt als (rechts)personen uit de groep van de gegadigde een dergelijke betrokkenheid hebben of hadden.

Een gegadigde wordt niet uitgesloten als de gegadigde aantoont dat onder de omstandigheden van het concrete geval de mededinging door bedoelde betrokkenheid niet is of wordt belemmerd. Verwezen wordt in dit kader naar de Nota scheiding van belang (bijlage A6) van Rijkswaterstaat.

### 3.9 Uitsluiting deelnemers en afbreken procedure

De gemeente Nieuwkoop wijst de gegadigden erop dat handelingen door de deelnemers, in strijd met de inhoud van de tenderdocumenten, kan leiden tot uitsluiting van de (verdere) deelname aan deze tender.

De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de tenderprocedure op ieder passend moment af te breken c.q. te beëindigen, zonder schadeplichtig te worden. Deelnemers mogen zich tot aan het geplande moment van inschrijving uit de procedure terugtrekken.

### 3.10 Geheimhouding en publiciteit

#### 3.10.1 Geheimhouding

Alle informatie die aan gegadigden wordt verstrekt uit hoofde van deze tenderprocedure, wordt verstrekt onder nadrukkelijk voorbehoud van geheimhouding voor derden, behoudens algemene of op andere wijze voor eenieder toegankelijke informatie dan wel na uitdrukkelijke toestemming van de gemeente Nieuwkoop.

#### 3.10.2 Gemeente Nieuwkoop

Stakeholders, zoals omwonenden, hebben er belang bij door de gemeente geïnformeerd te blijven over de ontwikkeling in Buytewech-Noord. Om die reden behoudt de gemeente Nieuwkoop zich het recht voor om lopende de tenderprocedure over het verloop van de procedure naar buiten te treden. De gemeente zal dit alleen doen met het oogmerk om stakeholders te informeren. Bij publicatie zal de gemeente geen melding doen van betrokkenheid van aan deze tender deelnemende organisaties, tenzij dit concreet met de betrokken gegadigden is afgestemd.

#### 3.10.3 De gegadigde

Lopende de tenderprocedure is het gegadigden niet toegestaan om in de publiciteit te treden over (al dan niet) deelname aan deze procedure. Ook indien u zelfstandig besluit niet langer deel te nemen aan deze procedure of indien uw organisatie niet door de gemeente wordt geselecteerd voor de volgende fase, is het gedurende deze tenderprocedure niet toegestaan in de publiciteit te treden. Door aanmelding aan deze procedure aanvaardt u deze beperking.

### 3.11 Intellectueel eigendom

Het intellectueel eigendom van de door de gemeente Nieuwkoop verstrekte documenten, blijft berusten bij de gemeente Nieuwkoop en haar wederpartijen. Niets van de in het kader van deze tender verstrekte documenten mag zonder toestemming van de gemeente Nieuwkoop worden veelevoudigd, anders dan ten behoeve van de voorbereiding van de aanmelding c.q. inschrijving op deze tender.

Het intellectuele eigendom van de door de gegadigde ingediende tenderstukken, blijft berusten bij de rechthebbende.

## 4 Inlichtingen en informatie uitwisselen

### 4.1 Algemeen

De gemeente Nieuwkoop streeft naar een transparante wijze van communiceren. Voor een zorgvuldig verloop van de tenderprocedure dient de communicatie via TenderNed evenals de uitwisseling van documenten op de voorgeschreven wijze te verlopen. U wordt verzocht acht te slaan op deze voorschriften. Het is niet toegestaan in contact te treden met medewerkers van de gemeente Nieuwkoop, haar adviseurs of andere betrokken partijen.

### 4.2 Verzoek om inlichtingen

Heeft u vragen over deze tenderprocedure, het project Buytewech-Noord of anderszins vragen, dan kunt u deze vraag via TenderNed voorleggen aan de begeleider van deze tender (paragraaf 1.8). Ook vragen die betrekking hebben op de rol van de gemeente of anderszins betrokken bij deze tenderprocedure gelieerde partijen dienen te verlopen via de begeleider van deze tenderprocedure.

