

**EKO-1 Almere Projectmatige woningen in  
blok A2.2**

**Tenderleidraad**

tenderprocedure verkoop grond ten  
behoefte van ontwikkeling projectmatige  
woningen

Referentienummer IA2024.05.07

Datum 31 mei 2024

|                 |                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Versie          | 002                                                                      |
| Status          | Definitief                                                               |
| Tekstgedeelte   | 17 pagina's                                                              |
| Aantal bijlagen | 12                                                                       |
| Opgesteld door  | Gebiedsontwikkeling                                                      |
| Bestandsnaam    | EKO-1 Almere Projectmatige woningen in Blok<br>A2.2- TENDERLEIDRAAD.docx |

# Inhoud

|                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding.....</b>                                                                             | <b>4</b>  |
| 1.1. Algemeen .....                                                                                  | 4         |
| 1.2. Project in vogelvlucht.....                                                                     | 4         |
| 1.3. Definities .....                                                                                | 4         |
| 1.4. Doel tenderleidraad .....                                                                       | 4         |
| 1.5. Vraagspecificatie .....                                                                         | 5         |
| 1.6. Op de tenderprocedure toepasselijk recht en toepasselijke regels .....                          | 5         |
| 1.7. Fouten, omissies en tegenstrijdigheden .....                                                    | 5         |
| 1.8. Gegevens Gemeente.....                                                                          | 6         |
| <b>2. Omschrijving van de overeenkomst .....</b>                                                     | <b>7</b>  |
| 2.1. Aard en omvang van de overeenkomst .....                                                        | 7         |
| 2.2. Verplichte afstemming met derde betreffende de aansluiting op bebouwing belendend perceel ..... | 7         |
| 2.3. Geen btw en geen overdrachtsbelasting .....                                                     | 7         |
| 2.4. Plaats te verkopen object .....                                                                 | 8         |
| 2.5. Op de Koopovereenkomst toepasselijke voorwaarden en toepasselijke recht .....                   | 9         |
| 2.6. Planning project .....                                                                          | 9         |
| <b>3. Voorwaarden aan de procedure.....</b>                                                          | <b>9</b>  |
| 3.1. Algemeen .....                                                                                  | 9         |
| 3.2. Communicatie .....                                                                              | 9         |
| 3.3. Vragenronde en inlichtingen.....                                                                | 10        |
| <b>4. Het indienen van een Inschrijving .....</b>                                                    | <b>11</b> |
| 4.1. Wijze van indiening van de Inschrijving .....                                                   | 11        |
| 4.2. Uiterste datum voor indiening stukken .....                                                     | 11        |
| 4.3. Inschrijven in combinatie .....                                                                 | 11        |
| 4.4. Beroep op een derde .....                                                                       | 11        |
| 4.5. Formulier Grondbieding.....                                                                     | 11        |
| 4.6. Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA).....                                           | 12        |
| <b>5. Eisen aan de Inschrijvers.....</b>                                                             | <b>13</b> |
| 5.1. Uitsluitingsgronden.....                                                                        | 13        |
| 5.2. Geschiktheidseisen .....                                                                        | 13        |
| <b>6. Beoordeling Inschrijvingen en gunning.....</b>                                                 | <b>15</b> |
| 6.1. Toets op volledigheid en geldigheid .....                                                       | 15        |
| 6.2. Beoordeling Grondbiedingen.....                                                                 | 15        |
| 6.3. Loting bij gelijke Grondbiedingen .....                                                         | 15        |
| 6.4. Voorlopige gunningbeslissing .....                                                              | 15        |
| 6.5. Opschortende termijn en bezwaartermijn .....                                                    | 15        |
| 6.6. Definitieve gunningbeslissing .....                                                             | 16        |
| 6.7. Wachtkamerregeling.....                                                                         | 16        |
| <b>7. Planning Tenderprocedure .....</b>                                                             | <b>17</b> |

| <b>BIJLAGEN</b>                                                                                                                             |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>nummer en titel bijlage</b>                                                                                                              | <b>bijlage wordt verstrekt als:</b> |
| 1. Koopovereenkomst                                                                                                                         | pdf-bestand                         |
| 2. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 gemeente Almere                                                                                         | pdf-bestand                         |
| 3. Erratum AV 2019 gemeente Almere                                                                                                          | pdf-bestand                         |
| 4. Beeldkwaliteitsplan en Stedenbouwkundige Hoofdopzet Stadsblokken New Brooklyn (april 2023) Beeldkwaliteitsplan en Beschrijving Bouwkavel | pdf-bestand                         |
| 5. Concept Uitgiftetekening                                                                                                                 | pdf-bestand                         |
| 6. Inrichtingsplan                                                                                                                          | pdf-bestand                         |
| 7. Overzichtskaart Bouwblokken en Partijen EKO d.d. 24 jun 2022                                                                             | pdf-bestand                         |
| 8 Visie op Ecologie                                                                                                                         | pdf-bestand                         |
| 9. Wachtkamerovereenkomst                                                                                                                   | pdf-bestand                         |
| 10. Formulier Grondbieding                                                                                                                  | word-bestand                        |
| 11. Uniform Europees Aanbestedingsdocument                                                                                                  | pdf-bestand                         |
| 12. Referentieformulier                                                                                                                     | word-bestand                        |

