

Gunningsleidraad

Voor de Europese Niet-Openbare aanbesteding van

Herontwikkeling voormalige school Beverakker 19 Houten

Zaaknummer: 700292

Datum: --- maart 2023



Inhoudsopgave

1	Algemeen	7
1.1	<i>Inleiding</i>	7
1.2	<i>Aanbestedende dienst</i>	7
1.3	<i>Communicatie en contactpersoon</i>	7
1.4	<i>Documenten</i>	8
1.5	<i>Juridisch kader</i>	8
1.6	<i>Planning</i>	8
1.7	<i>Omschrijving van de Opdracht</i>	8
1.7.1	Algemeen.....	8
1.7.2	Ontwikkel- en ontwerpproces.....	9
1.7.3	Doelgroepen, voor wie is het bestemd.....	9
1.7.4	Huidige situatie te verkopen perceel.....	9
1.7.5	Vigerend bestemmingsplan.....	10
1.7.6	Verkeersstructuur.....	11
1.7.7	Riolering.....	11
1.7.8	Kabels en leidingen.....	11
1.7.9	Planologische en milieutechnische belemmeringen.....	12
1.7.10	Toekomstige eigendomssituatie en inrichting plangebied.....	12
2	Minimumeisen	13
2.1	<i>Opdrachtvoorwaarden</i>	13
2.2	<i>Programma van eisen</i>	13
2.2.1	Eisen ten aanzien van de overeenkomst en de samenwerking.....	13
2.2.2	Eisen ten aanzien van de facturatie..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
2.2.3	Eisen ten aanzien van Woningbouwprogramma/gemeenschappelijke ruimte.....	13
2.2.4	Eisen ten aanzien van Huurwoningen.....	14
2.2.5	Eisen ten aanzien van de duurzaamheid/klimaatneutraal.....	14
2.2.6	Eisen ten aanzien van de ruimtelijke inpassing.....	14
2.2.7	Eisen ten aanzien van verkeer en parkeren.....	15
2.2.8	Eisen ten aanzien van de openbare ruimte en groen.....	15
2.2.9	Eisen ten aanzien van de financiën.....	15
2.3	<i>Bewijsvoering</i>	15
3	Gunningscriteria	16
3.1	<i>Inleiding</i>	16
3.2	<i>Kwalitatief - Plan van aanpak</i>	16
3.2.1	Beoordeling plan van aanpak.....	16
3.3	<i>Grondbod</i>	17
3.3.1	Beoordeling grondbod.....	17
4	Procedure offertetraject	18
4.1	<i>Indiening Inschrijving</i>	18
4.2	<i>Uitgangspunten bij de procedure</i>	18
4.3	<i>Onjuistheden of onduidelijkheden</i>	19
4.4	<i>Nota van Inlichtingen</i>	20
4.5	<i>Klachtenregeling</i>	20

4.6	<i>Beschrijving beoordelingsprocedure</i>	20
4.6.1	Beoordelingsteam.....	20
4.6.2	Beoordelingsprocedure.....	20
4.6.2.1	Beoordeling Gunningscriteria.....	20
4.7	<i>Gunningsbeslissing</i>	21
4.8	<i>Procedure contracteren</i>	21
5	Bijlagen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
<i>Bijlage 1</i>	<i>Inschrijfbiljet</i>	23
<i>Bijlage 2</i>	<i>Concept Grondverkoopovereenkomst</i>	24

CONCEPT

Begripsbepalingen

De begripsbepalingen worden met een hoofdletter weergegeven in dit Aanbestedingsdocument en de bijbehorende Bijlagen en Appendices.

Algemene begripsbepalingen:

Aanbestedende dienst

Gemeente Houten, in de tekst verder de gemeente genoemd.

Aanbestedingsstukken

Alle documenten die door de Aanbestedende dienst in de aanbestedingsprocedure zijn gebracht.

Bewonersinitiatieven

Een groep van woningzoekenden die al dan niet in samenwerking met een ander partij een woongebouw wil ontwikkelen en realiseren waarbij deze groep zelf de woningen zullen afnemen door koop en/of huur.

Bijlage(n)

Geven de voorgeschreven formats voor het opmaken en indienen van de gevraagde informatie ten behoeve van de Inschrijving.

Bouwrijp

Het terrein is bouwrijp als het ontdaan is van obstakels tot op 1.5 meter onder de grond, bereikbaar is vanaf de openbare weg en een rioolaansluiting heeft.