Wij verzoeken u uw vragen steeds bondig, concreet en afzonderlijk te formuleren. Bij het stellen van de vraag verzoeken wij u een verwijzing op te nemen naar het relevante document, het hoofdstuk en/of de paragraaf en het onderwerp van de vraag.

Als format kunt u de onderstaande tabel overnemen:

Document	Hoofdstuk/paragraaf	Onderwerp	Vraag
...	...	...	...
...	...	...	...

Vragen worden zoveel mogelijk verzameld en gelijktijdig beantwoord in een Nota van Inlichtingen.

### 4.3 Nota van Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van de voorselectie kunnen uitsluitend via TenderNed worden ingediend tot uiterlijk 20 juni 2023, 12.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is alleen anders indien de gemeente Nieuwkoop van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle gegadigden.

Telefonisch worden er geen vragen beantwoord. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat elke inschrijver over dezelfde informatie kan beschikken en er geen misverstand kan komen over de interpretatie van het antwoord.

De vragen zullen door de gemeente in geanonimiseerde vorm aan alle geïnteresseerden worden beantwoord en gepubliceerd op de pagina van TenderNed. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit selectiedocument, die voortkomen uit de inlichtingen worden door de gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit selectiedocument.

#### 4.4 Vertrouwelijke vragen

Het is denkbaar dat u een vraag wilt stellen waarbij openbaarmaking van het antwoord in een Nota van Inlichtingen uw gerechtvaardigde economische belangen kan raken of uw positie in deze tender nadelig kan beïnvloeden. Een gegadigde kan aan de gemeente in dat geval gemotiveerd verzoeken om een vraag individueel te beantwoorden en de verstrekte inlichtingen niet op te nemen in een algemene Nota van Inlichtingen. Bij het stellen van een zodanige individuele vraag dient u expliciet en gemotiveerd aan te geven dat de vraag zich niet leent voor gedeelde beantwoording.

Naar aanleiding van uw verzoek maakt de gemeente een afweging tussen uw belang bij individuele beoordeling van de vraag en het belang van andere gegadigden bij openbaarmaking ervan. Indien de gemeente van oordeel is dat de vraag zich niet leent voor individuele beantwoording, dan wordt u voor verstrekking van de Nota van Inlichtingen hiervan op de hoogte gesteld. Wij stellen u dan in de gelegenheid uw vraag in te trekken. Maakt u van deze gelegenheid geen gebruik, dan wordt de vraag in een Nota van Inlichtingen beantwoord.

Een verzoek om individuele beantwoording wordt in ieder geval niet gehonoreerd indien de vraag betrekking heeft op het verloop van de procedure, de aan het project verbonden eisen en verzoeken om toelichting en/of afwijking van de gestelde randvoorwaarden en contractinhoudelijke bepalingen.

#### 4.5 Uitwisselen van documenten

Voor een zorgvuldig verloop van deze procedure, dient de uitwisseling van documenten bescheiden te verlopen via TenderNed. Dit leidt slechts uitzondering in de gevallen waarin een alternatieve wijze van uitwisseling wordt voorgesteld door de begeleider van de tender of wanneer dit expliciet anders is bepaald in de tenderstukken.

#### 4.6 Communicatie op een andere wijze is niet toegestaan

De communicatie met de gemeente Nieuwkoop en andere bij deze tender betrokken partijen dient in het belang van een zorgvuldige, gelijkwaardige en transparante procedure te geschieden via TenderNed.

Communicatie op een andere wijze is niet toegestaan. In het geval een gegadigde op een andere dan de voorgeschreven wijze met de gemeente Nieuwkoop of andere bij deze tender betrokken partijen communiceert en deze wijze van communiceren de belangen van de gemeente Nieuwkoop of andere gegadigden kan raken, dan kan de gemeente overgaan tot uitsluiting van de betreffende gegadigde.

Beïnvloeding, op welke manier dan ook, van bij de tender betrokken medewerkers en/of leden van het beoordelingsteam en/of andere bij deze tender betrokken personen leidt tot uitsluiting van verdere deelname door de gegadigde aan deze tender.

## 5 Aanmelden

In dit hoofdstuk is aangegeven welke minimumeisen gelden en welke uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Tevens is aangegeven welke bewijsmiddelen worden verlangd en op welk moment.