# 1. Inleiding

## 1.1. Algemeen

Deze leidraad ziet op de tenderprocedure voor het sluiten van een koopovereenkomst met één partij voor de uitgifte van een perceel bouwgrond, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van projectmatige woningen in een rij (maximaal 22) in het plangebied Europakwartier Oost 1 (EKO-1) te Almere. Voor dit perceel en de ontwikkeling daarvan heeft de gemeente Almere reeds eerder tenderprocedures georganiseerd, maar deze hebben niet geleid tot een gunning c.q. het sluiten van een overeenkomst. De Gemeente heeft om die reden besloten de door haar in eerdere tenderprocedures gestelde (rand)voorwaarden te wijzigen en een nieuwe (openbare) tenderprocedure te starten, waarbij alle geïnteresseerde partijen, die voldoen aan de door de gemeente gestelde eisen, zijn uitgenodigd een Inschrijving te doen. De Gemeente zal gunnen op basis van de hoogste Grondbieding.

## 1.2. Project in vogelvlucht

De gemeente Almere geeft grond uit voor de ontwikkeling en bouw van woningen in Europakwartier Oost, ook wel New Brooklyn genoemd. In de wijk worden naast sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en projectmatige koopwoningen ook woningen in particulier opdrachtgeverschap en mede-opdrachtgeverschap ontwikkeld en gebouwd. De locatie van deze tender, bouwblok A2, kavel A2.2, is bedoeld voor de ontwikkeling en bouw van (grondgebonden) projectmatige woningen van 3 lagen. De woningen mogen zowel koop als vrije sector huur zijn.

## 1.3. Definities

In de onderhavige tenderleidraad en in de overige tenderstukken dient te worden verstaan onder:

- '**Gemeente**': de gemeente Almere;
- '**Grondbieding**': het bedrag dat de Inschrijver aanbiedt als koopprijs voor de onroerende zaak;
- '**Inschrijver**': ondernemer (rechtspersoon) die een Inschrijving doet of heeft gedaan;
- '**Inschrijving**': de aanbidding (offerte) van de Inschrijver onder meer bestaande uit een Grondbieding;
- '**Koper**': de ondernemer (rechtspersoon) die de onroerende zaak koopt van de Gemeente en op basis van de tussen hem en de Gemeente te sluiten Koopovereenkomst hierop woningen zal realiseren;
- '**Minimale Grondbieding**': het bedrag dat de Inschrijver minimaal moet aanbieden als Grondbieding;
- '**Plangebied**': het gebied Europakwartier Oost 1 (EKO-1);
- '**Vraagspecificatie**': de bij deze tenderleidraad gevoegde documenten (zie par. 1.5) waarop de Inschrijver zijn Inschrijving moet baseren.
- '**Uniform Europees Aanbestedingsdocument**': verklaring die als **bijlage 12** bij deze tenderleidraad is gevoegd, waarin Inschrijver aangeeft of hij voldoet aan de in deze tenderprocedure gestelde geschiktheidseisen en of de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn;

## 1.4. Doel tenderleidraad

Deze tenderleidraad is bedoeld om de Inschrijver nader inzicht te geven in de:

- a. locatie;
- b. te sluiten overeenkomst;

- c. tenderprocedure;
- d. wijze waarop de Inschrijver zich dient in te schrijven;
- e. geldende uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen;
- f. beoordelingscriteria.

## 1.5. Vraagspecificatie

De Vraagspecificatie bestaat uit de volgende documenten:

1. de onderhavige tenderleidraad;
2. Koopovereenkomst (**bijlage 1**);
3. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere (**bijlage 2**);
4. Erratum AV 2019 (**bijlage 3**);
5. Beeldkwaliteitsplan en Beschrijving bouwkavel (**bijlage 4**);
6. Concept Uitgiftetekening (**bijlage 5**);
7. Inrichtingsplan (**bijlage 6**);
8. Overzichtskaart Blokken en partijen EKO d.d. 24 jun 2022 (**bijlage 7**);
9. Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling (**bijlage 8**);
10. Visie op Ecologie (**bijlage 9**);
11. Wachtkamerovereenkomst (**bijlage 10**).

## 1.6. Op de tenderprocedure toepasselijk recht en toepasselijke regels

Deze tender volgt een op maat gemaakte procedure. Op de onderhavige tenderprocedure is Nederlands recht van toepassing en zijn nadrukkelijk niet van toepassing, tenzij in deze tenderleidraad (of in een bijlage bij de tenderleidraad) uitdrukkelijk anders is bepaald:

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

Door Inschrijving stemt de Inschrijver in met de voorwaarden en proceduregang zoals in deze tenderleidraad zijn bepaald.