BGO

Bruto gebruiksoppervlak van de woning, excl. galerij, algemene gang(en), lift en berging. Alles binnen de buitenmuren van de woning en de scheidingswanden.

Contract

Bij definitieve gunning wordt de Opdrachtverstrekking definitief gemaakt door het ondertekenen van het Contract. Dit is het document waarin alle afspraken op basis van de informatie uit dit Aanbestedingsdocument staan vermeld. Alle Aanbestedingsstukken en de Inschrijving van de Opdrachtnemer maken deel uit van het Contract.

Eisen en wensen.

Eisen en wensen van Opdrachtgever/Verkoper, zoals gespecificeerd in dit Aanbestedingsdocument met Bijlagen en Appendices.

Goothoogte

De hoogte van de snijlijn tussen het gevelvlak en het dakvlak.

Grondverkoopovereenkomst.

Met de Aanbieder die de beste Aanbieding doet wordt een Grondverkoopovereenkomst gesloten. Door het ondertekenen van de Grondverkoopovereenkomst accepteren de Koper en de verkoper al het gestelde in de Grondverkoopovereenkomst. De Grondverkoopovereenkomst is het document waarin alle afspraken op basis van de informatie uit het Selectie- en Biedingsdocument staan vermeld. Alle verstrekte documenten tijdens deze procedure en de Aanbieding van de Opdrachtnemer maken deel uit van deze overeenkomst.

Gunningsbeslissing

De keuze van de Aanbestedende dienst voor de Ondernemer met wie hij voornemens is de overeenkomst waarop de procedure betrekking had, te sluiten waaronder mede wordt verstaan de keuze om geen overeenkomst te sluiten.

Gunningscriterium / Gunningscriteria

Criterion op basis waarvan de Inschrijvingen worden beoordeeld om te bepalen welke Inschrijving het meest voor gunning in aanmerking komt.

Gunningsleidraad

Onderhavig document, waarin de Aanbestedende dienst informatie heeft opgenomen die relevant is voor het indienen van een Inschrijving in het kader van de aanbesteding waarop dit document betrekking heeft.

Inschrijver

Geïnteresseerde marktpartij (zelfstandig of in een samenwerkingsverband) welke een Inschrijving indient op deze aanbesteding.

Inschrijving

De offerte/aanbieding van de Inschrijver.

Koper: De partij die de bouwgrond koopt en de koopsom aan de Verkoper betaalt en het overeengekomen bouwplan realiseert volgens aangegeven eisen en wensen in de Grondverkoopovereenkomst.

Levensloopbestendig:

Woningen zijn levensloopbestendig als de entree, de gang, woonkamer, de slaapkamer, de keuken en het sanitair op één niveau liggen. Bij gestapelde bouw moeten alle woningen op de verdiepingen per lift bereikbaar zijn en het gehele gebouw is drempelloos en rollator toegankelijk.

Locatie

De plaats waar het gebouw of de gebouwen en alle bijbehorende voorzieningen moeten worden gerealiseerd.

Minimumeisen

De eisen die de Aanbestedende dienst ten aanzien van de uitvoering van de Opdracht stelt.

Niet-openbare procedure

Procedure waarbij de aanbesteding in twee fasen is opgedeeld: de selectie- en gunningfase.

Nokhoogte

De hoogte van het hoogste punt van het op het te verkopen perceel te realiseren gebouw.

Nota van Inlichtingen

Document waarin de geanonimiseerde antwoorden op vragen van Inschrijvers zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van het Aanbestedingsdocument. De Nota van Inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van deze aanbestedingsprocedure en prevaleert boven het Aanbestedingsdocument en de bijbehorende Bijlagen en Appendices. In geval van strijdigheden tussen de Nota's van Inlichtingen, prevaleert het bepaalde in de meest recente Nota van Inlichtingen.

Ondernemer

Een aannemer, leverancier of dienstverlener.

Opdracht

Diensten van Opdrachtgever, zoals gespecificeerd in dit Aanbestedingsdocument met Bijlagen en Appendices, welke gegund wordt aan Opdrachtnemer.

Opdrachtgever

De Aanbestedende dienst, zijnde de gemeente Houten. In de tekst verder als gemeente of de gemeente aangeduid.

Opdrachtnemer

Inschrijver aan wie door Opdrachtgever de Opdracht in het kader van deze aanbesteding wordt gegund.

