

PROCEDURE- DOCUMENT VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

WOONTOREN MEERLAND

Maart 2023



Colofon

Uitgave
Gemeente Eindhoven
RE - Ruimtelijke Expertise, RE.PE - Projectexpertise

Datum
maart 2023

INHOUD

1. Doelstelling en doelgroep	5
2. Kaders, randvoorwaarden en ambities	7
3. De procedure	9
3.1 Definities	9
3.2 Procedure, selectie- en gunningscriteria	12
4. Deelnamevoorwaarden	19
Artikel 1. Instemming procedure, disclaimer en geldigheid.	19
Artikel 2. Uitsluitingscriteria Fase 1.	19
Artikel 3. Uitsluitingscriteria Fase 2.	19
Artikel 4. Wijze van Verkoop en Deelname.	20
Artikel 5. Inschrijvingsformulier; indienen van één Visie; Geheimhouding.	20
Artikel 6. Vertegenwoordiging Inschrijver; Inschrijver biedt namens zichzelf; legitimatie- en informatieplicht.	21
Artikel 7. Inschrijving; Gestanddoeningstermijn.	21
Artikel 8. Levering 'as is', vuilwaterriool en bouwweg.	21
Artikel 9. Openbaarheid.	21
Artikel 10. Geen bezwaar/beroep; exoneratie.	22
Artikel 11. Wijziging; Opschorting; beëindiging; niet-gunning.	22
Artikel 12. Copyright.	22
Artikel 13. Tegenstrijdigheden en onjuistheden.	22
Artikel 14. Geen vergoeding; status van deelname.	23
Artikel 15. Vraag en antwoord.	23
Artikel 16. Nederlands recht; Nederlandse taal.	23
Artikel 17. Geschillen.	23
Artikel 18. Gedeeltelijke onverbindendheid.	23
5. Lijst met bijlagen	25
Links	25



1. DOELSTELLING EN DOELGROEP

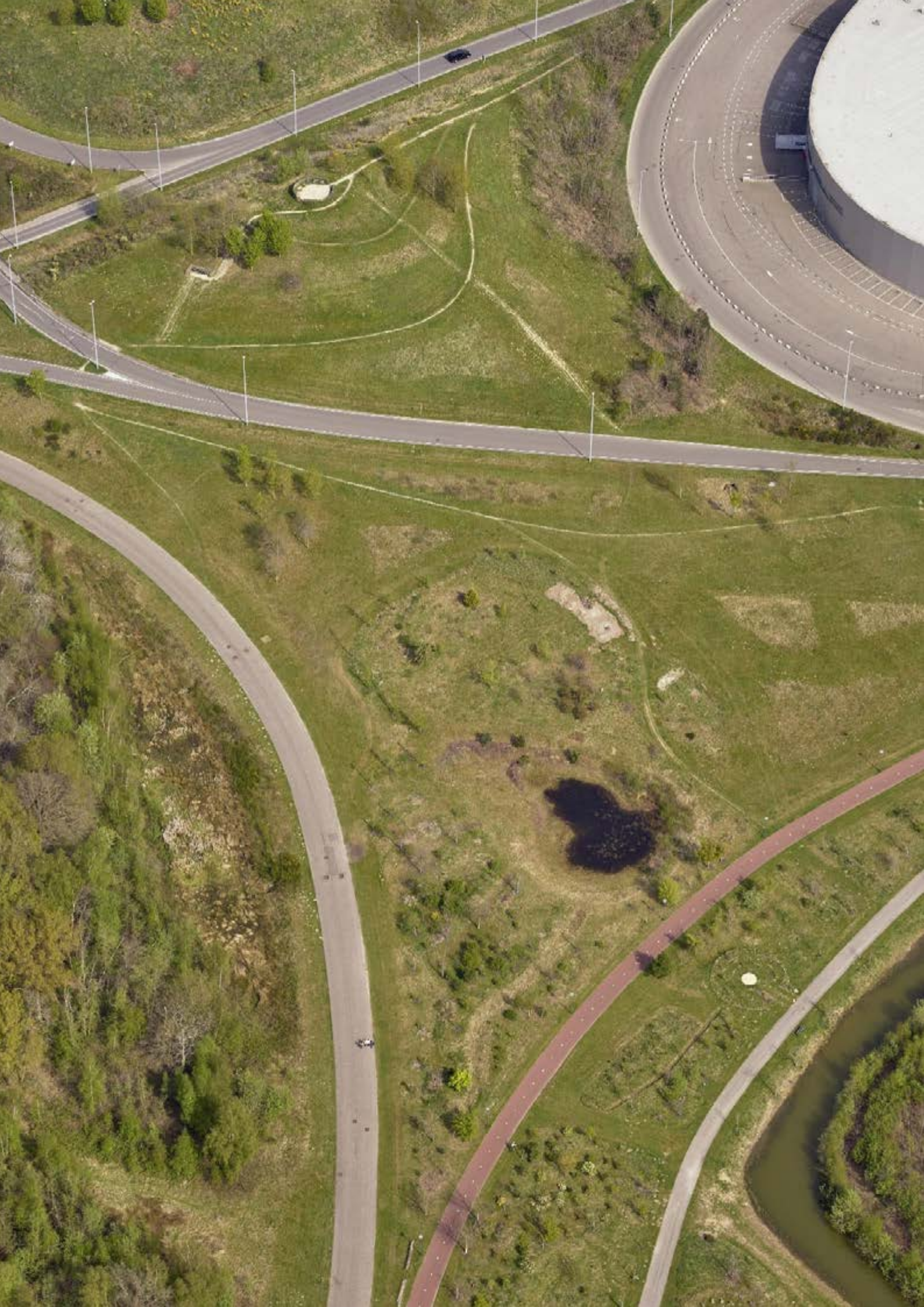
De Gemeente wil één van de laatste ontwikkellocaties in Meerhoven, gelegen in het centrale landschapspark Meerland, op de markt brengen. Doel hierbij is om door middel van een Verkoop bij inschrijving een woonprogramma te realiseren met maximaal 60 appartementen (overwegend middelduur) met ondergrondse parkeergarage. Voor de ontwikkeling heeft een koopprogramma de voorkeur, maar ook een huurprogramma is mogelijk. Doelgroep voor de ontwikkeling van Woontoren Meerland is: risicodragende marktpartijen.



