

Leidraad tenderprocedure gronduitgifte ten behoeve van woningbouwontwikkeling Muiderbos (ontwikkelvlekken 1, 2 en 6) - selectiefase -



Tenderprocedure met voorselectie

Gemeente Almere

Referentienummer: IA2023.10.06

Status : definitief
Datum : 18 maart 2024
Opgesteld door : GO

Gemeente Almere



Inhoudsopgave

1.	Algemene informatie	3
1.1	Uitnodiging tot aanmelding	3
1.2	Tenderprocedure	3
1.3	Definities	4
1.4	Communicatie via TenderNed en contactpunt	4
1.5	Planning	5
1.6	Leeswijzer	5
2.	Procedureverloop en het indienen van een Aanmelding	6
2.1	Voorschriften	6
2.2	Vragenronde en inlichtingen	6
2.3	Indienen van de Aanmelding	7
2.4	Eén Aanmelding	7
2.5	Beroep op een derde	7
2.6	Volledige en tijdige Aanmelding	8
2.7	Aanmeldingsbrief en rechtsgeldige ondertekening	8
2.8	Ontvangstbevestiging	9
2.9	Beoordeling Aanmeldingen en selectie	9
3.	Over de ontwikkeling	10
3.1	De ontwikkelopgave	10
3.2	DUIN	10
3.2.1	Rol Qteam DUIN	11
3.2.2	Gebiedsontwikkeling DUIN	11
3.2.3	Vier kernwaarden	12
3.3	Muiderbos	13
3.4	Duurzaamheid	14
3.4.1	Natuurinclusief ontwerpen en bouwen	15
3.4.2	Circulair ontwerpen en bouwen	15
3.5	Overige kaders voor de ontwikkeling en uitgifte	16
4.	Eisen aan de gegadigden	17
4.1	Uitsluitingsgronden	17
4.2	Geschiktheidseisen inzake financieel–economische draagkracht	18
4.3	Geschiktheidseisen inzake technische– en beroepsbekwaamheid	18
5.	Selectie en bezwaar	20
5.1	Selectie door middel van loting	20
5.2	Selectiebeslissing en bezwaar	20
5.3	Wegvallen Geselecteerde Gegadigde	20
6.	Inschrijving en gunning	21
6.1	Inschrijvingsleidraad	21
6.2	Beoordelingscommissie	21
6.3	Beoordelingscriteria	21
6.4	Beoordeling door gemeente	22
6.5	Verificatie	22
6.6	Gunning	22

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Uitnodiging tot aanmelding

Voor u ligt de leidraad behorende bij de tender voor het sluiten van een Koopovereenkomst met één partij (of een combinatie van partijen) betreffende de uitgifte van bouwgrond, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van maximaal 48 grondgebonden woningen op de Ontwikkelvlekken 1, 2 en 6 in Muiderbos, onderdeel van het project DUIN te Almere Poort.

De Gemeente hanteert hiervoor een tenderprocedure met voorselectie. De procedure is opgedeeld in twee fasen; een selectiefase en een inschrijvingsfase. Op basis van de openbare aankondiging kunnen geïnteresseerde partijen in de selectiefase een verzoek indienen te worden uitgenodigd voor de inschrijvingsfase. Dit doen partijen door middel van het indienen van een verzoek tot deelneming (hierna te noemen: Aanmelding).

De Gemeente is voornemens maximaal vijf Gegadigden te selecteren voor de inschrijvingsfase. De Inschrijver die in de inschrijvingsfase de kwalitatief beste Inschrijving heeft ingediend komt in aanmerking voor gunning van de Koopovereenkomst.

Doel van de tenderprocedure is dat:

- Aan alle partijen die aan de door de Gemeente gestelde objectieve, toetsbare en redelijke criteria voldoen de mogelijkheid wordt geboden om mee te dingen;
- het voornemen tot uitgifte van de grond tevoren bekend wordt gemaakt en gelegenheid wordt geboden aan geïnteresseerde partijen een Aanmelding te doen;
- de beoordelingscriteria aan de hand waarvan de winnende Inschrijver wordt gekozen vooraf bekend worden gemaakt.

1.2 Tenderprocedure

De Gemeente organiseert een tenderprocedure met voorselectie die bekend zal worden gemaakt op TenderNed. Deze tenderprocedure volgt een op maat gemaakte procedure. Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Op de tenderprocedure is Nederlands recht van toepassing en zijn nadrukkelijk niet van toepassing (tenzij in deze leidraad (of in een bijlage bij de leidraad) uitdrukkelijk anders is bepaald):

- De beginselen van het aanbestedingsrecht;
- de Aanbestedingswet 2012;
- het Aanbestedingsreglement Werken 2016;
- de Gids Proportionaliteit.

Door een Aanmelding in te dienen stemt de Gegadigde in met de voorwaarden en proceduregang zoals in deze leidraad zijn bepaald.

De Gemeente is niet verplicht te gunnen c.q. de Koopovereenkomst te sluiten. Aan een besluit om niet te gunnen of de tenderprocedure voortijdig te beëindigen kunnen door Gegadigden / Inschrijvers geen aanspraken op de Koopovereenkomst, verlies aan referentie, gedeelde winst of andere schade jegens de Gemeente worden ontleend. De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor de tenderprocedure stop te zetten met opgave van redenen.

1.3 Definities

In de onderhavige leidraad en de overige tenderstukken, dient te worden verstaan onder:

- 'Aanmelding': het inzenden van een aanvraag tot deelneming aan de tenderprocedure;
- 'Aw 2012': Aanbestedingswet 2012;
- 'Ontwikkelvlekken': de percelen grond die voor bebouwing met vastgoed in aanmerking komen;
- 'Gegadigde': Ondernemer (natuurlijke of rechtspersoon) of combinatie van ondernemers die zich aanmeldt of heeft aangemeld voor deelname aan de tenderprocedure;
- 'Gemeente': De gemeente Almere;
- 'Geselecteerde Gegadigde': Een Gegadigde die is geselecteerd en die kan worden of is uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving;
- 'Grondbieding': Het bedrag dat de Inschrijver aanbiedt voor de te verkopen grond in de Ontwikkelvlekken;
- 'Inschrijver': Ondernemer (natuurlijke of rechtspersoon) of combinatie van ondernemers die een Inschrijving doet of heeft gedaan. **LET OP! De Inschrijver wordt bij definitieve gunning Koper van de grond. Het is NIET mogelijk om de Koopovereenkomst voortvloeiend uit deze tender op naam van een andere natuurlijke of rechtspersoon te zetten;**
- 'Inschrijving': De aanbidding (offerte) van de Inschrijver;
- 'Koper': Inschrijver met wie de Gemeente de Koopovereenkomst heeft gesloten;
- 'Koopovereenkomst': De overeenkomst tot uitgifte van de te verkopen grond in de Ontwikkelvlekken 1, 2 en 6 in Muiderbos te Almere, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van maximaal 48 woningen, op de totstandkoming waarvan deze tenderprocedure ziet.

1.4 Communicatie via TenderNed en contactpunt

De procedure zal geheel digitaal verlopen via TenderNed.

Als opdrachtgever treedt op:

Gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Namens de Gemeente wordt de procedure uitgevoerd door de afdeling Gebiedsontwikkeling.