## 1.7. Fouten, omissies en tegenstrijdigheden

De onderhavige tenderleidraad en bijbehorende bijlagen zijn met grote zorg opgesteld. Indien deze desondanks kennelijk fouten, omissies of tegenstrijdigheden bevatten, dient de Inschrijver hiervan tijdig -vóór de uiterste termijn voor het stellen van vragen- melding te maken bij de Gemeente dan wel hier vragen over te stellen, zodat de Gemeente eventuele fouten, omissies of tegenstrijdigheden tijdig kan herstellen. Indien Inschrijver dit nalaat, en fouten, omissies of tegenstrijdigheden pas later aan de orde stelt, terwijl deze hem bekend waren of hadden moeten zijn, kan dit tot gevolg hebben dat hij zich hierop niet meer kan beroepen in een eventuele (bezwaar)procedure bijvoorbeeld tegen de (voorgenomen) gunningbeslissing.

Daarenboven hanteert de Gemeente een algemene vervaltermijn: indien de Inschrijver niet uiterlijk 5 dagen voorafgaand aan de uiterste datum voor het indienen van de Inschrijving een kort geding bij de Rechtbank Midden Nederland aanhangig heeft gemaakt over een aspect zoals hiervoor bedoeld, kan ter zake niet meer in rechte worden opgekomen, in kort geding noch in hoofdzaak. De Inschrijver gaat via indiening van zijn Inschrijving akkoord met dit verval van recht. Dit is slechts een uiterste termijn, het ligt op de weg van Inschrijver om onverwijld een kort geding aanhangig te maken, indien en zodra duidelijk is dat Inschrijver en Gemeente over een of meer essentiële punten van mening verschillen. De Gemeente handelt ten aanzien van de voortgang van de tenderprocedure naar bevind van zaken.

## **1.8. Gegevens Gemeente**

Gemeente Almere  
Postbus 200  
1300 AE ALMERE

Namens de Gemeente wordt de procedure uitgevoerd door de afdeling Gebiedsontwikkeling (GO).  
Contactpersoon voor deze procedure is mevrouw Ellen Hoekstra, afdeling Inkoop en Subsidie.

## **2. Omschrijving van de overeenkomst**

### **2.1. Aard en omvang van de overeenkomst**

Met de winnaar van de tenderprocedure zal een Koopovereenkomst worden gesloten. Deze Koopovereenkomst is als **bijlage 1** gevoegd bij de onderhavige tenderleidraad. In de Koopovereenkomst is onder meer bepaald welke voorwaarden voor de ontwikkeling en realisatie gelden.

Op het uit te geven perceel mogen maximaal 22 woningen gerealiseerd worden. De Minimale Grondbieding bedraagt € 3.450.000.

### **2.2. Herzieningsclausule**

Zoals weergegeven op de kaart onder par. 2.6 heeft de Gemeente reeds negen kavels in het Plangebied verkocht aan derden (particulieren). Mocht de levering van één of meerdere van deze kavels aan deze derden geen doorgang vinden binnen een jaar na gunning van deze Overeenkomst, behoudt de Gemeente zich het recht voor om over de verkoop van deze kavel(s) rechtstreeks in onderhandeling te treden met Koper (en de Koopovereenkomst hierop aan te passen).

### **2.3. Verplichte afstemming met derden betreffende de aansluiting op bebouwing belendend perceel**

De Koper is gerechtigd op de onroerende zaak maximaal 22 woningen te realiseren. De zijgevels van de door Koper te realiseren woningen dienen aan te sluiten op de zijgevels van de bebouwing op de belendende percelen, die thans door derden gerealiseerd worden of binnen afzienbare tijd gerealiseerd zullen worden. De Koper is verantwoordelijk voor een (bouwkundige) aansluiting op het vastgoed op de genoemde belendende percelen. Tot die tijd dienen de (huidige) eigenaren van de belendende percelen zorg te dragen dat de zijgevels van de (belendende) woningen waterdicht en thermisch geïsoleerd zijn voordat deze worden opgeleverd. De Gemeente verwacht van de Koper dat hij na gunning in overleg treedt met deze derden over deze (gevel)aansluitingen en overeenstemming bereikt met deze derden over de aansluiting op de (zij)gevels.

### **2.4. Geen btw en geen overdrachtsbelasting**

De Gemeente verklaart dat het te verkopen perceel is aan te merken als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Op grond van de analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 is geen btw en overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien de grond door de Koper vóór de notariële overdracht, maar zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente in gebruik wordt genomen, vervalt op grond van wettelijke regelgeving de vrijstelling van btw. De financiële consequenties hiervan komen volledig voor rekening en risico van de Koper.

In lijn met het bovenstaande omvat het in deze tenderleidraad (onder par. 2.1) genoemde bedrag als Minimale Grondbieding geen btw en geen overdrachtsbelasting.