2. KADERS, RANDVOORWAARDEN EN AMBITIES

De ontwikkeling dient aan een aantal kaders en randvoorwaarden binnen de 4 thema's grondprijs, programma, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te voldoen. De gemeente ambieert echter voor een woontoren op deze prominente plek in Meerhoven méér dan alleen voldoen aan de kaders en randvoorwaarden. Uiteindelijk wint het plan met het hoogst aantal behaalde punten voor de 4 thema's bij elkaar opgeteld.

De kaders, randvoorwaarden en ambities zijn opgenomen in de bijlage Locatiepaspoort, voorzien van een tekening met daarop de grens van het maximaal uitgeefbare gebied. Binnen het uit te geven gebied moet de woontoren gerealiseerd worden, met daarin opgenomen een ondergrondse parkeervoorziening met hellingbanen en keerwanden. De selectiecriteria, met bijbehorende puntenverdeling, staan verwoord in de bijlagen Format Visie en Format Plan.



3. DE PROCEDURE

3.1 Definities

In dit proceduredocument wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde):

Bedrijfsprofiel: profiel zoals omschreven in indieningsregels Fase 1.

Bieding: het door een Inschrijver bij de Gemeente ingediend onvoorwaardelijk aanbod (Fase 2) tot koop van het Kavel, waarbij de Inschrijver een bedrag in hele euro's exclusief BTW met betrekking tot het Kavel biedt, zoals vermeld op het Inschrijvingsformulier. De Bieding mag niet minder bedragen dan het door de Gemeente aangegeven minimum grondbod

Commissie Duurzaamheid & Kwaliteit: groep vertegenwoordigers en adviseurs van de Gemeente, alsmede externen, welke groep zelfstandig de Inschrijvingen in Fase 2 beoordeelt op basis van Selectiecriteria duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit en welke groep aan de Jurist privaatrecht de toegekende totaalscores voor de Plannen doorgeeft.

Commissie Programma: groep vertegenwoordigers en adviseurs van de Gemeente, welke groep zelfstandig het onderdeel Programma in Fase 2 beoordeelt op basis van Selectiecriteria Programma en welke groep aan de Jurist privaatrecht de toegekende totaalscores voor de Plannen doorgeeft.

Commissie Grondbod: groep vertegenwoordigers en adviseurs van de Gemeente, welke groep zelfstandig de Biedingen in Fase 2 beoordeelt op basis van Selectiecriteria Grondbod en welke groep aan de Jurist privaatrecht de toegekende totaalscores voor de Plannen doorgeeft.

Concept koopovereenkomst: het in de Verkoopinformatie verstrekte concept van de koopovereenkomst.

Locatiepaspoort: document in woord en beeld met daarin regels, ambities en aandachtspunten voor het Kavel en omgeving (zie bijlage Locatiepaspoort).

Deelnamevoorwaarden: de als onderdeel van onderhavig Proceduredocument opgenomen Deelnamevoorwaarden zoals genoemd in Hoofdstuk 4.

Deelnemer: een marktpartij (rechtspersoon) die al dan niet een Visie indient conform het Proceduredocument met bijlagen.

Fasen: de te doorlopen fasen voor de Verkoop van het Kavel, te weten Fase 1, Fase 2 en Fase 3.

Fase 1: Selectieprocedure om te komen tot een voorselectie van drie marktpartijen die doorgaan naar Fase 2.

Fase 2: Gunningsprocedure om te komen tot selectie van één Koper voor het Kavel.

Fase 3: door de Gemeente aanbieden van een Koopovereenkomst aan de geselecteerde Koper van het Kavel en ondertekening daarvan door de Gemeente en Koper.

Gemeente: de gemeente Eindhoven, met het college van burgemeester en wethouders als bevoegd orgaan voor besluitvorming over de te verkopen gronden, met dien verstande dat het college deze bevoegdheid in dit geval heeft gemandateerd aan de portefeuillehouder Wonen.

Gunningscriterium: een criterium waaraan een Plan met Bieding van een Inschrijver door de Commissie Duurzaamheid & Kwaliteit, de Commissie Programma en de Commissie Grondbod wordt getoetst, welke toetsen een aantal punten oplevert waaruit een totaalscore volgt die het Plan met Bieding ontvangt.

Gunningsprocedure: procedure die begint bij de inschrijving door een Inschrijver voor Fase 2 van het Kavel en duurt tot en met de bekendmaking aan de Inschrijvers of ze wel of niet de geselecteerde marktpartij zijn aan wie de grond wordt verkocht. De Gunningsprocedure omvat tevens alle spelregels voor het meedoen aan Fase 2. Deze spelregels zijn opgenomen in dit Proceduredocument.

Inschrijver: een marktpartij (rechtspersoon) die als Deelnemer aan Fase 1 van de Verkoop van het Kavel heeft meegedaan en die is geselecteerd tot deelname aan Fase 2.

Inschrijving Fase 1: een inschrijving voor Fase 1 bestaat uit het door een Deelnemer in te dienen Inschrijvingsformulier Fase 1, Bedrijfsprofiel en een Visie.

Inschrijving Fase 2: een inschrijving voor Fase 2 bestaat uit het door een Inschrijver in te dienen Inschrijvingsformulier Fase 2, Bedrijfsprofiel, een Plan en een Bieding.

Inschrijvingsformulier Fase 1: het door de Gemeente opgemaakte en verstrekte formulier zoals bijgevoegd als bijlage Inschrijvingsformulier Fase 1.

Inschrijvingsformulier Fase 2: het door de Gemeente opgemaakte en verstrekte formulier zoals bijgevoegd als bijlage Inschrijvingsformulier Fase 2.

