



Selectieleidraad Tenderprocedure voor gronduitgifte 27 appartementen Blok B1- Winterspelenlaan Olympiakwartier Oost

**Tenderprocedure met voorselectie onderdeel Bouwveld B1
in Olympiakwartier Oost**

Gemeente Almere

Referentienummer: 2023.10.05

Status : definitief
Datum : 21 juni 2024
Opgesteld door : Gebiedsontwikkeling





Inhoudsopgave

1.	Algemene informatie	3
1.1	Uitnodiging tot aanmelding	3
1.2	Tenderprocedure	3
1.3	Communicatie via TenderNed, Opdrachtgever en contactpunt	4
1.4	Planning	4
1.5	Leeswijzer en Bijlagen	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	6
2.4	Hoedanigheid van gegadigde en éénmaal aanmelden	7
2.5	Inschrijven als combinatie	7
2.6	Beroep op draagkracht en/of bekwaamheid van een derde	7
2.7	Gestanddoeningstermijn	7
2.8	Wachtkamerbepaling	7
2.9	Volledige en tijdige Aanmelding	7
2.10	Aanbiedingsbrief en rechtsgeldige ondertekening	8
2.11	Ontvangstbevestiging	8
2.12	Opening van de Aanmeldingen	8
2.13	Selectie	8
3.	Over de ontwikkeling	9
3.1	De ontwikkelopgave	9
3.2	Uitvraag Bouwveld B1	10
3.3	De Kavel	10
3.4	Ontwerpprincipes Stedenbouwkundigplan	10
3.5	Beeldkwaliteit	12
3.6	Inrichtingsplan	13
3.7	Duurzaamheid	13
3.8	Communicatie en participatie	13
3.9	Afstemmen met bouwers in Bouwveld B1	14
3.10	Uitgifte voorwaarden	14
4.	Eisen aan de gegadigden	15
4.1.	Uitsluitingsgronden	15
4.2.	Geschiktheidseisen inzake financieel–economische draagkracht	15
4.3.	Geschiktheidseisen inzake technische– en beroepsbekwaamheid	16
5.	Selectiefase	18
5.1	Selectie	18
5.2	Beoordeling selectiecriteria (competentie 4 en 5)	18
5.2.1	Competentie 4: Stedenbouwkundige en architectonische principes	18
5.2.2	Competentie 5: Duurzaamheid	19
5.3	Selectiemethode	20
5.4	Selectiebeslissing, verificatie en bezwaar	20
5.5	Wegvallen Geselecteerde Gegadigde	20
6.	Inschrijving fase en gunning	21
6.1	Inschrijvingsleidraad	21
6.2	Gunningscriteria	21
6.2.1	Prijs (Grondbieding)	21
6.3	Beoordelingsprocedure	21
6.4	Verificatie, gunning, bezwaar en wachtkamervereenkomst	22



1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Uitnodiging tot aanmelding

Voor u ligt de selectieleidraad behorende bij de tender met voorselectie voor het sluiten van een koopovereenkomst met één partij betreffende de uitgifte van bouwgrond, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van één appartementengebouw, met daarin 27 woonappartementen met per appartement tenminste 3 kamers met minimaal 60 m² GO en een VON-prijs van maximaal € 355.000 per appartement. De kavel is gelegen in Bouwveld B1 – Winterspelenlaan Olympiakwartier Oost – Stadstuinen, Almere Poort.

In deze leidraad en bijbehorende bijlagen worden het project, de procedure, de eisen waaraan gegadigden en hun aanmeldingen moeten voldoen toegelicht. Daarnaast wordt kort toegelicht hoe in de inschrijvingsfase de beste Inschrijving wordt gekozen.

In deze tenderprocedure is sprake van twee fases. In de eerste fase (selectiefase) worden op grond van geschiktheidseisen en een tweetal selectiecriteria o.b.v. referenties maximaal drie gegadigden geselecteerd. Alleen deze gegadigden gaan door naar de tweede fase (inschrijvingsfase). Deze leidraad ziet enkel toe op de selectiefase. De geselecteerde gegadigden ontvangen na definitieve selectie separaat de leidraad voor de inschrijvingsfase (zie hiervoor de planning in hoofdstuk 1).

In de volgende fase, de inschrijvingsfase, dienen de geselecteerde gegadigden een Bouwplan (schetsontwerp) in. Gunning geschiedt op basis van twee gunningscriteria: Prijs en Kwaliteit. De inschrijver met de hoogste totaalscore op ruimtelijke kwaliteit (stedenbouwkundige & architectonische principes en ruimte en betaalbaarheid), duurzaamheid en grondprijs wint de procedure.

Met de inschrijver met de hoogste score wordt, indien ook aan alle voorwaarden en vereisten is voldaan, een koopovereenkomst gesloten volgens de bijgevoegde concept koopovereenkomst (zie bijlage II).

Doel van deze tenderprocedure is dat:

- aan meerdere ondernemingen de mogelijkheid wordt geboden om mee te dingen;
- ondernemingen uitgedaagd worden om een zo duurzaam en kwalitatief hoogwaardige ontwerp te maken voor het betaalbare segment;
- het voornemen tot verkoop van de grond tevoren bekend wordt gemaakt en gelegenheid wordt geboden aan geïnteresseerde ondernemingen om zich aan te melden;
- de beoordelingscriteria (objectieve, toetsbare en redelijke) bekend worden gemaakt aan de hand waarvan wordt beoordeeld wie de koper wordt.

1.2 Tenderprocedure

De Gemeente organiseert een tenderprocedure met voorselectie die bekend zal worden gemaakt op TenderNed. Alle ondernemingen, die aan de door de Gemeente gestelde criteria voldoen, kunnen zich aanmelden voor deelname. 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, gederfde 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 opgaaf van redenen.

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;
- 'Betaalbaar': koopwoningen van minimaal 3 kamers met een woonoppervlak van minimaal 60 m² GO per appartement met een V.O.N.-prijs van maximaal € 355.000,- per appartement. (zegge: driehonderdvijfenvijftigduizend euro). Prijspeil 2024.
- 'Binnenterrein': een (deels) door gebouwen omsloten terrein bestemd voor parkeren, als onderdeel van de onroerende zaak/kavel, in eigendom bij de Koper en/of bij de andere eigenaren in het betreffende Bouwveld. Hieronder kan ook worden verstaan een achterpad;
- 'Bouwveld': geheel van min of meer aaneengesloten bebouwing en het private Binnenterrein;
- 'Gegadigde': ondernemer (natuurlijke persoon of rechtspersoon) 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;
- 'Inschrijver': ondernemer (natuurlijke of rechtspersoon) die een Inschrijving doet of heeft gedaan;
- 'Inschrijving': de aanbieding (offerte) van de Inschrijver;
- 'Koper': Inschrijver met wie de Gemeente de Koopovereenkomst heeft gesloten;
- 'Koopovereenkomst': de overeenkomst tot uitgifte van een kavel in Bouwveld B1 in Olympiakwartier Oost te Almere, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van 27 appartementen op de totstandkoming waarvan deze tenderprocedure ziet;
- 'Minimale Grondbieding': het bedrag dat de Inschrijver minimaal moet aanbieden als Grondbieding;
- 'V.O.N.-prijs': de koopprijs inclusief BTW die de Particuliere Koper/Eindgebruiker dient te betalen voor een complete woning inclusief standaard badkamer/sanitair, inclusief standaard keuken en keukenaansluitingen. De meerprijs van luxere afwerking in sanitair en/of keuken wordt, ongeacht hoe dit in de consumentenprijslijst is opgenomen, niet geacht onderdeel te zijn van de V.O.N.-prijs.
- 'Woonoppervlak': de gebruiksoppervlakte (GO) van een appartement, gemeten volgens de NEN 2580-norm.