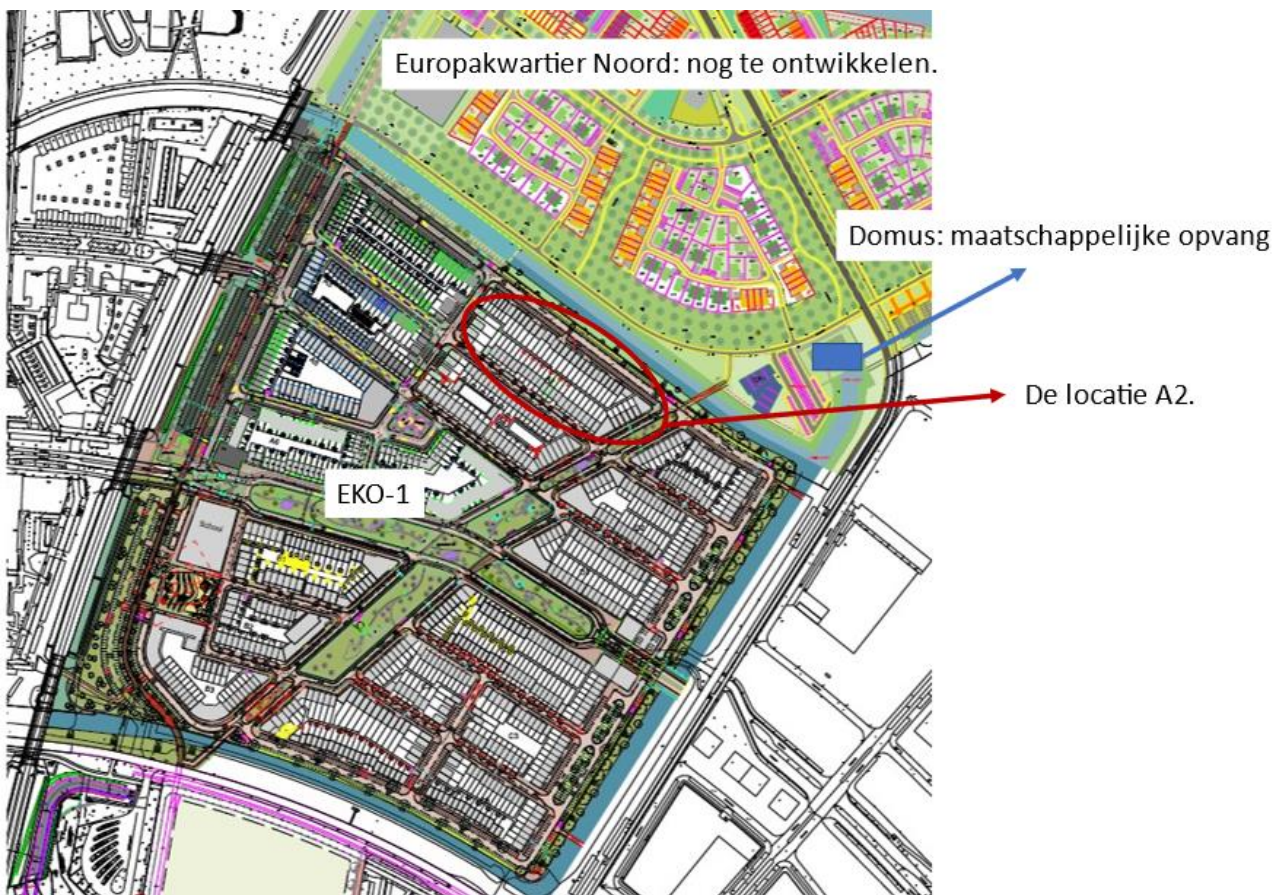
## 2.5. Netcongestie

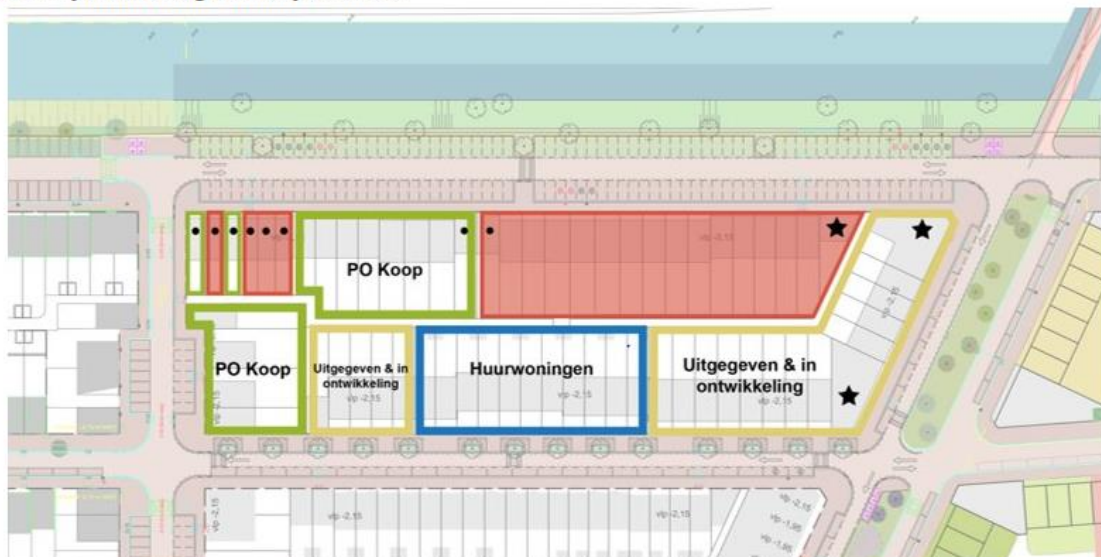
De Inschrijver is ermee bekend en aanvaardt voor eigen rekening en risico dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra-infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het Bouwplan.

