

EKO-1 Almere Projectmatige woningen in blok C1

Tenderleidraad

tenderprocedure verkoop grond ten behoeve van
ontwikkeling projectmatige woningen

Referentienummer IA2024.06.03

Datum 16 juli 2024

Versie	002 <u>NvI II</u>
Status	definitief
Opgesteld door	Gebiedsontwikkeling

Inhoud

1.	Algemene informatie	3
1.1.	Uitnodiging tot Inschrijving	3
1.2.	Project in vogelvlucht	3
1.3.	Tenderprocedure	3
1.4.	Definities	3
1.5.	Communicatie via TenderNed en contactpunt	4
1.6.	Planning	4
1.7.	Leeswijzer	5
2.	Procedureverloop en het indienen van een Inschrijving	6
2.1.	Voorschriften	6
2.2.	Vragenronde en inlichtingen	6
2.3.	Indienen van de Inschrijving	7
2.4.	Inschrijven in combinatie	7
2.5.	Beroep op een derde	7
2.6.	Volledige en tijdige Inschrijving	7
3.	Tevredenheidsverklaring(en)	8
2.7.	Rechtsgeldige ondertekening	8
2.8.	Ontvangstbevestiging	8
2.9.	Beoordeling Inschrijvingen	8
2.10.	Gestanddoening	8
3.	Over de opdracht	9
3.1.	Aard en omvang van de overeenkomst	9
3.2.	Geen btw en geen overdrachtsbelasting	9
3.3.	Netcongestie	9
3.4.	Plaats te verkopen object	10
3.5.	Op de koopovereenkomst toepasselijke voorwaarden en toepasselijke recht	11
3.6.	Planning project	11
4.	Eisen aan de Inschrijving	12
4.1.	Uitsluitingsgronden	12
4.1.1	Uitsluitingsgrond Russische onderdanen en entiteiten	12
4.2.	Geschiktheidseisen	12
5.	Beoordeling Inschrijvingen en gunning	14
5.1.	Beoordeling volledigheid en geldigheid	14
5.2.	Beoordeling Grondbiedingen	14
5.3.	Loting bij gelijke Grondbiedingen	14
5.4.	Voorlopige gunning en opschortende termijn	14
5.5.	Definitieve gunning	14
5.6.	Wachtkamerregeling	15

1. Algemene informatie

1.1. Uitnodiging tot Inschrijving

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 13) 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 C1, is bedoeld voor de projectmatige ontwikkeling en bouw van 13 (grondgebonden) rijwoningen van 3 lagen. De woningen mogen zowel koop als vrije sector huur zijn.

1.3. Tenderprocedure

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

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

Door een Inschrijving in te dienen stemt de Inschrijver 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 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.

1.4. Definities

In de onderhavige tenderleidraad en 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);
- **'Uniform Europees Aanbestedingsdocument'**: verklaring die als **bijlage 11** 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.

1.5. Communicatie via TenderNed en contactpunt

De procedure zal geheel digitaal verlopen via TenderNed.

Als opdrachtgever treedt op:

Gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Namens de Gemeente wordt de procedure uitgevoerd door de afdeling Gebiedsontwikkeling. Contactpersoon voor deze procedure is: mevrouw Ellen Hoekstra, team Inkoop & Subsidie. Indien er een storing is in TenderNed is zij te bereiken via inkoop@almere.nl of via het algemene telefoonnummer van Gemeente Almere: 14 036.

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

1.6. Planning

De onderstaande planning is ter indicatie. De Gemeente behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen. De in onderstaande planning genoemde tijdstippen zijn Nederlandse tijd.

2 juli 2024	publicatie aankondiging op TenderNed
9 juli 2024 12.00 uur	datum en tijdstip uiterlijke indiening vragen
12 juli 2024	verstrekking Nota van Inlichtingen
26 juli 2024 12.00 uur	datum en tijdstip uiterlijke indiening Inschrijvingen
2 augustus 2024	voorlopige gunningbeslissing

<u>2</u> augustus – <u>12</u> augustus 2024	stand-still termijn
<u>13</u> augustus 2024	definitieve gunningbeslissing

1.7. Leeswijzer

Deze leidraad bestaat uit vijf 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 Inschrijvers dienen te voldoen. Hoofdstuk 5 beschrijft het de beoordeling van de Inschrijvingen.

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

BIJLAGEN	
nummer en titel bijlage	bijlage wordt verstrekt als:
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

2. Procedureverloop en het indienen van een Inschrijving

2.1. Voorschriften

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

2.2. Vragenronde en inlichtingen

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

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

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

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

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

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

Inschrijver 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 Inschrijver 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 Inschrijver weten via TenderNed en wordt de vraag niet beantwoord. Indien de Inschrijver 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 Inschrijvers naar de instructie op de website: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen>. Inschrijvers kunnen hiervoor ook contact opnemen met de servicedesk van TenderNed.