1.3 Communicatie via TenderNed, Opdrachtgever 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. 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.

1.4 Planning

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



Datum	Selectiefase
21 juni 2024	Publicatie aankondiging op TenderNed
05 juli 2024 om 12.00 uur	Uiterste datum voor het stellen van vragen
19 juli 2024	Verzenden Nota van Inlichtingen
05 september 2024 om 12.00 uur	Uiterste datum voor het indienen van Aanmeldingen
25 september 2024	Selectiebeslissing (bezwaartermijn van 7 dagen)
02 oktober 2024	Definitieve selectiebeslissing
Datum	Inschrijvingsfase
02 oktober 2024	Uitnodiging tot Inschrijving
14 oktober vóór 12.00 uur	Uiterste datum voor het stellen van vragen
29 oktober 2024	Verstreking Nota van Inlichtingen
29 november 2024 vóór 12.00 uur	Uiterste datum voor het indienen van Inschrijvingen
23 december 2024	Gunningbeslissing (bezwaartermijn van 20 dagen)
13 januari 2025	Definitieve gunningbeslissing
1 december 2025	Uiterste datum Afname grond

1.5 Leeswijzer en Bijlagen

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.
- Hoofdstuk 6 bevat informatie over de nadere beoordeling van de Inschrijvingen in de inschrijvingsfase.

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

- I. Uniform Europees Aanbestedingsdocument IA2023.02.08
- II. Definitief concept koopovereenkomst
- III. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (AV_2019_vastgesteld_18_december_2018)
- IV. Erratum bij Algemene Verkoopvoorwaarden 2019
- V. Definitief concept wachtkamerovereenkomst
- VI. Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling Almere 2.0 (pdf)
- VII. Visie_Ecologie_2020_Bouwen_met_natuur_Gemeente_Almere (pdf)
- VIII. 20231215 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan OKO Centrum (pdf)
- IX. Format Referentieproject (Word)
- X. Situatietekening OKO Tender B1 (pdf)
- XI. IP4A2 Inrichtingsplan Olympiakwartier Oost 17-06-2024 (pdf)

Bijgevoegd bij uitnodiging Inschrijvingsfase:

- XII. Formulier Grondbieding
- XIII. Digitale tekening situatie met betreffende kavel
- XIV. Uitgiftetekening (pdf & dwg)



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. Ze 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.

Als een vraag beantwoord is, dan ziet u dat aan de status. Klik de vraag open om het antwoord te bekijken.

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 de 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 de leidraad 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. In geval van op- en aanmerkingen ten aanzien van bijvoorbeeld de Koopovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (AV2019), dient Gegadigde tijdig een tegenvoorstel te doen onder verwijzing naar het betreffende artikel. 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 Hoedanigheid van gegadigde en éénmaal aanmelden

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

- Een ondernemer mag zich slechts eenmaal aanmelden;
- 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 Inschrijven als combinatie

Inschrijven in combinatie is **niet** toegestaan.

2.6 Beroep op draagkracht en/of bekwaamheid van een derde

Een beroep op een derde c.q. een onderaannemer om aan de door de Gemeente gestelde geschiktheidseisen te voldoen is **niet** toegestaan. De Inschrijver dient zelfstandig aan de geschiktheidseisen (zoals genoemd in hoofdstuk 4) te voldoen.

2.7 Gestanddoeningstermijn

In de inschrijvingsfase geldt voor de Inschrijvingen een gestanddoeningstermijn van tenminste 90 dagen na Inschrijving, met dien verstande dat de Inschrijver die als tweede is gerangschikt in de inschrijvingsfase, zijn Inschrijving voor nog eens de duur van de wachtkamerbepaling gestand doet.

Indien een kort geding aanhangig wordt gemaakt, dient iedere Inschrijver de Inschrijving tenminste gestand te doen tot één (1) week na de uitspraak in kort geding.

2.8 Wachtkamerbepaling

Op deze tenderprocedure is een wachtkamerconstructie van toepassing. Op basis van de beoordeling van de Inschrijvingen ontstaat een rangorde van inschrijvers. De nummer 1 in rang krijgt de Koopovereenkomst gegund, de nummer 2 in rang wordt in de wachtkamer geplaatst en ontvangt hiervan een schriftelijke bevestiging. Met deze partij wordt volgens de bijgevoegde wachtkamerovereenkomst gesloten, waarin onder meer is opgenomen dat deze partij 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 van voortijdige beëindiging, vernietiging of nietigheid van de Koopovereenkomst met de oorspronkelijke contractpartij (de nummer 1 in rang), de contractpositie alsnog tegen de condities van deze tenderprocedure te gunnen aan de Inschrijver waarmee de wachtkamerovereenkomst is aangegaan, overeenkomstig diens Inschrijving.

2.9 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 (selectiefase)		
Wat?	Model?	Opmerking
1. Aanbiedingsbrief	Vormvrij	Rechtsgeldig ondertekenen



2. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Conform bijlage	Rechtsgeldig ondertekenen
3. Referentieformulier (ten behoeve van de gestelde geschiktheidseisen en selectiecriteria)	Conform bijlage IX (format referentie) en het gestelde in hoofdstuk 4 en 5.	Alle onderdelen in een separaat pdf-bestand uploaden, conform bijlage IX format Referentieproject.
4. Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel		Het uittreksel mag niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van de aanmelding.

Het is partijen 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.

2.10 Aanbiedingsbrief en rechtsgeldige ondertekening

De Aanmelding dient ingeleid te worden onder begeleiding van een door de Gegadigde op te stellen, vormvrije maar rechtsgeldig ondertekende aanmeldingsbrief, waarin:

- De Gegadigde kort geïntroduceerd wordt;
- De (contact)gegevens van de contactperso(n)en tijdens zowel de procedure als de uitvoering van de Koopovereenkomst genoemd worden;
- Een bevestiging dat de Gegadigde voldoende capaciteit heeft om de opgave te realiseren.

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 uittreksel van de Gegadigde 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.

2.11 Ontvangstbevestiging

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

2.12 Opening van de Aanmeldingen

De opening zal na de indieningstermijn plaatsvinden. Opening geschiedt volledig digitaal en is een formaliteit. Er worden geen partijen bij de opening toegelaten. Na de opening wordt een proces-verbaal opgemaakt.

2.13 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 drie Gegadigden een geldige Aanmelding hebben ingediend, zal de Gemeente aan de hand van de hieronder (hoofdstuk 5) opgenomen selectiecriteria de drie Geselecteerde Gegadigden bepalen, die door mogen naar de inschrijvingsfase (hoofdstuk 6).



