

INSCHRIJVINGSLEIDRAAD

Gemeente Bergen

Inschrijving op een te verkopen perceel grond

Park de Beeck te Bergen

Datum: 29-02-2024 (Nota van Inlichtingen)

Verantwoording

Titel

Subtitel

Projectnummer

Referentienummer

Revisie

Datum

Auteur

E-mailadres

Gecontroleerd door

Paraaf gecontroleerd

Goedgekeurd door

Paraaf goedgekeurd

Inschrijvingsleidraad

Ten behoeve van de verkoop van grond ten
behoefte van de ontwikkeling van 32
grondgebonden woningen in Parck de Beeck

51010672

-

D2.0

29-02-2024

Sjoerd Klaver

sjoerd.klaver@sweco.nl

Jörn Oud



Jan Scholten



Inhoud

1. Algemeen	4
Verkoopstrategie	4
Aard en omvang van de verkoop	4
Duur van de overeenkomst	5
2. Verkoopprocedure	7
Planning & data	7
Indienen inschrijving	7
Inlichtingen	8
Contactgegevens	8
Rechtsverwerking	8
Beoordelingsprocedure	9
3. Inschrijvingsvoorwaarden	11
Algemene bepalingen en voorwaarden voor inschrijving	11
Eisen aan de inschrijving	11
Geen voorbehouden inschrijving	11
Volledigheid, juistheid en verzoeken om verduidelijking en/of aanvulling	11
Vormvereisten	12
Samenwerkingsverband of beroep op derden	12
In te dienen stukken voor de inschrijvingsfase	14
Voorwaarden grondbod	14
Overige voorwaarden	14
Klachten en geschillenregeling	15
4. Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	16
Uitsluitingsgronden	16
Bewijsmiddelen Uitsluitingsgronden	16
Geschiktheidseisen	17
Bijlage 1. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	19
Bijlage 2. Formulier Akkoordverklaring inschrijvingsleidraad	19
Bijlage 3. Checklist aan te leveren documenten	19
Bijlage 4. Koopovereenkomst met bijlagen	19
Bijlage 5. Formulier Beroep op derde	19
Bijlage 6. Format Referentieproject	19
Bijlage 7. Inschrijvingsbiljet	19
Bijlage 8. Parck de Beeck Beeldkwaliteitsplan	19

1. Algemeen

Gemeente Bergen is bezig met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Parck de Beeck te Bergen. Het bouw- en woonrijp maken van de terreinen zal door een civiele aannemer namens de gemeente worden uitgevoerd en door Kennemer Wonen zullen appartementen en woningen worden gebouwd. Naast de woningen van Kennemer Wonen bevat het plan nog ruimte voor de bouw van 32 grondgebonden woningen.

Deze inschrijvingsleidraad bevat informatie over de inschrijving van de verkoop van grond ten behoeve van de ontwikkeling van deze 32 grondgebonden koopwoningen.

De verkopende partij is het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen namens de gemeente Bergen.

Verkoopstrategie

Het doel is het sluiten van een koopovereenkomst met één bouwer/ontwikkelaar of combinatie van deze partijen (en inclusief eventuele onderaannemers) die het eigendom van meerdere bouwrijpe kavels ten behoeve van de realisatie van 32 grondgebonden koopwoningen in het project Parck de Beeck van de gemeente koopt en deze 32 woningen realiseert en verkoopt aan particulieren ten behoeve van zelfbewoning.

Uw aanbod wordt een bijlage bij de koopovereenkomst als onderdeel van het verkochte.

Met betrekking tot de inschrijving gelden de volgende criteria:

1. uitsluitende criteria: hieraan moet u voldoen.
2. te beoordelen kwaliteitscriteria welke door de gemeente als “voldoende” moeten worden gekwalificeerd.
3. grondbieding op de percelen.

Na afronding van de inschrijvingsfase selecteert de gemeente drie (3) inschrijvers mits die voldoen aan de gestelde criteria en een bieding hebben gedaan die binnen de maximale afwijking van 10% ten opzichte van het hoogste bod valt. Op deze drie geselecteerde indieners vindt vervolgens een nadere beoordeling plaats op duurzaamheid middels een GPR-berekening en architectuur door een kwaliteitsteam. Met de winnaar wordt een koopovereenkomst gesloten. De overeenkomst bevat bepalingen omtrent het leveren van de gronden en de realisatie van de woningen. De toekomstige koper (de gegunde inschrijver waarmee de overeenkomst is gesloten) moet hierbij voldoen aan de door verkoper te stellen voorwaarden.

Aard en omvang van de verkoop

De te verkopen gronden zijn gelegen in Bergen in de gemeente Bergen (provincie Noord-Holland). De te verkopen grond is eigendom van de gemeente Bergen en betreft het eigendom van meerdere percelen bouwgrond voor de bouw van 32 koopwoningen. Hiervoor wordt een koopovereenkomst met de winnende partij gesloten. De te verkopen grond is onderdeel van het woningbouwplan Parck de Beeck ([BSV-terrein: Parck de Beeck \(bergen-nh.nl\)](https://www.bergen-nh.nl/bsv-terrein-parck-de-beeck))



Plangrens Parck De Beeck

De gemeente heeft een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan is een toetsingskader en handreiking voor de te bouwen woningen en is bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad vastgesteld. Aanvragen voor een omgevingsvergunning worden getoetst door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Bergen NH op basis van het Beeldkwaliteitsplan. De te realiseren woningen hebben een grootte van gemiddeld 85 m² GBO.