### 5.1 Minimumeisen

#### 5.1.1 Aantonen financiële draagkracht

De gemeente vindt het belangrijk dat de geselecteerde ontwikkelaar financieel voldoende draagkrachtig is om de grond in eigendom over te nemen en het project tot uitvoering te brengen. Om die reden stelt de gemeente eisen aan de financiële draagkracht van partijen. Om de financiële draagkracht te kunnen aantonen, dient de gegadigde aantoonbaar te maken dat hij voldoet aan de volgende eisen:

- Verzekering bedrijfsrisico's (aansprakelijkheid).
- Graydonrapportage (Graydon-toets), maximaal 6 maanden oud, minimaal score B 'kredietrisico gemiddeld' conform de Graydon-rating.

Equivalent met een vertaling naar de Graydon-rating is tevens mogelijk. Bij aanmelding in combinatie geldt de laagste rating.

In eerste instantie volstaat een verklaring dat uw organisatie voldoet aan hiervoor beschreven minimumeisen. Dat verklaart u door het indienen van een aanmeldingsformulier (Bijlage B1) en een formulier Financiële draagkracht (Bijlage B2). Na aanmelding kan de gemeente – ter verificatie voor de start van de inschrijvingsfase – bewijsstukken opvragen.

#### 5.1.2 Aantonen technische bekwaamheid

De technische bekwaamheid moet worden aangetoond door middel van het indienen van een (referentie)verklaring. De (referentie)verklaring dient in de vorm van een opgave projectreferentie, ingericht volgens bijgevoegd model 'Verklaring opgave van referentieprojecten' (Bijlage B5), te worden ingediend.

De gegadigde wordt erop gewezen dat uit de referentieverklaring eenduidig dient te blijken dat voldaan wordt aan de betreffende minimumeis voor technische bekwaamheid. De gemeente Nieuwkoop behoudt zich het recht voor om de opgegeven referentie bij een opdrachtgever (voor zover van toepassing) te verifiëren voor de start van de inschrijvingsfase.

Nr.	Minimumeis	BIJ AANMELDING te overleggen verklaring
	De gegadigde, of een samenwerkingsverband waar gegadigde deel van uitmaakte, dient in de vijf (5) jaar voorafgaande aan de datum van aanmelding voor deze selectie, naar behoren en op vakkundige een woningbouwproject te hebben gerealiseerd met minimaal 100 woningen, dan wel hiertoe voor eigen rekening opdracht hebben verleend.	- Referentieverklaring(en) conform de Verklaring opgave van referentieprojecten (Bijlage B5)

### 5.1.3 Bereidverklaring voor een bankgarantie

Ter afronding van de selectiefase, dienen gegadigden die de gemeente wil uitnodigen voor de inschrijvingsfase, binnen twee weken na een verzoek daartoe, een bereidverklaring in te leveren voor een bankgarantie ter grootte van **€1.670.000**, (zegge: één miljoen zeshonderdzeventigduizend). Deze verklaring dient te zijn afgegeven door hetzij de Nederlandsche Bank NV, hetzij door een Nederlandse algemene bank, Nederlandse coöperatief georganiseerde bank of Nederlandse spaarbank in de zin van artikel 1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft).

De winnende inschrijver uit de inschrijvingsfase dient, in navolging van de eerder afgegeven bereidverklaring, binnen twee weken na voorlopige gunning van deze tender een onherroepelijk bankgarantie af te geven.

De bankgarantie dient te worden opgegeven door middel van of overeenkomstig het model in Bijlage B3. Een garantie die ten nadele van de gemeente Nieuwkoop afwijkt van het opgegeven model kan worden geweigerd en als niet ontvangen worden beschouwd.

### 5.1.4 Eisen bij aanmelding als samenwerkingsverband (combinatie)

Ingeval van aanmelding als samenwerkingsverband van ondernemers (paragraaf 3.4) dienen de risicodragende combinanten tezamen aantoonbaar te maken dat zij voldoen aan de hierboven beschreven eisen. In afwijking daarop dient elk der partijen te kunnen aantonen dat zij voldoen aan de eisen met betrekking tot liquiditeit (quick ratio  $\geq 1,00$ ) en solvabiliteit ( $\geq 0,25$ ).