Jurist Privaatrecht: jurist van de Gemeente, welke ervoor zorgt dat de Gunningsprocedure met 3 verschillende Commissies (Duurzaamheid & Kwaliteit, Programma en Grondbod) objectief en ordelijk verloopt.

Kavel: Kavel dat ingevolge onderhavig Proceduredocument bij inschrijving wordt verkocht en waarvan de maximale uitgiftegrens is verwerkt op de concept transactietekening (als onderdeel van de concept koopovereenkomst).

Koopovereenkomst: overeenkomst voor de Verkoop van grond van het Kavel van Gemeente aan Koper. Na gunning wordt een Koopovereenkomst gesloten. De Concept Koopovereenkomst, die bindend is (niet voor onderhandeling vatbaar), wordt dan aangevuld op basis van de winnende Inschrijving voor het Kavel. De uitgeefbare oppervlakte is nog niet bekend op het moment dat de Koopovereenkomst gesloten wordt. De exacte uitgiftegrenzen worden gebaseerd op het definitief ontwerp van het bouwplan en worden derhalve later bepaald.

Koper: de Inschrijver aan wie in Fase 2 het Kavel wordt gegund en waarmee exclusief door de Gemeente voor het Kavel een Koopovereenkomst wordt aangeboden in Fase 3.

Minimum Grondbod: een vooraf door de gemeente meegeven minimum grondprijs exclusief BTW voor het Kavel, waar de Bieding tenminste aan moet voldoen.

Nota van inlichtingen: een nota die gebruikt mag worden voor het verstrekken van inlichtingen ter verduidelijking en/of aanvulling van de Selectieprocedure, zonder de aard en omvang van de opdracht te veranderen. De nota van inlichtingen is een aanvulling op dit Proceduredocument met bijbehorende bijlagen en vormt daar een onverbreekelijk onderdeel van.

Plan: uitwerking van de Visie, zoals omschreven in de bijlage Indieningsregels Fase 2.

Planning: de in de bijlage Planning opgenomen planning van de Selectie- en Gunningprocedure, voorzien van deadlines voor een Inschrijving Fase 1 en Inschrijving Fase 2. De planning is onder voorbehoud, met verwijzing naar artikel 11 lid 1 van de Deelnamevoorwaarden.

Proceduredocument: onderhavig document met bijlagen, waarin de procedure van verkoop bij inschrijving staat omschreven om in drie Fasen te komen tot selectie van één Koper.

Selectiecommissie: groep vertegenwoordigers en adviseurs van de Gemeente, alsmede externen, welke groep zelfstandig de Inschrijvingen in Fase 1 beoordeelt op basis van Selectiecriteria duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit en welke groep aan de ambtelijk opdrachtgever adviseert over het selecteren van de Visies in Fase 1.

Selectie criterium: een criterium waarop een Visie van een Deelnemer door de Selectiecommissie wordt getoetst, welke toets een aantal punten oplevert waaruit een totaalscore volgt die de Visie ontvangt.

Selectieprocedure: procedure die begint bij de Inschrijving door een Deelnemer voor Fase 1 en duurt tot en met de bekendmaking aan de Deelnemers of ze wel of niet in aanmerking komen voor een Inschrijving voor Fase 2. De Selectieprocedure omvat tevens alle spelregels voor het meedoen aan Fase 1. Deze spelregels zijn opgenomen in dit Proceduredocument.

Uitsluitingscriterium: een criterium, aangegeven in de Deelnamevoorwaarden (Hoofdstuk 4), waaraan een Visie van een Deelnemer of Plan met Bieding van een Inschrijver door de gemeente, c.q. de Selectiecommissie, Commissie Duurzaamheid & Kwaliteit, Commissie Programma of Commissie Grondbod wordt getoetst, waarbij het van toepassing verklaren van het criterium op de Deelnemer of Inschrijver of zijn Visie/Plan met Bieding, leidt tot directe uitsluiting van de Deelnemer of Inschrijver van verdere deelname aan de Verkoop.

Verkoop: verkoop bij inschrijving waarbij de Gemeente in drie Fasen een Koper selecteert.

Verkoopinformatie: de door de Gemeente verstrekte documenten met voor de Verkoop van het Kavel, bestaande uit het Proceduredocument met bijlagen en de Nota van inlichtingen.

Verkooptekening: tekening van de door de gemeente aan Koper te verkopen grond binnen het Kavel, behorend bij de Koopovereenkomst.

Visie: beschrijving en tekeningen / beelden zoals omschreven volgens de bijlage Indieningsregels Fase 1.

Warmtenet: Warmtenet van de Gemeente Eindhoven voor de levering van warmte in de woningen, dat rechtstreeks verbonden is met de Bio-energiecentrale in Park Forum.

Wet Bibob: Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3.2 Procedure, selectie- en gunningscriteria

De Gemeente zoekt middels een uitvraag het beste plan met de hoogste totaalscore voor de invulling van deze locatie. De opgave wordt niet aanbesteed in termen van het aanbestedingsrecht. Deze procedure betreft een Verkoop bij inschrijving. De fasering van de procedure wordt hierna uitgelegd.

3.2.1 Fase 1: Selectieprocedure (voorselectie)

Een marktpartij die wil deelnemen aan de procedure, kan via de marktconsultatie op Tenderd “Verkoop bij inschrijving Woontoren Meerland” de gevraagde documenten indienen via een bericht. Alle verkoopinformatie is gepubliceerd op Tenderd.

Bij de verkoopinformatie is tevens een minimum grondbod voor het Kavel vermeld. Dit minimum grondbod is een vaststaand minimum en betreft het minimale, onvoorwaardelijke bedrag om een bieding te kunnen doen bij een Plan in Fase 2.

Nadere vragen en inlichtingen kunnen tot op de in de bijlage genoemde Planning genoemde datum digitaal worden ingediend via Tenderd. Alle vragen zullen worden beantwoord in een Nota van Inlichtingen, die uiterlijk op genoemde datum in de Planning wordt toegevoegd in Tenderd. Telefonisch en via reguliere e-mail worden geen inlichtingen verstrekt.