Contactpersoon voor deze procedure is: mevrouw Ellen Hoekstra, team Inkoop & Subsidie.

Indien er een storing is in TenderNed is zij te bereiken via inkoop@almere.nl of via het algemene telefoonnummer van Gemeente Almere: 14 036.

Het is niet toegestaan personen in de organisatie van de Gemeente in verband met deze tenderprocedure te benaderen, anders dan het contactpunt via TenderNed. Het is niet toegestaan inzake de tender rechtstreeks te communiceren met andere medewerkers van de Gemeente. Indien dit verbod wordt overtreden en de Gemeente van oordeel is dat een Gegadigde getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de procedure kan bezorgen, wordt de Gegadigde uitgesloten van de procedure.

1.5 Planning

De volgende indicatieve planning voor de tenderprocedure wordt in acht genomen. De planning kan lopende de procedure door de Gemeente gewijzigd worden.

Datum	Activiteit
18 maart 2024	Publicatie aankondiging op TenderNed
5 april 2024 om 12.00 uur	Datum en tijdstip uiterlijke indiening vragen
19 april 2024	Verstrekking Nota van Inlichtingen
8 mei 2024 om 12.00 uur	Datum en tijdstip uiterlijke indiening Aanmeldingen
24 mei 2024	Selectiebeslissing (bezwaartermijn van 7 dagen)
5 juni 2024	Definitieve selectiebeslissing en uitnodiging tot inschrijving
21 juni 2024 om 12.00 uur	Datum en tijdstip uiterlijke indiening vragen
10 juli 2024	Verstrekking Nota van Inlichtingen
30 augustus 2024 om 12.00 uur	Datum en tijdstip uiterlijke indiening Inschrijvingen
27 september 2024	Gunningbeslissing (bezwaartermijn van 20 dagen)
18 oktober 2024	Definitieve gunningbeslissing

1.6 Leeswijzer

Deze leidraad bestaat uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Het eerste hoofdstuk bevat de inleiding. In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het procedurele verloop. Hoofdstuk 3 geeft een nadere omschrijving over de uit te geven grond en de opgave. Hoofdstuk 4 beschrijft de eisen waaraan de Gegadigden dienen te voldoen. Hoofdstuk 5 beschrijft het proces van nadere selectie en hoofdstuk 6 bevat informatie over de nadere beoordeling van de Inschrijvingen in de inschrijvingsfase.

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze leidraad en zijn separaat toegevoegd:

- I. Uniform Europees Aanbestedingsdocument;
- II. Referentieformulier;
- III. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (AV 2019);
- IV. Erratum bij Algemene Verkoopvoorwaarden 2019;
- V. Ruimtelijk Programma van Eisen (RPVE) woningbouwontwikkeling Muiderbos d.d. 7 maart 2024;
- VI. Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling Almere 2.0 (LDGO) 2023.

2. PROCEDUREVERLOOP EN HET INDIENEN VAN EEN AANMELDING

2.1 Voorschriften

Tijdens deze tenderprocedure gelden verschillende voorschriften, waaraan Gegadigden zich door het indienen van een Aanmelding onvoorwaardelijk conformeren.

2.2 Vragenronde en inlichtingen

Gegadigden kunnen, tot uiterlijk het in de planning genoemde moment, vragen indienen naar aanleiding van de stukken. Vragen worden gesteld door in de TenderNed omgeving de tender toe te voegen aan ‘Mijn aanbestedingen’ en vervolgens op het *dashboard* te klikken.

In het *dashboard* van de tender vindt u rechtsboven ‘Vraag en antwoord’. Hier zijn drie tabs:

- ‘Mijn vragen’: Hieronder staan de vragen die uw organisatie heeft gesteld in deze tender, en de status hiervan.
- ‘Concepten’: Hieronder staan de vragen die nog niet zijn verstuurd. De vragen staan hier opgeslagen opdat u hier nog op een later moment op terug kan komen.
- ‘Alle vragen’: Hieronder staan alle vragen die tijdens deze tender zijn gesteld, door u of door een andere partij, en de status hiervan.

Gelieve elke vraag separaat te stellen, onder een duidelijke verwijzing naar de concrete aanleiding voor de vraag in de tenderdocumenten en zonder bedrijfsgegevens te noemen (anoniem). De vragen, inclusief de antwoorden, zullen vervolgens uiterlijk op het in de planning genoemde moment – geanonimiseerd – als Nota van Inlichtingen op TenderNed worden geplaatst.

De Gemeente zal eventueel gestelde vragen die na het uitkomen van de Nota van Inlichtingen binnenkomen beoordelen op inhoud en importantie. Indien het mogelijk is en naar het oordeel van de Gemeente noodzakelijk, zullen deze vragen alsnog beantwoord worden middels een volgende Nota van Inlichtingen.

Door de Gemeente na verzending van de tenderdocumentatie verstrekte inlichtingen zijn alleen bindend voor zover zij schriftelijk middels een Nota van Inlichtingen zijn vastgelegd. De Nota van Inlichtingen maakt deel uit van de tenderdocumenten en is na publicatie te downloaden van TenderNed. Middels de Nota van Inlichtingen kan de Gemeente tevens punten in deze Tenderleidraad wijzigen. Het is van belang dat Gegadigden alle elementen uit hun voorgenomen Aanmelding, die niet zonder enig voorbehoud voldoen aan de gestelde eisen, maar ook mogelijke suggesties en in hun ogen verbeteringen, tijdens de vragenronde aan de Gemeente ter beoordeling voorleggen. De Gemeente is niet verplicht de voorstellen over te nemen.

Gegadigde kan verzoeken om bepaalde informatie niet in de Nota van Inlichtingen op te nemen indien openbaarmaking schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de ondernemer. Hiertoe dient Gegadigde bij het stellen van een vraag in TenderNed het betreffende vinkje aan te zetten en zijn verzoek te motiveren. Indien de Gemeente een dergelijk verzoek afwijst, laat zij dit aan de desbetreffende Gegadigde weten via TenderNed en wordt de vraag niet beantwoord. Indien de Gegadigde de vraag toch beantwoord wil hebben dient hij de vraag opnieuw te stellen via TenderNed, ditmaal zonder het genoemde vinkje aan te zetten.

Voor de meest actuele werkwijze met betrekking tot het gebruik van TenderNed verwijst de Gemeente de Gegadigden naar de instructie op de website: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen>. Gegadigden kunnen hiervoor ook contact opnemen met de servicedesk van TenderNed.

2.3 Indienen van de Aanmelding

Partijen dienen hun Aanmelding in TenderNed in te dienen.

Let op: Het beantwoorden van vragen en uploaden van documenten in TenderNed staat niet gelijk aan het indienen van een Aanmelding. Het indienen van de Aanmelding vereist een separate actie in het systeem die bevestigd moet worden met een SMS-code. Ten tijde van het indienen van een Aanmelding of Inschrijving dient u rekening te houden met het volgende: Indien wordt gevraagd om documenten te uploaden dient u uw documenten te uploaden achter de tab ‘overige documenten’.