2.3. Indienen van de Inschrijving

Partijen dienen hun Inschrijving 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 Inschrijving. Het indienen van de Inschrijving vereist een separate actie in het systeem die bevestigd moet worden met een SMS-code. Ten tijde van het indienen van een 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. Inschrijven in combinatie

Inschrijven in combinatie is niet toegestaan.

2.5. 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 paragraaf 4.2) te voldoen.

2.6. Volledige en tijdige Inschrijving

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

De Gemeente is niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door Inschrijvers bij het aanleveren van informatie via TenderNed. Inschrijvers 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 Inschrijving dient in de Nederlandse taal gesteld te zijn en bestaat uit de volgende documenten:

Inschrijving		
Wat	Model	Opmerking
1. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Conform bijlage 11	Rechtsgeldig ondertekenen
2. Referenties	Conform bijlage 12 (format referentieformulier) en het gestelde in hoofdstuk 4.2.2	

3. Tevredenheidsverklaring(en)	Zie paragraaf 4.2.2	
4. Uittreksel handelsregister KvK		Niet ouder dan 6 maanden, gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van een inschrijving.
5. Formulier Grondbieding	Conform bijlage 10	

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 en uitsluiting van deelname aan de tenderprocedure.

2.7. Rechtsgeldige ondertekening

De rechtsgeldige ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele Inschrijving. 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 het UEA dient te blijken uit het uittreksel van de Inschrijver in het nationale handelsregister, dat bij Inschrijving ingediend dient te worden. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet, waarna de betreffende stukken zijn gescand.

2.8. Ontvangstbevestiging

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

2.9. Beoordeling Inschrijvingen

De ingediende Inschrijvingen worden door de Gemeente eerst beoordeeld op de formele voorschriften. Voorts wordt door de Gemeente beoordeeld of de Inschrijvers voldoen aan de door de Gemeente gestelde geschiktheidscriteria en de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn. De Inschrijvingen die hieraan worden vervolgens beoordeeld op de hoogste Grondbieding (zie hoofdstuk 5).

2.10. 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 wachtkamerovereenkomst worden gesloten (zie par. 5.6). 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 wachtkamerovereenkomst.

3. Over de opdracht

3.1. 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 13 woningen gerealiseerd worden. De Minimale Grondbieding bedraagt € 2.100.000.

3.2 Verplichte afstemming met derden betreffende de aansluiting op bebouwing belendend perceel

De Koper is gerechtigd op de onroerende zaak maximaal 13 woningen te realiseren. De zijgevel van een door Koper te realiseren woningen dient aan te sluiten op de zijgevel 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)gevel.

3.2. 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.

Hetgeen in de vorige alinea is opgenomen zal ook in de te sluiten koopovereenkomst(en) worden opgenomen.

In lijn met het bovenstaande omvat het in deze tenderleidraad genoemde bedrag als Minimale Grondbieding geen btw en geen overdrachtsbelasting.

3.3. Netcongestie

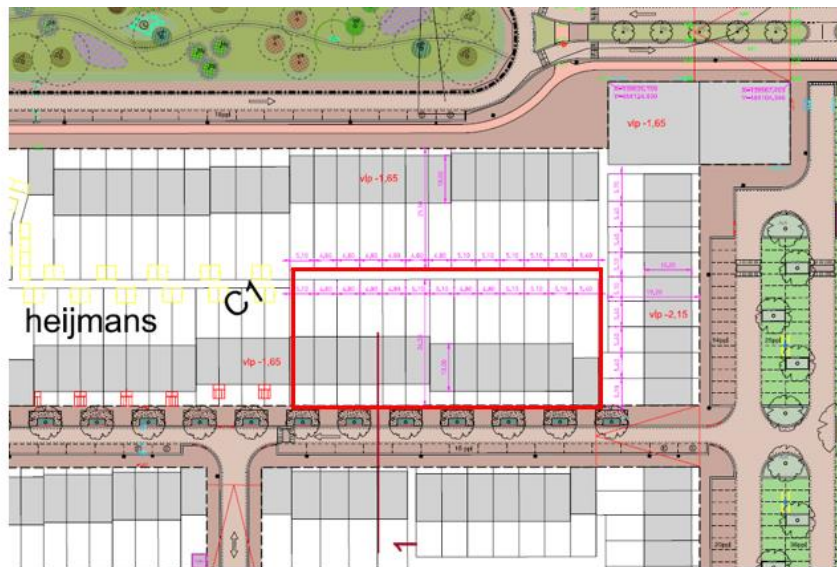
De Inschrijver is ermee bekend en aanvaardt voor eigen rekening en risico dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra-infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van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

3.4. Plaats te verkopen object

NL - Almere.

De Gemeente verwijst naar onderstaande afbeeldingen.