De tot de combinatie behorende deelnemers zijn zowel gezamenlijk als hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de beoogde tender, inclusief het nakomen van garantieverplichtingen of verklaringen.

## 5.2 Uitsluitingsgronden

Voor de ontwikkeling van Buytewech-Noord zoekt de gemeente een betrouwbare, integere en solide samenwerkingspartner. Met deze partij zal de gemeente een langdurige samenwerking aangaan. Om de langetermijnvisie te bewaken, hanteert de gemeente de volgende uitsluitingsgronden.

Een gegadigde kan worden uitgesloten van verdere deelname aan deze tenderprocedure indien:

1. De gegadigde in staat van faillissement of liquidatie verkeert;
2. De gegadigde in de periode van twee jaar voorafgaand aan de aanmelding surseance van betaling heeft aangevraagd of een regeling met de schuldeisers van de gegadigde heeft getroffen;
3. De activa van gegadigde door een curator of door de rechtbank wordt beheerd;
4. De gegadigde met andere ondernemers overeenkomsten heeft gesloten of anderszins afspraken heeft gemaakt die zijn gericht op vervalsing van de mededinging;
5. De gegadigde zich bewust is van enig belangenconflict;

6. De gegadigde betrokken is geweest bij de voorbereiding van deze tender.

In het Aanmeldingsformulier (Bijlage B1) verklaart de gegadigde ondubbelzinnig dat de voornoemde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Mocht in een later stadium blijken dat de gegadigde ten onrechte heeft verklaard dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn, dan levert dit een grondslag op voor het onmiddellijk ontbinden van de overeenkomst(en).

In geval de hiervoor beschreven omstandigheden in een later stadium van deze tenderprocedure toepasselijk worden, dan kan de (genodigde) gegadigde alsnog, zonder recht op enige vergoeding, worden uitgesloten van verdere deelname aan deze tenderprocedure.

## 6 Aanmelding en selectie

### 6.1 Indienen aanmelding

#### 6.1.1 Aanmeldingsformulier

U kunt zich aanmelden voor deelname aan de inschrijvingsfase door het indienen van een Aanmeldingsformulier (Bijlage B1).

Indien van toepassing een ingevulde combinatieverklaring (bijlage B4).

Het aanmeldingsformulier dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door een daartoe bevoegde functionaris. De rechtsgeldigheid van ondertekening dient te blijken uit het handelsregister. Een uittreksel van het handelsregister, waaruit de bevoegdheid ondertekening blijkt, dient bij het aanmeldingsformulier te worden gevoegd. Het document mag niet ouder zijn dan 6 maanden.

### 6.2 Vormvereisten aanmelding

Uw aanmelding dient derhalve de volgende documenten te bevatten:

1. Rechtsgeldig ondertekend aanmeldingsformulier (paragraaf 6.1.1);
2. Uittreksel handelsregister;
3. Bewijsstuk financiële draagkracht (paragraaf 5.1.1.);
4. Bewijsstuk Referenties technische bekwaamheid (paragraaf 5.1.2.);
5. Selectiecriteria (paragraaf 6.5.1);

Voornoemde documenten dient u in te dienen via TenderNed. De documenten mogen zowel samengevoegd als afzonderlijk worden ingediend.

Alle gevraagde documenten ten behoeve van de aanmelding dienen uiterlijk op de in paragraaf 1.7 genoemde datum en tijdstip via TenderNed te zijn ontvangen. Het op andere wijze indienen van de aanmeldingsdocumenten is niet toegestaan. Aanmeldingen die anders dan de voorgeschreven wijze worden ingediend, worden beschouwd als niet ontvangen.

De gegadigde is verantwoordelijk voor de tijdige en juiste indiening van zijn aanmelding. Te laat ingediende aanmeldingen worden terzijde gelegd en zijn uitgesloten van verdere deelname.

TenderNed blokkeert na het uiterste tijdstip van aanmelding. Er is dan geen mogelijkheid meer tot het indienen van een aanmelding.