2.4 Eén Aanmelding

Ten aanzien van het indienen van een Aanmelding geldt het volgende:

- Een ondernemer mag zich slechts éénmaal aanmelden, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie);
- Een ondernemer mag slechts éénmaal als onderaannemer bij de Aanmeldingen worden betrokken (en mag zich dan niet tevens zelf aanmelden, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie));
- Aanmelding door ondernemers die tot één en dezelfde holding behoren, is slechts toegestaan indien door de ondernemers wordt aangetoond dat de Aanmeldingen in onafhankelijkheid zijn opgesteld en dat de mededinging niet is vervalst of anderszins in gevaar komt. Na een verzoek hiertoe van de Gemeente dienen de Gegadigden binnen vijf werkdagen de bewijsstukken hiervoor in te dienen. Indien niet kan worden aangetoond dat de Aanmeldingen onafhankelijk van elkaar tot stand zijn gekomen en/of de mededinging niet is geschaad, dan leidt dit tot uitsluiting van de betreffende Gegadigden.

2.5 Beroep op een derde

De Gegadigde (waaronder eveneens een samenwerkingsverband wordt begrepen) kan zich –om aan de door de Gemeente gestelde geschiktheidseisen (par. 4.2 en 4.3) te voldoen– beroepen op de draagkracht en/of de bekwaamheid van een derde.

Beroep op draagkracht van een derde

De Gegadigde (waaronder eveneens een samenwerkingsverband wordt begrepen) kan zich ten aanzien van de criteria betreffende de financiële en economische draagkracht beroepen op de draagkracht van een derde, ongeacht de juridische aard van zijn banden met die derde. De Gegadigde dient in dat geval op eerste verzoek van de Gemeente binnen vijf werkdagen een schriftelijke en rechtsgeldig ondertekende verklaring van deze derde te overleggen, waaruit blijkt dat Gegadigde over de noodzakelijke financiële middelen van deze derde kan beschikken, en dat tevens geen uitsluitingsgronden op de derde van toepassing zijn, onverlet het recht van de Gemeente om nadere bewijsstukken op te vragen. Na gunning zijn de Koper en de derde hoofdelijk aansprakelijk voor nakoming van de Koopovereenkomst.

Beroep op bekwaamheid van een derde

De Gegadigde (waaronder eveneens een samenwerkingsverband wordt begrepen) kan zich ten aanzien van de criteria betreffende de technische bekwaamheid of beroepsbekwaamheid beroepen op de bekwaamheid van een de derde, ongeacht de juridische aard van zijn banden met die derde. De Gegadigde dient in dat geval op eerste verzoek van de Gemeente binnen vijf werkdagen een schriftelijke en rechtsgeldig ondertekende verklaring van deze derde te overleggen, waaruit blijkt dat Gegadigde over de noodzakelijke middelen, kennis en vaardigheden van deze derde kan beschikken en deze derde daadwerkelijk zal inzetten bij de uitvoering c.q. nakoming van de

Koopovereenkomst, en dat tevens geen uitsluitingsgronden op de derde van toepassing zijn, onverlet het recht van de Gemeente om nadere bewijsstukken op te vragen.

2.6 Volledige en tijdige Aanmelding

De Aanmelding moet uiterlijk op het in de planning genoemde moment zijn ingediend via TenderNed. Gegadigden dragen de verantwoordelijkheid voor het tijdig indienen en de volledigheid van de Aanmelding. Te laat ingediende Aanmeldingen worden in geen geval in ontvangst genomen en zijn derhalve uitgesloten van deelname.

De Gemeente is niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door Gegadigden bij het aanleveren van informatie via TenderNed. Gegadigden dienen daarom bij twijfel tijdig de servicedesk van TenderNed te raadplegen. In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment of nabij de sluitingstermijn, behoudt de Gemeente zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven.

De Aanmelding dient in de Nederlandse taal gesteld te zijn en bestaat uit de volgende documenten:

Aanmelding		
Wat	Model	Opmerking
1.Aanmeldingsbrief	Vormvrij	Rechtsgeldig ondertekenen
2. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Conform bijlage I	Rechtsgeldig ondertekenen
3. Referenties	Conform bijlage II (format referentieformulier) en het gestelde in hoofdstuk 4.3	Alle onderdelen in een separaat pdf-bestand uploaden, conform bijlage II format Referentieproject.
4. Uittreksel handelsregister KvK		Niet ouder dan één maand

Het is Gegadigden niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de bijlagen, anders dan het invullen van de gevraagde gegevens of informatie op de daarvoor bestemde plaats volgens de verstrekte aanwijzingen. Het ongeoorloofd aanbrengen van wijzigingen in een bijlage leidt tot ongeldigheid van de Aanmelding en uitsluiting van deelname aan de tenderprocedure.

2.7 Aanmeldingsbrief en rechtsgeldige ondertekening

De Aanmelding dient ingeleid te worden door een vormvrije maar rechtsgeldig (door Gegadigde) ondertekende aanmeldingsbrief, waarin:

- De Gegadigde of –indien van toepassing– de combinanten kort geïntroduceerd word(t)(en);
- De (contact)gegevens van de contactperso(n)en(ten) tijdens zowel de tenderprocedure als de uitvoering van de Koopovereenkomst genoemd worden;
- Indien van toepassing de rolverdeling binnen een samenwerkingsverband en/of vermelding van het gedeelte van het project dat de Gegadigde voornemens is in onderaanneming te geven dan wel op welke derden anderszins een beroep wordt gedaan.

De rechtsgeldige ondertekening van de aanmeldingsbrief staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele Aanmelding. Daar waar echter op in te dienen stukken tevens een ondertekening vereist is, dient steeds ook een rechtsgeldige ondertekening plaats te vinden.

De rechtsgeldigheid van de ondertekening van de aanmeldingsbrief dient te blijken uit het/de uittreksel(s) van de Gegadigde (of bij aanmelding in combinatie: De combinanten) in het nationale handelsregister, dat bij aanmelding ingediend dient te worden. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet, waarna de betreffende stukken zijn gescand.

2.8 Ontvangstbevestiging

Na het indienen van de Aanmelding ontvangt de Gegadigde een TenderNed-bericht met de bevestiging van de ontvangst. Indien dit bericht uitblijft, wordt de Gegadigde aangeraden contact op te nemen met de servicedesk van TenderNed.

2.9 Beoordeling Aanmeldingen en selectie

De ingediende Aanmeldingen worden door de Gemeente eerst beoordeeld op de formele voorschriften. Voorts wordt door de Gemeente beoordeeld of de Gegadigden voldoen aan de door de Gemeente gestelde geschiktheidscriteria en de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn. Indien meer dan vijf Gegadigden een geldige Aanmelding hebben ingediend, zal de Gemeente aan de hand van een loting de vijf Geselecteerde Gegadigden bepalen, die door mogen naar de inschrijvingsfase (zie hoofdstuk 6).

3. OVER DE ONTWIKKELING

3.1 De ontwikkelopgave

De Gemeente zoekt een Gegadigde die, voor eigen rekening en risico, de ontwikkeling en realisatie wil aangaan van maximaal 48 grondgebonden woningen in Muiderbos te Almere. Muiderbos is de nieuwste ontwikkeling binnen DUIN, meer in het bijzonder: in het zuidelijke deel van DUIN.