Noot: Houd er rekening mee dat eventuele vragen over de vervolgfases ook in deze fase moeten worden gesteld.

Indienen inschrijving Fase 1

Uiterlijk op de in de bijlage Planning vermelde deadline dient een deelnemer voor het Kavel een inschrijvingsformulier in bij de gemeente, samen met het bedrijfsprofiel en een visie. De Visie moet voldoen aan de indieningsregels, zoals opgenomen in bijlage Indieningsregels fase 1. De inschrijvingen moeten worden ingediend via Tenderd.

Inschrijving Fase 1 bestaat uit:

- Inschrijvingsformulier Fase 1
- Bedrijfsprofiel
- Visie

De Indieningsregels voor het aanleveren van de stukken staan vermeld in de bijlage Indieningsregels Fase 1.

Ontvankelijkheidstoets Fase 1

Alle Inschrijvingen worden door de Gemeente getoetst aan de bijlage Indieningsregels Fase 1. Als de Inschrijving niet voldoet aan de indieningsregels dan wordt deze niet-ontvankelijk verklaard. De Deelnemer krijgt tot aan de in de bijlage Planning gestelde deadline de gelegenheid de ontbrekende zaken alsnog aan te leveren. Alle Deelnemers krijgen bericht of hun Inschrijving ontvankelijk is.

Selectie Fase 1

De Selectiecriteria waaraan de Inschrijvingen in deze fase worden getoetst zijn opgebouwd uit 2 hoofdthema's:

- Ruimtelijke Kwaliteit (50 punten = 62,5% van de te behalen totaalscore)
- Duurzaamheid (30 punten = 37,5% van de te behalen totaalscore)

Deze hoofdthema's zijn uitgewerkt in subthema's in de bijlage Format Visie. De Selectiecommissie toetst de Inschrijvingen aan de Selectiecriteria volgens de bijlage Format Visie. Tevens worden de Inschrijvingen getoetst aan de Uitsluitingscriteria, die vermeld staan in de Deelnamevoorwaarden in Hoofdstuk 4.

De Selectiecommissie selecteert de drie Deelnemers met de hoogste totaalscore voor toelating tot Fase 2. Als onvoldoende wordt voldaan aan de gestelde kaders, randvoorwaarden en ambities, dan kan de Selectiecommissie besluiten om minder dan drie Deelnemers, of zelfs géén Deelnemer, te selecteren.

Indien een geselecteerde Deelnemer vervolgens zelf besluit niet door te gaan naar Fase 2, dan mag de Selectiecommissie de vrijkomende plaats geven aan de Deelnemer met de opvolgende hoogste totaalscore.

NB: het eventuele verschil in de totaalscores tussen de drie partijen die doorgaan naar Fase 2 is tijdens Fase 2 niet meer relevant. Er vindt in Fase 2 opnieuw een toetsing plaats, met nieuwe totaalscores tot gevolg.

De Deelnemers ontvangen per e-mail bericht van de Gemeente, of zij al dan niet zijn geselecteerd voor Fase 2. De Selectiecommissie kan aanbevelingen meegeven voor de uitwerking van de Visie naar een Plan voor Fase 2.

Selectiecommissie Fase 1

De Selectiecommissie bestaat in Fase 1 uit:

- Voorzitter
- Secretaris
- 2x intern commissielid ruimtelijke kwaliteit (stedenbouwkundige en landschapontwerper)
- 1x extern commissielid ruimtelijke kwaliteit (expert in vakgebied)
- 3x intern commissielid duurzaamheid (duurzaamheid, groen, water)
- 1x extern commissielid duurzaamheid

3.2.2 Fase 2: Gunningsprocedure

Indienen Fase 2

Na de selectie van drie Deelnemers in Fase 1 werken de drie geselecteerde partijen, in deze fase Inschrijvers genoemd, hun Visie nader uit in een Plan en doen daarbij een onvoorwaardelijke Bieding. Het Plan bestaat uit een schetsontwerp met een programmatische invulling en een beschrijving, conform de bijlage Indieningsregels Fase 2.

Inschrijving Fase 2 bestaat uit:

- Inschrijvingsformulier Fase 2
- Bedrijfsprofiel
- Plan
- Bieding

De Indieningsregels voor het aanleveren van de stukken staan vermeld in de bijlage Indieningsregels Fase 2

Inschrijvingen die na de gestelde deadline binnenkomen worden niet beoordeeld.
Inschrijvingen moeten worden ingediend via Tendered.

Ontvankelijkheidstoets Fase 2

De Gemeente toetst de ontvangen Inschrijvingen eerst aan de bijlage Indieningsregels Fase 2. Niet-volledige inzendingen worden niet-ontvankelijk verklaard. De Inschrijver krijgt tot aan de in de bijlage Planning gestelde deadline de gelegenheid de ontbrekende zaken alsnog aan te leveren. Alle Inschrijvers krijgen bericht of hun Inschrijving ontvankelijk is.

Gunning Fase 2

Voordat een Inschrijving aan de Gunningscriteria wordt getoetst, wordt bekeken of er geen Uitsluitingscriterium van toepassing is, op basis waarvan de Inschrijver moet worden uitgesloten. De Uitsluitingscriteria staan vermeld in de Deelnamevoorwaarden in Hoofdstuk 4.

De Gunningscriteria waaraan de Inschrijvingen in deze fase worden getoetst zijn opgebouwd uit 4 hoofdthema's:

- Ruimtelijke Kwaliteit (50 punten = 50% van de te behalen totaalscore)
- Duurzaamheid (30 punten = 30% van de te behalen totaalscore)
- Programma (10 punten = 10% van de te behalen totaalscore)
- Grondbod (10 punten = 10% van de te behalen totaalscore)

Na verdeling van de totaalscore (max 100%) krijgt een koopprogramma 5 bonuspunten.

Een huurprogramma krijgt geen bonuspunten.