Tender C1 (deels)



Bouwblok C1 deels

Context

- De te realiseren 3 laagse grondgebonden woningen bevinden zich in Stadsblok C1 (zie rood omlijnde gebied).
- Het aansluitende deel van bouwblok C1 is bebouwd met woningen van Heijmans.
- Maximaal 13 grondgebonden woningen.
- Minimaal 50% van de woningen in de rij hebben een dwarskap of een lessenaarsdak. (Zie beeldkwaliteitsplan, p.26 en p.44 voor nadere uitleg dwarskappen).
- Minimaal 30% van de woningen hebben een erker of een loggia (zie beeldkwaliteitsplan p.48 – 50).

3.5. 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.

3.6. 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

4. Eisen aan de Inschrijving

4.1. Uitsluitingsgronden

De Gemeente hanteert de uitsluitingsgronden uit de Aanbestedingswet 2012 (art. 2.86 en art. 2.87 Aw 2012). Inschrijver 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 Inschrijving terzijde worden gelegd. Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dient door de Inschrijver te worden ingevuld en rechtsgeldig ondertekend bij de Inschrijving te worden gevoegd. De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te blijken uit het bij Inschrijving overgelegde uittreksel van de Inschrijver in het nationale handelsregister. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet, waarna de betreffende stukken zijn gescand.

Ten aanzien van deze bewijsstukken met betrekking tot de uitsluitingsgronden zal de Gemeente aansluiting zoeken bij de Aanbestedingswet 2012 (art. 2.89 Aw 2012). Dit betekent dat de Gemeente een Gedragsverklaring Aanbesteden vereist en een verklaring van de Belastingdienst, waaruit blijkt dat de Inschrijver aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen en van sociale zekerheidspremies heeft voldaan. Deze documenten hoeven nog 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.

4.1.1 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.

4.2. Geschiktheidseisen

4.2.1 Eis ten aanzien van de financiële en economische draagkracht

Inschrijver dient aan de volgende geschiktheidseis 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 geschiktheidseis leidt tot uitsluiting van de procedure.

4.2.2 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 (te rekenen vanaf te moment van inschrijven).

- ~~Competentie 1: ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en (laten) realiseren van tenminste 15 projectmatige grondgebonden rijwoningen in een stedelijke omgeving waarbij aangesloten wordt op (een) woning(en) van derden.~~
- Competentie 1: ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en (laten) realiseren van tenminste 15 projectmatige grondgebonden rijwoningen in een stedelijke omgeving;
- Competentie 2: ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en (laten) realiseren van rijwoningen of appartementen in een stedelijke omgeving, waarbij aangesloten wordt op (een) woning(en) van derden.

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 of tevredenheidsverklaringen van de kopers van ten minste 15 rijwoningen waaruit blijkt dat het referentieproject naar behoren is uitgevoerd, zowel met betrekking tot de wijze van uitvoering (de ontwikkeling en bouw) 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 geschiktheidseis leidt tot uitsluiting van de procedure.

5. Beoordeling Inschrijvingen en gunning

5.1. Beoordeling volledigheid en geldigheid

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.

5.2. Beoordeling Grondbiedingen

Nadat de Gemeente de volledigheid en geldigheid van de Inschrijvingen heeft beoordeeld, 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.

5.3. 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.

5.4. Voorlopige gunning en opschortende termijn

De Gemeente maakt de uitkomst aan alle Inschrijvers bekend. Deze bekendmaking vormt de 'voorlopige gunningsbeslissing'. De Gemeente verzendt de voorlopige gunningsbeslissing via Tendered aan de Inschrijvers.

Nadat de Gemeente de uitkomst aan de Inschrijvers 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 gunningsbeslissing binnen 10 kalenderdagen na het bekendmaken van die beslissing aanhangig te maken in de vorm van een kortgedingprocedure bij de bevoegde rechter. Deze termijn betreft een vervaltermijn. Een bezwaar dat aanhangig wordt gemaakt nadat laatstbedoelde termijn is verstreken, is niet ontvankelijk.

5.5. Definitieve gunning

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

Indien de Gemeente overgaat tot definitieve gunning dan geschiedt dit als volgt. De definitieve gunningsbeslissing vindt plaats in de vorm van een ondertekende schriftelijke verklaring van de Gemeente aan de winnende Inschrijver. De Gemeente verzendt de definitieve gunningsbeslissing via Tendered aan de Inschrijver. Door het verzenden van de gunningsbeslissing aanvaardt de Gemeente het aanbod van de winnende Inschrijver zoals bedoeld in artikel 6:217 BW en komt de koopovereenkomst juridisch gezien tot stand. Voor het tot stand komen van de koopovereenkomst is derhalve daarna juridisch gezien geen ondertekening van de koopovereenkomst meer nodig. Desalniettemin vereist de Gemeente dat de koopovereenkomst door beide partijen wordt ondertekend.

5.6. 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 vernietigd, de koopovereenkomst te sluiten met de Inschrijver waarmee de wachtkamerovereenkomst is aangegaan, overeenkomstig diens Inschrijving. Door in te schrijven verklaart de 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.