De onderhavige tenderprocedure heeft betrekking op de uitgifte van de uit te geven gronden in de Ontwikkelvlekken 1, 2 en 6. De overige Ontwikkelvlekken in Muiderbos zullen in de toekomst op de markt gebracht worden.

Hieronder een korte omschrijving van de opgave met betrekking tot opzet, sfeer, beeldregie en het te realiseren programma. De doelstellingen van de Gemeente en een nadere uitwerking van de ontwikkelopgave worden uitgebreid omschreven in het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) Muiderbos d.d. 7 maart 2024 dat als bijlage V bij deze leidraad is bijgevoegd.

3.2 DUIN

DUIN is een langlopende gebiedsontwikkeling die voortkomt uit de samenwerking tussen Gemeente Almere en Amvest. Gedurende de afgelopen jaren is zorgvuldig vastgehouden aan de intenties en kaders van het plan, waarin bouwen en landschapontwikkeling samengaan. Dit uit zich in een compacte verkaveling zonder tuinen, maar met terrassen aan een groot aaneengesloten collectief landschap van duinen en bossen. De verschillende deelgebieden hebben hierbinnen een onderscheidende uitwerking gekregen. Dit is ten noorden van de ontwikkellocatie Muiderbos (deelgebied Kreekbos Zuid) al goed zichtbaar. De ontwikkelingen in Muiderbos, geïnitieerd door de Gemeente Almere, krijgt invulling met 24 zelfbouwoningen en projectmatige woningbouw.



3.2.1 Rol Qteam DUIN

DUIN is binnen het welstandbeleid van de Gemeente Almere een zogenaamd 'etalagegebied': Een uniek ontwikkelgebied, waarvan de meerwaarde voor Almere bij de start van de ontwikkeling van het gebied evident is. Het Qteam van DUIN is – in de ontwikkelfase – actief in dit etalagegebied. Het Qteam DUIN toetst de kwaliteitsplannen, verkavelingsplannen en inrichtingsplannen. Het Qteam is betrokken bij de toetsing van het VO en DO van de bouwplannen. Ook toetst het Qteam namens de welstand als onderdeel van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

3.2.2 Gebiedsontwikkeling DUIN

DUIN is een gebiedsontwikkeling waarin een nieuw landschap van strand, duinen, water en bossen de identiteit van het woongebied bepalen. Duinen brengen het strand en de kust zo dieper de polder in. Het strandgevoel begint hierdoor al bij de Poortdreef. Delen van het oorspronkelijke bos zijn behouden. DUIN is een plan vol contrasten. Hoog en laag, nat en droog, druk en rustig, beschut en open. Met de duinen is een volledig nieuw landschap gecreëerd. In de bosgebieden van DUIN wordt het bestaande landschap versterkt en het wonen nauwkeurig ingepast. Er is reeds een levendig, stedelijk centrum met winkels (waaronder de supermarkt), horeca en bedrijvigheid gerealiseerd dat nog verder tot ontwikkeling zal komen. De gebiedsontwikkeling DUIN is goed ontsloten voor de auto via de Poortdreef richting de A6 en het stadscentrum van Almere. Het NS-station Poort ligt op ca. 1 km en in DUIN zijn een aantal bushaltes. Door DUIN lopen fietspaden naar en langs de kust.



3.2.3 Vier kernwaarden

Zoals in het ontwikkelingsplan van 2011 al is omschreven, zijn de identiteit en sfeer van DUIN te vatten in vier kernwaarden.

Podium van stad en regio

DUIN is niet te alleen een nieuw woongebied binnen de Noordvleugel van de Randstad en Almere. Er is ook nadrukkelijk de ambitie om ook een bestemming te zijn op regionale en wellicht landelijke schaal, vooral gericht op vrijetijdsbesteding. Daarmee is het, net als bijvoorbeeld het stadscentrum van Almere, een gebied dat een podium zal worden voor velen. Een gebied dat dus niet alleen van de bewoners en directe gebruikers is, maar ook van de bezoekers. Er zijn nu al veel strandbezoekers per jaar en dat worden er vele malen meer, met de ontwikkeling van Almere Poort, DUIN en als dat lukt de aanleg van het tweede strand aan de noordzijde van de jachthaven. De jachthaven trekt veel bezoekers en in de Duinkoppen (het centrum van DUIN) zijn reeds trekkers op het gebied van detailhandel, horeca, leisure en bedrijvigheid die zorgen voor de eerste levendigheid in deze gebiedsontwikkeling. En ‘last but not least’ het recreatie- en evenementenstrand en het leisure gebied Muiderduin rondom theater Vis à Vis.

Bijzonder woonlandschap

Geen trottoirs, plantsoenen en reguliere voortuinen. In DUIN zijn veel dingen net wat anders dan normaal, anders dan de gemiddelde woon- en leefomgeving. Het landschap is hier leidend in plaats van straten en pleinen. Het woonmilieu is bijzonder; je woont op, aan of in de duinen, in het bos of op hoogte aan het meer. De openbare ruimte is anders. Veel ruiger, meer informeel, onverharde wandelpaden slingeren door een ruige, natuurlijke buitenruimte en de woningen hebben alleen een terras dat hier direct op aansluit. Naast de drukke attractieve plekken is het hier rustig wonen met het landschap als achtertuin. Het reliëf in het landschap is bijzonder, waardoor sommige delen van het landschap zeer toegankelijk zijn, maar andere delen weer wat moeilijker. En waar kun je nog op een duin gaan wonen, in de nabijheid van het strand of in een bestaand bos? Dat bijzondere landschap tussen de woningen biedt tevens bijzondere uitgangspunten voor een ecologisch biodivers landschap. Het bosgebied met woningen wordt versterkt met nieuwe aanplant van bomen en struiken en het nieuwe duinlandschap zorgt voor nieuwe natuur met veel gradiënten. De bestaande en nieuwe flora en fauna dragen bij aan een bijzonder woonlandschap voor mens en dier.

Vakantiegevoel

DUIN biedt ruimte aan nieuwe bewoners, werkers en recreanten. Eén ding hebben zij gemeen; de liefde voor de kust. De wind in je haar, het zand onder je voeten, je boot in de haven, met de fiets over het duin en door de bossen, lekker genieten op een terrasje, uit de wind en in de zon. Het vakantiegevoel beperkt zich niet tot de activiteiten die mogelijk zijn in DUIN, maar vind je ook terug in de sfeer en identiteit van het wonen, werken en de leisure. De grondgebonden woningen staan in een landschap van duin of bos, op een manier die doet denken aan vakantiewoningen. Echt in het landschap, met terrassen en veranda's, geen aangeharkte openbare ruimte, maar informeel.

Betrokkenheid

In DUIN wordt met de oprichting van bewonersverenigingen de wijkparticipatie, leefbaarheid en sociale cohesie tussen bewoners in het laagbouwgebied bevorderd. Ook dragen de verenigingen bij aan meer betrokkenheid van bewoners met het landschap waarin zij wonen.

3.3 Muiderbos

Muiderbos is de nieuwste ontwikkeling binnen DUIN en wordt een bosrijk woonmilieu tussen bestaande, 40 jaar oude, bomen en nieuwe aanplant. Muiderbos krijgt met deze kwaliteit een onderscheidend karakter binnen DUIN en verrijkt DUIN als geheel.