3. OVER DE ONTWIKKELING

3.1 De ontwikkelopgave



Figuur 1. Ligging OKO in de MRA en Almere

De Gemeente zoekt een partij die, voor eigen rekening en risico, de ontwikkeling en realisatie van 27 woonappartementen aan de Winterspelenlaan in het centrum van Olympiakwartier Oost wenst aan te gaan. Hieronder worden kort samengevat de doelstellingen en de eisen weergegeven.

Locatie en stedenbouwkundige context

Olympiakwartier Oost (OKO) is onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling Stadstuinen. OKO Centrum wordt het hart van Almere Poort, met een stadsdeelcentrum en een gemengd woongebied van in totaal circa 940 woningen.

De ligging naast station Almere Poort, het Spoorbaanpad (hoofdfietsroute), de nabijheid van grote stadslanen en de rijksweg A6 maken dat OKO Centrum optimaal met de stad en het omliggende gebied verbonden is.

OKO Centrum

De wijk krijgt een stedelijk en groen karakter. Bebouwing en groene omgeving worden op een aantrekkelijke manier met elkaar verweven zodat sociale binding en eigenaarschap worden gestimuleerd.

Langs de lanen krijgt het stedelijke karakter van de wijk vorm door voornamelijk appartementengebouwen en rondom de buurttuin komen eengezinswoningen die aansluiten bij de kleinschaligheid en informele sfeer van het groen.



Figuur 2. Ligging kavel in Bouwveld B1.

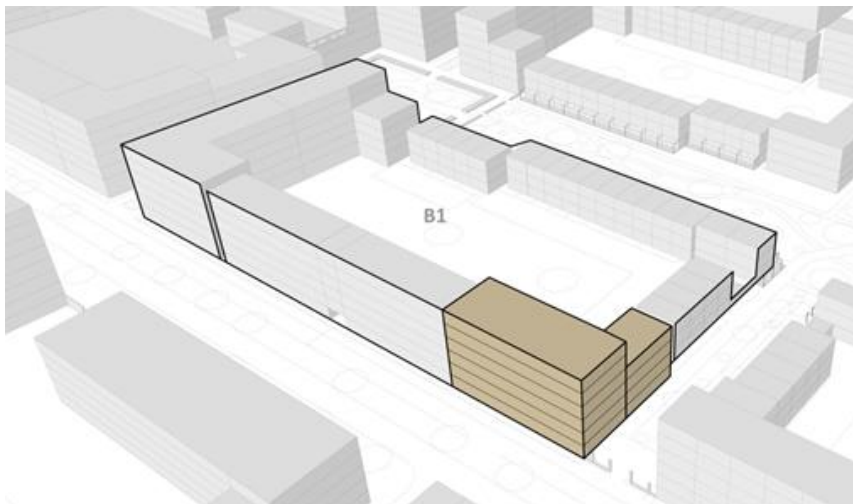


3.2 Uitvraag Bouwveld B1

- 27 koopappartementen van minimaal 3 kamers met een woonoppervlak van minimaal 60 m² GO per appartement in betaalbaar segment. Onder ‘betaalbaar’ wordt hier verstaan koopwoningen van minimaal 3 kamers met een woonoppervlak van minimaal 60 m² GO per appartement met een V.O.N.-prijs van maximaal € 355.000,- per appartement. Prijspeil 2024.
- Kavelgrootte is circa 860 m². De definitieve uitgiftekening wordt als bijlage bij de inschrijvingsfase toegevoegd.
- Bouwhoogte: minimaal 3/5 en maximaal 4/6 bouwlagen, zie paragraaf 3.4 “*Bouwhoogte en oriëntatie*”.
- Zie bijlage X & XI voor het inrichtingsplan en de tekeningen van de betreffende kavel.
- Verplicht aansluiten op warmtenet (stadsverwarming – Energievoorziening Poort)
- De Koper is ermee bekend en accepteert 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.

3.3 De Kavel

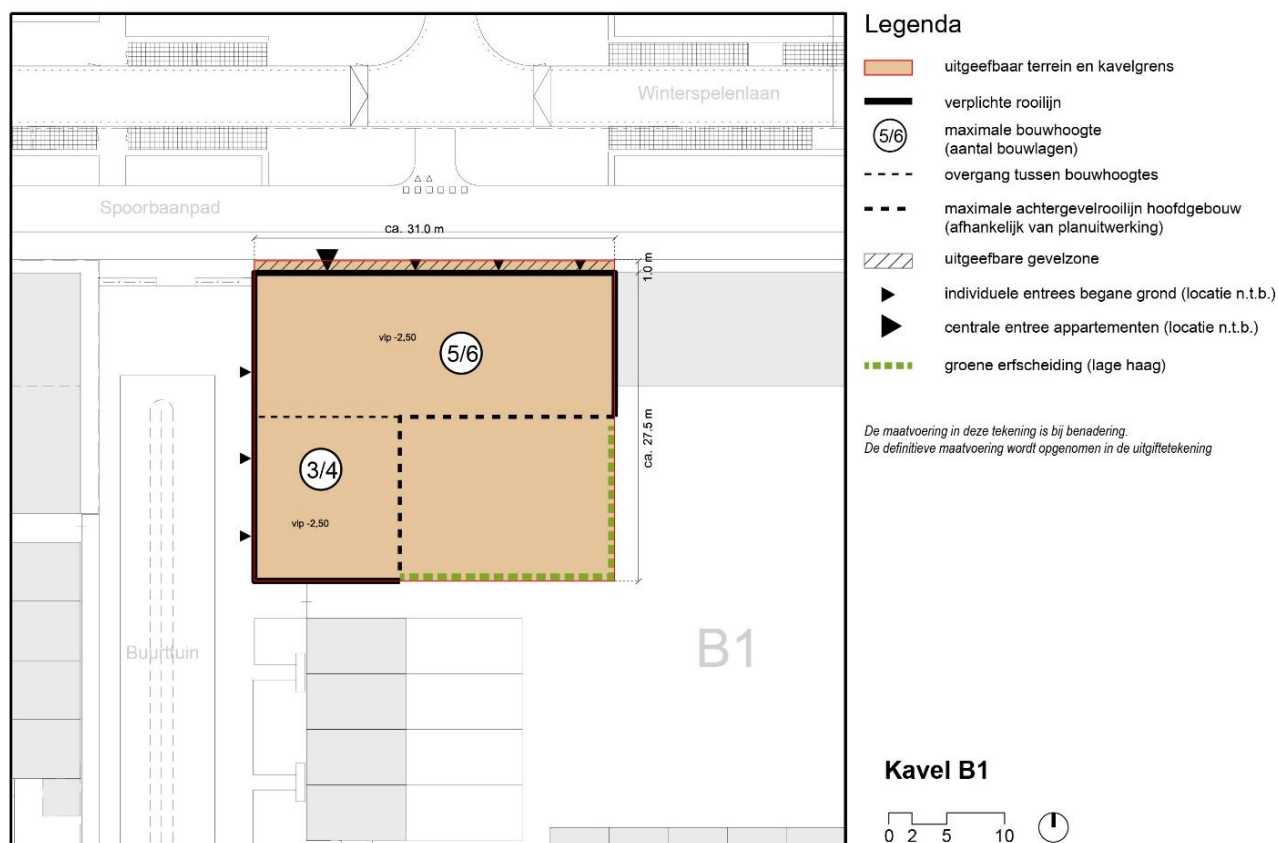
De kavel bevindt zich op de hoek van Bouwveld B1. Het is een prominente locatie in het zicht vanuit de Atje Keulen–Deelstrastraat en het spoor. Daarnaast markeert het de overgang van de stedelijke laan naar de informele buurttuin. Aangrenzend aan deze kavel ontwikkelt De Alliantie aan de Winterspelenlaan een woongebouw voor huurappartementen in middelhuur segment.