### 6.3 Beoordelen ontvangen aanmeldingen

De begeleider van de tender beoordeelt de ontvangen aanmeldingen op tijdigheid, juistheid en volledigheid.

De beoordeling van door gegadigde aangeleverde aanmelding en de bewijsstukken heeft als doel om te beoordelen of de gegadigde op basis van bewijsstukken (paragraaf 5.1) aantoonbaar kan maken om de tender tijdig, vakkundig en op eigen (financiële) kracht dan wel in samenwerking met een andere partij uit te voeren. Het beschrijft de criteria om deel te kunnen nemen aan de procedure (zgn. knock-out criteria).

Wanneer de gegadigde niet voldoet aan één of meerdere basiseisen wordt de aanmelding terzijde gelegd en verder niet meegenomen in de beoordeling. Aanmeldingen die tijdig, juist en volledig zijn worden voorgelegd aan de leden van het beoordelingsteam van de gemeente Nieuwkoop.

### 6.4 Beoordelingsteam

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingsteam, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. Het beoordelingsteam selecteert op basis van haar beoordeling maximaal 3 gegadigden voor de Inschrijvingsfase.

Het beoordelingsteam bestaat uit 6 functionarissen:

- 2 Procesmanagers;
- Extern Stedenbouwkundige supervisor (Inbo);
- Planeconoom;
- Projectleider BOR;
- Teamleider Woningbouw.

Het beoordelingsteam wordt voorgezeten door Antea Group. Antea Group neemt niet deel aan het beoordelingsproces.

## 6.5 Toelichting selectie

### 6.5.1 Selectiecriteria

De aanmeldingen worden door het beoordelingsteam (paragraaf 6.4) beoordeeld op de volgende aspecten:

1. Ervaring met aantal thema's aan de hand van één of meer referenties;
2. Kernteam dat aan de opgave gaat werken;
3. Motivatie.

Nr.	Criterium	BIJ AANMELDING te overleggen verklaring
1	<p><b>Ervaring met een aantal thema's</b></p> <p>Door middel van maximaal twee referenties toont u aan dat u ervaring heeft met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentijdse en vernieuwende woonconcepten.</li> <li>• Woningen aan de dorpsrand in een overgangszone;</li> <li>• Natuurinclusief bouwen en duurzaamheid, met maatschappelijke opgaven zoals klimaatadaptatie, (slimme) mobiliteit, circulariteit en energiegebruik;</li> <li>• Omgevingsmanagement.</li> </ul> <p>Uit de ingediende referentie(s) blijkt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De referenties de afgelopen 5 jaar zijn opgeleverd of dat er een omgevingsvergunning ingediend.</li> <li>• De referenties door gegadigde of via een samenwerkingsverband waar gegadigde deel van uitmaakte zijn uitgevoerd.</li> </ul> <p>De referentie mag dezelfde referentie zijn als onder paragraaf 5.1.2 ingediend.</p>	<p>Referentieverklaring(en) van maximaal 1 A4 tekst en 1 A4 beeldmateriaal per referentie.</p>

2	<p><b>Kernteam dat aan de opgave gaat werken</b></p> <p>U beschrijft de samenstelling van het kernteam. Het kernteam bestaat uit minimaal één vast aanspreekpunt voor de gemeente.</p>	<p>Beschrijving kernteam maximaal 2 A4 en de CV's van Kernteam van minimaal 3 kandidaten. Per CV max 2 pagina's A4.</p>
3	<p><b>Motivatiefbrief</b></p> <p>U laat in een motivatiebrief duidelijk naar voren komen wat de motivatie is om aan deze ontwikkelcompetitie mee te doen en welke meerwaarde u toevoegt aan de ontwikkeling van Buytewech-Noord.</p>	<p>Motivatiefbrief van max 2 A4.</p>

### 6.5.2 Te behalen score op selectiecriteria

De ingediende stukken worden beoordeeld door het beoordelingsteam. Er kunnen maximaal 100 punten behaald worden. Bij de toekenning van de scores wordt de onderstaande weging gehanteerd. Het beoordelingsteam zal tot één gezamenlijke eindscore komen.

