

2023



Aanmeldingsleidraad Tender Ontwikkeling hoogbouwkavel C5 Zadelstede

Nieuwegein





Inhoudsopgave

1 DE OPGAVE.....	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Over de gemeente Nieuwegein	3
1.3 Over Woonin	4
1.4 De locatie	4
1.5 Scope van de opdracht	4
2 HERSTART TENDER.....	5
2.1 Wezenlijke wijzigingen ten opzichte van vorige Tender (Was-Wordt lijst)	6
2.2 Locatie	8
2.3 Ambitie: Duurzaamste binnenstad van Nederland	9
2.4 Opzet van de tenderprocedure	10
2.5 Grondbod en Bouwsom	11
2.6 Contractuele voorwaarden	11
3 VOORWAARDEN AAN DE PROCEDURE.....	11
3.1 Algemene voorschriften voor de tender	12
3.2 Communicatie, vertrouwelijkheid van gegevens en publiciteit	12
3.3 Klachtenregeling	12
3.4 Vereisten voor het indienen van een aanmelding	13
3.5 Bieden als Samenwerkingsverband (consortium)	14
3.6 Het doen van een beroep op een derde	14
3.7 Opening van de Aanmeldingen	16
3.8 Selectiebeslissing, Overeenkomst en rechtsbescherming	16
4 DE PROCEDURE.....	16
4.1 Geheel digitaal	16
4.2 De planning	17
4.3 Vragen en Nota van Inlichtingen	18
4.4 De aanmelding	19
4.5 Akkoord met procedure	19
4.6 Perceel indeling	19
4.7 De beoordeling van de selectiecriteria	19
5 EISEN AAN DE ONDERNEMER.....	20
5.1 Deelnameverklaring	20
5.2 Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister	20
5.3 Verklaring tot bereidheid bankgarantie of waarborgsom	20



5.4	Geschiktheidseis: solvabiliteit	20
5.5	Geschiktheidseis: vakbekwaamheid	20
6	DE SELECTIEPROCEDURE.....	22
6.1	Selectie van gegadigden	22
6.2	Uitleg selectiecriteria	23
7	DE SELECTIEBESLISSING	25
8	BIJLAGEN	26



1 DE OPGAVE

1.1 Inleiding

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

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

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

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

In 2022 zijn gemeente Nieuwegein en Woonin hier een tender voor gestart. Snel veranderende marktomstandigheden bleken het onmogelijk te maken om die tender succesvol te gunnen. Hierop hebben de gemeente Nieuwegein en Woonin besloten deze tender in te trekken. De belangrijkste wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

In dit document spreken we in de wij-vorm en de u-vorm. Om eventuele verwarring te voorkomen: met wij worden de gemeente Nieuwegein en Woonin bedoeld. En met u wordt u als gegadigde bedoeld. Woonin en gemeente hebben afgesproken dat de gemeente fungeert als opdrachtgever in onderhavige selectie- en gunningsprocedure, waarbij Woonin zijn bezit en voorwaarden inbrengt in de procedure.

1.2 Over de gemeente Nieuwegein

Nieuwegein is een jonge, levendige gemeente met oude wortels. Een complete stad met veel ruimte en groen, uitstekende voorzieningen en moderne woningen voor ongeveer 63.000 inwoners. Nieuwegein ligt centraal en heeft eigen aansluitingen op de doorgaande autowegen A27, A2 en A12. Het openbaar vervoer is efficiënt met onder meer een sneltramverbinding met de buurgemeenten IJsselstein en Utrecht. De gemeentelijke organisatie is informeel en ambitieus. De lijnen zijn kort in



de organisatie en iedereen is makkelijk benaderbaar. Typisch voor de gemeente Nieuwegein is dat er volop ruimte is voor nieuwe ideeën en eigen initiatief. Met circa 550 medewerkers werken we aan een toekomstbestendige en bedrijvige stad. Het prachtige, moderne en lichte Stadhuis staat in het levendige centrum van Nieuwegein met volop winkels in de buurt.

1.3 Over Woonin

Woonin is met ruim 35.000 woningen de grootste woningcorporatie in de steden Utrecht, Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede. Wij werken met hart en verstand vanuit onze missie: Goed wonen mogelijk maken voor mensen met een laag inkomen. Dat doen wij bij Woonin door het verhuren van goede en betaalbare huizen. We werken aan goede dienstverlening en aan betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van onze woningen.

1.4 De locatie

De binnenstad van Nieuwegein wordt de komende jaren verder ontwikkeld. De inzet is om een kwalitatief hoogwaardige binnenstad te realiseren, waarbij de leefbaarheid en het verblijfsklimaat versterkt worden. Daardoor ontstaat tevens een positief effect op de waarde van het bestaande onroerend goed en op het vestigingsklimaat voor bedrijven.

In City-West vindt de komende jaren een grootschalige gefaseerde herontwikkeling plaats middels herontwikkeling van diverse deelgebieden. Het deelgebied C5 Zadelstede is, na deelgebied B1, het tweede deelgebied dat zal worden ontwikkeld. Het deelgebied C5 ligt aan de zuidwestzijde van City Nieuwegein in de hoek van de Zuidstedeweg en de AC Verhoefweg.

Woonin bezit het te slopen vastgoedobject Zadelstede en de gemeente bezit de naastgelegen openbare ruimte/parkeerterrein. Woonin zal haar vastgoed slopen en bouwrijp opleveren. De gemeente zal haar bezit ook bouwrijp opleveren. Voor meer informatie wordt verwezen naar Bijlage B, het Ontwikkeldkader Zadelstede C5.

1.5 Scope van de opdracht

De gemeente en Woonin willen de locatie laten realiseren door een marktpartij die op deze locatie een alzijdig wooncomplex met in totaal maximaal 230 nieuwbouwappartementen (sociaal, middelduur en duur segment) realiseert. Het project bestaat uit twee deelprojecten.

1.5.1 Deelproject 1 - Woonin

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

1.5.2 Deelproject 2 – Ontwikkelaar

Het deelproject Ontwikkelaar betreft de ontwikkeling en realisatie van minimaal 43 lage middenhuur woningen. De voorwaarden waar Lage middenhuurwoningen aan dienen te voldoen is vastgelegd in de gemeentelijke beleidsregel voor middenhuur

<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/actueel/Nieuwegein/CVDR642430.html>

). Voor 2023 ligt de huur voor Lage middenhuurwoningen tussen € 808,06 en € 970,00.



Daarnaast betreft het de ontwikkeling en realisatie van minimaal 36 en maximaal 53 vrijesectorwoningen, dit mogen zowel huur- als koopwoningen zijn.

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

Afhankelijk van het plan van de ontwikkelaar kunnen in totaal 213 t/m 230 woningen worden ontwikkeld, waarbij wij uitgaan van de volgende aantallen parkeerplaatsen. Zie onderstaande tabel:

Tabel 1 Parkeerplaatsen C5 Zadelstede

Woningen Sociale Huur Deelproject 1 Woonin	Vast parkeren auto	Deelauto	Totaal parkeren
134	33	7	40
Woningen Middeldure Huur en Vrije Sector Deelproject 2 Ontwikkelaar			
79-96	20 tot 24	4-5	64-69 (inclusief P Woonin)

heeft verwijderd: -

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

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

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

2 HERSTART TENDER

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

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

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

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

1. **Duurzaamheid:** C5 Zadelstede is gezien de positionering op de strategische aanrijroute in City-West een voorbeeld voor toekomstige projecten in de omgeving. Het aanpassen van de Tender geeft gelegenheid om de uitvraag ten aanzien van duurzaamheid passender te maken en de markt op een goede manier uit te dagen.