3.4 Ontwerpprincipes Stedenbouwkundig plan

Voor OKO centrum is een Stedenbouwkundig plan met Beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin staan de ruimtelijke, programmatische, architectonische en uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid die gelden voor het plan als geheel. Dit document is als bijlage VIII bijgevoegd.

Hieronder worden de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze kavel kort toegelicht. Voor meer informatie wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan bijlage VIII.

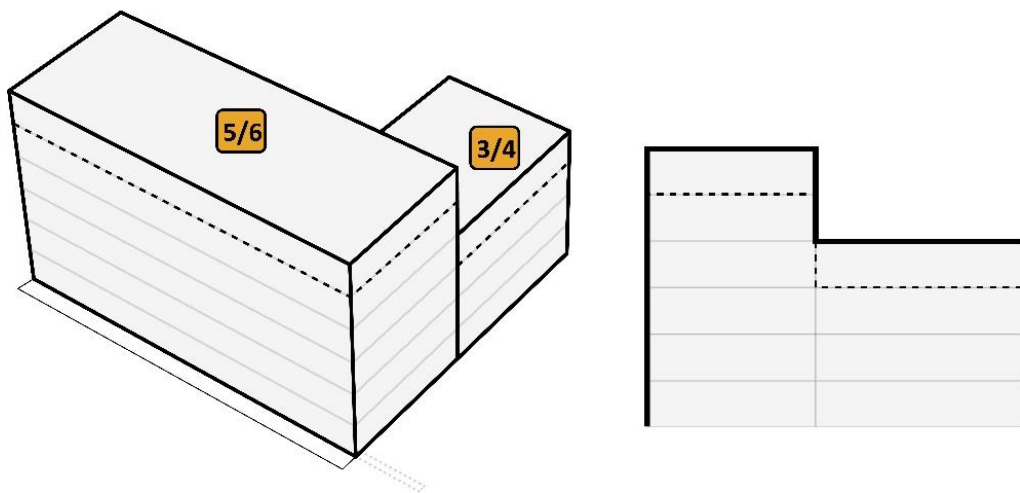


Figuur 3 : Kavelregels

Bouwhoogte en oriëntatie

Het gebouw krijgt een hoogte van minimaal vijf en maximaal zes bouwlagen aan de Winterspelenlaan en minimaal drie en maximaal vier bouwlagen aan de buurttuin. Het hoogteverschil is maximaal twee bouwlagen. Alle woningen op de begane grond krijgen een eigen entree aan de straat en het gebouw presenteert zich met alle voorgevels op een open en uitnodigende manier naar de omgeving.

Aan de Winterspelenlaan sluit de rooilijn aan op het toekomstige naastgelegen gebouw van De Alliantie. Aan de buurttuin staat het gebouw naar voren ten opzichte van de aangrenzende grondgebonden woningen daarachter. De kopgevel van het lagere gebouwdeel krijgt ook een open en uitnodigende uitstraling richting de doorgang en de buurttuin.



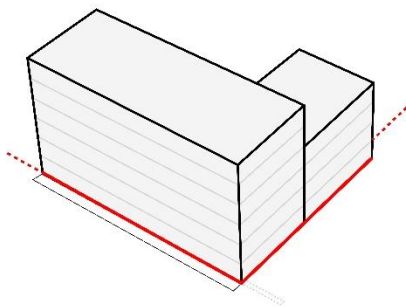
Bouwhoogte en hoogteverschil.



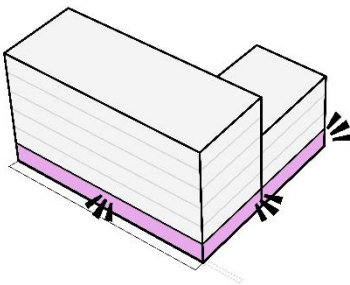
Overgang privé–openbaar

Aan de Winterspelenlaan komt een uitgeefbare gevelzone. Bewoners worden uitgenodigd deze zone binnen de regels van het plan zelf in te vullen. Hier kunnen ook mee–ontworpen gevelbankjes en/of plantenbakken komen.

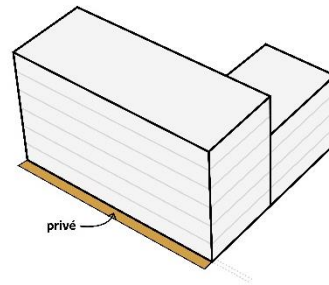
Aan de buurttuin komt een openbare gevelzone. Deze grenst direct aan de gevel van het gebouw. De brede openbare stoepzones nodigen bewoners uit een smalle zone voorlangs de gevel in te richten met losstaande elementen zoals een bankje en/of bloempotten.



Rooilijnen.



Uitnodigende plinten.



Overgang privé–openbaar.

Parkeren

De parkeerplaatsen voor de bewoners van de nieuw te bouwen 27 appartementen bevinden zich in de openbare ruimte. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar en daarmee niet exclusief voor de bewoners. Bezoekers kunnen hun auto in de openbare ruimte parkeren, hier is in het inrichtingsplan rekening mee gehouden. Dit conform de parkeernorm van de gemeente Almere.

Binnenterrein

Het Binnenterrein in het Bouwveld is door de Gemeente in eigendom uitgegeven aan de eerste eigenaar in het Bouwveld. Voor het onderhavige Bouwveld B1 is dat De Alliantie.

Het Binnenterrein in Bouwveld B1 is bestemd voor parkeren op eigen terrein door de (toekomstige) eigenaren en/of bewoners van de grondgebonden woningen en de appartementen van De Alliantie conform eerdere afspraken tussen gemeente en De Alliantie. De aanleg van het Binnenterrein door De Alliantie kan gefaseerd plaatsvinden, afhankelijk van de bouw van deelprojecten. De bewoners van de woningen van de onderhavige tender krijgen een recht van overpad voor dit binnenterrein.

3.5 Beeldkwaliteit

De architectuur in OKO Centrum is geïnspireerd op de karaktervolle tuinvijken van begin twintigste eeuw. Baksteenarchitectuur met een harmonieus kleurpalet is de basis voor een samenhangend bebouwingsbeeld en een sterke buurtidentiteit.