Opdrachtverstrekking

Bij definitieve gunning wordt de Opdracht verstrekt aan de Opdrachtnemer middels het ondertekenen van het Contract.

Peilhoogte

De hoogte van de bovenzijde van de afwerklaag van de begane grond vloer ten opzichte van N.A.P.

Perceel

Een afgebakend deel van de opdracht waarop afzonderlijk kan worden ingeschreven.

Projectgebied

Het plan moet binnen het Projectgebied worden gerealiseerd. Het projectgebied is weergegeven op de tekening in **Bijlage 2**.

Stand still termijn

Termijn welke Aanbestedende Dienst in acht neemt voordat hij de definitieve opdracht verstrekt. Wettelijk verplicht is 20 dagen. In deze periode kunnen de afgewezen Inschrijvers bezwaar aantekenen tegen de 'voorlopige gunningsbeslissing'.

Subgunningscriterium/criteria

De subcriteria die ten grondslag liggen aan het gunningscriterium.

Subsubgunningscriterium/criteria

De subcriteria die ten grondslag liggen aan een subgunningscriterium.

Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Verklaring in pdf format waarmee Inschrijver aangeeft te voldoen aan de opgenomen voorwaarden uit het Aanbestedingsdocument. De wet stelt het gebruik van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verplicht. De pdf kan alleen gebruikt worden met Acrobat Reader, bij voorkeur versie 11. U moet het document direct opslaan op uw computer en niet openen in uw browser. Na het downloaden kunt u het document via uw computer openen met Acrobat Reader. Het is niet mogelijk om een handtekening in de pdf te zetten. Een rechtsgeldige handtekening onder de inschrijving/aanmelding geldt ook als een ondertekening van het UEA.

Vewerkersovereenkomst

Indien de opdrachtnemer *verwerker* van persoonsgegevens is ten behoeve van de opdrachtgever, dan wordt de verwerking van persoonsgegevens door de verwerker volgens artikel 28 van de *Algemene Verordening Persoonsgegevens* geregeld in een verwerkersovereenkomst die de verwerker ten aanzien van de verwerkingsverantwoordelijke (de opdrachtgever) bindt, en waarin het onderwerp en de duur van de verwerking, de aard en het doel van de verwerking, het soort persoonsgegevens en de categorieën van betrokkenen, en de rechten en verplichtingen van de verwerkingsverantwoordelijke worden omschreven.

Woningcorporatie WoonIn.

Woningcorporatie WoonIn, eigenaar en verhuurder van huurwoningen in Houten. Gevestigd aan de Dorpsstraat 132 te Houten (3991 BZ).

Woonconcepten

Een organisatie (vereniging, stichting, bv of andere gekozen rechtsvorm) van bewoners van woningen waarbij deze organisatie gericht is op samenwerking, nabuurschap, gezamenlijk belang enz.

Woonrijp

Een terrein is woonrijp als alle geplande en definitieve verharding voor parkeren en ontsluiting is gerealiseerd.

WMO-Proof

Een gebouw is WMO-proof als het voldoet aan de eisen uit de notitie "Ouderenhuisvesting, Programma van eisen, WMO-proof, 23-5-2018" Bijlage ..

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Na sloop van de Basisschool “De Velduil” aan de Beverakker 19 in Houten komt een terrein van ca. 3.000 m² beschikbaar voor woningbouw. De Gemeente Houten is eigenaar van deze grond en wil deze verkopen ten behoeve van woningbouw (32 tot 40 appartementen). De doelgroep voor de woningen is senioren die in een georganiseerde vorm vormgeven aan nabuurschap en onderlinge zorg.

Er moeten niet alleen levensloopbestendige woningen gebouwd worden maar ook een gemeenschappelijke ruimte. Deze ruimte moet ook gebruikt kunnen worden door bewonersinitiatief Wakkere Akker en de bewoners van het naastgelegen appartementengebouw Dassenburg.

Het gebouw en het woonconcept moet voldoen aan het “Houtens DNA”. (zie bijlage 3)

Het Grondbod dat in de inschrijving moet worden gedaan moet **minimaal 1.3 miljoen euro** bedragen. Inschrijvingen met een lager grondbod worden niet in behandeling genomen.

De aanbestedingsprocedure kent twee fasen. Deze Gunningsleidraad heeft betrekking op de tweede fase. U wordt hierbij uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving.