2. **Economisch:** Door de commerciële voorwaarden te herijken aan de huidige marktomstandigheden is de verwachting dat er een groter aantal gegadigden is en dat marktpartijen meer genegen zijn om een kwalitatief betere en financieel voordeligere bieding uit te brengen.
3. **Optimalisaties VO Woonin deel:** Aanpassingen aan het ontwerp zijn gemaakt om het ontwerp qua duurzaamheid en kwaliteit te verbeteren en de realiseerbaarheid efficiënter te maken.
4. **Aanvullende functies/extra woningen gemeentelijk deel:** Door voor het gemeentelijk deel het aantal woningen te verhogen wordt er extra ruimte gecreëerd. De oppervlakte van deze woningen dienen minimaal te voldoen aan de uitgangspunten van het Ontwikkelkader.
5. **Juridisch:** Borging gelijke speelveld door wezenlijke wijzigingen ook te delen met belanghebbenden die in de biedingsfase van de vorige tender hebben deelgenomen en deze partijen daarmee in gelegenheid te stellen een bieding te doen op basis van de nieuwe voorwaarden.
6. **Marktconsultatie:** Om de gewijzigde voorwaarden te toetsen en zo goed mogelijk gebruik te maken van de kennis die in de markt aanwezig is, is een marktconsultatie gehouden waarbij de belangrijkste wijzigingen zijn getoetst bij alle geïnteresseerde marktpartijen via TenderNed. Deze wijzigingen worden hieronder toegelicht.
7. **Proces:** Op basis van de input van de marktconsultatie passen wij een tender procedure in twee fases (dus met selectiefase) toe. Dit om de inspanning en risico voor marktpartijen zoveel mogelijk te beperken.

2.1 Wezenlijke wijzigingen ten opzichte van vorige Tender (Was-Wordt lijst)

Naar aanleiding van de ontwikkelingen voeren Woonin en de gemeente wezenlijke wijzigingen door in de voorwaarden. Hieronder de belangrijkste beoogde wijzigingen op een rij:

Onderwerp	Was	Wordt
Bouwsom/ Grondbod	Maximum bouwsom en minimale grondbod zijn knock-out criteria. Dat wil zeggen dat hieraan moet worden voldaan om een geldige bieding uit te brengen.	Bouwsom en groundbod zijn geen knock-out criteria, maar zowel (speculatief) overbieden als onderbieden op de gestelde bedragen voor bouwsom/grondbod leidt tot puntenaftrek.
Verhogen maximale Bouwsom Woonin (+10%)	Vastgestelde maximum bouwsom van € 2.150,- per m2 bvo (+5% marge) excl. BTW, prijsvast einde werk, waarbij partijen die een hogere bouwsom indienen worden uitgesloten. * Bouwsom is incl. deel bijkomende kosten.	Richtprijs bouwsom van € 34.250.000,- excl. BTW, prijsvast einde werk (prijsspeil maart 2026). Bouwsom is incl. deel bijkomende kosten Richtprijs wil zeggen dat biedingen die veel lager of hoger zijn voor dit onderdeel leiden tot een negatieve score. Dit bedrag is opgebouwd uit: - Bouwkosten woongebouw € 31.000.000,- excl. BTW - Bijkomende kosten woongebouw € 1.500.000,- excl. BTW - Parkeerplaatsen + binnentuin € 1.750.000,- excl. BTW



		Uitgaande van 13.300 m2 bvo aan woongebouw conform het VO resulteert dit een prijs van € 2.330,- per m2 BVO. Bouwkosten per ppl + binnentuin bedragen € 43.750,- In de bijkomende kosten is opgenomen: uitwerking VO tot aan vergunning (architect, constructeur, installateur, overige adviseurs), aansluitkosten WKO en overige huisaansluitingen. De legeskosten zijn hierin niet meegenomen en zijn voor rekening van Woonin.
Verlaging minimale Grondwaarde gemeente (-10%)	Vastgestelde minimale grondwaarde van € 3.200.000,- excl. BTW waarbij partijen die een lager grondbod doen worden uitgesloten.	Vastgestelde grondwaarde van € 2.900.000,- excl. BTW waarbij partijen die een hoger grondbod doen meer punten krijgen. Minimaal wil zeggen dat biedingen die lager zijn voor dit onderdeel leiden tot een negatieve score. De verlaging van de minimale grondwaarde is meegenomen in de actualisatie van de GREX voor 2023.
Optimalisaties VO	Initiële VO	Optimalisaties die in het VO zijn doorgevoerd. • Toepassen andere gevelbekleding (biobased/prefab elementen) i.p.v. metselwerk. • Omdraaien galerij, waarbij de gehele galerij aan de binnentuin wordt gerealiseerd. • Aanpassen stramienmaat in woontoren waardoor bouwmethode tunnels toepasbaar is. • N.a.v. marktconsultatiegesprekken /de nota van inlichtingen kunnen eventuele aanvullende optimalisaties worden besproken, voor zover optimalisaties geen onaanvaardbare beperkingen opleveren op het gebied van duurzaamheid/kwaliteit. • Minder dikke vloeren en andere constructieve optimalisaties (gebruik van minder beton). Het nieuwe VO is bijgevoegd bij de tenderstukken.



Verhogen aantallen woningen	In bouwdeel Woonin: Vast aantal sociale huur 134. In bouwdeel gemeente: Minimaal 43 middenhuur, minimaal 36 vrije sector, parkeergarage met minimaal 64 parkeerplaatsen (waarvan 40 ingevolge de TKO te verkopen aan Woonin en waarvan 11 deelauto parkeerplaatsen). Maximaal aantal woningen dat totaal is toegestaan is 220 woningen.	Het maximum aantal woningen wordt verhoogd naar 230, Deze extra woningen kunnen in vrije sector worden toegevoegd. De bouwdiepte van bouwdeel D uit het ontwikkelkader wordt aangepast van 12m naar 14m. Dit is inclusief een eventuele galerij.
Tenderprocedure	Procedure met voorselectie om het aantal aanbieders en de werklust in biedingsfase te beperken. Deze procedure wordt toegepast bij hoog verwacht aantal gegadigden, kent een extra stap en duurt daardoor langer.	Naar aanleiding van de marktconsultatie is besloten om wederom een procedure met voorselectie te doen. Er zijn tijdens de marktconsultatie suggesties gegeven om de kerncompetenties aan te scherpen dan wel af te zwakken. Na overweging is besloten om de kerncompetenties en geschiktheidseisen niet te wijzigen ten opzichte van de initiële uitvraag. De kerncompetenties en geschiktheidseisen blijven gelijk aan de oorspronkelijke tender.
Scoringsmethode	De bouwkosten/grondbod beoordeling wordt gedaan op basis van de relatieve verhouding van de biedingen.	Beoordeling wordt gedaan op basis van formule waarbij grotere verschillen in prijs meer invloed hebben dan kleinere verschillen.

2.2 Locatie

De binnenstad van Nieuwegein wordt de komende jaren verder ontwikkeld. De inzet is om een kwalitatief hoogwaardige binnenstad te realiseren, waarbij de leefbaarheid en het verblijfsklimaat versterkt worden. Daardoor ontstaat tevens een positief effect op de waarde van het bestaande onroerend goed en op het vestigingsklimaat voor bedrijven.

In City-West vindt de komende jaren een grootschalige gefaseerde herontwikkeling plaats middels herontwikkeling van diverse deelgebieden. Het deelgebied C5 Zadelstede is, na deelgebied B1, het tweede deelgebied dat zal worden ontwikkeld. Het deelgebied C5 ligt aan de zuidwestzijde van City Nieuwegein in de hoek van de Zuidstedeweg en de AC Verhoefweg. Woonin bezit het te slopen vastgoedobject Zadelstede en de gemeente bezit de naastgelegen openbare ruimte/parkeerterrein. Woonin zal haar vastgoed slopen en bouwrijp opleveren. De gemeente zal haar bezit in de huidige situatie opleveren. Voor meer informatie wordt verwezen naar Bijlage B het Ontwikkelkader Zadelstede C5.