Voor de planontwikkeling gelden de volgende documenten:

- Bestemmingsplan Parck De Beeck te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl
- Beeldkwaliteitsplan, d.d. 8 juli 2021 (bijlage 8)
- Nota Omgevingskwaliteit Bergen NH

Van de inschrijver met wie de overeenkomst wordt gesloten, worden de volgende werkzaamheden verwacht:

- Verzorging van proces-, project-, omgevings-, risico- en bouwmanagement vanaf ondertekening van de koopovereenkomst tot en met het opleveren van de laatste woning.
- Aankoop van het eigendom van meerdere percelen bouwrijpe grond voor de realisatie van 32 grondgebonden koopwoningen.
- Aanvragen en verkrijgen van alle benodigde vergunningen en ontheffingen, splitsing eigendommen en/of mandeligheden.
- Ontwikkelen, verkopen en realiseren van 32 grondgebonden koopwoningen.

Duur van de overeenkomst

De koopovereenkomst voor de overdracht van het eigendom van de grond en de realisatieverplichting van alle 32 grondgebonden koopwoningen wordt aangegaan voor de duur van het project.

Het bouwrijpmaken van de woningbouwontwikkeling start vanaf april 2024. De realisatie van de 32 grondgebonden koopwoningen is gepland vanaf 7 maart 2025 tot en met 26 maart 2026.

In de koopovereenkomst wordt een borgstelling opgenomen alsook een uiterste leveringsdatum. De levering vindt plaats na verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw.

In het contract worden boetes en ontbindende voorwaarden opgenomen als de leveringsdatum wordt overschreden en wanneer de voor vergunning aangevraagde en vervolgens vergunde woning sterk afwijkt van het aangeboden ontwerp en de aangeboden kwaliteit.

2. Verkoopprocedure

Planning & data

NR.	PROCESSTAPPEN	DATUM EXACT INVULLEN!
1.	Publicatie TenderNed	Donderdag 1 februari 2024
2.	Indienen vragen tot uiterlijk 12:00 uur	Donderdag 15 februari 2024
3.	Publiceren Nota van Inlichtingen	Donderdag 29 februari 2024
4.	Sluiting inschrijving	Donderdag 11 april 2024, 12:00 uur
5.	Beoordeling inschrijvingen	11 april t/m 25 april 2024
6.	Versturen gunningsbeslissing	Donderdag 25 april 2024
7.	Aanleveren en Verificatie gevraagde bewijsstukken 7 kalenderdagen na gunningsbeslissing	Uiterlijk donderdag 2 mei 2024
8.	Definitieve vaststelling winnaar	Donderdag 2 mei 2024
9.	Ondertekening koopovereenkomst	Donderdag 30 mei 2024

De genoemde data dienen puur ter indicatie. De gemeente behoudt zich het recht voor data te wijzigen.

Indienen inschrijving

De voorwaarden die gesteld worden aan de inschrijving staan beschreven in hoofdstuk 3.

Uw inschrijving moet uiterlijk op het in de planning genoemde tijdstip geldig zijn ingediend via TenderNed. Bij de indiening van uw inschrijving dient u gebruik te maken van de digitale kluis in TenderNed, u dient uw inschrijving te uploaden en vervolgens in te dienen.

U dient rekening te houden met het feit dat:

- per fysieke post, e-mail of telefax ingediende inschrijvingen niet worden geaccepteerd;
- de uploadtijden van de tot uw inschrijving behorende documenten mede afhankelijk zijn van factoren buiten TenderNed en niet kunnen worden gegarandeerd. Tip: begin tijdig met het uploaden van stukken en het digitaal invullen van uw inschrijving!
- u zelf het risico draagt van vertraging tijdens de elektronische verzending;
- de aftellende digitale klok en de sluitingstijd voor indienen van inschrijvingen, die worden getoond op TenderNed leidend zijn en prevaleren boven alle andere tijdsaanduidingen;
- indien op genoemde datum/tijdstip geen inschrijving is ontvangen via de digitale kluis, aangenomen wordt dat de betreffende aanbieder geen inschrijving wenst te doen;
- de Inschrijver is verantwoordelijk voor tijdige indiening van de inschrijving. Te laat ingediende inschrijvingen worden niet in ontvangst genomen en worden dus uitgesloten van deelname.
- de ingediende documentatie eigendom wordt van de gemeente Bergen.

Voor de duidelijkheid is in bijlage 3 een overzicht van de stukken opgenomen die bij opening in de digitale kluis aanwezig dienen te zijn.

Notabene: Op het ontbreken van de documenten die aanwezig moeten zijn, staat Uitsluiting. De in bijlage 3 opgesomde documenten mogen **niet** meer nageleverd worden. Het Uittreksel van de Kamer van Koophandel vormt een uitzondering: dit document mag nageleverd worden indien het ontbreekt of onvolledig is. Voor de overige documenten geldt dat wij uw inschrijving als ongeldig terzijde leggen indien één van deze documenten na verval van de inschrijvingstermijn niet in de kluis aanwezig is. Controleert u zodoende goed of alle bovengenoemde documenten aanwezig zijn!