De belangrijkste architectuurprincipes van OKO zijn:

- Ingetogen en stijlvol:
 - Verfijnde toepassing van een terughoudend palet van materialen en kleuren.
 - Zorgvuldige detaillering.
- Rustig en samenhangend gevelbeeld:
 - Ritmiek met een overwegend horizontale geleding.
 - Accentuering van de gebouwonderdelen plint, raampartijen en dakrand.
 - Plinten met een uitnodigende uitstraling, entrees aan de straat.
 - Extra hoge plinten bij entreehal van appartementen.
 - Accenten op hoeken of entrees.
 - Balkons en galerijen vormgeven als één geheel met gevelbeeld.
- Mee ontworpen overgang privé–openbaar:
 - Gevelzones voor de woningen met mee ontworpen elementen zoals bankjes, plantenbakken, pergola's of veranda's.
 - Verschillende soorten overgangen, afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie.



- Verfijnde detaillering
 - Aandacht voor detaillering op ooghoogte door bijvoorbeeld metselwerkrelief, extra aandacht voor elementen bij voordeuren.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan bijlage VIII.

3.6 Inrichtingsplan

Voor het hele projectgebied is een inrichtingsplan gemaakt. Deze is als bijlage toegevoegd (zie bijlage XI). Het inrichtingsplan geeft de inrichting van de openbare ruimte weer met onder andere, en niet uitsluitend, daarin opgenomen: materiaalgebruik, soorten planten en bomen, locatie van speelplekken met voorstel voor toestellen, ondergrondse containers, verlichting en de parkeerplekken. Ook is hierop de kavelgrens aangegeven. Deze grens is ook de grens van privé en openbaar terrein. Deze ligt vast. De openbare ruimte wordt aangelegd en beheerd door de Gemeente en blijft ook in eigendom van de Gemeente.

3.7 Duurzaamheid

Almere werkt stapsgewijs toe naar een 100% duurzame, natuurinclusieve en circulaire gebiedsontwikkeling en stedelijke vernieuwing in 2030 langs vijf thema's te weten:

- 1) Klimaatadaptatie.
- 2) Biodiversiteit;
- 3) Duurzame energie;
- 4) Circulair bouwen;
- 5) Duurzame mobiliteit.

In de gemeentelijke duurzaamheidsagenda (vastgesteld op 16 januari 2020) is Olympiakwartier Oost (OKO) aangewezen als een gebied waarin duurzaamheidsdoelstellingen kunnen worden gehaald en waar maximaal op wordt ingezet. Zie bijlagen VI (Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling Almere 2.0) en VIII (20231215 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan OKO Centrum).

In OKO wordt een groen–stedelijke woonbuurt gerealiseerd waarbij de openbare ruimte de drager is van de omgevingskwaliteit en alles in het plan draait om een hoge kwaliteit van samen leven. Er is veel aandacht voor groene ontmoetingsplekken en het project excelleert op klimaatadaptatie. In het hele plan is veel aandacht voor het opvangen van regenwater en de afvoer hiervan. Tevens wordt er ingezet op het voorkomen van hittestress en maximale vergroening van de Binnenterreinen. In OKO is aansluiten op het warmtenet (Stadsverwarming) verplicht.

In deze tender worden partijen uitgedaagd op integrale duurzaamheid door het gebruik van GPR Gebouw.

Om duurzaamheid meetbaar en bespreekbaar te maken, maakt Almere in deze tender gebruik van GPR gebouw (4.4 of de meest actuele versie), een veel gebruikte software in Nederland die de duurzaamheid van gebouwen inzichtelijk en meetbaar maakt. Het visualiseert duurzaamheid in vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde, waarbij elk thema een waardering krijgt op de schaal van 1 tot 10. De Gemeente gebruikt dit instrument voor de beoordeling, samen met haar eigen randvoorwaarden (eisen) en ambities (wensen), zoals beschreven in de Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling Almere 2.0 (bijlage VI).

3.8 Communicatie en participatie

De Gemeente hecht grote waarde aan goede communicatie met de omgeving. Zowel in het traject van de planvorming als het traject van de realisatie. De ontwikkelaar is hiervoor verantwoordelijk maar dient dit vooraf af te stemmen met de Gemeente. De ontwikkelaar zal in ieder geval de omwonenden en andere ontwikkelaars informeren over de uitwerking van het bouwplan naar een definitief ontwerp. Daarna worden deze omwonenden en ontwikkelaars geïnformeerd over de verdere planning rondom de realisatie. Daarnaast is afstemming van de bouwwerkzaamheden met de omliggende bouwactiviteiten nodig.

De communicatie met de toekomstige bewoners over onder andere duurzaamheid is voor de Gemeente ook belangrijk in gebiedsontwikkelingen. Een goede communicatie kan bijdragen aan de klimaattransitie, die alleen kan ontstaan door grootschalige gedragsverandering. Daarom is communiceren met bewoners over de duurzaamheidsambities in een gebied en de maatregelen die door ontwikkelende partijen en bouwers genomen worden belangrijk. Er is verder geen participatie traject in deze fase.



3.9 Afstemmen met bouwers in Bouwveld B1

De partij die deze Koopovereenkomst gegund krijgt, moet afstemmen met de andere ontwikkelaars over onder andere de planning en fasering, zodat de partijen elkaar niet in de weg zitten, over de uitwerking van het Binnenterrein en over een goede aansluiting van de wederzijdse bebouwing.

In Bouwveld B1 zal De Alliantie en een andere, nog te bepalen partij, bezig zijn met de ontwikkeling van woningen. De Alliantie ontwikkelt appartementen op de naastliggende kavel en is eigenaar van het Binnenterrein. Het naastgelegen gebouw van De Alliantie moet aansluiten op het te ontwikkelen project van deze tender. Er moet afstemming worden gezocht met De Alliantie over de aansluiting op het naastliggende gebouw en het toegankelijk maken voor de toekomstige bewoners voor de 27 te bouwen appartementen aan het Binnenterrein.

3.10 Uitgifte voorwaarden

Op basis van de bijgevoegde Koopovereenkomst (bijlage II), de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 betreffende de verkoop van onroerende zaken van de gemeente Almere (bijlage III) en het Erratum AV 2019 (bijlage IV), zijn bij deelname aan deze procedure onder andere de volgende uitgiftevoorwaarden van toepassing:

- De koopprijs voor Onroerende Zaak is minimaal € 1.700.000,- (42% vrijgesteld van BTW en overdrachtsbelasting, 58% belast met BTW);
- Binnen 14 dagen na het sluiten van de Koopovereenkomst dient de geselecteerde partij een Aanbetaling te voldoen aan de Gemeente van 10% van de Koopprijs.
- Ten behoeve van de Onroerende Zaak is de Koper een bedrag van € 2.891,- per parkeerplaats verschuldigd voor de afkoop van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De Gemeente legt op het maaiveld in het openbaar gebied voor rekening van de Koper 33 parkeerplaatsen aan ten behoeve van het Bouwplan, op basis van het alsdan vigerende bestemmingsplan en de alsdan vigerende parkeerbalans. Het aantal parkeerplaatsen in openbaar gebied, zoals hier genoemd, is een raming bepaald voor de publicatie van deze tenderprocedure. Bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning wordt door de Gemeente het feitelijk aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald (op basis van de alsdan geldende parkeerbalans).
- Ten behoeve van de Onroerende zaak is de Koper een bedrag van € 9.850,- verschuldigd voor de aanleg van een Ondergrondse Inzameldepot in openbaar gebied.
- Afnameverplichting van de grond is uiterlijk 1 december 2025 bij een verleende omgevingsvergunning.
- De Gemeente heeft nog geen volledig eigendom over de grond. Een deel van de Onroerende Zaak is reeds geleverd aan De Alliantie en zal door De Alliantie worden teruggeleverd aan de gemeente.
- De woningen zijn bestemd voor de verkoop, het is niet toegestaan om dit te wijzigen, bijvoorbeeld naar (ver)huur.