2.3 Ambitie: Duurzaamste binnenstad van Nederland

Duurzaamheid is het sleutelwoord in deze uitvraag. In het Koersdocument City 2017 is de ambitie verwoord om van City de meest duurzame binnenstad van Nederland te maken. In december 2019 is de Gebiedsopgave City vastgesteld, waarbij met name ambities op het gebied van duurzaamheid verder zijn aangegeven. Voor het realiseren van alle ambities is het in samenhang vormgeven van de gebouwen en de openbare ruimte in combinatie met ambitieuze duurzaamheidsmaatregelen essentieel. Het ontwerp moet als uitgangspunt natuur inclusiviteit hebben met toepassing van zoveel mogelijk circulair materiaal. Zoals bovenstaand benoemd is de ambitie op het gebied van duurzaamheid hoog. De gemeente Nieuwegein en Woonin zijn op zoek naar een ontwikkelende partij die duurzame gebiedsontwikkeling hoog in het vaandel heeft staan om met elkaar een onderscheidende en duurzame ontwikkeling te realiseren.

2.3.1 Uitgangspunten duurzaamheid

Duurzaamheid is de rode draad in de visievorming van de afgelopen jaren, zoals benoemd in het Koersdocument en de Gebiedsopgave. Om die duurzaamheidsambitie verder handen en voeten te geven is recent door de gemeenteraad de kaderstellende Duurzaamheidsvisie City vastgesteld. Dit kader is in zijn geheel van toepassing op deze ontwikkeling.

Een aantal belangrijke elementen uit dit kader voor de ontwikkeling van blok C5 zijn:

- Voor het Woonin deel wordt als ondergrens voor de duurzaamheid van de bebouwing van blok C5 een gemiddelde GPR Gebouwscore van 8,0 gehanteerd.
- Voor het Gemeentelijke deel wordt als ondergrens voor de duurzaamheid van de bebouwing van blok C5 wordt als gemiddelde GPR Gebouwscore van 8,0 gehanteerd.
- Het afvalwater van de nieuw te realiseren bebouwing dient te worden gescheiden in drie afzonderlijke afvalwaterstromen (hemelwater, grijs water en zwart water);
- Minimaal de helft van alle inkomende materialen is secundair of hernieuwbaar (bio based) en/of zijn evenzoveel materialen bij het einde van de levensduur herbruikbaar of recyclebaar. Dit dient te worden vastgelegd en geregistreerd in een grondstoffen en materialenbalans;
- Voor BENG-3 (hernieuwbare energie) wordt uitgegaan van een ondergrens van 60% voor het aandeel hernieuwbare energie;
- Met betrekking tot waterberging dient ten minste van 50mm regen op eigen terrein worden geborgd;
- Groen in en rond blok C5 (waaronder de eerste 4 verblijfslagen) dient bij te dragen aan de groenbeleving en biodiversiteit;
- De gebouwen in City dragen bij aan een prettig leefklimaat (verminderen hittestress) van het gebied. De eerste 4 verblijfslagen zullen bijdragen aan het tegengaan van hittestress door bijvoorbeeld het toepassen van klimplanten;
- Gebouwen zijn hittestress bestendig gebouwd (isolatie, warmte werend gebouw(ensembles), extra zonwering, dubbele gevels, gesloten bouwblok, hoge reflectiewaarde/materiaalkeuze);
- Zo veel als mogelijk gebruik maken van elektrisch bouw- en sloopmaterieel. Indien dat niet mogelijk is dan mag materieel niet ouder zijn dan 2015.



Met het duurzaamheidskader wordt stevig ingezet op realisatie van de duurzaamheidsthema's. In deze tender zal gebruik worden gemaakt van een waarderingsstelsel, waarbij ontwikkelende partijen worden verleid om extra punten te verdienen bij het behalen van bijvoorbeeld een hogere GPR of DPG-score, een groter aandeel hernieuwbare/recyclebare materialen of een hogere BENG-3 score.

De duurzaamheidsambities zijn hoog en innovatieve duurzaamheidsmaatregelen worden gestimuleerd. Voor City is daarom een Duurzaamheidsfonds beschikbaar dat kan worden ingezet om innovatie, onrendabele toppen dan wel risicoafdekking mogelijk te maken mits door de ontwikkelende partij aan de voorwaarden die dit fonds stelt kan worden voldaan.

2.3.2 WKO

Verwarming en koeling van het gebouw dient via een WKO-installatie plaats te vinden.

Gemeente Nieuwegein is bezig met het opzetten van een collectief WKO-systeem voor de plangebieden City West en Stationsgebied City. Uit eerdere verkenningen is gebleken dat een collectief systeem een zo duurzaam mogelijk maar ook een zo betaalbaar mogelijk systeem als gevolg heeft.

Wij gaan in deze fase van de tender (selectiefase) uit van een eenmalige Bijdrage Aansluitkosten (BAK) van € 2.000,- per aansluiting.

2.4 Opzet van de tenderprocedure

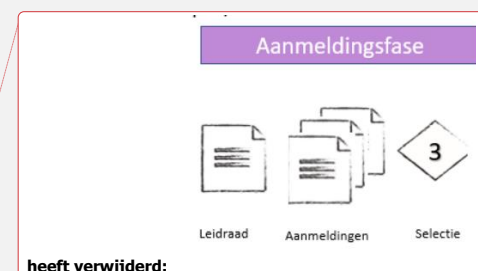
Deze tender volgt een op maat gemaakte procedure met als doel het selecteren en vervolgens contracteren van één partij of consortium die het project kan realiseren. Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 of het ARW 2016.

Het betreft een openbare tenderprocedure. In deze fase wordt elke geïnteresseerde partij uitgenodigd om een aanmelding in te dienen. Vervolgens wordt op basis van de aanmeldingen een selectie gemaakt van maximaal drie partijen. Deze partijen zullen worden uitgenodigd tot het indienen van een bieding in de biedingsfase. Hieruit wordt vervolgens de winnaar van de tenderprocedure gekozen.

Een schematische weergave van de onderhavige tenderprocedure ziet er als volgt uit:



Afbeelding 1 - Schematische weergave van de tenderprocedure





2.4.1 Fase 1 Selectiefase

De eerste fase heet de 'Selectiefase'. In deze fase kunnen geïnteresseerde marktpartijen hun interesse kenbaar maken voor C5 Zadelstede. Op basis van de aanmeldingen worden maximaal drie marktpartijen geselecteerd op basis van de criteria zoals opgenomen in hoofdstuk 6.

2.4.2 Fase 2 Biedingfase

Deze drie geselecteerde marktpartijen kunnen vervolgens in de biedingfase (fase 2) een bieding uitbrengen. Geselecteerde partijen ontvangen na de aanmeldingsfase de biedingsleidraad en de biedingscriteria. De beoordelingscriteria voor de biedingsfase worden nader uitgewerkt in de biedingsleidraad.

2.5 Grondbod en Bouwsom

De gemeente Nieuwegein neemt als richtprijs voor het minimale grondbod € 2.900.000,- excl. BTW.

Woonin hanteert een richtprijs voor de realisatie van 134 sociale huurwoningen en 40 bebouwde parkeerplaatsen incl. deel daktuin van € 34.250.000,- excl. BTW prijsvast einde werk (prijsspeil maart 2026). Dit is inclusief bijkomende kosten.

Dit bedrag is opgebouwd uit:

- Bouwkosten woongebouw € 31.000.000,-
- Bijkomende kosten woongebouw € 1.500.000,-
- Parkeerplaatsen + binnentuin € 1.750.000,-

Uitgaande van 13.300 m2 bvo aan woongebouw conform het VO resulteert dit een m2 BVO prijs van € 2.330,- Bouwkosten per ppl + binnentuin € 43.750,-

Voor de bijkomende kosten geldt dat wij van gegadigden in de biedingsfase de volgende zaken uitgewerkt verwachten:

- Uitwerking plan VO naar vergunning: architect Paul de Ruiter tot in ieder geval DO, installateur, constructeur, overige adviseurs
- Aansluitkosten o.a. WKO en overige individuele huis aansluitingen (water, riool).