De tijdig ingediende inschrijvingen zullen na de genoemde datum en tijdstip zoals genoemd in de planning uit de digitale kluis worden geopend. Hierbij worden geen partijen uitgenodigd. Van de opening wordt een proces-verbaal opgemaakt waarvan een afschrift via TenderNed wordt verstuurd. Vervolgens start de beoordelingsprocedure.

Inlichtingen

Indien er naar aanleiding van deze inschrijvingsleidraad nog vragen zijn, dient de gegadigde deze via TenderNed te stellen. Deze vragen dienen zo spoedig mogelijk maar uiterlijk op het in de planning genoemde tijdstip in TenderNed kenbaar gemaakt te zijn. Vragen die na dit tijdstip binnenkomen, zullen niet beantwoord worden.

Antwoord zal alleen worden gegeven op vragen die via TenderNed zijn gesteld en die betrekking hebben op en relevant zijn voor de inschrijving als gegadigde. Vragen die op een andere wijze dan hierboven zijn ontvangen, worden niet beantwoord.

Beantwoording van vragen vindt plaats middels een nota van inlichtingen via TenderNed aan alle gegadigden. De vragen en de daarop gegeven antwoorden moeten worden beschouwd als integraal onderdeel van de procedurestukken en worden volgens planning gepubliceerd op TenderNed.

In geval van tegenstrijdigheden tussen de nota van inlichtingen en eerder verstrekte documenten prevaleert het bepaalde in de nota van inlichtingen.

Contactgegevens

De verkopende partij is de gemeente Bergen.

Voor vragen of opmerkingen over deze procedure dient u gebruik te maken van de berichtenfunctie binnen TenderNed.

Rechtsverwerking

De inschrijvingsleidraad is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden/onvolkomenheden in het document voorkomen. De gemeente Bergen verwacht een proactieve houding van de inschrijvende partijen, hetgeen betekent dat eventuele onduidelijkheden en/of onvolkomenheden in de inschrijvingsleidraad zo spoedig mogelijk, doch vóór de Nota van inlichtingen, aan de gemeente Bergen moeten worden gemeld op straffe van verval van recht.

Indien een partij na kennisneming van de Nota van inlichtingen (nog steeds) meent dat er tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden zijn, dan wel dat sprake is van onrechtmatige eisen, dan dient hij op straffe van verval van recht zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 2 kalenderdagen vóór inschrijving, de gemeente Bergen ter zake in kort geding te betrekken door het tekenen van een kort geding dagvaarding.

Met de indiening van de inschrijving worden gegadigden geacht te hebben ingestemd met de gehanteerde eisen, criteria, de gevolgde procedure en de genoemde rechtsverwerkingsclausules en voorbehouden.

Beoordelingsprocedure

De inschrijvingen worden op de volgende wijze beoordeeld:

1. Eerst wordt vastgesteld of de inschrijvingen zijn ingediend conform de inschrijvingsvoorwaarden, zoals beschreven in hoofdstuk 3.
2. Indien aan punt 1. is voldaan vindt vervolgens de beoordeling van de inschrijvingen plaats aan de hand van de uitsluitingsgronden en minimum geschiktheidseisen (hoofdstuk 4) waaronder:
 - Uniform Europees aanbestedingsdocument (UEA);
 - Referentie(s).
3. Indien aan punt 2. is voldaan zal de gemeente Bergen de inschrijvingen als volgt beoordelen:
 - a. voldoet het aan het minimaal gestelde grondbod;
zo nee, afwijzen.
 - zo ja:
 - b. wat is het hoogste grondbod;
 - c. ligt het grondbod binnen 10% van het hoogste grondbod (formule: $\text{hoogste grondbod} \times 0,9$).
 - d. selectie vaststellen van het hoogste grondbod, de op één na hoogste en de op twee na hoogste die voldoen aan het vorige criterium.
 - e. de overige inschrijvingen worden aangehouden totdat er een uitslag is op basis van het volgende criterium.
4. Nadere beoordeling duurzaamheid en architectuur:
 - A. Toetsing aan bestemmingsplan: absoluut oordeel voldoet wel of niet.
 - B. GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw berekening versie 4.4 met milieudatabase (NMD 3.0) van een maatgevende hoekwoning met een minimale score op de vijf hoofdthema's van:
 - Energie 8,0
 - Milieu 6,5
 - Gezondheid 7,0
 - Gebruikskwaliteit 7,0
 - Toekomstwaarde 7,0Het thema proceskwaliteit wordt buiten beschouwing gelaten.
De GPR Gebouw wordt beoordeeld door de score per hoofdthema te vermenigvuldigen met de volgende weging: energie 20%, milieu 50%, gezondheid 5%, gebruikskwaliteit 5% en toekomstwaarde 20%. De rangorde wordt bepaald op basis van de totaal berekende score (optelling van de score maal weging per hoofdthema).
 - C. Beoordeling van de architectuur: er wordt een score tussen 0 en 1 toegekend. Als toetsingskader geldt het Beeldkwaliteitsplan.

In afwijking van het beeldkwaliteitsplan geldt:
 - Duurzaamheid en circulariteit worden in dit hoofdstuk genoemd maar zijn op zich in dit onderdeel C geen beoordelingscriteria omdat deze al zijn opgenomen in de GPR-score. Wel kan de architectonische integratie hiervan worden meegenomen in de beoordeling.
 - Anders dan aangegeven op pagina 39 zullen de grondgebonden koopwoningen geen interne berging krijgen, maar zullen de bergingen op de koppen van de rijen worden geplaatst (zie het inrichtingsplan).
 - De meegebouwde terrassen worden in tegenstelling tot het plaatje op pagina 40 uitgevoerd binnen een doorgaande keermuur. Deel van het ontwerp moet zijn een afscheiding van de terrassen onderling in een lichte constructie, aflopend in hoogte van de achtergevel tot aan de keermuur.