Door deelname aan deze procedure, gaat de Gegadigde onherroepelijk en onvoorwaardelijk akkoord met deze uitgiftevoorwaarden.



4. EISEN AAN DE GEGADIGDEN

4.1. Uitsluitingsgronden

4.1.1 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 bij Aanmelding overgelegde uittreksel van de Gegadigde in het nationale handelsregister. De handtekeningen op het Uniform Europees Aanbestedingsdocument kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.

Ten aanzien van deze bewijsstukken met betrekking tot de uitsluitingsgronden zal de Gemeente eveneens 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 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.

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

Door zich aan te melden verklaart Gegadigde dat de hier bedoelde uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is.

4.2. Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht

Gegadigde moet aan de volgende geschiktheidseisen voldoen:

- Er mogen geen signalen zijn dat de continuïteit van Gegadigde 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 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.

¹ [Circulaire: Nieuw sanctiepakket Rusland heeft gevolgen voor overheidsaanbestedingen – 14 april 2022 \(pianoo.nl\)](#)



Het niet voldoen aan voornoemde geschiktheidseisen 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 –maar ook voor de beoordeling van de hieronder onder par. 5.2 genoemde selectiecriteria– dient de Gegadigde per competentie **maximaal één** referentieproject in, voorzien van een toelichting, waaruit dient te blijken dat de Gegadigde over de betreffende competentie beschikt. Eén project mag ook verschillende competenties onderbouwen. De Gegadigde dient dus in totaal minimaal één en maximaal vijf referentieprojecten in te dienen. Deze referentieprojecten dienen te zijn opgeleverd en het moment van opleveren mag op het moment van aanmelden niet ouder zijn dan 5 jaar, waarvoor de peildatum het moment van oplevering is.

De gevraagde competenties sluiten aan bij de ervaring die de Gemeente van partijen wil op deze plekken: ervaring met het ontwerpen en realiseren van appartementsgebouwen in het betaalbare segment, ervaring met duurzaamheid en ervaring met stedenbouwkundige en architectonische principes.

Minimumeis Competentie 1: Appartementengebouw. Ervaring met het ontwerpen en realiseren van koopappartementen van minimaal 60 m² in het betaalbare segment tot maximaal € 355.000,– VON per appartement.

Minimumeis Competentie 2: Appartementengebouw. Ervaring met het ontwerpen en realiseren van een gebouw met tenminste 20 appartementen en minimaal 5 lagen hoog, aansluitend op een ander gebouw in een stedelijke omgeving.

Minimumeis Competentie 3: Duurzaamheid. Ervaring met het ontwerpen en realiseren van een appartementengebouw met behulp van GPR Gebouw, waarbij èn is aangesloten op een (stads)warmtenet èn op elk GPR thema een hogere duurzaamheidscore is behaald dan Besluit bouwwerken leefomgeving met GPR Gebouw.

De minimaal gewogen GPR Gebouw score per GPR thema is conform het tabel 1 hieronder:

GPR thema's	Minimale GPR score
Energie	7,8
Milieu	5,9
Gezondheid	6,9
Gebruikerskwaliteit	7,3
Toekomstwaarde	6,5
Gemiddelde GPR score	6,9

Tabel 1: Minimale prestatie per GPR Gebouw thema, gebaseerd op Besluit bouwwerken leefomgeving + aansluiting stadswarmte.

Om de technische– en beroepsbekwaamheid aan te tonen, dient de Gegadigde het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te ondertekenen en daarnaast bij aanmelding het Referentieformulier (bijlage IX) ingevuld in te dienen waaruit blijkt dat aan voornoemde eisen wordt voldaan. In het format is de toelichting gemaximeerd tot het op het referentieblad genoemde woordenantal. Daarnaast is het toegestaan maximaal twee (2) A4 beeldmateriaal toe te voegen. De beelden mogen worden voorzien van een korte beschrijving. Referenties moeten geïnterpreteerd kunnen worden. Voor competentie 3 dient de Gegadigde –naast het referentieformulier– een GPR Gebouw rapport van de referentie te overleggen bij aanmelding.

Ter controle dienen bij de referenties tevens de contactgegevens van de (toenmalige) contactpersonen te worden opgegeven. Deze controle kan zonder verdere toestemming van de Gegadigde worden uitgevoerd. Indien de verklaring van een referent niet overeenstemt met de schriftelijke verklaring van Gegadigde dan wordt de referentie als ongeldig beschouwd en wordt de aanmelding terzijde gelegd omdat daarmee niet wordt voldaan aan de gestelde eis.

- Referenties die meer woorden en/of beelden omvatten dan hierboven omschreven, worden alleen beoordeeld op het maximaal aantal woorden en/of de eerste twee pagina's met beelden.
- Indien een Gegadigde niet voldoet aan bovengenoemde geschiktheidseisen ten aanzien van de technische en beroepsbekwaamheid, wordt hij uitgesloten van deelname.



- Indien er drie of minder dan drie Aanmeldingen resteren na de toets aan de vormvereisten en minimumeisen, worden alle Gegadigden die een aanmelding hebben ingediend geselecteerd voor deelname aan de inschrijvingsfase indien de Gemeente besluit de procedure voort te zetten. De Gemeente kan in dat geval echter ook besluiten om de procedure te beëindigen.



5. SELECTIEFASE

5.1 Selectie

Indien er meer dan drie Gegadigden een geldige Aanmelding hebben ingediend, worden de Gegadigden gerangschikt op basis van de behaalde scores na de beoordeling van de door hen ten behoeve van deze selectie ingediende referentieprojecten conform de hieronder beschreven selectiecriteria (competentie 4 en 5).

De selectiecriteria zijn geen minimumeisen, maar criteria waaraan punten worden toegekend om een rangorde te kunnen aanbrengen (teneinde drie gegadigden te kunnen selecteren).

De Gegadigde moet de relevante gegevens en valide bewijsstukken aanleveren om aan te tonen in welke mate hij tegemoet kan komen aan de hieronder beschreven selectiecriteria. De Gemeente behoudt zich het recht voor om de juistheid van de verstrekte gegevens te controleren.

In de selectiefase zal de selectiecommissie maximaal drie Gegadigden selecteren op basis van de behaalde scores op de gevraagde competenties.

De selectiecommissie zal bestaan uit:

- Stedenbouwkundige;
- Adviseur uitgifte;
- Duurzaamheidsdeskundige.

De selectiecommissie zal onder leiding staan van een gemeentelijk projectmanager en worden geadviseerd door een inkoopadviseur.