De legeskosten zitten hier nadrukkelijk niet in en zijn voor rekening van Woonin. Voor de post bijkomende kosten zijn wij uitgegaan van € 1.500.000,- Wij laten het aan gegadigden zelf om dit uitgangspunt over te nemen of een ander uitgangspunt kiezen. Totaal beschikbaar voor woongebouw dus € 32.500.000,- excl. BTW en voor parkeren € 1.750.000,- excl. BTW.

De prijs is prijsvast einde werk uitgaande van oplevering maart 2026. Mocht de oplevering naar achteren schuiven dan zullen geselecteerde partij en Woonin hierover na gunning verdere afspraken maken.

2.6 Contractuele voorwaarden

Met de winnaar van deze tender zal een Turnkeyovereenkomst (TKO) worden gesloten voor het Woonin deel en een Gronduitgifteovereenkomst (GUO) voor het gemeentelijk deel.

3 VOORWAARDEN AAN DE PROCEDURE

In dit hoofdstuk worden de procedurele aspecten rondom de tender besproken en de tendervoorschriften uiteengezet. Indien en voor zover deze voorschriften betrekking hebben op uw



organisatie, dient u hieraan te voldoen. Indien dit niet het geval is kunnen wij besluiten u uit te sluiten van deelname.

3.1 Algemene voorschriften voor de tender

1. Wij zijn niet verplicht om de opdracht te gunnen en kunnen de tender opschorten of annuleren.
2. Op deze tender is het Nederlandse recht van toepassing.

3.2 Communicatie, vertrouwelijkheid van gegevens en publiciteit

3. U mag de gegevens die wij in verband met deze tender ter beschikking stellen alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt: (mogelijke) deelname aan de tender.
4. U bent eraan gehouden de door ons verstrekte gegevens vertrouwelijk te behandelen. Deze verplichting is ook van toepassing op de door in te schakelen derden, bijvoorbeeld een adviesbureau dat uw organisatie begeleidt bij het uitbrengen van de aanmelding/bieding of een derde waar mogelijk een beroep op wordt gedaan. Deze geheimhouding blijft na afloop van de tenderprocedure van kracht.
5. Publiciteit of reclame met betrekking tot, naar aanleiding van of onder verwijzing van deze tender door of namens uw organisatie is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van ons.
6. Het is niet toegestaan personen uit onze organisatie in verband met deze tenderprocedure te benaderen, anders dan het contactpunt via TenderNed, tenzij het gaat om het verkrijgen van referentie-opdrachten die door uw organisatie binnen deze tenderprocedure gebruikt kunnen worden om zijn geschiktheid voor de opdracht aan te tonen. Het is niet toegestaan inzake de tender rechtstreeks te communiceren met andere medewerkers en adviseurs van de gemeente. Indien wij een dergelijke constatering doen, dan zal dit, in het geval er sprake is van beïnvloeding, leiden tot uitsluiting van de procedure.
7. Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken mogen in het kader van deze tender niet worden gedaan en hebben geen rechtskracht. Dit geldt ook in het kader van tijdens een eventuele schouw c.q. voorlichtingsbijeenkomst mondeling gestelde vragen, deze dienen alsnog schriftelijk te worden gesteld en door ons in een nota van inlichtingen te zijn beantwoord alvorens sprake is van rechtskracht.
8. Alle gegevensuitwisseling, werkzaamheden en correspondentie tijdens de tenderprocedure en bij de uitvoering van de opdracht zullen in de Nederlandse taal plaatsvinden, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.
9. Wanneer de beoordeling van de biedingen niet succesvol is, dat wil zeggen: niet tot voorlopig gunning van de betreffende kavel leidt, heeft de gemeente het recht (maar geen enkele verplichting) om met de marktpartijen die een bieding hebben uitgebracht in onderhandeling te treden. In die onderhandelingen probeert de gemeente tot een oplossing te komen op basis waarvan de kavel alsnog kan worden uitgegeven.

3.3 Klachtenregeling

10. Klachten over deze tender dienen door u in eerste instantie te worden geuit door het tijdig stellen van vragen. Indien de klacht in de nota('s) van inlichtingen niet afdoende wordt behandeld, kan een klacht worden ingediend via <https://www.nieuwegein.nl/inwoner/contact-gemeente/klachten>.



11. Het indienen van een klacht schort de tender niet per definitie op. Dit is ter beoordeling van de gemeente.

3.4 Vereisten voor het indienen van een aanmelding

12. Een aanmelding onder voorwaarde(n) is niet toegestaan en leidt tot uitsluiting.
13. Uw aanmelding heeft een gestanddoeningstermijn van ten minste 90 kalenderdagen gerekend vanaf de sluitingsdatum voor het indienen van de aanmelding. In aanvulling op artikel 3.2 van de Algemene Inkoopvoorwaarden geldt het volgende: indien een kort geding aanhangig is gemaakt in het kader van deze tender of een Bibob-toets aanleiding geeft tot nader onderzoek van Bureau Bibob, eindigt de termijn van de gestanddoening dertig (30) kalenderdagen na uitspraak in kort geding.
14. Varianten worden niet geaccepteerd.
15. Indien uw aanmelding niet compleet is, kunnen wij besluiten deze niet in behandeling te nemen.
16. Alle stukken, informatie, toelichtingen en dergelijke dienen te worden overlegd zoals gevraagd in de tenderstukken. Indien van toepassing dient daarbij gebruik te worden gemaakt van de formats zoals die bij de tender beschikbaar zijn gesteld.
17. Met het indienen van een aanmelding stemt u volledig en onvoorwaardelijk in met de in de tenderstukken gestelde eisen en voorwaarden. Voor zover de tenderstukken met elkaar in tegenspraak zijn geldt navolgende rangorde:
 - a. Nota's van inlichtingen, waarbij het gestelde in de meest recente nota van inlichtingen prevaleert;
 - b. Deze selectieleidraad, inclusief bijlagen;

U moet terdege inhoudelijk kennisnemen van alle tenderstukken aangezien deze belangrijke verplichtingen bevatten waaraan niet voorbij mag worden gegaan voordat een gegadigde een aanmelding indient. Het indienen van een aanmelding betekent immers de volledige acceptatie door de aanmelder zonder enig voorbehoud van alle voorwaarden als gesteld in de tenderstukken. Algemene voorwaarden van de aanbieder of andere algemene of specifieke voorwaarden, zoals branchevoorwaarden, worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Suggesties ten aanzien van de contractuele voorwaarden kunnen uitsluitend worden gedaan conform de wijze waarop vragen kunnen worden gesteld binnen de termijn als gesteld in de planning. In de nota('s) van inlichtingen wordt aangegeven of en op welke wijze met deze suggesties rekening wordt gehouden. Daarna zijn de voorwaarden definitief.
18. U dient in uw eigen format een aanbiedingsbrief in te vullen, rechtsgeldig te ondertekenen en bij de bieding te voegen op TenderNed.
19. De rechtsgeldigheid van de ondertekening door één of meerdere natuurlijke personen namens de als aanmelder optredende organisatie(s) dient te blijken uit het uittreksel van aanmelding van de organisatie in het handelsregister.
20. Onder rechtsgeldige ondertekening verstaan wij een rechtsgeldige elektronische handtekening of een rechtsgeldige 'natte' handtekening, waarna de betreffende documenten zijn gescand.



21. Indien uw aanmelding onduidelijkheden bevat, kunnen wij aan u verduidelijking vragen door u een verificatievraag te stellen. Deze toelichting dient schriftelijk te worden verstrekt en zal onlosmakelijk deel uitmaken van de aanmelding. De toelichting mag niet leiden tot een wijziging van de aanmelding.
22. Aanmeldingen en biedingen worden na afloop van deze tenderprocedure niet geretourneerd.

3.5 Bieden als Samenwerkingsverband (consortium)

Een samenwerkingsverband van ondernemers (consortium) kan deelnemen als één gegadigde. Voor de aanmelding als samenwerkingsverband (consortium) gelden onderstaande aanvullende bepalingen.