De beoordeling van de architectuur wordt verricht door een kwaliteitsteam, bestaande uit de gemeentelijke stedenbouwkundige en de gemandateerde van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Er zal een juryrapport worden opgesteld. Er wordt in de beoordeling niet noodzakelijk een hiërarchie in de score aangebracht; meerdere plannen kunnen dezelfde score krijgen.

Voor de architectuurbeoordeling worden de volgende criteria gehanteerd:

1. Esthetische waarde:
 - a. uitdrukingskracht van architectuur als vertaling van het Beeldkwaliteitsplan;
 - b. 'familierelatie' van de plannen in het hele project Parck de Beeck zoals vereist in het Beeldkwaliteitsplan.
2. Gebruiks- en toekomstwaarde:
 - a. mooie veroudering van de toegepaste materialen en details;
 - b. architectonische integratie van installaties;
 - c. architectonische integratie van natuurinclusieve elementen;
 - d. overgangen privé-openbaar.

Ter nadere beoordeling van de duurzaamheid en architectuur moet het volgende worden aangeleverd:

- GPR Gebouw score van een maatgevende hoekwoning;
- ontwerp op het niveau structuurontwerp (conform Standaardtaakbeschrijving DNR-STB 2014);
- voorkomende plattegronden, gevels en doorsneden 1:100 met hoofdmaatvoering en gebouwhoogtes, beeldbepalende details van dakrand, plint en kozijnen, een materialenstaat van externe materialen en een globaal kleurenschema en minimaal 2 overhoekse renderings in kleur die een beeld geven van de architectuur.

De inschrijver met de hoogste totaal score op de onderdelen GPR (criterium 4.B) + Architectuur (criterium 4.C) is de winnaar. Indien de totaal score van inschrijvers gelijk is, dan wordt de inschrijver met het hoogste bod als winnaar benoemd.

Noot 1: Indien niet wordt voldaan aan de inschrijvingsvoorwaarden, de uitsluitingsgronden en/of de geschiktheidseisen, dan heeft de gemeente het recht de inschrijving niet verder in behandeling te nemen. De gemeente Bergen behoudt zich het recht voor de ingediende referenties, bewijzen en dergelijke te verifiëren.

Noot 2: Als blijkt dat meer dan drie inschrijvers hetzelfde scoren op alle onderdelen inclusief prijs (criterium 3), dan zullen al deze inschrijvers worden geselecteerd voor de nadere beoordeling op duurzaamheid en architectuur (criterium 4).

Noot 3: Als blijkt dat één van de drie hoogste inschrijvingen afvalt op basis van de toets aan het bestemmingsplan (criterium 4. A), dan zal alsnog onder de aangehouden inschrijvingen een beoordeling plaatsvinden waarbij eerst prijs bepalend is voor de volgende ronde. Indien de hoogste inschrijving afvalt op basis van criterium 4. A, dan wordt de prijs van de daaropvolgende hoogste inschrijver als maatstaf genomen.

3. Inschrijvingsvoorwaarden

De hieronder beschreven voorwaarden worden strikt gehanteerd zodat een gesloten procedure is te garanderen. Inschrijvingen die niet aan onderstaande voorwaarden voldoen, worden niet verder beoordeeld. Indien dit het geval is, worden de inschrijvers hierover schriftelijk geïnformeerd onder vermelding van de reden.

Algemene bepalingen en voorwaarden voor inschrijving

Alle in het kader van deze procedure door de Gemeente Bergen geproduceerde stukken behoren tot het intellectueel eigendom van de Gemeente Bergen. Behoudens door wet- en of regelgeving gestelde uitzonderingen, mogen deze documenten niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente Bergen worden verveelvoudigd en of openbaar gemaakt, anders dan voor het doel waarvoor ze bedoeld zijn.

Van alle geproduceerde stukken zal de vertrouwelijkheid worden bewaard, ook wanneer de inschrijving niet tot een overeenkomst zal leiden. Deze vertrouwelijkheid is wederkerig en geldt ook voor informatie van de inschrijvers.

Het is - op straffe van uitsluiting - niet toegestaan om in het kader van de procedure op een andere dan de in deze inschrijvingsleidraad aangegeven wijze contact te zoeken met de gemeentelijke organisatie of leden van de verantwoordelijke projectgroep ter verkrijging van welke informatie dan ook.

De Gemeente Bergen behoudt zich het recht voor om tijdens de procedure de omvang van de eventuele verkoop te wijzigen, de verkoop in zijn geheel niet door te laten gaan dan wel de procedure op te schorten of stop te zetten. Inschrijvers hebben in een dergelijk geval geen recht op vergoeding van enige schade.

Eisen aan de inschrijving

De inschrijving dient uiterlijk op het in de planning in hoofdstuk 2 aangegeven tijdstip via TenderNed geüpload te zijn. Het risico van het niet (tijdig) uploaden van de inschrijving is voor rekening van de inschrijver.