Criteriaum	Beoordeling	Punten
<b>1. Ervaring met thema's</b>	<b>Maximaal</b>	<b>60</b>
Eigentijdse en vernieuwende woonconcepten.	De referentie geeft blijk van veel ervaring met eigentijdse en vernieuwende woonconcepten.	20
	De referentie geeft blijk van voldoende ervaring met eigentijdse en vernieuwende woonconcepten.	10
	De referentie geeft geen blijk ervaring met eigentijdse en vernieuwende woonconcepten.	0
Woningbouw aan de dorpsrand in een overgangszone.	De referentie geeft blijk van veel affiniteit met woningbouw aan de dorpsrand in een overgangszone.	20
	De referentie geeft blijk van voldoende affiniteit met woningbouw aan de dorpsrand in een overgangszone.	10
	De referentie geeft geen blijk affiniteit met woningbouw aan de dorpsrand in een overgangszone.	0
Natuurinclusief bouwen en duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulariteit, en energiegebruik.	De referentie toont veel ervaring aan van gegadigde met deze thema's.	10
	De referentie toont voldoende ervaring aan van gegadigde met deze thema's.	5
	De referentie toont onvoldoende aan dat de gegadigde ervaring heeft met deze thema's.	0
Omgevingsmanagement	De referentie laat zien dat gegadigde veel ervaring heeft met omgevingsmanagement	10
	De referentie laat zien dat gegadigde gemiddeld ervaring heeft met omgevingsmanagement	5
	De referentie laat zien dat gegadigde weinig of geen ervaring heeft met omgevingsmanagement	0
<b>2. Kernteam en CV</b>	<b>Maximaal</b>	<b>20</b>
	Het Kernteam en de CV sluiten zeer aan bij de opgave	20
	Het Kernteam en de CV sluiten voldoende aan bij de opgave	10
	Het Kernteam en de CV sluiten niet aan bij de opgave	0
<b>3. Motivatie</b>	<b>Maximaal</b>	<b>20</b>
	De Motivatie brief geeft vertrouwen en er blijkt uit dat de gegadigde de opgave doorgrond en daarin wordt duidelijk de meerwaarde van gegadigde aangegeven.	20
	De Motivatiebrief is voldoende onderbouwd, laat zien dat de gegadigde de opgave begrijpt en er is aandacht besteed aan de meerwaarde.	10
	De Motivatiebrief geeft noch extra vertrouwen noch de meerwaarde van gegadigde is aangegeven.	0

## 6.6 Doorslaggevend criterium bij gelijke score en loting

Indien na afronding van de beoordeling van de selectiecriteria de totaalscore van meerdere gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de geselecteerde partijen voor deze selectiefase, dan worden deze gegadigden gerangschikt op hun score voor de motivatiebrief bij de aanmelding. Wanneer de score van deze gegadigden op het onderdeel 'Motivatiebrief' ook gelijk is, dan worden deze gegadigden gerangschikt op hun score voor het onderdeel referenties. Wanneer de score voor beide voorgenoemde onderdelen gelijk is én dus geen gegadigden in rangorde voor de inschrijvingsfase kunnen worden geselecteerd, dan wordt uit de hoogste score door middel van een lotingsprocedure drie partijen geselecteerd. De betreffende gegadigden worden tijdig in kennis gesteld over een loting.

## 6.7 Mededeling selectiebeslissing

De gemeente neemt zelfstandig een voorlopig selectiebesluit voor het vervolg. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

1. Alle gegadigden worden gelijktijdig na de beoordeling op de hoogte gesteld van het selectiebesluit;
2. De afgewezen gegadigden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
3. De drie geselecteerde gegadigden ontvangen een uitnodiging voor de Inschrijvingsfase.

## 6.8 Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, zijnde het selectiebesluit na de definitieve beoordeling, krijgen de gegadigden die zijn of niet zijn geselecteerd of die zijn uitgesloten 7 kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit via TenderNed. Indien de gegadigde geen bezwaar maakt binnen deze termijn, die als vervaltermijn geldt, verliest de gegadigde het recht om nog op een later tijdstip op te komen tegen het selectiebesluit.