23. In de aanmelding dient een samenwerkingsverband (consortium), de vorm en de samenstelling van het samenwerkingsverband vermeld te worden, inclusief een beschrijving van de verdeling van de opdracht over deze entiteiten.
24. Alle combinanten dienen in de Deelnameverklaring de namen van de overige combinanten op te geven. Tevens dient opgegeven te worden welke ondernemer de leiding van het samenwerkingsverband (consortium) heeft en als verantwoordelijk gemachtigde ('penvoerder') namens het samenwerkingsverband (consortium) jegens ons, althans opdrachtgever, zal optreden. De penvoerder is dus de ondernemer die door elke combinant adequaat is gemachtigd om namens het samenwerkingsverband verplichtingen aan te gaan in het kader van deze tender.
25. Door het invullen en rechtsgeldig ondertekenen van de Deelnameverklaring verklaart elke combinant dat hij gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk is voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de aanmelding en de overeenkomst. Ondertekening van het formulier is niet verplicht als de handtekening betrekking heeft op meerdere documenten waarvan de eigen verklaring er één is.
26. Een samenwerkingsverband (consortium) in oprichting of een samenwerkingsverband (consortium) dat zich niet organiseert als één rechtspersoon, hoeft als samenwerkingsverband (consortium) geen bewijs van aanmelding in een nationaal beroeps- of handelsregister in te dienen. De afzonderlijke combinanten dienen dit in dat geval wel te doen.
27. De uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op deze tender gelden voor het samenwerkingsverband (consortium) als geheel én voor de individuele combinanten. Indien een uitsluitingsgrond op één van de combinanten van toepassing is leidt dit tot uitsluiting van het gehele samenwerkingsverband (consortium).
28. Bij de toetsing van de aanmelder zal het samenwerkingsverband (consortium) met betrekking tot de geschiktheidseisen die van toepassing zijn op deze tender als één geheel worden beschouwd, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.
29. Tijdens de looptijd van de overeenkomst mag het samenwerkingsverband (consortium) alleen zijn samenstelling wijzigen na schriftelijke toestemming van ons.

3.6 Het doen van een beroep op een derde

U kan om twee redenen een beroep doen op een derde:

- I. Om aan de eisen te kunnen voldoen, en/of;
- II. (Uitsluitend) rondom de uitvoering van de opdracht.



Onder een derde wordt onder andere verstaan: een onderaannemer, een onderneming uit dezelfde holding als waartoe de inschrijver behoort en een andere ondernemer waarmee u als inschrijver een overeenkomst heeft. Indien een beroep op een derde plaatsvindt gelden, onderstaande aanvullende bepalingen:

30. Derden dienen bij aanmelding individueel en zelfstandig een Deelnameverklaring te voegen.
31. Indien u een beroep doet op een derde om aan de eisen te voldoen dan dient u op eerste verzoek van ons binnen vijf werkdagen een schriftelijke en rechtsgeldig ondertekende verklaring van deze derde te overleggen waaruit blijkt dat inschrijver over de noodzakelijke middelen van deze derde kan beschikken voor de uitvoering van de opdracht, en dat tevens geen uitsluitingsgronden op de derde van toepassing zijn, onverlet het recht van ons om nadere bewijsstukken op te vragen.
32. De uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op deze tender gelden ook voor derden. Indien een derde niet voldoet aan een uitsluitingsgrond zal deze niet toegelaten worden tot de opdracht.
33. Bij de beoordeling van de aanmelding zullen uw organisatie en de aldus benoemde derde met betrekking tot de geschiktheidseisen waarop op benoemde derde een beroep wordt gedaan, als één geheel worden beschouwd, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.
34. Voor wat betreft geschiktheidseisen rondom financiële en economische draagkracht hoeft de derde niet daadwerkelijk te worden ingezet.
35. Wanneer een beroep op een derde strekt tot het doen van een beroep op de financiële draagkracht van de moedermaatschappij waartoe inschrijver behoort, teneinde aan de geschiktheidseisen te voldoen, dan moet na de biedingsbeslissing een concernverklaring, in de zin van artikel 2:403 sub f van het Burgerlijk Wetboek, worden overgelegd. Uit die verklaring moet blijken dat de moedermaatschappij onvoorwaardelijk garant staat voor de door de dochtermaatschappij op zich te nemen verplichtingen. Deze verklaring dient door het concern/de moedermaatschappij rechtsgeldig ondertekend te zijn.
36. Indien u voor de eisen met betrekking tot de technische en beroepsbekwaamheid een beroep doet op een derde, dient deze derde daadwerkelijk bij de uitvoering van de opdracht te worden ingezet voor het gedeelte waarop betreffende geschiktheidseisen ziet, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.
37. Bij gunning van de overeenkomst aan bidder is deze als hoofdaannemer gehouden om het in de bieding omschreven gedeelte van de opdracht aan de genoemde derde(n) te gunnen.
38. U bent volledig en hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit hoofde van de aanmelding, bieding en de overeenkomst, inclusief de verplichtingen die in onderaanneming worden gegeven.
39. Een valse verklaring van een derde met betrekking tot de aanmelding ontslaat u niet van de volledige en hoofdelijke aansprakelijkheid.
40. In het geval van beroep op een derde wordt alle communicatie uitsluitend gericht aan u.
41. Tijdens de looptijd van de overeenkomst kan alleen een beroep op andere derden dan tijdens de bieding worden gedaan na schriftelijke toestemming van ons.
42. Vanuit een holding mogen meerdere ondernemers (lees: werkmaatschappijen) een bieding doen, zelfstandig, als deelnemer aan een samenwerkingsverband (consortium) of als derde fungeren waarop door een andere bidder een beroep wordt gedaan, mits alle betrokken entiteiten op verzoek van ons kunnen aantonen dat de aanmeldingen onafhankelijk tot stand



zijn gekomen en de mededinging niet is geschaad. Indien dit naar het oordeel van ons niet kan worden aangetoond, leidt dit tot uitsluiting van alle bij de bieding betrokken partijen.

3.7 Opening van de Aanmeldingen

43. De aanmeldingen zijn voor de gemeente Nieuwegein en Woonin niet eerder zichtbaar dan op het moment dat de sluitingsdatum voor aanmelding is verstreken. Zo snel mogelijk na het verstrijken van de sluitingsdatum en -tijd opent de gemeente Nieuwegein de aanmeldingen. Inschrijvers kunnen niet bij de opening van aanmeldingen aanwezig zijn.

3.8 Selectiebeslissing, Overeenkomst en rechtsbescherming

Na de kluisopening gaan wij de aanmeldingen toetsen en beoordelen. Dit wordt uiteengezet in de volgende hoofdstukken. Uiteindelijk mondt dit uit in een selectiebeslissing, waartegen afgewezen en gepasseerde bidders bezwaar kunnen maken. Hierop zien de volgende voorschriften toe:

44. Wij gaan aanmelders de (selectie)beslissing zo spoedig mogelijk, gelijktijdig en schriftelijk mededelen, inclusief de relevante redenen voor die beslissing.
45. Wij delen bepaalde gegevens betreffende de gunning in de selectiefase niet indien openbaarmaking van die gegevens de toepassing van de wet in de weg zou staan, met het openbaar belang in strijd zou zijn, de rechtmatige commerciële belangen van ondernemers zou kunnen schaden of afbreuk aan de eerlijke mededinging zou kunnen doen.
46. Wij proberen de gunningsbeslissing conform de in de planning genoemde termijn te verstrekken aan alle inschrijvers. Indien deze termijn door omstandigheden niet kan worden gehaald, gaan wij inschrijvers hierover informeren.
47. Inschrijvers die een voorziening in rechte willen vragen tegen de gunningsbeslissing zoals hiervoor bedoeld dienen dit tijdig, voor de afloop van de gestelde bezwaartermijn, schriftelijk mede te delen aan ons onder gelijktijdige toezending van een kopie van de dagvaarding en met vermelding van de datum waarop de voorzieningenrechter de zaak zal behandelen. Indien door een inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt, kan deze inschrijver geen bezwaar meer maken naar aanleiding van de gunningsbeslissing en heeft hij zijn rechten ter zake verworpen. De gepasseerde inschrijvers hebben in genoemd geval evenzeer hun rechten verworpen om een (bodem)procedure in te stellen, bijvoorbeeld tot een vordering tot schadevergoeding. Wij zijn in dat geval dan ook vrij om gevolg te geven aan de geuite beslissing, mits hiertegen geen (overige) belemmeringen bestaan, zoals het niet succesvol geverifieerd zijn van de winnende aanmelding.
48. De gunning is pas definitief zodra wij de winnende inschrijver hier schriftelijk over hebben geïnformeerd.
49. Met de definitieve gunningsbeslissing komt nog geen overeenkomst tot stand als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek. De overeenkomst komt alleen tot stand na ondertekening van de overeenkomst door zowel opdrachtgever als opdrachtnemer.