Geen voorbehouden inschrijving

De inschrijving zal geen voorbehoud(en) bevatten. Door het uitbrengen van een inschrijving verklaart de inschrijver zijn inschrijving stellig en zonder enig voorbehoud te hebben gedaan en verklaart zich akkoord met alle in deze fase door de gemeente verstrekte documenten en vermelde voorschriften. Een inschrijving met een of meer voorbehouden zal worden uitgesloten.

Volledigheid, juistheid en verzoeken om verduidelijking en/of aanvulling

- Inschrijver dient alle in deze inschrijvingsleidraad en de Aanbestedingswebsite gestelde vragen te beantwoorden.
- De gemeente behoudt zich het recht voor de door inschrijver ingediende documenten, die niet voldoen aan de voorwaarden en/of eisen uit deze inschrijvingsleidraad dan wel niet op de voorgeschreven wijze zijn ingediend niet in behandeling te nemen. Inschrijver mag zijn inschrijving na sluitingsdatum en –tijdstip voor het indienen van de inschrijvingen niet meer wijzigen, aanvullen en/of verduidelijken, tenzij de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan zoals hierna bedoeld.
- De gemeente is gerechtigd, doch niet gehouden om aanvulling en/of verduidelijking te vragen van de inschrijver en afgelegde verklaringen en/of overlegde documenten en ingevulde gegevens op juistheid te verifiëren.

- Inschrijver dient uitsluitend die gegevens aan te leveren die in deze inschrijvingsleidraad en de Aanbestedingswebsite worden gevraagd. Het aanleveren van gegevens, waaronder documentatie, waar niet uitdrukkelijk om wordt gevraagd wordt niet op prijs gesteld en zal niet leiden tot een hogere score.
- Het zonder schriftelijke instemming van de gemeente wijzigen van de tekst van door de gemeente verstrekte invuldocumenten/standaarddocumenten kan leiden tot uitsluiting van deelname.

Vormvereisten

Inschrijvers dienen hun inschrijvingen digitaal uit te brengen. Met digitaal wordt hier bedoeld, dat inschrijvers hun inschrijvingen uploaden in www.tenderned.nl. (Inschrijvingen die via e-mail worden ingediend, worden niet als digitaal beschouwd en worden terzijde gelegd). Inschrijvers dienen in TenderNed alle gevraagde bewijsstukken te uploaden en in de digitale kluis te deponeren. Nadat de inschrijvingstermijn is verstreken, krijgt de gemeente Bergen toegang tot alle ingediende inschrijvingen en bewijzen.

De gemeente Bergen neemt uitsluitend inschrijvingen in behandeling die met volledige inachtneming van onderstaande voorschriften zijn opgemaakt en ingezonden:

- De inschrijving (inclusief bijlagen), voorgeschreven invuldocumenten en standaardformulieren, dienen rechtsgeldig ondertekend te zijn. De documenten moeten van een originele handgeschreven handtekening (hierna ook wel een zogenoemde 'natte' handtekening genoemd) door de daartoe rechtsgeldig bevoegde(n) zijn voorzien. De documenten met 'natte' handtekening moeten vervolgens worden gescand, in een PDF bestand opgeslagen en aan de inschrijving worden toegevoegd.
- Rechtsgeldigheid dient te blijken uit het bewijs welke volgens de voorschriften van de lidstaat waar inschrijver is gevestigd van toepassing is (zoals door inschrijving in het beroepsregister of in het handelsregister) dat degene die de handtekening heeft geplaatst ook daadwerkelijk bevoegd is namens de inschrijvende rechtspersoon verplichtingen aan te gaan als door de gemeente gevraagd.
- Bij de inschrijving dient aangegeven te worden onder welk registratienummer van het Handelsregister wordt ingeschreven en indien van toepassing (zoals bij moedermaatschappij/holdings/zusterbedrijven/combinatieleden/onderaannemers e.d.) uit welke registratienummers van het Handelsregister de rechtsgeldige tekenbevoegdheid blijkt.

Samenwerkingsverband of beroep op derden

1. De ondernemer kan zich, om te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen.
2. Indien de ondernemer zich beroept op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen, moet de ondernemer dat vermelden in het UEA (onderdeel II.C). De inschrijver dient in voorkomend geval:
 - a. de Gemeente Bergen aan te tonen dat hij daadwerkelijk en onherroepelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijke middelen van die andere natuurlijke of rechtspersonen; en
 - b. die andere natuurlijke of rechtspersonen ook daadwerkelijk en onherroepelijk in te zetten bij de uitvoering van de werkzaamheden, voor zover het de onderdelen betreft waarop de technische bekwaamheid betrekking heeft. Indien de verkoop aan de inschrijver plaatsvindt is hij tot deze inzet verplicht.
3. De ondernemer verstrekt de Gemeente Bergen bewijsstukken waaruit blijkt dat de ondernemer daadwerkelijk en onherroepelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijke middelen van de andere natuurlijke of rechtspersonen,

alsmede bewijsstukken waaruit blijkt dat de natuurlijke of rechtspersonen daadwerkelijk en onherroepelijk worden ingezet bij de uitvoering van de werkzaamheden. De ondernemer verstrekt de Gemeente Bergen tevens een rechtsgeldig door alle partijen ondertekende aanvullende verklaring. Als bewijsstuk kan onder meer dienen een ter zake gesloten (onderaannemings-) overeenkomst of een ter zake door de ondernemer en de natuurlijke of rechtspersoon opgestelde, gedateerde en rechtsgeldig ondertekende verklaring, zulks ter beoordeling van de Gemeente Bergen.