## 6.9 Definitief selectiebesluit

Wanneer de termijn van 7 kalenderdagen is verstreken en er geen bezwaar tegen de uitslag van de selectie is ontvangen wordt het voorlopig selectiebesluit definitief en start de inschrijvingsfase.

## 7 Vervolg: inschrijvingsfase

### 7.1 Uitnodiging tot inschrijving

Na de selectie en de ontvangst van een uitnodiging voor de inschrijvingsfase, ontvangt de gegadigde van de gemeente via TenderNed een inschrijvingsleidraad. In deze inschrijvingsleidraad wordt het verdere verloop van de inschrijvingsfase beschreven. Tevens wordt daarin nader beschreven op welke wijze de gemeente de winnende inschrijver zal bepalen.

### 7.2 Afmelding en uitsluiting inschrijvingsfase

Indien een uitgenodigde gegadigde besluit om niet langer deel te nemen aan de onderhavige procedure, dan wordt de gegadigde verzocht dit binnen twee weken na de datum van uitnodiging te melden bij de begeleider van deze tender. In dat geval wordt de eerstvolgende partij die niet voor selectie in aanmerking is gekomen, alsnog uitgenodigd voor de inschrijvingsfase. Genodigde gegadigden worden er dan ook op gewezen om adequaat te reageren indien zij alsnog afzien van deelname. Dit geeft andere marktpartijen immers de kans om alsnog deel te nemen.

### 7.3 Doorkijkje naar inschrijvingsfase

In de inschrijffase worden geselecteerde gegadigden in de gelegenheid gesteld om een bieding uit te brengen met een minimaal groundbod van €16.700.000,- en om inzicht te geven in de wijze waarop zij invulling gaan geven aan het plangebied Buytewech-Noord. Daarbij wordt van de inschrijvers verwacht dat zij door middel van een (globale) schets, tekening en/of een artistieke impressie, aangevuld met een schriftelijke toelichting, inzichtelijk maken in hoeverre een voorgenomen ontwerp beantwoordt aan de eisen en wensen.

In de inschrijvingsfase wordt gegund op de beste prijskwaliteitverhouding (BPKV). Naast de prijs kan de kwaliteit beoordeeld worden op de volgende aspecten:

Visie op de opgave o.a.:

- Woonvormen en -concepten en de verdeling over de eilanden;
- Beeldkwaliteit en architectuur (aan de hand van het stedenbouwkundig plan en bijbehorend bestemmingsplan);

Aansluiting op de vijf principes zoals vermeld in paragraaf 2.2.

Plan van Aanpak o.a.:

- Omgevingsmanagement;
- Planning en fasering
- Samenwerking met gemeente van gunning tot en met realisatie.

De tender wordt gegund aan de partij met de beste prijs-kwaliteitverhouding waarbij de verhouding 20-80 wordt gehanteerd.

## 8 Lijst van bijlagen en modellen

### 8.1 Bijlagen

Bijlage A1: Stedenbouwkundig plan;

Bijlage A2: Koop- en ontwikkelovereenkomst;

Bijlage A3a: Programma van Eisen openbare ruimte gemeente Nieuwkoop 2014;

Bijlage A3b: Programma van Eisen kabels en leidingen 2014;

Bijlage A3c: Tekening nuts tracé met extra tracé mei 2023, inclusief digitaal bestand;

Bijlage A4: Handboek Openbare Ruimte 2022;

Bijlage A5: Aanvullende Voorwaarden grondverkoop gemeente Nieuwkoop;

Bijlage A6: Nota scheiding van belang (RWS);

Bijlage A7: Programmaoverzicht eilanden;

Bijlage A8: Verkooptekening;

Bijlage A9: Beleidsregels omtrent het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht;

Bijlage A10: Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022;

Bijlage A11: Digitaal bestand Buytewech Noord.

### 8.2 Modellen

Bijlage B1: Aanmeldingsformulier;

Bijlage B2: Formulier financiële draagkracht;

Bijlage B3: Model Bankgarantie;

Bijlage B4: Formulier Combinatieverklaring;

Bijlage B5: Verklaring opgave van referentieprojecten;

**Selectieleidraad Buytewech-Noord**

projectnummer 0479138.100  
Mei 2023  
Gemeente Nieuwkoop



---

## Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

---