Hoofdstuk 1	Geeft een algemene inleiding op deze offerteaanvraag inclusief een korte toelichting op de opdracht en het gewenste resultaat.
Hoofdstuk 2	Beschrijft de Minimumeisen die aan de gevraagde dienstverlening worden gesteld en de informatie die inschrijvers in dit verband in de Inschrijving dienen aan te leveren.
Hoofdstuk 3	Beschrijft de criteria op basis waarvan de gunning plaatsvindt.
Hoofdstuk 4	Beschrijft procedurele aspecten die gelden voor deze offerteaanvraag en de vormvoorschriften voor het indienen van een Inschrijving.

Met de partij die de aanbesteding wint sluit de gemeente een grondverkoopovereenkomst. Een concept grondverkoopovereenkomst is bijgevoegd als **Bijlage 2**. De winnende aanbieder zal onderdeel worden van deze overeenkomst.

1.2 Aanbestedende dienst

De Gemeente Houten is onderdeel van de stadsregio Utrecht en de laatste decennia volop in ontwikkeling. Van een dorp van 7.000 inwoners in 1975 groeide Houten uit tot een middelgrote stad van ruim 50.000 inwoners. Houten is stedelijk van karakter in het centrum en dorps in de mooie en rustige woonwijken en in de kernen 't Goy, Schalkwijk en Tull en 't Waal. De combinatie van groen en landelijk bepaalt samen met de vele sociale, culturele en economische activiteiten in de Gemeente de kracht en kwaliteit van Houten.

De Gemeente heeft als doelstelling rechtmatig en doelmatig te handelen in al haar financiële transacties. Daarbij kijkt de Gemeente ook naar haar beleidsdoelstellingen op het gebied van duurzaamheid, innovatie, social return en toegankelijkheid voor het midden- en kleinbedrijf (MKB). Keuzes voor slimmere, veiligere en socialere oplossingen zijn nodig in de veranderende wereld waarin we te maken hebben met klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, digitalisering en demografische veranderingen.

Het beleid en verdere informatie van de Gemeente kunt u nalezen op de website van de Gemeente Houten.

1.3 Communicatie en contactpersoon

Deze aanbesteding verloopt volledig digitaal via www.TenderNed.nl (hierna: TenderNed).

In geval van technische vragen omtrent de werking van het TenderNed platform kunt u gedurende werkdagen van 08:30-18:00 uur contact opnemen met de Servicedesk. Website: www.tenderned.nl/contact, telefoon 0800-TenderNed (0800-8363376).

Correspondentieadres	Bezoekadres
Gemeente Houten	Gemeente Houten
T.a.v. Björn Eizenga	
Postbus 30	Onderdoor 25
3990 DA Houten	Houten

Het is niet toegestaan om andere medewerkers van de gemeente direct te benaderen om informatie te verkrijgen over deze aanbesteding. Mocht u dit wel doen, dan kan u uitgesloten worden van deelname. Uitzondering hierop is als een potentiële Inschrijver gebruik wenst te maken van de klachtenregeling zoals genoemd in paragraaf 4.5.

1.4 Documenten

1.5 Juridisch kader

De gemeente volgt een Europese niet-openbare procedure volgens de Aanbestedingswet 2012. Het gunningscriterium is beste prijs-kwaliteitverhouding.

1.6 Planning

In onderstaande tabel is de globale planning weergegeven.

Omschrijving	Datum	Tijd
Uitnodiging tot inschrijving via TenderNed		
<Evt. schouw / informatiebijeenkomst>		
Indienen van vragen, uiterlijk tot:		
Publiceren laatste Nota van Inlichtingen		
Indienen Inschrijving via TenderNed uiterlijk tot (fatale termijn)		
Opening van de kluis		
Verzending voornemen tot gunning en afwijzingen		
Definitieve gunning		
Geplande startdatum Opdracht		

Bovengenoemde data en tijdstippen zijn indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Bovendien is de planning zoals gepubliceerd op TenderNed leidend.

1.7 Omschrijving van de Opdracht

1.7.1 Algemeen

Op het te verkopen perceel moet een samenhangend zorgzaam woonconcept worden gerealiseerd gericht op sociale samenhang, nabuurschap en zelfredzaamheid van haar bewoners. Woningen moeten aantrekkelijk zijn voor senioren (55+) uit de wijken in Houten Noord-Oost of uit de Gemeente Houten die willen doorstromen naar een levensloopbestendige woning.