4. De ondernemer (hoofdaannemer) is bij deze constructie hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de overeenkomst, ook voor de nakoming van de verplichtingen van de door hem ingeschakelde derde. De derde waarop een beroep wordt gedaan, dient zelf ook een UEA in te vullen.
5. Indien inschrijving geschiedt door een samenwerkingsverband van ondernemers (combinatie), al dan niet als vennootschap onder firma, dienen door iedere ondernemer afzonderlijk een UEA te worden ingevuld, gedateerd en ondertekend en bij de inschrijving te worden bijgevoegd.
6. Een onderneming mag zich slechts eenmaal inschrijven, zelfstandig dan wel als onderdeel van een combinatie of holding. Vanuit (de deelnemers aan) een combinatie of holding mag slechts één inschrijving (of onderaanneming) plaatsvinden.

In te dienen stukken voor de inschrijvingsfase

Aan te leveren stukken	
Algemene eisen	
A1	UEA volgens bijlage 1.
A2	Akkoordverklaring inschrijvingsleidraad volgens bijlage 2.
A3	Uittreksel Kamer van Koophandel van de inschrijvende handelsonderneming inclusief vermelding tekeningsbevoegdheid ondertekenaar.
A4	Referentie woningbouw volgens bijlage 6.
Prijs	
P1.	Inschrijvingsbiljet.
Inschrijvingscriteria	
I1:	Ontwerp op het niveau structuurontwerp (conform Standaardtaakbeschrijving DNR-STB 2014) met voorkomende plattegronden, gevels en doorsneden 1:100 met hoofdmaatvoering en gebouwhoogtes, beeldbepalende details van dakrand, plint en kozijnen, een materialenstaat van externe materialen en een globaal kleurenschema en minimaal 2 overhoekse renderings in kleur die een beeld geven van de architectuur.
I2:	GPR Gebouw score van een maatgevende hoekwoning.

Voor de in te dienen documenten gelden onderstaande aanvullende voorwaarden:

Onderdeel prijs

- P1: Inschrijvingsbiljet.
Het inschrijvingsbiljet bestaat uit het totale grondbod van de te kopen grond.

Inschrijvingscriteria

- I1: Structuurontwerp woning conform Standaardtaakbeschrijving DNR-STB 2014.
Voorkomende plattegronden, gevels en doorsneden 1:100 met hoofdmaatvoering en gebouwhoogtes, beeldbepalende details van dakrand, plint en kozijnen, een materialenstaat van externe materialen en een globaal kleurenschema en minimaal 2 overhoekse renderings in kleur die een beeld geven van de architectuur.
- I2: GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw berekening versie 4.4 met milieudatabase (NMD 3.0) van een maatgevende hoekwoning.

Voorwaarden grondbod

- Het minimale grondbod bedraagt € 5.000.000 excl. BTW.
- Het gedane grondbod is onvoorwaardelijk.
- De maximale VON-prijs van de te verkopen tussenwoningen is € 450.000,- en van de te verkopen hoekwoningen € 475.000,-, beide te verhogen met maximaal 3% op jaarbasis vanaf datum 1 januari 2025.
- De oppervlakte van de 32 te realiseren woningen is gemiddeld 85 m2 GBO.
- Het grondbod wordt met 3% rente op jaarbasis verhoogd vanaf datum 1 januari 2025 tot het moment van juridische levering van de grond.
- Betaling op moment van grondlevering en voor alle 32 koopwoningen in 1 keer.

Overige voorwaarden

- De inschrijving en alle overige informatie dienen volledig in de Nederlandse taal te zijn gesteld. De voertaal gedurende de gehele procedure is Nederlands. Gedurende de uitvoering van de werkzaamheden dienen alle werknemers en vertegenwoordigers die zorg dragen voor de uitvoering in de contacten met de gemeente de Nederlandse taal in woord en geschrift te gebruiken. Voor de uitvoering geldt dat alle documenten in de Nederlandse taal dienen te zijn opgesteld. Indien een niet-Nederlandse onderneming zich aanmeldt dient deze aan te geven op welke wijze het gebruik van de Nederlandse taal gewaarborgd zal worden.
- De Gemeente Bergen wil een betrouwbare en ethisch juiste partner zijn en slechts zaken doen met ondernemers die 'te goeder naam en faam bekend' staan. Inschrijvers die zich niet houden

aan de gangbare normen en waarden op het gebied van arbeidsvoorwaarden worden uitgesloten. Dit betekent onder meer dat de inschrijvers zijn werknemers redelijk beloont, geen gebruik maakt van kinderarbeid (in de keten) en niet discrimineert.