5.2 Beoordeling selectiecriteria (competentie 4 en 5)

5.2.1 Competentie 4: Stedenbouwkundige en architectonische principes

De selectiecommissie zal het referentieproject beoordelen op de toegepaste stedenbouwkundige en architectonische principes. De referentie zal beoordeeld worden op de volgende onderdelen (stellingen):

- Ervaring met een appartementengebouw in een 'stedelijke omgeving' vergelijkbaar met OKO Centrum.
- Ervaring met het toepassen van ontwerpprincipes vergelijkbaar met het Beeldkwaliteitsplan van Olympiakwartier Oost in een appartementengebouw (zie paragraaf 3.5).
- In het referentieproject zijn aantoonbaar de stedenbouwkundige en/of architectonische principes vergelijkbaar met het Beeldkwaliteitsplan van Olympiakwartier Oost toegepast.

Bij de Aanmelding (in het Referentieformulier) moet worden toegelicht waarom deze referentie is gekozen in relatie tot de in het Beeldkwaliteitsplan omschreven principes.

De informatie over stedenbouwkundige en architectonische principes dient zich per referentie te beperken tot maximaal twee (2) A4 aan toelichting (minimaal lettertype: 10pt) en maximaal twee (2) A4 beeldmateriaal op het referentieblad, waaronder informatie over de context van de gebouwen, de uitstraling van de appartementen (massavorming, kleur, materiaal, detaillering) en ruimtelijke inpassing, zodat de referentie beoordeeld kan worden.

Voor dit selectie criterium kunnen maximaal 10 punten worden verkregen.

Waardering	Toekenningscriterium bij stedenbouwkundige en/of architectonische principes
10 <i>Uitmuntend</i>	Het referentieproject is qua stedenbouw en architectuur zeer goed passend. Er zijn verschillende stedenbouwkundige en/of architectonische principes toegepast die vergelijkbaar zijn of overeenkomen met die van OKO Centrum. De stedenbouwkundige inpassing in de omgeving is zorgvuldig en de architectonische kwaliteit uitstekend. De uitstraling van het gebouw sluit zeer goed aan bij de beoogde sfeer van OKO Centrum. De Gegadigde weet zich hiermee zeer positief te onderscheiden.
7 <i>Voldoende</i>	Het referentieproject is qua stedenbouw en architectuur voldoende passend. Er zijn verschillende stedenbouwkundige en/of architectonische principes toegepast die overeenkomen met die van OKO Centrum. De stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en de architectonische kwaliteit zijn voldoende. De uitstraling van het gebouw sluit beperkt aan bij de beoogde sfeer van OKO Centrum. De Gegadigde weet zich hiermee echter niet te onderscheiden.



4 <i>Matig</i>	Het referentieproject is qua stedenbouw en architectuur beperkt passend. Er zijn weinig stedenbouwkundige en/of architectonische principes toegepast die overeenkomen met het die van OKO Centrum. De stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en de architectonische kwaliteit zijn matig. De uitstraling van het gebouw sluit minimaal of niet aan bij de beoogde sfeer van OKO.
0 <i>Onvoldoende</i>	Het referentieproject is qua stedenbouw en architectuur onvoldoende passend. Er zijn geen vergelijkbare stedenbouwkundige of architectonische principes toegepast. Stedenbouwkundige inpassing en architectonische kwaliteit sluiten niet aan op het Beeldkwaliteitplan. De uitstraling van het gebouw sluit niet aan bij de beoogde sfeer van OKO Centrum en/of dit blijkt niet uit de aangeleverde informatie.

5.2.2 Competentie 5: Duurzaamheid

De selectiecommissie zal het referentieproject beoordelen op integrale duurzaamheid, en meer specifiek klimaatadaptatie en biodiversiteit.

De Gegadigde dient op het Referentieformulier aan te geven waarom dit referentieproject wordt aangedragen en een beschrijving te geven van het project. Er wordt gevraagd om bij de beschrijving aandacht aan de volgende onderwerpen te besteden en foto's / details / (profiel)tekeningen / berekeningen van het project te laten zien waardoor de maatregelen geverifieerd kunnen worden:

- In hoeverre is het referentiegebouw (appartementengebouw) klimaatbestendig gebouwd? Geef in de beschrijving aan welke maatregelen er in het referentieproject zijn opgenomen om wateroverlast te voorkomen. Denk bijvoorbeeld aan regenwaterberging/-buffering op eigen terrein, maatregelen om opvangen regenwater te hergebruiken en het regenwater natuurlijk te laten afwateren.
- Hoe is in het ontwerp van het referentieproject rekening gehouden met een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving in tijden van hitte? Denk bijvoorbeeld aan begroeiing op de gevel/dak en op eigen terrein in de directe omgeving van het project.
- Welke natuurinclusieve maatregelen zijn in het referentieproject op/aan het gebouw en evt. eigen terrein opgenomen en hoe draagt het gebouw ontwerp bij aan de bevordering van de biodiversiteit van de omgeving? Hoe wordt een hoogwaardige habitat voor gebouwbewonende doelsoorten van het betreffende gebied gecreëerd? Denk bijvoorbeeld aan specifieke (gevel)beplanting, nestgelegenheden voor vogels, kasten voor vleermuizen.
- Welke GPR Gebouw-scores zijn in het referentieproject behaald?

De referenties zullen beoordeeld worden op de volgende onderdelen (stellingen) waarbij alleen maatregelen in het project (op eigen terrein en op/aan het eigen gebouw) punten opleveren:

- Het project is **opgeleverd** (dit is minimeis, zie par. 4.4).
- Het project is aantoonbaar klimaatbestendig. Er zijn maatregelen opgenomen om **wateroverlast** te voorkomen en eventueel hergebruik mogelijk te maken.
- Het project houdt aantoonbaar op verschillende manieren rekening met een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving ten tijde van **hitte**.
- Het project is aantoonbaar **natuurinclusief** en draagt bij aan de bevordering van de biodiversiteit in de omgeving.
- In het project is nagedacht over de toekomstbestendigheid van de natuurinclusieve en/of klimaatadaptieve maatregelen; kortom **duurzaam beheer en onderhoud** van het project.
- Het project is getoetst op duurzaamheid met behulp van **GPR Gebouw** en scoort op elk thema aantoonbaar hoger dan de minimale prestatie zoals weergegeven in tabel 1, bladzijde 16 van deze leidraad. De Gegadigde kan dit aantonen met een GPR Gebouw certificaat of een uitdraai van de GPR Gebouw berekening. De berekening moet uitgevoerd of geaccordeerd zijn door een erkende GPR Gebouw Expert.

De informatie over duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit dient zich te beperken tot maximaal twee (2) A4 aan toelichting (minimaal lettertype : 10pt) en maximaal twee (2) A4 beeldmateriaal op het referentieblad.



Voor dit selectie criterium kunnen maximaal 10 punten worden verkregen.

Waardering	Toekenningscriterium bij klimaatadaptatie en biodiversiteit
10 <i>Uitmuntend</i>	Er zijn 6 stellingen op het referentieproject toepasbaar.
8 <i>Goed</i>	Er zijn 5 stellingen op het referentieproject toepasbaar.
6 <i>Voldoende</i>	Er zijn 4 stellingen op het referentieproject toepasbaar.
4 <i>Matig</i>	Er zijn 3 stellingen op het referentieproject toepasbaar.
0 <i>Onvoldoende</i>	Er zijn 2 of minder stellingen op het referentieproject toepasbaar.