heeft verwijderd: van twintig kalenderdagen

4 DE PROCEDURE

4.1 Geheel digitaal

Wij laten deze tender geheel digitaal verlopen. Dit houdt in dat:

- de tender is geplaatst op de website van TenderNed;
- de documenten die bij deze tender horen alleen digitaal beschikbaar zijn;

- alle communicatie (waaronder vragen en antwoorden) tijdens deze tender gebeurt via TenderNed;
- u en andere gegadigden de aanmelding indienen via TenderNed;
- wij de gunning communiceren via TenderNed.

4.2 De planning

Voor de aanmeldingsfase hebben we de volgende planning opgesteld.

Activiteit	Datum
Publicatie	Vrijdag 17-03
Uiterste datum voor het stellen van vragen eerste vragenronde	Vrijdag 24-03 12:00 AM
Publicatie 1 ^e nota van inlichtingen	Woensdag 29-03
Uiterste datum voor het stellen van vragen tweede vragenronde	Maandag 03-04 12:00 AM
Streefdatum publicatie tweede nota van inlichtingen	Woensdag 05-04
Uiterste datum van aanmelden	Woensdag 12-04 12:00 AM
Voorlopige selectiebeslissing	Woensdag 19-04
Einde bezwaartermijn	Maandag 24-04
Definitief selectiebesluit	Dinsdag 25-04

Tabel 1 - Planning aanmeldingsfase

Wij behouden ons het recht voor om de aangegeven tijdsplanning te wijzigen. In het geval wijziging van de beoogde planning noodzakelijk is, wordt dit naar alle betrokkenen gecommuniceerd. Gegadigden kunnen geen rechten ontlenen aan deze beoogde planning. De verdere tenderprocedure is onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De data kunt u lezen als “uiterlijk tot en met”. Indien de planning in deze selectieidraad afwijkt van hetgeen weergegeven in TenderNed, prevaleert de planning zoals vermeld in TenderNed.

In onderstaande tabel is een indicatieve planning opgenomen voor de biedingsfase. Let op: De gemeente en Woonin houden zich het recht voor deze planning te wijzigen.

Activiteit	Datum
Uitnodigen tot het doen van een bieding	Woensdag 26-04
Uiterste datum voor het stellen van vragen eerste vragenronde	Maandag 08-05 15:00 PM
Streefdatum publicatie eerste nota van inlichtingen	Vrijdag 12-05
Uiterste datum voor het stellen van vragen tweede vragenronde	Woensdag 17-05 12:00 AM
Streefdatum publicatie tweede nota van inlichtingen	Woensdag 24-05



Indienen bidingen	Woensdag 22-06 10:00 AM
Presentaties	Woensdag 28 juni 09:00-13:30
Voorlopige gunning	Donderdag 06-07
Einde bezwaartermijn	Donderdag 13- 07
Ingangsdatum overeenkomst	Z.s.m. na einde bezwaartermijn

Tabel 2 – indicatieve planning biedingsfase

heeft verwijderd: Vrijdag

heeft verwijderd: 23

heeft verwijderd: Donderdag

heeft verwijderd: 20

4.3 Vragen en Nota van Inlichtingen

U kunt via TenderNed doorlopend vragen stellen en/of opmerkingen maken over de tenderstukken. Dit kan uiterlijk tot de daarvoor aangegeven datum op TenderNed. Ook eventuele fouten, tegenstrijdigheden of onduidelijkheden in de tenderdocumenten meldt u via TenderNed. Wij kunnen de gestelde vragen doorlopend beantwoorden. Wij stellen de antwoorden geanonimiseerd beschikbaar aan alle geregistreerde geïnteresseerde partijen.

De Nota van Inlichtingen, met daarin alle gestelde vragen en gegeven antwoorden, stellen wij ter beschikking via TenderNed en deze nota is vervolgens een integraal onderdeel van de tenderstukken. Wij kunnen niet garanderen dat wij de vragen beantwoorden die u stelt nadat de Nota van Inlichtingen is gegenereerd.

Na deze informatieronde stellen wij de geschiktheidseisen, het selectiecriterium en eisen aan de procedure en de bijbehorende documenten definitief vast.

U draagt zelf zorg voor het feit dat de informatie tot u komt. TenderNed biedt hiertoe de mogelijkheid aan de hand van de onderstaand weergegeven 'knop' op TenderNed:



Houd mij op de hoogte van deze aanbesteding



Afbeelding 2 - Knop op TenderNed om op de hoogte te blijven

Wij kunnen naar aanleiding van vragen en antwoorden in de informatiefase een invulformulier wijzigen. Let erop dat u, vlak voor u uw aanmelding indient, controleert dat u de laatste versie van de formulieren gebruikt. Als u een verkeerd formulier gebruikt, dan kan dat er namelijk toe leiden dat wij uw aanmelding als een onregelmatige aanmelding beschouwen en dat wij uw aanmelding om die reden afwijzen.

Wij hebben de tenderstukken met zorg opgesteld. In het geval van kennelijke of gepercipieerde fouten of omissies in de tenderstukken, tegenstrijdigheden daaronder begrepen, wordt u dringend verzocht ons uiterlijk voor de laatste sluitingsdatum voor het stellen van vragen zoals opgenomen in de planning ter zake te waarschuwen dan wel om opheldering te vragen. Het moment van ontvangst van vragen is hierin maatgevend. Op vragen die wij na de termijn ontvangen zijn wij niet verplicht te reageren/antwoorden.

Indien u verzuimt ons tijdig te waarschuwen voor kennelijke of gepercipieerde fouten of omissies in de tenderstukken dan wel om opheldering te vragen, verwerpt u uw rechten dienaangaande en zijn de mogelijke gevolgen voor rekening en risico van uw organisatie. In dat geval kunt u op een later moment tijdens of na de tender dus niet meer met succes klagen over deze onderwerpen.



Teneinde een goede verwerking door ons mogelijk te maken dient u elke vraag separaat te stellen, onder een duidelijke verwijzing naar het onderdeel van de tenderstukken waar de vraag betrekking op heeft en zonder bedrijfsgegevens te noemen.

4.4 De aanmelding

Wij vragen u om uw aanmelding in te dienen via TenderNed. Aanmeldingen die op een andere wijze worden ingediend -bijvoorbeeld via e mail, fax of persoonlijk overhandigd– accepteren wij niet.

U dient uw aanmelding op de juiste wijze vóór de aangegeven tijd op de sluitingsdatum via TenderNed te uploaden en in de kluis te plaatsen. Na deze datum en dit tijdstip is het niet langer mogelijk om de stukken in de kluis te plaatsen en is het niet meer mogelijk om een aanmelding in te dienen. Het op tijd in de kluis plaatsen van uw aanmelding is geheel uw verantwoordelijkheid, begin daarom ruim op tijd! Na sluiting van de termijn voor het indienen van aanmeldingen downloaden wij de aanmeldingen uit de digitale kluis en starten we de selectieprocedure.

Wij raden u aan om ruim voor de deadline voor het indienen van een document te verifiëren of uw onderneming inderdaad juist is geregistreerd op TenderNed en dat er een persoon bevoegd is om namens uw organisatie documenten digitaal in te dienen. Indien dit niet het geval is, moet u zich namelijk eerst registreren als onderneming op TenderNed. Dit proces kan meerdere dagen duren.