Beoordeling op Duurzaamheid en Ruimtelijke kwaliteit

De Inschrijvers worden na ontvangst van de Inschrijvingen door de gemeente uitgenodigd om hun Plan te komen presenteren* aan de Commissie Duurzaamheid & Kwaliteit. Na de presentaties komt de Commissie Duurzaamheid & Kwaliteit bijeen om per Plan de punten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit te geven, volgens de puntenverdeling in het 'Format Plan'. De thema's waarop de Plannen worden beoordeeld zijn gelijk gebleven ten opzichte van Fase 1.

Bewoners in Meerhoven krijgen individueel en vrijblijvend de mogelijkheid om een stem en eventueel kort advies uit te brengen op de ingezonden Plannen (Biedingen worden daarbij niet getoond). Hiervoor worden de Plannen door de gemeente tentoongesteld. De Commissie Duurzaamheid & Kwaliteit neemt kennis van deze adviezen waarna de scores aan de Plannen worden toegekend.

Beoordeling op Programma

Bij de presentaties van de Inschrijvers is tevens de Commissie Programma vertegenwoordigd. De Commissie Programma beoordeelt na de presentaties het woonprogramma aan de hand van de Plannen en geeft hiervoor punten volgens de puntenverdeling in de bijlage Format Plan.

Beoordeling Bieding

De Commissie Grondbod beoordeelt de Biedingen en geeft hiervoor punten volgens de puntenverdeling in de bijlage Format Plan. De Bieding en behaalde score hiervoor blijven geheim voor de Commissie Duurzaamheid & Kwaliteit en de Commissie Programma.

Eindscore

De Commissie Duurzaamheid & Kwaliteit, de Commissie Programma en de Commissie Grondbod overhandigen hun scores aan de Jurist privaatrecht. De scores worden door de Jurist privaatrecht bij elkaar opgeteld en leveren een totaalscore op: de eindscore.

Eindselectie

De Inschrijving met de hoogste totaalscore wordt door de portefeuillehouder 'Wonen', op advies van de ambtelijk opdrachtgever, uitgeroepen tot winnaar van het Kavel.

Wet Bibob

Een Bibob-onderzoek kan onderdeel uitmaken van de Gunningsprocedure. De inschrijvers zijn verplicht om daar medewerking aan te verlenen. De Gemeente zet Bibob in om te voorkomen dat er een transactie wordt aangegaan met een niet integere partij. Op basis van dit eigen onderzoek kan een Inschrijver worden uitgesloten. In het kader van een Bibob-onderzoek kan een Bibob-vragenformulier uitgereikt worden. Inschrijvers zijn verplicht om deze vragen te beantwoorden. Het niet of niet volledig beantwoorden van deze vragen kan leiden tot het uitsluiten van de partij. De gemeente Eindhoven doet eigen onderzoek, maar kan ook het Landelijk Bureau Bibob om advies vragen. Op basis van het advies van het Landelijk Bureau Bibob kan een Inschrijver worden uitgesloten. Op het moment dat er een advies wordt gevraagd bij het Landelijk Bureau Bibob, wordt de inschrijver altijd schriftelijk op de hoogte gebracht van de adviesaanvraag en de gevolgen voor het verdere verloop van de procedure.

Toetsende commissies Fase 2

De Commissie Duurzaamheid & Kwaliteit bestaat uit:

- Voorzitter
- Secretaris
- 2x intern commissielid ruimtelijke kwaliteit (stedenbouwkundige en landschapsontwerper)
- 1x extern commissielid ruimtelijke kwaliteit (expert in vakgebied)
- 3x intern commissielid duurzaamheid (duurzaamheid, groen, water)
- 1x extern commissielid duurzaamheid

De Commissie Programma bestaat uit:

- specialist Wonen;
- beleidsadviseur Omgevingskwaliteit;

De Commissie Grondbod bestaat uit:

- planeconoom;
- senior specialist grond.

3.2.3 Fase 3: Grondverkoop en start planontwikkeling

Na afloop van Fase 2 zal de Gemeente binnen 14 dagen, gerekend vanaf de datum van de correspondentie van het resultaat van de Gunningsprocedure, de Koopovereenkomst ter ondertekening aanbieden aan Koper.

De Koopovereenkomst moet binnen 14 dagen nadat deze door de Gemeente verstuurd is ondertekend retour worden gestuurd. Als deze termijn verstreken is en de Koopovereenkomst is door de winnende Inschrijver nog niet ondertekend geretourneerd, dan is de gemeente gerechtigd de gunning in te trekken en het Kavel alsnog aan te bieden aan de Inschrijver met de tweede hoogste score, respectievelijk de Inschrijver met de derde hoogste score.

Na ondertekening door beide partijen (Gemeente en Koper) van de Koopovereenkomst start een traject van samenwerking tussen de Gemeente en de Koper, met als doel de daadwerkelijke realisatie van woningen conform het geselecteerde Plan, op het Kavel, één en ander zoals omschreven in de Concept Koopovereenkomst. Het invullen van een Vragenformulier Bibob en het aanvragen van een advies bij het Landelijk Bureau Bibob behoort tot de mogelijkheden.

Afspraak met Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Zo snel mogelijk na de selectie dient de Inschrijver/Koper contact op te nemen met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voor het verkrijgen van een advies.

Separate overeenkomst voor leveren warmte/aansluiten op het Warmtenet Indien de Koper de woningen wil aansluiten op het Warmtenet van de Bio-Energiecentrale Meerhoven, dient een separate overeenkomst te worden gesloten met het gemeentelijk Warmtebedrijf, voor de levering en aansluiting op het Warmtenet. Zie voor meer informatie de bijlage Locatiepaspoort, onder ‘Warmtenet Bio-Energiecentrale Meerhoven’.

Planontwikkeling

Voor het verdere planontwikkelingstraject, de samenwerking, taken en verantwoordelijkheden van partijen wordt verwezen naar de bijlage Concept Koopovereenkomst.



4. DEELNAMEVOORWAARDEN

Artikel 1. Instemming procedure, disclaimer en geldigheid.