De ontwikkeling van de woningen in Muiderbos liggen nabij de kronkelende Muiderzandbeek. In het RpvE worden de opgaven geschetst voor deze deelontwikkeling die, zowel kwalitatief en kwantitatief, aansluiten bij de reeds gerealiseerde woonkwaliteit in DUIN. De uitdaging is aan de markt om een onderscheidende invulling te geven aan het programma en daarmee een duurzame, gedifferentieerde en eigentijdse woonomgeving in het landschap te realiseren. Voor de ontwikkeling van Muiderbos een uitwerkingsplan opgesteld. Dit uitwerkingsplan is op 20 juni 2023 door het college van B&W vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. Het uitwerkingsplan is (ondanks dat de Omgevingswet inmiddels is ingetreden) nog steeds in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl

Voor het gebied is een inrichtingsplan opgesteld en vastgesteld. Het inrichtingsplan is als bijlage toegevoegd aan het RpvE (zie bijlage V). Op het inrichtingsplan staat de openbare ruimte ingetekend. Hierop staat onder andere en niet uitsluitend opgenomen; het materiaalgebruik, soorten planten en bomen, locatie van speelaanleiding met voorstel voor type speelaanleiding, ondergrondse containers, verlichting en parkeerplekken. De inrichting die binnen de ontwikkelvlekken valt, betreft een vastgestelde principe inrichting. Binnen de vastgestelde kaders is er enige flexibiliteit ten aanzien van de rijbaan, inritten en parkeerplaatsen mogelijk. De hoeveelheid parkeerplaatsen wordt volgens de vigerende parkeernorm aangelegd, conform Zone D uit de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Almere. Het parkeren moet worden ingepast binnen de ontwikkelvlek en niet aan de Muiderduinstraat. De kabels en leidingen tracés zijn ook aangegeven op de inrichtingstekening. Deze liggen vast en kunnen dus niet meer wijzigen. In afstemming met de Gemeente en de Koper zal er een definitieve inrichting binnen de ontwikkelvlekken vastgesteld worden op basis van het ingediende plan in de Inschrijffase.

Bewonersvereniging

In de laagbouwgebieden van DUIN zijn op dit moment twee bewonersverenigingen actief, te weten de bewonersvereniging Noorderduin en de bewonersvereniging Zuiderduin. Voor het deelgebied Kreekbos Zuid is een bewonersvereniging in oprichting. Ook voor het deelgebied Muiderbos zal een bewonersvereniging worden opgericht. Het doel van de bewonersvereniging is

het bevorderen van de wijkparticipatie en sociale cohesie tussen bewoners. De Koper zal de bewonersvereniging Muiderbos oprichten, verenigingsstatuten opstellen, de toekomstige bewoners lid maken van de bewonersvereniging en in overleg met de bewoners een bestuur van de vereniging samenstellen. De jaarlijkse lidmaatschapscontributie voor de leden zal in het eerste jaar eenmalig door de Koper worden betaald (indicatie 25 euro/jaar/lid).

Communicatie

Vanaf het begin van de ontwikkeling is ingezet op branding van het merk DUIN als een uniek woongebied. Er is een website van Amvest met alle actuele informatie (www.DUIN.nl), er wordt periodiek een nieuwsbrief verstuurd naar belangstellenden en een of twee keer per jaar wordt er een papieren nieuwsbrief (Poortnieuws) verstuurd naar alle bewoners.

De Gemeente hecht grote waarde aan goede communicatie met de omgeving. Zowel in het traject van de planvorming als in het traject van de realisatie. De Koper is hiervoor verantwoordelijk, maar dient dit af te stemmen met de Gemeente. De Koper zal in ieder geval de omwonenden informeren over de uitwerking van het bouwplan naar een definitief ontwerp. Daarnaast is afstemming van de bouwwerkzaamheden met de omliggende bouwactiviteiten nodig. In het aangrenzende gebied is Amvest bezig projectmatige woningen te realiseren. Daarnaast zijn verschillende bouwbedrijven bezig voor particulieren om woningen te realiseren op de zelfbouwkavels. De Koper moet afstemmen met Amvest en de andere bouwbedrijven over de planning en fasering, zodat partijen elkaar niet in de weg zitten.

3.4 Duurzaamheid

Almere zet hoog in op duurzaamheid langs vijf thema's; duurzame energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen en duurzame mobiliteit. Onderstaande eisen, gebaseerd op vastgesteld beleid, wet- en regelgeving, zijn opgenomen in de Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling Almere (LDGO, zie bijlage VI.).

Alle nieuwbouw is aardgasvrij en voldoet aan de BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen). In Almere Poort is aansluiting op stadswarmte verplicht. Daken (en gevels) worden maximaal ingezet voor hernieuwbare energieopwekking. In Almere wordt innovatie op het gebied van (aanvullende) duurzame warmte-opwekking aangemoedigd. Zowel parkeervelden en -koffers, als iedere parkeerplaats bij grondgebonden woningen, worden voorbereid op elektrisch laden.

Voor nieuwbouw geldt een MPG-norm van 0,8. Per 1 januari 2025 wordt de MPG-norm verlaagd naar 0,5. Een materialenpaspoort is verplicht.

Almere heeft zich gecommitteerd aan de Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw MRA. Infiltratie geschiedt door gebruik te maken van natuurinclusieve oplossingen, tenzij geen natuurinclusieve oplossing mogelijk is. Voorbeelden van natuurinclusieve oplossingen zijn: wadi's, plas/dras gebieden, grasbeton oplossingen, groene daken en gevels, groene tuinen (private terreinen), bomen met ruime standplaatsen, etc. Het hemelwater raakt niet vervuild in de opvang, afvoer en/of infiltratiesysteem door uitloging van gebruikte materialen.

Alle parkeerplekken zijn halfverhard. Bij het verwijderen van bomen wordt het 'nee, tenzij'-principe gehanteerd. Gebouwen en tuinen (en openbare ruimte) worden natuur inclusief ontworpen, waarbij de aangewezen doel-/gidssoorten, zoals genoemd in hoofdstuk 3.4.1, leidend zijn. Toekomstige bewoners krijgen informatie van de Koper over de omliggende natuur in de nieuwe woonomgeving, bijvoorbeeld met tips voor beplantingskeuzes in de tuin of groen op het terras.

Voor de ontwikkeling van Muiderbos hebben twee duurzaamheidsthema's een extra belangrijke rol. Dit zijn; **natuurinclusief ontwerpen en bouwen** en **circulair ontwerpen en bouwen**.

3.4.1 Natuurinclusief ontwerpen en bouwen

Natuurinclusief ontwikkelen heeft tot doel de biodiversiteit in gebouwd gebied te vergroten en de ecologische samenhang (ecosysteem) te versterken. DUIN is ontworpen als een doorlopend ecosysteem. De beleving van wonen in de natuur maakt DUIN heel bijzonder. Een gezonde leefomgeving voor mens en dier. De ontwikkeling als geheel omvat ecologische waarden door de inrichting van verschillende biotopen. Biotopen die aansluiten bij de poldernatuur van natte bossen, bij de pioniersgemeenschappen en bomen op de stranden en zandgronden, maar ook bij die van de droge duinen met kenmerkende soortenrijke vegetatie en de ecologie van de stad zoals egels, velerlei vogels, bijen en insecten. De gebiedsontwikkeling kent veel hoogteverschillen en daarmee overgangen tussen nat en droog en overgangen tussen open- en dicht beplante landschappen. Dit zorgt voor veel ecologische variatie in plantgemeenschappen en daarmee een hoge biodiversiteit, ook met allerlei soorten fauna. DUIN omvat daarmee een veelzijdige natuur met een verrassende rijkdom aan planten en dieren.