4.5 Akkoord met procedure

In deze tender hebben wij eisen aan de procedure en de aanmelding gesteld en de door ons te hanteren selectieprocedure toegelicht. Door het indienen van uw aanmelding verklaart u onvoorwaardelijk met deze eisen en deze selectieprocedure akkoord te gaan. Als wij in uw aanmelding zien dat u niet onvoorwaardelijk akkoord bent, kunnen wij uw aanmelding om die reden afwijzen.

4.6 Perceel indeling

Deze tender wordt niet opgedeeld in percelen.

4.7 De beoordeling van de selectiecriteria

Na ontvangst van de aanmeldingen in de aanmeldfase zal op basis van de deelnameverklaringen (zie paragraaf 4.1) worden gecontroleerd of alle aanmeldende partijen aan de gestelde geschiktheidseisen voldoen. Aanmeldingen die niet onvoorwaardelijk voldoen aan alle gestelde geschiktheidseisen worden terzijde gelegd en komen niet in aanmerking voor verdere deelname aan deze tender.

De aanmeldingen die voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, worden getoetst aan de hand van de selectiecriteria in hoofdstuk 6.



5 EISEN AAN DE ONDERNEMER

5.1 Deelnameverklaring

Wij vragen u om bij uw aanmelding de Deelnameverklaring in te dienen. De Deelnameverklaring is bijgevoegd als bijlage in TenderNed. In de Deelnameverklaring geeft u aan of u voldoet aan de in deze tenderprocedure gestelde geschiktheidseisen en/of de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden. Indien u zich beroept op onderaannemers dient u hiermee ook te verklaren dat zij voldoen aan de in deze tenderprocedure gestelde geschiktheidseisen en/of de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden.

Als u niet voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen of één van de (facultatieve) uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn, leggen wij uw aanmelding ter zijde. Ook als u de Deelnameverklaring niet heeft ingediend leggen wij uw aanmelding ter zijde.

We hebben de mogelijkheid om naar aanleiding van uw aanmelding aan u en eventuele onderaannemers de officiële bewijsstukken die behoren bij de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden op te vragen. U levert de gevraagde bewijsstukken binnen 10 werkdagen na verzoek aan.

5.2 Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister

U voegt bij uw aanmelding een bewijs van inschrijving in het handels- of beroepenregister. Indien u inschrijft als consortium, voegt u van alle deelnemende partijen een bewijs van inschrijving bij. Het bewijs mag niet ouder zijn dan een jaar, gerekend vanaf de datum van de deadline voor het indienen van de aanmelding.

5.3 Verklaring tot bereidheid bankgarantie of waarborgsom

U geeft op de Deelnameverklaring aan bereid te zijn om, indien de gemeente voornemens is om de opdracht aan u te gunnen, een zekerheidsstelling in de vorm van een bankgarantie of een waarborgsom bij het aangaan van de koopovereenkomst aan de gemeente af te geven.

5.4 Geschiktheidseis: solvabiliteit

U toont op overtuigende wijze aan over de middelen te beschikken die benodigd zijn voor het realiseren van het project. U voegt de benodigde bewijsmiddelen bij uw aanmelding, zoals rekeningoverzichten, actuele balans/jaarstukken inclusief toelichting of leningsovereenkomsten.

5.5 Geschiktheidseis: vakbekwaamheid

U toont met referentieopdrachten aan dat u of uw onderaannemer voldoet aan onderstaande drie kerncompetenties. Een referentieopdracht is een opdracht die u in de laatste vijf jaar, heeft uitgevoerd en afgerond. Afgerond in de laatste vijf jaar wil zeggen dat uw referentieopdracht niet eerder was afgerond dan vijf jaar voor de aanmelddeadline. Bij uw aanmelding voegt u een ingevuld document 'Opgave referentieopdrachten' incl. een schriftelijke bevestiging van uw opdrachtgever toe. Wanneer uw referentie ziet op een eigen ontwikkeling wordt u verzocht een bevestiging van uw omschrijving door de gemeente waar de opgave is ontwikkeld bij te voegen. Vul het document volledig in. U mag als referentieopdracht een opdracht noemen die u als onderaannemer of in combinatie hebt uitgevoerd. Als u zich voor een kerncompetentie beroept op de ervaringen of



prestaties van een onderaannemer, dan moet u deze onderaannemer ook voor de uitvoering van dat deel van deze ontwikkeling inzetten.

U toont aan over de ervaring te beschikken met behulp van:

- een korte beschrijving van het referentieproject;
- de opdrachtgever;
- de contactpersoon van de opdrachtgever;
- de looptijd van het referentieproject;
- de waarde van het referentieproject;
- de begindatum van het referentieproject; en
- de einddatum van het referentieproject.

Spelregels referenties t.b.v. kerncompetenties

1. U gebruikt voor het opgeven van de Deelnameverklaring;
2. het is mogelijk dat u één referentie indient waarmee u voldoet aan één, meerdere of alle kerncompetenties. Het maximum aantal referentieprojecten dat u in totaal mag gebruiken om aan te tonen dat u aan de kerncompetenties voldoet is drie;
3. uw referenties (d.w.z. datum van afronding van het referentieproject) mogen niet ouder zijn dan vijf jaar gerekend vanaf de aanmeldingsdatum;
4. u mag alleen geheel afgeronde opdrachten als referentie opgegeven of, indien u gebruikmaakt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht, u mag alleen de werkelijk behaalde resultaten van de lopende opdracht opgeven en u kunt niet volstaan met een prognose van de resultaten;
5. u kunt, naast de eigen referentie(s) alleen gebruik maken van een referentie(s) van een onderaannemer die ook daadwerkelijk de opdracht gaan uitvoeren;
6. het staat ons vrij contact op te nemen met de ingediende referentie(s).

5.5.1 Kerncompetentie 1 (ontwikkende partij):

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

5.5.2 Kerncompetentie 2 (ervaring bouw):

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

5.5.3 Kerncompetentie 3 (duurzaam bouwen):

Ervaring met het ontwikkelen van een duurzaam appartementencomplex. U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het aansturen,

coördineren en verantwoordelijkheid dragen voor de integrale ontwikkeling van een appartementencomplex van minimaal 40 appartementen met een GPR-score van 7,5 of beter.

6 DE SELECTIEPROCEDURE

6.1 Selectie van gegadigden

Indien meer dan drie (3) gegadigden voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen dan maken wij een selectie van de gegadigden. Wij zullen aan de hand van een selectiecriterium een selectie maken van drie (3) gegadigden. Wij nodigen de drie (3) gegadigden met de hoogste totaalscore uit een inschrijving te doen. Hieronder staan de selectiecriteria beschreven in Tabel 5.

Selectiecriterium		
Totaal aantal punten 100		
SC 1	Duurzame woningbouwontwikkeling	30
SC 2	Hoog stedelijk bouwen	20
SC 3	Visie op de integrale opgave	30
SC 4	Ontwikkelteam	20

Tabel 5- Selectiecriteria

Tabel 2: Functies beoordelingsteam

Functies beoordelingsteam	
1.	Projectleider (Nieuwegein)
2.	Vastgoedontwikkelaar (Woonin)
3.	Projectmanager (Woonin)
3.	Stedenbouwkundige (Nieuwegein)
4.	Projectleider duurzame gebiedsontwikkeling (Nieuwegein)
5.	Planeconoom (Nieuwegein)

De Tender wordt begeleid door twee tenderadviseurs. De beoordelaars kunnen zich laten adviseren door collega's. Gemeente en Woonin houden zich het recht voor het beoordelingsteam te wijzigen.