## 2.6. Plaats te verkopen object

NL - Almere.

De Gemeente verwijst naar onderstaande afbeeldingen.





## 2.7. Op de Koopovereenkomst toepasselijke voorwaarden en toepasselijke recht

Op de te sluiten Koopovereenkomst zullen van toepassing zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere (**bijlage 2**) en het Erratum AV 2019 (**bijlage 3**).

Op de te gunnen Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

## 2.8. Planning project

| Activiteit                                                         | Datum                                             |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Ondertekening Koopovereenkomst en betaling 10% van de Grondbieding | uiterlijk 14 kalenderdagen na definitieve gunning |
| Levering onroerende zaak                                           | Uiterlijk 1 december 2025                         |
| Oplevering laatste woning                                          | Uiterlijk 2 jaar na levering onroerende zaak      |

## 3. Voorwaarden aan de procedure

### 3.1. Algemeen

De Gemeente behoudt zich, zonder meer en zonder tot enigerlei (schade)vergoeding (in de ruimste zin des woords) te zijn gehouden, het recht voor:

- de tenderprocedure tussentijds tijdelijk stop te zetten;
- de tijdsplanning van de tenderprocedure te wijzigen;
- de Koopovereenkomst in het geheel niet te sluiten.

### 3.2. Communicatie

De tenderprocedure verloopt geheel digitaal via TenderNed.

Het is Inschrijver niet toegestaan om in het kader van deze tenderprocedure rechtstreeks contact

op te nemen met (medewerkers van) de Gemeente, anders dan met de (onder par. 1.8 genoemde) contactpersoon via TenderNed. Indien Inschrijver zich niet houdt aan het voorgaande en de Gemeente van oordeel is dat een Inschrijver getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de tenderprocedure kan bezorgen, wordt Inschrijver uitgesloten van de tenderprocedure.

### **3.3. Vragenronde en inlichtingen**

Inschrijvers kunnen tot uiterlijk het in de planning genoemde moment (zie hoofdstuk 7) vragen indienen over deze tenderprocedure en de daarbij behorende tenderdocumenten. Vragen worden gesteld via de Vraag en Antwoord module van TenderNed. Alle vragen dienen separaat en geanonimiseerd gesteld te worden.

De vragen en de antwoorden zullen uiterlijk op het in de planning genoemde moment – geanonimiseerd – als nota van inlichtingen op TenderNed worden geplaatst. Middels de nota van inlichtingen kan de Gemeente voorwaarden in de tenderleidraad en overige tenderdocumenten wijzigen. Het is van belang dat Inschrijvers alle elementen uit hun voorgenomen Inschrijving die niet zonder enig voorbehoud voldoen aan de gestelde eisen maar ook mogelijke suggesties tijdens de vragenronde aan de Gemeente ter beoordeling voorleggen.

Inschrijver kan verzoeken om bepaalde informatie niet in de nota van inlichtingen op te nemen indien openbaarmaking schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economisch belangen van de onderneming. Hiertoe dient Inschrijver bij het stellen van een vraag in TenderNed het betreffende vinkje aan te zetten en het verzoek te motiveren. Indien de Gemeente dit verzoek afwijst, zal de Gemeente de desbetreffende Inschrijver hierover berichten. Indien de Inschrijver de vraag toch beantwoord wenst te hebben, kan hij de vraag opnieuw 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 naar de instructie op de website: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen>. U kunt ook contact opnemen met de servicedesk van TenderNed.

## **4. Het indienen van een Inschrijving**

### **4.1. Wijze van indiening van de Inschrijving**

De Inschrijving dient te worden ingediend via TenderNed en dient te zijn opgesteld in de Nederlandse taal.

De Inschrijving bestaat uit de Grondbieding (**bijlage 10**), het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (**bijlage 11**), het referentieformulier (**bijlage 12**), tevredenheidsverklaring en een uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel.

Het is Inschrijvers 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 Inschrijving.

### **4.2. Uiterste datum voor indiening stukken**

De Inschrijving dient uiterlijk op de datum en het tijdstip als genoemd in de planning (hoofdstuk 7) te zijn ingediend. Inschrijver draagt de verantwoordelijkheid voor de tijdige en volledige indiening van zijn Inschrijving. Te laat ingediende Inschrijvingen worden niet in beschouwing genomen c.q. als ongeldig terzijde gelegd.