- Het indienen van een inschrijving houdt in dat de inschrijver onvoorwaardelijk en integraal instemt met de gevolgde procedure en de inhoud van het document en de opgenomen rechtsverwerking clausules en door de Gemeente Bergen gemaakte voorbehouden. Hiertoe zal de Akkoordverklaring inschrijvingsleidraad (bijlage 2) worden ondertekend en bij de inschrijving worden gevoegd. De Akkoordverklaring dient rechtmatig ondertekend door de inschrijver en door derden waarop een beroep wordt gedaan (combinanten of onderaannemers).
- De inschrijver (en diens onderaannemer(s)) wordt/worden geacht bekend te zijn met de bepalingen van de Wet arbeid vreemdelingen (WAV) en dient/dienen aan alle uit die wet voortvloeiende verplichtingen te voldoen. Het op het werk in te zetten personeel dient in bezit te zijn van de vereiste vergunningen en in het bijzonder, maar niet uitsluitend, de vereiste tewerkstellingsvergunning op grond van de WAV. De inschrijver vrijwaart de Gemeente Bergen van alle boetes, die de Gemeente Bergen op grond van de WAV opgelegd krijgt.
- De gemeente Bergen zoekt een maatschappelijk verantwoord ondernemer die meedenkt in het kader van de verwezenlijking van haar ambities op het gebied van duurzaamheid en circulaire economie.

Klachten en geschillenregeling

Een inschrijver die een klacht heeft over deze procedure, de inschrijvingsleidraad of een bijlage, kan deze klacht, voorzien van een motivering, voorleggen aan het klachtenloket van de gemeente Bergen. U dient uw klacht digitaal in via de website van de gemeente, www.bergen-nh.nl

Na verzending ontvangt u direct een ontvangstbevestiging.

Uw klacht wordt doorgezet naar de betreffende afdeling alwaar een ambtenaar, die niet direct betrokken is bij de procedure, zal worden aangewezen voor afhandeling van de klacht.

Binnen drie dagen ontvangt u telefonisch of digitaal een reactie met de mededeling wie de klacht voor u in behandeling neemt en hoeveel tijd hij/zij denkt nodig te hebben voor afhandeling van uw klacht (uiterlijk zes weken).

Vervolgens ontvangt u binnen deze termijn een gemotiveerde uitspraak over de klacht. In verband met de behandeltermijn, wordt de inschrijver verzocht zijn klacht zo spoedig mogelijk in te dienen.

Het indienen van een klacht schort de procedure niet op. Het is aan de gemeente om te bepalen of zij de procedure stopzet, opschort of voortzet.

4. Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Uitsluitingsgronden

Op deze inschrijving zijn van toepassing de uitsluitingsgronden voor zover aangevinkt in het UEA. Door het ondertekenen van het UEA verklaart de inschrijver dat de in het UEA genoemde uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn. Indien blijkt dat op een natuurlijke persoon of rechtspersoon met wie de inschrijver beoogt te voldoen aan de genoemde geschiktheidseisen in deze inschrijvingsleidraad, één of meer van de genoemde uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt deze natuurlijke persoon of rechtspersoon niet door de Gemeente Bergen geaccepteerd en kan de inschrijver worden uitgesloten van deelneming. In het geval van een Combinatie leidt uitsluiting van een Combinant tot uitsluiting van de Combinatie.

Indien zich in de periode tussen de dag van inschrijving tot en met de dag van opdrachtverlening een verandering in de situatie van een geselecteerde inschrijver voordoet die van invloed is op het al dan niet van toepassing zijn van een uitsluitingsgrond op de geselecteerde inschrijver, dient deze de Gemeente Bergen op de hoogte te stellen van de verandering in de situatie. Voorgaande is eveneens van toepassing op een Combinant binnen de Combinatie.

Indien een inschrijver meent dat weliswaar een uitsluitingsgrond van toepassing is, maar dat dat toch niet tot terzijdelegging van de inschrijving zou moeten leiden, dient de inschrijver direct bij inschrijving de hiervoor relevante motivering te verstrekken en toe te voegen bij het UEA.

Bewijsmiddelen Uitsluitingsgronden

Aan de inschrijvers wordt verzocht om bij de inschrijving met bewijsmiddelen aan te tonen dat hij niet verkeert in de omstandigheden zoals bedoeld in de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden.

Voor zover de stukken niet bij inschrijving zijn aangetroffen, zal de gemeente verzoeken om indiening, aan welk verzoek de inschrijver binnen zeven (7) dagen na de verzenddatum van het verzoek, de volgende bewijsmiddelen dient te overleggen waaruit blijkt dat hij niet verkeert in de omstandigheden als genoemd in de gestelde uitsluitingsgronden. Daarbij aanvaardt de Gemeente als voldoende bewijs:

a. Gedragsverklaring aanbesteden (GVA)

Voor zover het een onherroepelijke veroordeling of een onherroepelijke beschikking wegens overtreding van mededingingsregels betreft, een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de inschrijving (zoals genoemd in deze inschrijvingsleidraad) niet ouder is dan 2 jaar oud.

b. Verklaring Belastingdienst

Een verklaring van de Belastingdienst die op het tijdstip van het indienen van de inschrijving (zoals genoemd in deze inschrijvingsleidraad) niet ouder is dan 6 maanden. Het betreft de 'verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen'.

Geschiktheidseisen

De Gemeente Bergen controleert de geschiktheid van de inschrijvers op grond van criteria van economische en financiële draagkracht, technische bekwaamheid en/of beroepsbekwaamheid.

Eis 1

Financiële en economische draagkracht

Inschrijver dient een stabiele onderneming te zijn, wiens continuïteit is gegarandeerd gedurende de gehele looptijd van de in de inschrijvingsleidraad genoemde werkzaamheden. Indien u controleplichtig bent, verklaart u door ondertekening van het UEA, dat de meest recente accountantscontrole in de jaarrekening geen paragraaf bevat met negatieve continuïteitsverwachtingen. Indien u niet controleplichtig bent, verklaart u door ondertekening van het UEA, dat de financiële en economische draagkracht van uw onderneming zodanig is, dat de continuïteit van de dienstverlening gedurende de looptijd, inclusief mogelijke verlengingen, niet in gevaar komt.