Bij de beoordeling zullen de volgende scores worden gegeven, met de bijbehorende waardebeoordelingen:

Waardering	Toelichting waardering	Punten
Groen	Zeer goed	100% van de punten uit Tabel 5
Licht groen	Goed	80% van de punten uit Tabel 5
Geel	Voldoende	60% van de punten uit Tabel 5
Oranje	Matig	30% van de punten uit Tabel 5



Licht rood	Onvoldoende	10% van de punten uit Tabel 5
Rood	Geen inhoudelijke beantwoording	0% van de punten uit Tabel 5

Tabel 6 – Scores met bijbehorende waardebepalingen

6.2 Uitleg selectiecriteria

In de navolgende paragraaf vindt u per selectie criterium een nadere uitwerking van de te behalen punten.

6.2.1 Toelichting selectie criterium 1: Duurzame woningbouwontwikkeling

De gemeente Nieuwegein is op zoek naar een marktpartij die vanuit haar overtuiging duurzaam werkt. Gezien de opgave, acht de gemeente Nieuwegein het van toegevoegde waarde indien Gegadigde ervaring heeft met duurzame woningbouwontwikkeling. Gegadigde dient te beschrijven welke duurzaamheidscomponenten zijn toegepaste bij de referentie. Ga daarbij in ieder geval in op:

- De in het referentieproject gerealiseerde GPR-score (oplevercertificaat);
- De wijze waarop warmte in het project duurzaam is gerealiseerd waarbij ervaring met een gebieds- WKO resulteert in een hogere waardering;
- De mate waarin in het referentieproject binnen de plangrenzen hernieuwbare energie is opgewekt;
- De mate waarin er in het referentieproject sprake was van klimaat adaptief bouwen (vermindering wateroverlast en/of vermindering hittestress en/of natuur inclusief bouwen);
- De mate waarin er in het referentieproject sprake was van Circulair bouwen (toekomstbestendig, en ontworpen voor meerdere levenscycli).

Beoordelingsaspect

Beoordeling van het door u gegeven referentieproject vindt plaats op basis van bovengenoemde punten en de mate waarin u heeft aangetoond ervaring te hebben met een zo duurzaam mogelijke woningbouwontwikkeling. De beschrijving incl. beeldmateriaal is niet groter dan twee (2) pagina's A4 (vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document). Wanneer gegadigde meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste twee (2) pagina's A4 beoordeeld.

6.2.2 Toelichting selectie criterium 2: Hoog stedelijk bouwen

De locatie van Zadelstede C5 bevindt zich in een hoog stedelijke omgeving in de directe nabijheid van belangrijke ontsluitingswegen en in een gebied waar sprake is van meervoudig ruimte gebruik. De gemeente Nieuwegein ziet het dan ook van toegevoegde waarde indien Gegadigde ervaring heeft met realisatie in hoog stedelijke omgeving met groot aantal stakeholders. Gegadigde dient te beschrijven in welke mate in het referentieproject sprake was van:

- De mate waaruit blijkt dat in uw referentie sprake was van een gebied dat zich kenmerkt door intensief en meervoudig ruimtegebruik;
- De mate waaruit blijkt dat in uw referentie sprake was van afstemming van de architectuur met aanpalende bebouwing en toetsing door kwaliteitsteams of supervisie;

- c. De mate waarin samenwerking en afstemming met opdrachtgever en eindgebruiker benodigd was;
- d. De complexiteit van en mate waarin communicatie en afstemming plaatsvond met stakeholders en de mate waarin deze succesvol was.

Beoordelingsaspect

Beoordeling van het door u gegeven referentieproject vindt plaats op basis van bovengenoemde punten en de mate waarin u heeft aangetoond ervaring te hebben met een hoog stedelijke ontwikkeling van woningbouwontwikkeling. De beschrijving incl. beeldmateriaal is niet groter dan twee (2) pagina's A4 (vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document). Wanneer gegadigde meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste twee (2) pagina's A4 beoordeeld.

6.2.3 Toelichting selectiecriteria 3: visie op de integrale opgave

U voegt bij uw aanmelding een visie op de integrale opgave van zowel de realisatie van het Woonin deel als de ontwikkeling van het deel van de gemeente Nieuwegein. U gaat daarbij tenminste in op architectonische en duurzaamheidsambities. Geef aan:

- a. Op welke wijze u de architectonische samenhang tussen de beide programmaonderdelen borgt. Geef daarbij aan hoe u de aansluiting zoekt bij het VO-ontwerp van Woonin en hoe u invulling geeft aan de samenwerking met Paul de Ruiter architecten;
- b. Uw visie op de duurzaamheidsambitie en welke wijze u voornemens bent om invulling te geven aan de doelen uit het ontwikkelkader.

Beoordelingsaspect

Beoordeling van het door u gegeven referentieproject vindt plaats op basis van bovengenoemde punten en de mate waarin u heeft aangetoond de essentie van de opgave te doorgronden en invulling te geven aan de ambities van gemeente Nieuwegein en Woonin.

De beschrijving incl. beeldmateriaal is niet groter dan twee (2) pagina's A4 (vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document). Wanneer Inschrijver meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste twee (2) pagina's A4 beoordeeld.

6.2.4 Toelichting selectiecriteria 4: Ontwikkelteam

Voor deze opgave vindt de gemeente het van essentieel belang dat alle benodigde rollen in het ontwikkelteam van het consortium stevig zijn ingevuld. Daarom verwacht de gemeente in ieder geval een overzicht van de volgende rollen van het ontwikkelteam: ontwikkelaar/bouwer, belegger, architect en duurzaamheidsadviseur.

Beoordelingsaspect

Uw ontwikkelteam en de bijbehorende toelichting worden beoordeeld op de mate waarin u kunt aantonen dat de rollen van uw team goed passen bij deze opgave. Beoordeeld wordt op de volledigheid van het team, individuele kwaliteit, kennis en ervaring van de individuele leden en het team als geheel. Daarnaast wordt u beoordeeld op de mate waarin u kunt aantonen dat sprake is van een goede onderlinge samenwerking binnen uw team (consortium) en de wijze waarop u de continuïteit waarborgt gedurende het gehele proces.



De beschrijving incl. beeldmateriaal is niet groter dan twee (2) pagina's A4 (vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document). Wanneer Inschrijver meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste twee (2) pagina's A4 beoordeeld.

6.2.5 Spelregels selectie

We houden ons het recht voor de door u aangeleverde referenties te controleren en eventueel de referenten te benaderen. Blijkt tijdens deze controle dat u in uw aanmelding onjuiste informatie heeft verstrekt, dan zullen wij u uitsluiten van verdere deelneming aan de procedure. U verliest uw plek in de rangorde. De gegadigden die onder u zijn geëindigd in de rangorde zullen een plek opschuiven en indien van toepassing alsnog worden uitgenodigd voor de aanmeldfase.

7 DE SELECTIEBESLISSING

Alle gegadigden ontvangen schriftelijk bericht over de selectiebeslissing via TenderNed. In dit bericht leest u hoe we tot ons oordeel zijn gekomen en wie we hebben geselecteerd.

We stellen de inschrijvingsdocumenten pas beschikbaar na het verstrijken van de bezwaartermijn.

We kunnen de tenderprocedure op elk moment stopzetten. In beginsel komt gemeente Nieuwegein u niet tegemoet in de kosten die aan uw aanmelding verbonden zijn. In de precontractuele fase draagt u in principe uw eigen kosten. Op het moment dat gemeente Nieuwegein besluit de tender in een vergevorderd stadium van de precontractuele fase terug te trekken kan het zo zijn dat u in aanmerking komt voor een tegemoetkoming in de kosten die aan uw inschrijving verbonden zijn.

Voor u bestaat de mogelijkheid om in rechte op te komen tegen de selectiebeslissing. Dat doet u door binnen de bezwaartermijn een procedure in kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter Midden-Nederland.

8 BIJLAGEN

Bijlage A	Deelnameverklaring C5 Zadelstede
Bijlage B	Ontwikkeldkader C5 Zadelstede
Bijlage C	Aanvullingen ontwikkelkader C5 Zadelstede
Bijlage D	Voorlopig Ontwerp Woonin (Paul de Ruiter)
Bijlage E	Kaderstellende Duurzaamheidsvisie City
Bijlage F	BLVC-kader