5.3 Selectiemethode

De maximaal te behalen score van de twee (2) selectiecriteria is 20 punten. In onderstaand overzicht is dit weergegeven.

Selectiecriteria	Max. aantal punten
Competentie 4: Stedenbouwkundig en/of architectonische principes	10
Competentie 5: Duurzaamheid	10
Totaal aantal punten	20

De selectiecommissie zal de referentieprojecten inhoudelijk beoordelen, waarna dit eerst individueel door de leden van selectiecommissie wordt gewaardeerd met een cijfer (waardering) conform het beoordelingskader onder paragraaf 5.2. Hierna zal de selectiecommissie de individuele waarderingen plenair bespreken in een consensus overleg en voorzien van een eindwaardering. De drie hoogst beoordeelde partijen worden toegelaten tot de inschrijvingsfase.

Indien meerdere partijen gelijk eindigen, geeft de score op het onderdeel ‘Stedenbouwkundige en/of architectonische principes’ de doorslag. Indien dit nog niet voldoende blijkt, zal de score op het onderdeel duurzaamheid, ‘klimaatadaptatie & biodiversiteit’ de doorslag geven. In het uitzonderlijke geval (van gelijke scores op de benoemde onderdelen) zal worden ingeloot.

De beoordeling van de selectiecommissie zal worden vastgelegd in een proces-verbaal.

5.4 Selectiebeslissing, verificatie en bezwaar

De selectiebeslissing wordt verstuurd onder voorbehoud van een geslaagde verificatie. De Gemeente zal de Aanmeldingen van de drie Geselecteerde Gegadigden verifiëren. Indien de Geselecteerde Gegadigde niet blijkt te voldoen aan de gestelde eisen of de toets van de bewijsmiddelen of verificatie van een Aanmelding anderszins niet slaagt, wordt deze Aanmelding alsnog ongeldig verklaard en ter zijde gelegd. De eerstvolgende in rang kan dan worden toegelaten tot de inschrijvingsfase, mits de verificatie van die Aanmelding slaagt.

De selectiebeslissing zal aan alle Gegadigden gelijktijdig bekend worden gemaakt. Indien een Gegadigde zich niet kan verenigen met de selectiebeslissing, heeft hij de mogelijkheid om binnen een termijn van 7 dagen na verzending van de selectiebeslissing een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland. Deze termijn van 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.

5.5 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 drie Geselecteerde Gegadigden te komen.



6. INSCHRIJVING FASE EN GUNNING

6.1 Inschrijvingsleidraad

Voor de inschrijvingsfase zal conform de planning in 1.4 een separate leidraad inschrijvingsfase ter beschikking worden gesteld aan de Geselecteerde Gegadigden. Daarin zal worden beschreven welke stukken de Inschrijver moet indienen en hoe de Inschrijvingen exact worden beoordeeld. In dit hoofdstuk wordt alvast een vooruitblik gegeven op deze fase, zodat het voor partijen helder is wat in de inschrijvingsfase van hen wordt verwacht en op basis van welke criteria hun Inschrijvingen zullen worden beoordeeld.

6.2 Gunningscriteria

De Inschrijving wordt op drie gunningscriteria beoordeeld: (1) grondbieding, (2) duurzaamheid en (3) ruimtelijke kwaliteit.

Gunningscriteria	Max. aantal punten
1. Prijs (Grondbieding)	200
2. Kwaliteit	
2.1. Duurzaamheid	40
GPR Gebouw	
2.2. Ruimtelijke kwaliteit:	102
a. Stedenbouwkundige en architectonische principes	
b. Ruimte en betaalbaarheid	
Totaal aantal punten	342

6.2.1 Prijs (Grondbieding)

De Grondbieding moet gelijk zijn aan of hoger dan de door de Gemeente vermelde Minimale Grondbieding van € 1.700.000,- (zegge: een miljoen zeventhonderdduizend euro). De Inschrijver kan een Grondbieding doen boven dit bedrag om hoger te scoren in de inschrijvingsfase. Biedingen onder voornoemd bedrag van € 1.700.000,- worden uitgesloten van deelname aan de tenderprocedure.

6.3 Beoordelingsprocedure

Om voor gunning in aanmerking te komen, dient als onderdeel van de Inschrijving het Formulier Grondbieding en een bouwplan c.q. (schets)ontwerp voor het appartementengebouw met toelichting te worden ingediend, waarbij rekening gehouden is met de kaders en randvoorwaarden zoals omschreven in hoofdstuk 3 en het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan OKO Centrum (bijlage VIII). De toelichting dient smart omschreven te zijn. De bouwplannen die voldoen aan de door de Gemeente gestelde kaders en randvoorwaarden worden beoordeeld op de in paragraaf 6.2 genoemde drie gunningscriteria.

Voor de beoordeling van het bouwplan wordt een beoordelingscommissie samengesteld. De samenstelling van de beoordelingscommissie is gebaseerd op relevante kennis en/of expertise die benodigd is voor het deskundig en rechtmatig beoordelen van de inhoud van de Inschrijvingen.

De beoordelingscommissie bestaat uit de volgende expertises:

- Adviseur uitgifte;
- Stedenbouwkundige in samenwerking met de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit;
- Duurzaamheidsdeskundige.

Het team zal onder leiding staan van een gemeentelijk projectmanager en worden geadviseerd door een inkoopadviseur.

De door de Inschrijvers ingediende documenten worden door de Gemeente eerst getoetst op volledigheid en geldigheid. Indien wordt geconstateerd dat een Inschrijving niet volledig is en het betreft een kennelijke fout c.q. eenvoudig te herstellen gebrek, dan stelt de gemeente de betreffende Inschrijver hiervan op de hoogte. Vervolgens wordt de Inschrijver gedurende twee (2) dagen in de gelegenheid gesteld om de geconstateerde fout te herstellen. De aanvulling c.q. het herstel mag nooit leiden tot een inhoudelijke wijziging van de Inschrijving.



De plannen worden gerangschikt op punten. Het plan met de meeste punten krijgt rang 1, het plan met daarna de meeste punten krijgt rang 2, enzovoort. Aan het best beoordeelde plan (rang 1) wordt voorlopig gegund onder voorbehoud van een geslaagde verificatie. Alle partijen die een Inschrijving hebben gedaan, worden hiervan op de hoogte gesteld.

6.4 Verificatie, gunning, bezwaar en wachtkamerovereenkomst

De gemeente heeft de mogelijkheid om met de winnende Inschrijver een verificatiegesprek te houden. Dit gesprek heeft als doel de Inschrijving zorgvuldig te controleren en te 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.

Alvorens over te gaan tot definitieve gunning, zal de Gemeente een bezwaartermijn van 20 dagen in acht nemen. Indien een Inschrijver zich niet kan verenigen met het gunningsbesluit van de Gemeente kan hij binnen 20 dagen na verzending van het gunningsbesluit bezwaar aantekenen door het aanhangig maken van een kort geding bij de Rechtbank Midden-Nederland. Deze termijn betreft een vervaltermijn.

De gemeente zal na definitieve gunning 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 V).