De Gemeente is niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door partijen bij het aanleveren van informatie via TenderNed. Raadpleeg daarom bij twijfel tijdig de servicedesk van TenderNed. In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment van of nabij de sluitingstermijn, behoudt de Gemeente zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven zolang de Inschrijvingen nog niet zijn geopend, ook als de sluitingstermijn al gepasseerd is.

### **4.3. Inschrijven in combinatie**

Inschrijven in combinatie is niet toegestaan.

### **4.4. Beroep op een derde**

Een beroep op een derde om aan de door de Gemeente gestelde geschiktheidseisen te voldoen is niet toegestaan. De Inschrijver dient zelfstandig aan de geschiktheidseisen (zoals genoemd onder par. 5.2) te voldoen.

### **4.5. Formulier Grondbieding**

De Grondbieding moet gelijk zijn aan of hoger dan de door de Gemeente hierboven (par. 2.1) vermelde Minimale Grondbieding. Inschrijvingen onder de Minimale Grondbieding zullen als ongeldig terzijde worden gelegd.

Het *Formulier Grondbieding* dient volledig te worden ingevuld en rechtsgeldig te worden ondertekend. Indien het bedrag dat in cijfers is ingevuld op het Formulier Grondbieding en het bedrag dat in letters is ingevuld tegenstrijdig zijn, geldt het bedrag in letters. Op het Formulier Grondbieding moeten de bedragen worden ingevuld afgerond op gehele getallen (geen eurocenten). Indien Inschrijver toch cijfers achter de komma invult, dan wordt naar die cijfers achter de komma niet gekeken (er wordt dan naar beneden afgerond tot het eerste gehele getal).

De rechtsgeldige ondertekening van het formulier Grondbieding staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele Inschrijving. De rechtsgeldigheid van de ondertekening van het formulier Grondbieding dient te blijken uit het (bij inschrijving ingediende) uittreksel van de inschrijver in het nationale handelsregister van de Kamer van Koophandel. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.

#### **4.5.1. Gestanddoening**

De Inschrijver dient zijn Grondbieding gedurende drie (3) maanden gestand te doen. De gestanddoeningstermijn start op de dag waarop de inschrijvingstermijn sluit.

Indien er een kort geding aanhangig is gemaakt en er geen uitspraak van de rechter in eerste aanleg volgt binnen genoemde gestanddoeningstermijn, dan wordt de genoemde gestanddoeningstermijn verlengd en eindigt de gestanddoeningstermijn 20 dagen na de dag waarop de rechter in eerste aanleg uitspraak heeft gedaan. Indien er een kort geding aanhangig is gemaakt en de rechter in eerste aanleg uitsprekt dat er herbeoordeling van de Inschrijvingen dient plaats te vinden, dan wordt de genoemde gestanddoeningstermijn verlengd en eindigt de gestanddoeningstermijn 20 dagen na de dag waarop de uitkomst van de herbeoordeling aan de Inschrijvers is bekend gemaakt.

Met de Inschrijver die als tweede in rangorde is geëindigd zal een wachtkamervereenkomst worden gesloten (zie par. 6.7). Deze als tweede in rangorde geëindigde Inschrijver is op grond van die overeenkomst verplicht om de gestanddoeningstermijn van zijn Inschrijving te verlengen voor de duur van de wachtkamervereenkomst.

### **4.6. Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)**

De Inschrijver dient een ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) in te dienen ten aanzien van verschillende onderwerpen. De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te blijken uit het (bij inschrijving ingediende) uittreksel van de Inschrijver in het nationale handelsregister van de Kamer van Koophandel. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.

De Gemeente heeft op het bijgevoegde (**bijlage 11**) Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) reeds enkele onderdelen ingevuld en toepasselijke onderdelen aangekruist.

Met het UEA verklaart de Inschrijver dat:

- De verplichte uitsluitingsgronden (par. 5.1) niet van toepassing zijn;
- De facultatieve uitsluitingsgronden (par 5.1) niet van toepassing zijn;
- Alle overige gestelde uitsluitingsgronden als genoemd in par. 5.1 niet van toepassing zijn;
- Hij voldoet aan de geschiktheidseisen (5.2).

De Gemeente is bevoegd om de juistheid na te gaan van het ingediende UEA. Om de juistheid na te gaan kan de Gemeente vragen om een nadere toelichting of aanvulling op het UEA. De Gemeente zal daarbij aangeven welke onderliggende bewijsstukken de Inschrijver moet overleggen om aan te tonen dat aan de betreffende eis is voldaan. Ten aanzien van deze bewijsstukken zal de Gemeente aansluiting zoeken bij de Aanbestedingswet 2012. Dit betekent dat de Inschrijver een Gedragsverklaring Aanbesteden dient te verstrekken, alsmede een verklaring van de Belastingdienst waaruit blijkt dat de Inschrijver aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen en sociale zekerheidspremies heeft voldaan. De bewijsstukken behoeven niet bij Inschrijving te worden ingediend. Alleen de winnende Inschrijver dient deze stukken na een verzoek daartoe van de Gemeente -binnen 5 dagen- in te dienen.