1. Door het indienen van een Inschrijving stemt de Deelnemer/Inschrijver onverkort in met de bepalingen, voorwaarden en procedure van deze Verkoop, zoals beschreven in het Proceduredocument met bijlagen.
2. Een Deelnemer of Inschrijver kan zich er nimmer op beroepen dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de Verkoopinformatie, dan wel elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords.
3. De Gemeente heeft zoveel als mogelijk de deelnemende marktpartijen geïnformeerd over de van belang zijnde gegevens met betrekking tot de Verkoop van het Kavel. De Gemeente garandeert niet dat de informatie volledig is. Koper vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken in het geval dat na de gunning aan hem gegevens bekend worden die voor hem van belang worden geacht met betrekking tot deze Verkoop. Koper doet afstand van eventuele mogelijkheid tot vernietiging van de Concept Koopovereenkomst op grond van dwaling als bedoeld in artikel 6:228 Burgerlijk Wetboek.
4. De Gemeente behoudt zich het recht voor een Inschrijving die niet voldoet aan het bepaalde in het Proceduredocument (inclusief bijlagen), ongeldig te verklaren.
5. De Gemeente behoudt zich het recht voor onvolledige Inschrijving aan te (laten) vullen. De gemeente Eindhoven kan nimmer door een Deelnemer of Inschrijver worden verplicht tot aanvulling over te gaan dan wel een aanvulling achterwege te laten, respectievelijk ongedaan te maken. Aanvulling van de Inschrijving mag nooit tot (inhoudelijke) wijziging van de Inschrijving leiden.
6. De Gemeente behoudt zich het recht voor een Inschrijving, waaraan door de Deelnemer of Inschrijver één of meer voorwaarden zijn verbonden, ongeldig te verklaren.
7. Een Inschrijving die niet tijdig (vóór de op de vermelde datum en tijd) is ingediend, is ongeldig.

Artikel 2. Uitsluitingscriteria Fase 1.

1. Een Deelnemer wordt uitgesloten van verdere deelname aan de selectie in geval van:
 - a. Een Visie die om welke reden dan ook openbaar wordt gemaakt tijdens de Selectieprocedure;
2. Het is Deelnemers verboden om in het kader van deze Verkoop gedurende de selectie contact op te nemen met (leden van) de bestuursorganen van de gemeente Eindhoven (burgemeester en wethouders) of de leden van de Selectiecommissie. In zo'n geval kan de gemeente eveneens een Deelnemer uitsluiten van verdere deelname aan de selectie.

Artikel 3. Uitsluitingscriteria Fase 2.

1. Een Inschrijver wordt uitgesloten van verdere deelname aan de selectie in geval van:
 - a. Een onderbouwde inschatting van de Commissie Duurzaamheid & Kwaliteit waaruit blijkt dat het Plan afwijkt van de Visie waarmee de Deelnemer geselecteerd werd voor Fase 2.
 - b. Een Bieding die niet tenminste het Minimum Grondbod bedraagt, dan wel voorwaardelijk is.
 - c. Indien ten minste een zwaarwegend vermoeden bestaat dat de vrije concurrentie tijdens Fase 2 in het geding is c.q. dat tussen twee of meer van de deelnemende marktpartijen sprake is van afstemming over hun inzendingen.

- d. De situatie dat een Inschrijver ten tijde van het indienen van zijn voorstel, of op enig ander moment tijdens de Verkoop, in staat van faillissement of surseance van betaling verkeert of dat een verzoek of vordering tot faillissementsverklaring of een aanvraag tot surseance van betaling is ingediend;
2. Het is Inschrijvers verboden om in het kader van deze Verkoop gedurende de selectie contact op te nemen met (leden van) de bestuursorganen van de gemeente Eindhoven (burgemeester en wethouders) of de leden van de Commissie Duurzaamheid & Kwaliteit en/of leden van de Commissie Programma en/of leden van de Commissie Grondbod. In zo'n geval kan de gemeente eveneens een Inschrijver uitsluiten van verdere deelname aan de selectie.

Artikel 4. Wijze van Verkoop en Deelname.

1. De Verkoop geschiedt door middel van een Inschrijving, waarbij een Inschrijver door middel van het indienen van een Inschrijvingsformulier een Bieding op het Kavel kan uitbrengen, op de wijze en onder de voorwaarden als vastgelegd in de onderhavig Proceduredocument met bijlagen.
2. Alleen een Deelnemer die in Fase 1 wordt voorgeselecteerd voor deelname aan Fase 2, kan aan Fase 2 deelnemen. Marktpartijen worden niet toegelaten tot Fase 2 indien zij zich niet hebben aangemeld voor Fase 1 en in Fase 1 geen geldige Inschrijving hebben ingediend.
3. Indien twee of meer partijen onder gezamenlijke verantwoordelijkheid een Inschrijving willen doen, geven zij expliciet aan op het Inschrijvingsformulier, welke partij als penvoerder optreedt en of sprake is van een gezamenlijke rechtspersoon (in oprichting) die als Inschrijver optreedt. Alle deelnemende partners die gezamenlijk een Inschrijving doen zijn hoofdelijk aansprakelijk en gebonden aan de door hen ingediende Inschrijving Fase 1/ Fase2.
4. Bij een eventuele gunning wordt aan Koper de Koopovereenkomst aangeboden. De betreffende overeenkomst is niet voor onderhandeling vatbaar.

Artikel 5. Inschrijvingsformulier; indienen van één Visie; Geheimhouding.