De Gemeente Bergen kan voor gunning vragen om de accountantsverklaring en de jaarrekeningen over de laatste drie jaar (2020, 2021 en 2022). Na een verzoek hiertoe van de gemeente overlegt inschrijver binnen zeven kalenderdagen het bij deze eis behorende bewijs.

Eis 2

Bedrijfsaansprakelijkheid

Inschrijver dient adequaat verzekerd te zijn tegen bedrijfs-/beroepsaansprakelijkheid met een dekking van minimaal € 2.500.000,- euro per gebeurtenis en € 5.000.000 per jaar. Na voornemen tot selectie dient binnen 7 kalenderdagen een kopie van de polis (kopie voorblad volstaat) met de vereiste minimale dekking ingediend te worden. Indien een concernpolis wordt overlegd, dient duidelijk te zijn dat de inschrijver is meeverzekerd.

Indien de inschrijver niet in het bezit is van de gevraagde aansprakelijkheidsverzekering, dan dient bij de inschrijving een verklaring te worden toegevoegd, waarin onvoorwaardelijk wordt verklaard dat, na ontvangst van het voornemen tot selectie de gevraagde aansprakelijkheidsverzekering wordt gesloten.

Inschrijver zal niet definitief worden geselecteerd, voordat een bewijs (kopie polisblad) van de afgesloten aansprakelijkheidsverzekering aan de Gemeente Bergen wordt overhandigd.

Eis 3

Beroepsbevoegdheid

Inschrijver dient ingeschreven te zijn in een handelsregister van een Kamer van Koophandel. Degene die de inschrijving ondertekent dient blijkens het uittreksel van het handelsregister tekenbevoegd te zijn, dan wel schriftelijk gevolmachtigd te zijn te ondertekenen voor degene die volgens het handelsregister tekenbevoegd is.

Eis 4

Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

Inschrijver voldoet aan de volgende eisen en overlegt de daarbij behorende bewijsstukken waaruit blijkt dat voldoende kennis en vaardigheden in de onderneming aanwezig zijn om de werkzaamheden zoals beschreven in deze inschrijvingsleidraad volledig tot stand te kunnen brengen. De inschrijver dient bij zijn verzoek tot deelneming referenties op te geven teneinde zijn bekwaamheid aan te tonen met betrekking tot essentiële onderdelen van de gevraagde werkzaamheden.

Eis 4a. Ontwerp en realisatie woningen

Inschrijver dient te beschikken over minimaal 1 referentie, zijnde een woningbouwproject, dat is gestart, opgeleverd en voltooid in de afgelopen vijf jaar, waarbij de inschrijver verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van minimaal 30 woningen die de inschrijver voor eigen rekening en met eigen eindverantwoording heeft gerealiseerd. Hiervoor zijn minimaal de volgende werkzaamheden door de inschrijver uitgevoerd:

- de architectonische uitwerking van de woningen;
- het verzorgen van de input voor en het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen;
- het doen realiseren van de woningbouw;
- het verkopen van de gerealiseerde woningen.

Bij referenties dient vermeld te worden wie de referent is, welke functie deze vervulde bij welke organisatie tijdens het werk waarop de referentie betrekking heeft en een telefoonnummer.

De gemeente behoudt zich het recht voor om de opgegeven referentie(s) te controleren bij de referent. De inschrijver geeft een referent op, dan wel voegt per referentie een ondertekende verklaring van de Opdrachtgever toe, waaruit blijkt dat de referentie zoals door inschrijver beschreven is uitgevoerd.

De inschrijver gaat ermee akkoord dat de contactpersoon van de gemeente Bergen, zonder tussenkomst van aanbieder, contact op mag nemen met de als referentie opgegeven organisatie.

Voor het aanleveren van de informatie ten aanzien van het referentieproject moet bijlage 6 worden ingevuld.

Eis 5

Kwaliteitsmanagement

Inschrijver beschikt over een kwaliteitsmanagementsysteem van zijn organisatie dat voldoet aan de eisen van ISO 9001.

Na voornemen tot selectie dient binnen 7 kalenderdagen het bij deze eis behorende bewijs ingediend te worden. De gemeente aanvaardt kopie van een ISO 9001-certificering of een gelijkwaardige certificering als bewijs van het voldoen aan deze eis. De gemeente aanvaardt eveneens andere bewijzen inzake gelijkwaardige maatregelen op het gebied van kwaliteitsmanagement, zoals bijvoorbeeld een inhoudsopgave van het kwaliteitshandboek van de inschrijver.

Bijlage 1.	Uniform Europees Aanbestedingsdocument
Bijlage 2.	Formulier Akkoordverklaring inschrijvingsleidraad
Bijlage 3.	Checklist aan te leveren documenten
Bijlage 4.	Koopovereenkomst met bijlagen
Bijlage 5.	Formulier Beroep op derde
Bijlage 6.	Format Referentieproject
Bijlage 7.	Inschrijvingsbiljet
Bijlage 8.	Parck de Beeck Beeldkwaliteitsplan