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

## **5. Eisen aan de Inschrijvers**

### **5.1. Uitsluitingsgronden**

De Gemeente hanteert de dwingende uitsluitingsgronden als genoemd in artikel 2.86 van de Aanbestedingswet 2012. Deze uitsluitingsgronden zijn opgenomen in het UEA. Daarnaast heeft de Gemeente in het UEA aangekruist welke facultatieve uitsluitingsgronden ex artikel 2.87 van de Aanbestedingswet 2012 van toepassing zijn op de onderhavige tenderprocedure.

Inschrijvers dienen middels het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (**bijlage 11**) te verklaren dat de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien één van de uitsluitingsgronden op de Inschrijver van toepassing is, zal de Inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de procedure.

#### **5.1.1. 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 Pianoo. 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; en
- personen of rechtspersonen die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde Russische partij.

Door in te schrijven verklaart Inschrijver dat de hier bedoelde uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is.

### **5.2. Geschiktheidseisen**

#### **5.2.1. Eis ten aanzien van de financiële en economische draagkracht**

Inschrijver dient aan de volgende geschiktheidseisen te voldoen:

- Continuïteit: er mogen geen signalen zijn dat de continuïteit van Inschrijver in het geding is. Dit betekent in ieder geval dat de accountant geen continuïteitsparagraaf heeft opgenomen in de meest recente jaarrekeningen van de afgelopen drie jaar.
- Om de financieel-economische draagkracht aan te tonen, dient de Inschrijver het Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te vullen en te ondertekenen. De Gemeente kan

Inschrijver verzoeken op kosten van Inschrijver een verklaring van een accountant te overleggen waarin deze aangeeft dat de verstrekte gegevens ten aanzien van de continuïteit correct zijn weergegeven.

Het niet voldoen aan voornoemde geschiktheidseisen leidt tot uitsluiting van de procedure.

#### **5.2.2. Eisen ten aanzien van de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid**

Voor het toetsen van de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid dient Inschrijver één referentieproject in, voorzien van een toelichting, waaruit dient te blijken dat Inschrijver over onderstaande competentie beschikt. De referentie mag niet ouder zijn dan drie (3) jaar, dat wil zeggen dat de oplevering in de afgelopen drie (3) jaar dient te hebben plaatsgevonden.

- Competentie 1: ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van tenminste 20 projectmatige grondgebonden rijwoningen in een stedelijke omgeving.

Om de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid aan te tonen dient de Inschrijver het Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te vullen en te ondertekenen, het ingevulde referentieformulier bij te voegen, alsmede een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever waaruit blijkt dat de referentieopdracht naar behoren is uitgevoerd, zowel met betrekking tot de wijze van uitvoering als met betrekking tot het resultaat. De Gemeente behoudt zich het recht voor de juistheid van de verstrekte informatie te verifiëren bij de opdrachtgever/ referent.

Het niet voldoen aan voornoemde geschiktheidseisen leidt tot uitsluiting van de procedure.

## **6. Beoordeling Inschrijvingen en gunning**

### **6.1. Toets op volledigheid en geldigheid**

De Gemeente toetst de Inschrijving op volledigheid. Indien gevraagde stukken ontbreken kan de Gemeente de Inschrijving ongeldig verklaren. Voorts toetst de Gemeente de Inschrijving op geldigheid. De Gemeente heeft het recht om een Inschrijving van een Inschrijver ongeldig te verklaren indien:

- a. de Inschrijving niet voldoet aan de eisen gesteld in de tenderleidraad en de overige voor Inschrijving relevante tenderstukken;
- b. aan de Inschrijving voorwaarden zijn verbonden;
- c. de Inschrijver al dan niet opzettelijk onjuiste of onvolledige gegevens of informatie heeft verstrekt;
- d. de bij de Inschrijving ingediende te ondertekenen bescheiden niet door de daarvoor bevoegde persoon en/of anderszins niet rechtsgeldig zijn ondertekend.

### **6.2. Beoordeling Grondbiedingen**

Eerst nadat de Gemeente heeft beoordeeld of de Inschrijver voldoet aan de in hoofdstuk 5 gestelde eisen en de toets als genoemd in par. 6.1 heeft uitgevoerd, neemt de Gemeente kennis van de Grondbiedingen.

De Gemeente stelt de rangorde tussen de Inschrijvers vast, waarbij geldt: hoe hoger de Grondbieding, hoe hoger de plaats in de rangorde. De Inschrijver met de hoogste Grondbieding is de winnaar van deze tender.

### **6.3. Loting bij gelijke Grondbiedingen**

Indien meerdere Inschrijvers een gelijke hoogste Grondaanbieding hebben gedaan, dan wordt tussen hen geloot om vast te stellen welke Grondaanbieding dient te gelden als 'hoogste Grondaanbieding'. De loting wordt dan gedaan door een notaris ofwel door de Gemeente zelf. Indien de Gemeente zelf de loting doet, zullen de Inschrijvers waartussen wordt geloot, worden uitgenodigd om bij die loting aanwezig te zijn.