1. Een Deelnemer kan uitsluitend meedoen aan een Selectieprocedure (Fase 1) en een Inschrijver kan uitsluitend meedoen aan een Gunningsprocedure (Fase 2) door middel van het Inschrijvingsformulier voor de betreffende Fase, dat volledig ingevuld en ondertekend is door de Deelnemer dan wel Inschrijver, respectievelijk de persoon of personen die als bestuurder(s) of schriftelijk gevolmachtigde(n) bevoegd zijn de desbetreffende Inschrijver te vertegenwoordigen.
2. Een onvoorwaardelijke Bieding kan uitsluitend door Inschrijver worden uitgebracht, en wel op de wijze als in de Deelnamevoorwaarden is bepaald.
3. Het is twee of meer Inschrijvers niet toegestaan gezamenlijk één Bieding uit te brengen.
4. Een Bieding wordt gedaan door vermelding op het Inschrijvingsformulier van een bedrag in gehele euro's. Een Bieding die is gedaan op een andere wijze dan in de vorige zin is bepaald, bijvoorbeeld door vermelding: "vijfduizend euro hoger dan de hoogste bieding", is ongeldig.
5. De Gemeente beslist ééenzijdig over de geldigheid en volledigheid van het Inschrijvingsformulier met bijlagen, alsmede over de juiste lezing van de Ingediende Visie, respectievelijk

het ingediende Plan.

6. Het is een Deelnemer niet toegestaan meer dan één Inschrijving te doen voor het Kavel.
7. Alle Deelnemers (Fase 1) respectievelijk Inschrijvers (Fase 2) die een Inschrijving hebben gedaan ontvangen binnen vijf werkdagen na de datum van selectie bericht van de Gemeente, of zij al dan niet zijn geselecteerd voor deelname aan Fase 2 dan wel of zij al dan niet het winnende Plan hebben ingediend.
8. De Deelnemers / Inschrijvers dienen hun Inschrijving geheim te houden totdat er door de Gemeente is overgegaan tot gunning, of dat er door de Gemeente is aangegeven dat er geen gunning zal plaatsvinden.

Artikel 6. Vertegenwoordiging Inschrijver; Inschrijver biedt namens zichzelf; legitimatie- en informatieplicht.

1. Degene(n) die het Inschrijvingsformulier namens een rechtspersoon, een maatschap, een vennootschap onder firma, een commanditaire vennootschap of een ander samenwerkingsverband heeft/hebben ondertekend staat/staan er jegens de Gemeente voor in dat hij/zij bevoegd is/zijn de Deelnemer c.q. Inschrijver rechtsgeldig te vertegenwoordigen.
2. Een Inschrijver mag uitsluitend voor zichzelf en uitdrukkelijk niet namens een ander een Bieding doen, ook niet namens een nader te noemen volmachtgever ("nader te noemen meester"). Elke Bieding in strijd met het bepaalde in dit lid wordt geacht niet op de juiste wijze te zijn gedaan en wordt derhalve niet geaccepteerd.
3. In de Concept Koopovereenkomst wordt vastgelegd dat het de Koper niet is toegestaan, haar rechten en plichten uit de overeenkomst over te dragen aan een andere rechtspersoon, tenzij uitdrukkelijk voorafgaande schriftelijke instemming van de Gemeente is verkregen

Artikel 7. Inschrijving; Gestanddoeningstermijn.

1. Elke Inschrijving is onvoorwaardelijk en onherroepelijk.
2. Elke geselecteerde en niet geselecteerde Deelnemer of Inschrijver zal de Inschrijving gestand doen tot 90 dagen na besluit Gemeente over selectie Fase 1 of gunning Fase 2.

Artikel 8. Levering 'as is', vuilwaterriool en bouwweg.

Het Kavel wordt 'as is' overgedragen aan de Koper. De gemeente zorgt ervoor dat het Kavel bij levering in bouwrijpe staat verkeert in die zin dat tot aan het Kavel een vuilwaterriool - waarop de woningen dienen te worden aangesloten - is aangelegd. Tevens zorgt de gemeente voor de aanleg van een bouwweg tot aan het Kavel, opdat het Kavel tijdens de bouw bereikbaar is. Voor de bouwaansluitingen van water en electra is Koper zelf verantwoordelijk. Voor de verkrijging is Koper BTW verschuldigd. De Koper draagt te allen tijde het risico van een (na) heffing belasting en vrijwaart de Gemeente hiervan.

Artikel 9. Openbaarheid.

1. De gemeente heeft het recht om (delen) van de Inschrijving geanonimiseerd openbaar te maken in het kader van het ophalen van advies van omwonenden. De Gemeente mag na afloop van de Verkoop een Visie van een Deelnemer of Plan van een Inschrijver openbaar maken of delen ervan gebruiken in haar openbare uitingen (met uitzondering van de Bieding en bedrijfsinformatie van Deelnemer of Inschrijver, die niet openbaar worden gemaakt), tenzij een Deelnemer of Inschrijver op het Inschrijvingsformulier hiertegen bezwaar maakt.

Artikel 10. Geen bezwaar/beroep; exoneration.

1. Tegen een besluit van de Gemeente over een Visie of Plan met Bieding is geen bezwaar of beroep mogelijk, noch strekt een dergelijk besluit tot enige gehoudenheid van de Gemeente tot het vergoeden aan een Deelnemer of Inschrijver van gemaakte kosten of eventueel geleden schade. De besluiten en voorstellen in kwestie betreffen de voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling.
2. De Gemeente houdt bij het gevolg geven aan haar verplichtingen jegens de Koper krachtens de Concept Koopovereenkomst haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de toepasselijke regelgeving. Op grond daarvan zal er van de zijde van de Gemeente geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming indien door derden ingediende inspraakreacties, bedenkingen, zienswijzen, bezwaren, beroepen, besluiten of stellingnamen van overige overheden, dan wel uitspraken van de bestuursrechter er redelijkerwijs toe nopen dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet overeenkomen met de aard of strekking van bedoelde overeenkomst of de voortgang van de planontwikkeling in het Kavel schaden, tenzij de Gemeente haar verplichtingen niet is nagekomen

Artikel 11. Wijziging; Opschorting; beëindiging; niet-gunning.