Om de synergie tussen gebouw en natuur te versterken, wordt voor de woningbouwontwikkeling in Muiderbos een inspanning gevraagd om natuurinclusieve inrichtings- en bouwmaatregelen integraal op te nemen in de bouwplannen. Om richting te geven aan effectieve en gewenste natuurinclusieve maatregelen zijn verschillende doel/gidssoorten benoemd die Muiderbos als leefgebied hebben of kunnen krijgen. Voor het openbare landschap zijn dit; de Sperwer, de Ransuil, de Rosse vleermuis (boombewonende vleermuis) en de Kleine marterachtigen (wezel, hermelijn, bunzing). De gemeente Almere treft maatregelen in de vorm van nestkasten in bomen en takkenrillen in het openbare landschap. Voor natuurinclusieve nieuwbouw is het van belang dat het bouwplan rekening houdt met de volgende soorten; de Gewone dwergvleermuis, de Ruige dwergvleermuis, de Laatvlieger (vleermuis), de Gierzwaluw en de Huismus. Met halfopen verharding en inheemse bloemrijke beplanting op eigen terrein of het terras kan een aantrekkelijk milieu ontstaan voor insecten zoals: Zandbijen (zoals Roodgatje, Vosje, Grijs zandbij), Grote vos (dagvlinder) en Teunisbloempijlstraat (nachtvlinder), maar ook voor grondbroedende bijen. Hiervoor dient de ontwikkelende partij met concrete voorstellen te komen in haar plan van de inschrijffase.

Voor Muiderbos moeten dus zowel de bebouwing (gevels en daken) als de privé buitenruimte onderdeel worden van de biotoop. (Nest)kastvoorzieningen zijn daarbij integraal onderdeel van de architectuur. Het stappenplan in de Gids Natuurinclusief Ontwikkelen van de Vogelbescherming en Nest Natuurinclusief kan worden aangehouden om te komen tot een integraal plan voor natuurinclusieve maatregelen op eigen terrein en op en aan het gebouw. Daarbij wordt rekening gehouden met de vier V's: Voedsel, Veiligheid, Verplaatsing en Voortplanting uit de LDGO.

3.4.2 Circulair ontwerpen en bouwen

Almere wil bijdragen aan de nationale circulaire doelstelling om 100% circulair te zijn in 2050 en 50% in 2030. Almere wil circulair ontwikkelen, circulair beheren en inkopen. Almere is daarom mede ondertekenaar van o.a. de 'MRA Green deal houtbouw'. Vanaf 2025 is de doelstelling om 20% van de woningen in hout (of ander biobased materiaal) te bouwen.

Voor Muiderbos heeft de gemeente Almere een hoge ambitie om circulaire bouw te realiseren. Het betreft zowel milieu impact (MPG, CO₂-uitstoot materiaal) van de materialen, als de

herkomst en indelingsflexibiliteit (hernieuwbaar, hergebruik, gerecycled). De onderliggende basis is dat er naast hout zo min mogelijk (nieuw) materiaal wordt gebruikt.

De ambitie is om de woningen zoveel mogelijk in hout te realiseren. De woningen moeten bij voorkeur voldoen aan de volgende definitie (conform Green Deal Houtbouw MRA): *Minimaal 80% van het volume van de draagconstructie (excl. fundering) is biobased. Het hout voor de draagconstructie komt bij voorkeur uit Europa, het gebouw is in Europa geassembleerd (maar bij voorkeur in Nederland) en is voor minimaal een 70% FSC mix en/of 70% PEFC gecertificeerd.*

Houtbouw blijft niet beperkt tot de constructie, maar ook de gevel wordt bij voorkeur in hout uitgevoerd. Daarnaast kunnen ook de verbindingen en de kozijnen in hout zijn. Circulair ontwikkelen in Muiderbos omvat ook de versterking van de identiteit van het gebied door ruimtelijke aansluiting van de woningbouwontwikkeling met het boslandschap. Het architectonische beeld in hout sluit aan bij die identiteit. Een gevel die bij voorkeur uit 90% hout bestaat sluit aan op de gewenste uitstraling van het boslandschap van Muiderbos en draagt bij aan het beperken van de impact op het milieu.

Daarnaast draagt een passend bouwsysteem met een slimme ruimtelijke indeling, bij aan het realiseren van toekomstbestendige woningen. Op deze wijze kunnen woningen, tegen een redelijke investering, worden uitgebreid, verkleind of intern aangepast aan de woonbehoefte en/of levensfase van bewoners. Hierop worden inschrijvers uitgedaagd.

3.5 Overige kaders voor de ontwikkeling en uitgifte

- De eigendomsoverdracht van de grond in de Ontwikkelvlekken 1, 2 en 6 zal plaatsvinden uiterlijk 1 oktober 2025. Dit is een onvoorwaardelijke afname datum;
- De grond in de Ontwikkelvlekken worden door de Gemeente bouwrijp opgeleverd uiterlijk 1 oktober 2025 en dan dient deze door de partij onvoorwaardelijk te worden afgenomen.
- De Gemeente draagt zorg voor het ontwerp, de aanleg en het beheer van de openbare ruimte. Het ontwerp van de woningen door Koper dient hierop na definitieve gunning afgestemd te worden;
- De Gemeente stelt randvoorwaardelijk dat Koper de te realiseren woningen bouwt onder een garantieregeling;
- In de Koopovereenkomst zullen bepalingen worden opgenomen ten aanzien van Netcongestie, Ontploffbare Oorlogsresten, verplichte aansluiting op Stadsverwarming en een verplichting tot aanleg en instandhouding van parkeerplaatsen op het eigen terrein van de woningen;
- De Koper kan (op basis van de Regeling natuurbescherming) verplicht zijn om de stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied vanwege het bouwplan te laten beoordelen door het bevoegd gezag, aan de hand van een voorgeschreven berekening stikstofdepositie;
- De concept Koopovereenkomst zal als bijlage bij de Nota van Inlichtingen aan Gegadigden worden toegestuurd.

4. EISEN AAN DE GEGADIGDEN

4.1 Uitsluitingsgronden

Uitsluitingsgronden UEA

De Gemeente hanteert de uitsluitingsgronden uit de Aanbestedingswet 2012 (art. 2.86 en art. 2.87 Aw 2012). Gegadigde dient middels het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) te verklaren niet in een situatie te verkeren als benoemd in de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden. Indien één van de uitsluitingsgronden van toepassing is, zal de Aanmelding terzijde worden gelegd. Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dient door de Gegadigde te worden ingevuld en rechtsgeldig ondertekend bij de Aanmelding te worden gevoegd. De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te blijken uit het/de bij Aanmelding overgelegde uittreksel(s) van de Gegadigde in het nationale handelsregister. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet, waarna de betreffende stukken zijn gescand. Indien Gegadigde middels een samenwerkingsverband (combinatie) inschrijft, dienen alle partijen (combinanten) deze verklaring rechtsgeldig te ondertekenen en in te dienen.