### **6.4. Voorlopige gunningbeslissing**

De Gemeente maakt de uitkomst aan alle Inschrijvers bekend. Deze laatstbedoelde bekendmaking vormt de 'voorlopige gunningsbeslissing'. De Gemeente verzendt de voorlopige gunningbeslissing via elektronische weg aan de Inschrijvers.

### **6.5. Opschortende termijn en bezwaartermijn**

Nadat de Gemeente aan de Inschrijvers de uitkomst bekend heeft gemaakt, neemt de Gemeente een opschortende termijn in acht van 10 kalenderdagen. Binnen die termijn gaat de Gemeente niet over tot sluiting van de Koopovereenkomst en wachtkamerovereenkomst. Gedurende die termijn bestaat ook de mogelijkheid tot het maken van bezwaar. De Inschrijver dient een eventueel bezwaar tegen de voorgenomen gunningbeslissing binnen 10 dagen na het bekendmaken van die beslissing aanhangig te maken in de vorm van een kort geding- procedure bij de bevoegde rechter. Deze termijn betreft een vervaltermijn. Een bezwaar dat aanhangig wordt gemaakt nadat laatstbedoelde termijn is verstreken, is niet ontvankelijk.

## 6.6. Definitieve gunningbeslissing

Indien de opschortende termijn is verstreken en er geen bezwaar is gemaakt, dan wel de ingediende bezwaren ongegrond zijn verklaard, kan de Gemeente overgaan tot 'definitieve gunning'.

Indien de Gemeente overgaat tot definitieve gunning dan geschiedt dit als volgt. De definitieve gunningbeslissing dient plaats te vinden in de vorm van een ondertekende schriftelijke verklaring van de Gemeente aan de Inschrijver. De Gemeente verzendt de definitieve gunningbeslissing via elektronische weg aan de Inschrijver. Door het verzenden van de gunningbeslissing aanvaardt de Gemeente het aanbod van de winnende Inschrijver zoals bedoeld in artikel 6:217 van het Burgerlijk Wetboek en komt de Koopovereenkomst juridisch gezien tot stand. Voor het tot stand komen van de Koopovereenkomst is derhalve daarna juridisch gezien geen ondertekening van de Koopovereenkomst meer nodig. Desalniettemin vereist de Gemeente dat de Koopovereenkomst door beide partijen ondertekend wordt (uiterlijk 14 kalenderdagen na definitieve gunning, zie par. 2.6)

## 6.7. Wachtkamerregeling

De Gemeente zal met de Inschrijver, die een geldige en volledige Inschrijving heeft gedaan en als tweede in rangorde is geëindigd, een wachtkamerovereenkomst sluiten volgens het model dat is bijgevoegd (**bijlage 9**). In de wachtkamerovereenkomst is onder meer bepaald dat de als tweede in rangorde geëindigde Inschrijver de gestanddoeningstermijn van zijn Inschrijving verlengt voor de duur van de wachtkamerovereenkomst. De Gemeente behoudt zich overeenkomstig de wachtkamerovereenkomst het recht voor om, in geval geen Koopovereenkomst tot stand komt met de winnende inschrijver, in geval van voortijdige beëindiging van de Koopovereenkomst met de winnende Inschrijver of in geval de Koopovereenkomst met de winnende Inschrijver nietig wordt verklaard of wordt vernietigd, de Koopovereenkomst te sluiten met de Inschrijver waarmee de wachtkamerovereenkomst is aangegaan, overeenkomstig diens Inschrijving. Door in te schrijven verklaart Inschrijver dat hij bereid is de wachtkamerovereenkomst uit te voeren en de Koopovereenkomst te sluiten, indien de Gemeente daartoe overgaat. Na definitieve gunning komt deze wachtkamerovereenkomst automatisch tot stand tussen de Gemeente en de Inschrijver die als tweede is geëindigd in rangorde. Desalniettemin vereist de Gemeente dat de wachtkamerovereenkomst door beide partijen ondertekend wordt.

## 7. Planning Tenderprocedure

De onderstaande planning is ter indicatie. De Gemeente behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen.

|                                  |                                                   |
|----------------------------------|---------------------------------------------------|
| 31 mei 2024                      | Publiceren aankondiging en tenderleidraad         |
| <b>7 juni 2024 om 12:00 uur</b>  | <b>Uiterste datum voor het stellen van vragen</b> |
| 14 juni 2024                     | verstrekking Nota van Inlichtingen                |
| <b>26 juni 2024 om 12:00 uur</b> | <b>uiterlijke indiening van de Inschrijving</b>   |
| 26 juni 2024 – 5 juli 2024       | Beoordeling Inschrijvers en Inschrijvingen        |
| 5 juli 2024                      | voorlopige gunningbeslissing                      |
| 5 juli 2024 – 15 juli 2024       | opschortende termijn                              |
| 16 juli 2024                     | definitieve gunningbeslissing                     |