1. Het staat Gemeente vrij om tijdens de Verkoopprocedure wijzigingen aan te brengen in dit Proceduredocument. Het gewijzigde Proceduredocument wordt op Tendered geplaatst. Indien - naar het eigen oordeel van Gemeente - de wijzigingen zo substantieel zijn dat Deelnemers / Inschrijvers meer tijd nodig hebben om eventuele wijzigingen te verwerken in de uit te brengen Inschrijving kan besloten worden de sluitingsdatum van de Inschrijving te verplaatsen naar een latere datum. Inschrijvers worden van een dergelijke wijziging tijdig elektronisch (per e-mail) op de hoogte gesteld.
2. De Gemeente heeft het recht om, ter eigen discretie en zonder opgaaf van redenen, de Verkoop van het Kavel op te schorten, te beëindigen en/of het Verkoopobject niet te gunnen. Zij is in dat geval niet schadeplichtig jegens Deelnemers of Inschrijvers, in welke vorm dat ook.

Artikel 12. Copyright.

Van niet alle in de Verkoopinformatie gebruikte (lucht)foto's is de Gemeente bekend, of er copyright op rust. Eventuele rechthebbenden worden verzocht zich bij de Gemeente te melden. Het door Deelnemers of Inschrijvers gebruiken van deze (lucht)foto's is voor eigen rekening en risico.

Artikel 13. Tegenstrijdigheden en onjuistheden.

1. Indien zich tegenstrijdigheden voordoen tussen een tekst in het Proceduredocument met bijlagen en de brondocumenten waarnaar in die tekst wordt verwezen en die als bijlagen bij de Verkoopinformatie zijn opgenomen, prevaleert de informatie in het betreffende brondocument.
2. Indien een Deelnemer van oordeel is dat de Verkoopinformatie onjuistheden of strijdigheden bevat, dan wel strijdig is met de geldende regelgeving, dient deze Deelnemer dit uiterlijk veertien kalenderdagen vóór de sluitingsdatum van het indienen van de Inschrijving Fase 1, op straffe van verval van recht, kenbaar te maken aan de Gemeente. Eventueel niet gemelde tegenstrijdigheden en/of onjuistheden zijn voor risico van de Deelnemer.

Artikel 14. Geen vergoeding; status van deelname.

1. Inschrijver verklaart zich door het indienen van een Inschrijving akkoord met het feit dat de Gemeente geen vergoeding verstrekt aan Deelnemers of Inschrijvers voor gemaakte kosten in verband met het voorbereiden van een voorstel c.q. deelname aan de Verkoop; zij doen dit voor eigen rekening en risico. De Gemeente is niet aansprakelijk voor kosten en/of andere uitgaven, gemaakt of te maken door een Deelnemer of Inschrijver met betrekking tot de Verkoop.
2. Sec het deelnemen aan de Verkoop door een Deelnemer of Inschrijver, waarbij al dan niet een voorstel wordt ingediend conform de Deelnamevoorwaarden, leidt niet tot (pré-) contractuele binding met de Gemeente. De Gemeente beoogt met deze Verkoop één Inschrijver voor het Kavel te selecteren met wie de Koopovereenkomst wordt gesloten.

Artikel 15. Vraag en antwoord.

Het staat Deelnemers open vragen te stellen over de Verkoop, de Verkoopinformatie en de daarin behandelde onderwerpen, tot uiterlijk in de bijlage Planning aangegeven datum en altijd via Tended. Antwoorden op vragen worden door de Gemeente conform de bijlage Planning gelijktijdig digitaal verstrekt aan alle Deelnemers en dienen als aanvulling op dit Proceduredocument.

Artikel 16. Nederlands recht; Nederlandse taal.

Voor zover niet uitdrukkelijk anders is bepaald worden alle geschillen voortvloeiende en/of verband houdende met de Verkoop, de Concept Koopovereenkomst en alle daaruit voortvloeiende overeenkomsten beslecht door de daartoe bevoegde rechter.

Artikel 17. Geschillen.

Voor zover niet uitdrukkelijk anders is bepaald worden alle geschillen voortvloeiende en/of verband houdende met de Verkoop, de Concept koopovereenkomst en alle daaruit voortvloeiende overeenkomsten beslecht door de daartoe bevoegde rechter.

Artikel 18. Gedeeltelijke onverbindendheid.

Indien een of meer bepalingen Proceduredocument met bijlagen onverbindend blijken, blijven de overige bepalingen van de Deelnamevoorwaarden en/of de Concept Koopovereenkomst onverkort van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen, die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk - gelet op het doel en de strekking van de Deelnamevoorwaarden en/of de Concept Koopovereenkomst - afwijken van de niet-verbindende bepalingen.



5. LIJST MET BIJLAGEN

1. Indieningsregels inschrijving Fase 1
2. Inschrijvingsformulier Fase 1
3. Format Visie Fase 1
4. Indieningsregels Fase 2
5. Inschrijvingsformulier Fase 2
6. Format plan Fase 2
7. Locatiepaspoort Woontoren Meerland
8. Locatiepaspoortkaart Woontoren Meerland
9. Concept koopovereenkomst
10. Voorlopige transactietekening
11. Wet Bibob
12. Belemmeringenkaart met terreinhoogtes
13. Watersysteem plangebied Meerhoven
14. Parkeergarage vs Bestemmingsplan 2023
15. Kaders Afvalinzameling woningbouwprojecten
16. Bodemonderzoek 2022
17. Bouwplaatsinrichting
18. Situering projectlocatie (luchtfoto)
19. Boek Meerhoven Stedenbouw
20. Park Meerland overzichtskaart
21. Informatie Park Meerland divers
 - a. DO Meerland
 - b. DO Meerland Beheervisie
 - c. Meerland Toelichting inrichtingsplan
 - d. Rotsen in Meerland
 - e. Kaart zichtlijnen park
22. Dirk Roosenburgprijs Meerland 2011
23. Planning

Links

www.eindhoven.nl:

- a. Handboek Openbare Ruimte
- b. Nota Parkeernormen
- c. Handboek Toegankelijkheid
- d. Kwaliteitseisen in pandige fietsenstallingen
- e. [Regionale begrippenlijst Wonen](#)



EINDHOVEN