Ten aanzien van deze bewijsstukken met betrekking tot de uitsluitingsgronden zal de Gemeente aansluiting zoeken bij de Aanbestedingswet 2012 (art. 2.89 Aw 2012). Dit betekent dat de Gemeente een Gedragsverklaring Aanbesteden vereist en een verklaring van de Belastingdienst, waaruit blijkt dat de Gegadigde (of in geval van aanmelding door een combinatie: de combinanten) aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen en van sociale zekerheidspremies heeft voldaan. Deze bewijsstukken behoeven niet bij Aanmelding te worden ingediend. Alleen de Geselecteerden Gegadigden dienen deze stukken na een verzoek daartoe van de Gemeente binnen 5 dagen in te dienen.

Let op! De Gemeente wijst de Gegadigden erop dat het verkrijgen van een Gedragsverklaring Aanbesteden de nodige tijd in beslag neemt. Gegadigden wordt derhalve aangeraden tijdig een aanvraag hiervoor te doen.

Uitsluitingsgrond Russische onderdanen en entiteiten

Op 8 april 2022 heeft de Europese Unie een vijfde sanctiepakket met beperkende maatregelen tegen Rusland aangenomen vanwege Poetins inval in Oekraïne. Door dit sanctiepakket geldt er een volledig verbod op de deelname van Russische onderdanen en entiteiten aan overheidsopdrachten in de EU. Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft een circulaire uitgegeven met daarin de details over dit sanctiepakket. Deze circulaire is geplaatst op de website van Pianoo¹. Hetgeen in die circulaire is bepaald is van overeenkomstige toepassing op de onderhavige tenderprocedure. In de circulaire is bepaald dat dit verbod ook geldt voor opdrachten van een overheid die niet aanbestedingsplichtig zijn volgens de Aanbestedingswet.

In verband met genoemd sanctiepakket geldt de volgende uitsluitingsgrond. Uitgesloten van deelname aan de onderhavige tenderprocedure zijn:

- Personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland;
- rechtspersonen die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals genoemd hierboven;

¹ [Circulaire: Nieuw sanctiepakket Rusland heeft gevolgen voor overheidsaanbestedingen – 14 april 2022 \(pianoo.nl\)](https://pianoo.nl/circulaire-nieuw-sanctiepakket-rusland-heeft-gevolgen-voor-overheidsaanbestedingen-14-april-2022)

- en personen of rechtspersonen die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde Russische partij.

Door zich aan te melden verklaart Gegadigde (of bij aanmelding in combinatie: De combinanten) dat de hier bedoelde uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is.

4.2 Geschiktheidseisen inzake financieel–economische draagkracht

Gegadigde moet aan de volgende geschiktheidseis voldoen:

- Er mogen geen signalen zijn dat de continuïteit van Gegadigde (of indien wordt ingeschreven in combinatie: Eén of meerdere van de combinanten) in het geding is. Dit betekent in ieder geval dat de accountant geen continuïteitsparagraaf heeft opgenomen in de jaarrekeningen van de afgelopen drie jaar.

Om de financieel–economische draagkracht aan te tonen, dient de Gegadigde (of indien wordt ingeschreven in combinatie: De combinanten) het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te ondertekenen. De Gemeente kan Gegadigde binnen 14 dagen verzoeken om op kosten van Gegadigde een verklaring van een accountant te overleggen waarin deze aangeeft dat de verstrekte gegevens correct zijn weergegeven.

Let op! Indien Gegadigde zich als combinatie aanmeldt of indien een Gegadigde leunt op de financiële draagkracht van een derde, dan dienen alle partijen een Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te dienen. Alle combinanten dienen te voldoen aan voornoemde geschiktheidseis.

Het niet voldoen aan voornoemde geschiktheidseis inzake financieel–economische draagkracht leidt tot uitsluiting van de tenderprocedure.

4.3 Geschiktheidseisen inzake technische– en beroepsbekwaamheid

Voor het toetsen van de technische en beroepsbekwaamheid dient Gegadigde per eis één referentieproject in waaruit dient te blijken dat Gegadigde over onderstaande competenties beschikt. Eén referentieproject mag wel verschillende competenties onderbouwen. De referentie mag niet ouder zijn dan vijf (5) jaar, te rekenen vanaf het moment van Aanmelding, dat wil zeggen dat de oplevering van het referentieproject in de afgelopen vijf (5) jaar dient te hebben plaatsgevonden. Alleen bij competentie 4 mag de referentie ook een project betreffen waarvoor de omgevingsvergunning recent is verleend. De referentieprojecten worden op de onderstaande eisen getoetst.

Eisen:

1. Competentie 1: Ervaring met het voor eigen en risico ontwikkelen van minimaal 48 grondgebonden woningen in één project;
2. Competentie 2: Ervaring met het ontwikkelen van minimaal vier verschillende soorten² grondgebonden woningen in één project;
3. Competentie 3: Ervaring met het bouwen van grondgebonden woningen in een bosomgeving met verspringende rooilijn;
4. Competentie 4: Ervaring met het ontwikkelen en/of bouwen van woningen in hout conform de definitie: Minimaal 80% van het volume van de draagconstructie (excl. fundering) is biobased.

² Hierbij te denken aan types (rij, geschakeld, twee–onder–een–kap, etc.), breedte (beukmaat) en/of aantal bouwlagen waardoor variatie in volume en gevel zichtbaar is.

Om de technische– en beroepsbekwaamheid aan te tonen, dient de Gegadigde het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te ondertekenen en daarnaast bij aanmelding Bijlage II. Referentieformulier in te vullen, waarbij per referentie wordt aangegeven dat aan voornoemde eisen wordt voldaan. Per competentie is de beschrijving project gemaximaliseerd tot twee (2) A4. Daarnaast is het toegestaan maximaal drie (3) A4 beeldmateriaal per competentie toe te voegen. Bij overschrijding van het maximumaantal pagina's wordt het gedeelte dat deze overschrijding betreft terzijde gelegd en zal de beoordeling slechts gebaseerd zijn op het maximum gestelde aantal A4's. Referenties moeten kunnen worden geverifieerd. Deze controle kan zonder verdere toestemming van de Gegadigde worden uitgevoerd door de Gemeente. De Gemeente kan Gegadigde verzoeken nadere bewijsstukken in te dienen.

Let op! Indien Gegadigde zich als combinatie aanmeldt of indien een Gegadigde leunt op de technische– en beroepsbekwaamheid van een derde, dan dienen alle partijen een Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te dienen.

Het niet voldoen aan voornoemde geschiktheidseisen inzake technische– en beroepsbekwaamheid leidt tot uitsluiting van de tenderprocedure.

5. SELECTIE EN BEZWAAR

5.1 Selectie door middel van loting

Indien het aantal niet-uitgesloten en geschikte Gegadigden meer dan vijf bedraagt, dan wordt aan de hand van een loting ten overstaan van een notaris bepaald welke Gegadigden in aanmerking komen voor een uitnodiging tot inschrijving. De Gegadigden die na loting op plaats 1 tot en met 5 zijn geëindigd, komen in aanmerking voor een uitnodiging tot inschrijving.

5.2 Selectiebeslissing en bezwaar

De selectiebeslissing zal aan alle Gegadigden die een Aanmelding hebben gedaan gelijktijdig bekend worden gemaakt. Indien een Gegadigde zich niet kan verenigen met de selectiebeslissing, heeft hij de mogelijkheid om binnen een termijn van (zeven) 7 dagen na verzending van de selectiebeslissing een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland. Deze termijn van (zeven) 7 dagen betreft een vervaltermijn. Indien niet binnen voornoemde datum een kort geding aanhangig is gemaakt, vervallen de rechten van Gegadigde om nog op te komen tegen de selectiebeslissing van de Gemeente.

5.3 Wegvallen Geselecteerde Gegadigde

Indien één of meerdere van de Geselecteerde Gegadigden gedurende, voorafgaand of tijdens de inschrijvingsfase (maar voor inschrijving) alsnog afval(t)(len), heeft de Gemeente het recht (niet de plicht) de (krachtens de oorspronkelijke rangorde) opvolgende Gegadigde(n) uit te nodigen tot de inschrijvingsfase om alsnog tot vijf Geselecteerde Gegadigden te komen.

6. INSCHRIJVING EN GUNNING

6.1 Inschrijvingsleidraad

Voor de inschrijvingsfase zal te zijner tijd een separate inschrijvingsleidraad ter beschikking worden gesteld aan de Inschrijvers. Hierin zal worden beschreven welke stukken de Inschrijver moet indienen en hoe de Inschrijving door de Gemeente wordt beoordeeld. In dit hoofdstuk wordt alvast een vooruitblik gegeven.

6.2 Beoordelingscommissie

Voor de beoordeling van de Inschrijvingen wordt een beoordelingscommissie samengesteld. De beoordelingscommissie, onder leiding van een projectmanager, bestaat uit drie personen met de volgende expertises:

- a. Architectuur/Stedenbouw/Landschap;
- b. Circulair bouwen;
- c. Natuur inclusief bouwen.

6.3 Beoordelingscriteria

De Inschrijvingen zullen worden beoordeeld op basis van kwaliteit en prijs. Alle Inschrijvingen dienen te voldoen aan de opgave, de vereisten en de randvoorwaarden die door de Gemeente aan de uitgifte en ontwikkeling zijn gesteld. Inschrijvingen die hier niet aan voldoen worden niet in de beoordeling meegenomen en als ongeldig terzijde gelegd.

Inschrijvingen zullen worden beoordeeld op basis van de volgende beoordelingscriteria:

Beoordelingscriteria	zwaarte in beoordeling
1. Landschappelijke inpassing en Samenhangend architectuur	15%
2. Duurzaamheid	35%
3. Financiële aanbieding	50%
Totaal score	100%

Kwaliteit

Om voor gunning in aanmerking te komen dient als onderdeel van de Inschrijving een bouwplan c.q. schetsontwerp met toelichting te worden ingediend, waarbij rekening gehouden is met de uitgangspunten omschreven in hoofdstuk 4 en het Ruimtelijk Programma van Eisen Muiderbos (bijlage V). De toelichting dient smart omschreven te zijn. Het bouwplan wordt beoordeeld op (1) de landschappelijke inpassing en samenhangende architectuur en (2) duurzaamheid.

Prijs

De Gemeente hanteert een minimale grondprijs van € 11.550.000,– vrij van BTW. De Inschrijver kan een Grondbieding doen boven dit bedrag om hoger te scoren in de inschrijvingsfase. Biedingen onder voornoemd bedrag van € 11.550.000,– worden uitgesloten van deelname aan de tenderprocedure.

6.4 Beoordeling door gemeente

De Gemeente beoordeelt de Inschrijvingen eerst op basis van tijdigheid en compleetheid. Voor de locatie is het Ruimtelijk Programma van Eisen Woningbouwontwikkeling Muiderbos (RPvE) opgesteld. Hierin staan de randvoorwaarden waar het bouwplan aan moet voldoen. De Gemeente beoordeelt of het bouwplan binnen de randvoorwaarden uit het RPvE is ontworpen. Ook wordt getoetst of de Grondbieding voldoet aan de door de Gemeente gehanteerde minimale grondprijs.

Indien de Inschrijving voldoet aan de door de Gemeente gestelde eisen, dan wordt het bouwplan beoordeeld op de twee kwalitatieve beoordelingscriteria uit paragraaf 6.3. Hierbij wordt gekeken in welke mate de wens van de Gemeente in het bouwplan wordt gerealiseerd. Er wordt een score toegekend op basis van een kwaliteitscijfer, gebaseerd op de mate waarin het bouwplan aan het betreffende criterium voldoet.

6.5 Verificatie

De Gemeente heeft de mogelijkheid om met de beoogde partij (de winnende Inschrijver) een verificatiegesprek te houden. Dit gesprek heeft als doel de Inschrijving zorgvuldig te controleren en verifiëren. Indien een verificatie onsuccesvol is, wordt de Inschrijving terzijde gelegd en de betreffende inschrijver uitgesloten van verdere deelname. Vervolgens kan de nummer 2 in ranking uitgenodigd worden voor een verificatiegesprek. Indien de verificatie van de Inschrijver succesvol is, komt hij in aanmerking voor gunning.

6.6 Gunning

De Inschrijver met de hoogste bieding / score wint de procedure en komt voor gunning van de Koopovereenkomst in aanmerking. Nadat de Gemeente aan de Inschrijvers de uitkomst bekend heeft gemaakt, neemt zij een opschortende termijn in acht van 20 kalenderdagen. Binnen die termijn gaat de Gemeente niet over tot definitieve gunning. Gedurende die termijn bestaat de mogelijkheid tot het maken van bezwaar tegen de gunningsbeslissing. De Inschrijver die zich niet kan verenigen met de gunningsbeslissing kan, binnen een termijn van 20 dagen na verzending van de gunningsbeslissing, bezwaar aantekenen door het aanhangig maken van een kort geding bij de bevoegde rechter. Deze termijn is een vervaltermijn.

Bij definitieve gunning zal de Gemeente de gunningsbrief via elektronische weg aan de Inschrijver sturen. Door het verzenden van de gunningsbrief aanvaardt de Gemeente het aanbod van de winnende Inschrijver zoals bedoeld in artikel 6:217 BW en komt de Koopovereenkomst juridisch gezien tot stand. Voor het tot stand komen van de Koopovereenkomst is derhalve juridisch gezien geen ondertekening van de Koopovereenkomst meer nodig. Desalniettemin vereist de Gemeente dat de Koopovereenkomst door beide partijen ondertekend wordt.

Met de partij die als nummer 2 uit de beoordeling komt, wordt een wachtkamerovereenkomst afgesloten. Ook deze komt na definitieve gunning automatisch tot stand. Hiervoor is juridisch gezien geen ondertekening van de wachtkamerovereenkomst nodig, maar de Gemeente vereist dat deze door beide partijen wordt ondertekend.