Bewoners worden duurzaam geholpen bij het opbouwen van een community. Over de jaren heen wordt het concept onderhouden en worden bewoners op dit vlak ondersteund. Nieuwe bewoners (zowel huurders als kopers) die worden geselecteerd moeten zich committeren aan het woonconcept en beloven eigen inbreng te leveren daarbij. Ze moeten daarvoor bijvoorbeeld een samenlevingsstatuut ondertekenen. Voor de koopwoningen moet een clause worden opgenomen dat de woningen bij verkoop blijvend in het concept worden opgenomen om te voorkomen dat de woningen aan de hoogste bidder worden verkocht dit zich niet committeert aan het woonconcept. Het woonconcept maakt dat mensen naar elkaar omkijken en biedt mogelijkheden voor ontmoeting, mantelzorg, informele zorg en ondersteuning door professionele zorg. Het plan staat niet op zichzelf, maar maakt onderdeel uit van de omgeving. Het moet wonen, samenleven en ontmoeten voor eigen- en buurtbewoners stimuleren. Het woonconcept moet duurzaam bijdragen aan- en uitnodigen tot bewegen en ontmoeten en is toegankelijk voor mensen met mobiliteitsbeperkingen.

Inwonerinitiatief Wakkere Akker en woongroep De Dassenburg zijn hierin (als toekomstige gebruikers van onder andere de gemeenschappelijke ruimte) gesprekspartner.

1.7.2 Ontwikkel- en ontwerpproces

Het plan moet in overleg met de omgeving en zo veel mogelijk met de toekomstige bewoners worden ontwikkeld. Als de toekomstige bewoners nog geen onderdeel zijn van de organisatie van de aanbieder moeten mogelijke kopers zich voor de start van het ontwerp en uitwerkingsproces kunnen aanmelden als mogelijke koper en zo veel mogelijk invloed hebben op het ontwerp van de woningen.

1.7.3 Doelgroepen, voor wie is het bestemd

De woningen zijn bestemd voor senioren uit de wijken in Houten Noord-Oost of uit de Gemeente Houten en deze hebben bij het toewijzen van een koop- of huurwoning voorrang. De doelstelling hierachter is dat het sociale netwerk van de nieuwe bewoners op deze wijze zo veel mogelijk in stand kan blijven. In dit project zijn senioren mensen met een leeftijd die hoger is dan 55 jaar.

Alle woningen zijn levensloopbestendig en aantrekkelijk voor buurtbewoners die willen doorstromen uit hun eengezinswoning. Aantrekkelijk betekent vooral groot genoeg, levensloopbestendig en voldoende mogelijkheden voor zorg en ontmoeting.

De sociale en middenhuurwoningen worden afgenomen door Woningcorporatie WoonIn.

De gemeenschappelijke ruimte kan worden gebruikt door de bewoners van de nieuwe woningen, de Dassenburg, bewonersorganisatie Wakkere Akker en andere bewoners uit de omgeving van het plan. Voor beheer en gebruik moeten deze partijen in overleg beheerafspraken opstellen. De Koper moet dit proces faciliteren.

1.7.4 Huidige situatie te verkopen perceel

De nieuwbouwlocatie Beverakker 19 ligt aan de Beverakker in Houten en wordt omsloten door de Beverakker, Hazenakker en Dassenakker.

Op de locatie staat nu nog basisschool De Velduil, welke medio 2026 wordt gesloopt (inclusief fundering en leidingen). De heipalen van het gebouw blijven in de grond achter maar worden wel tot ca. 1,5 meter onder het maaiveld verwijderd. De revisie van de heipalen zal beschikbaar gesteld worden in een tekeningbestand in DWG-formaat na het sluiten van de grondverkoopovereenkomst.

Op de grens van het projectgebied zijn hemelwater- en afvalwaterafvoeren van voldoende capaciteit beschikbaar. Ook zijn in de nabijheid van het plangebied alle nutsvoorzieningen beschikbaar voor woningbouw met voldoende capaciteit.

In de zuidoosthoek van het projectgebied staat een gasreductie station. Er mag niet gebouwd worden binnen 5 meter van dit station.



Fig.3 luchtfoto Nieuwbouwlocatie Beverakker 2022.

1.7.5 Vigerend bestemmingsplan

Voor het gebied geldt de onherroepelijke Beheersverordening Houten Noord en Zuid, vastgesteld op 20 juni 2013.

IMRO-idn:NL.IMRO.0321.001BVHOUTENNRDZD-VAST

Voor het projectgebied geldt een besluitvlak Maatschappelijk 1. Hierbij gelden o.a. de volgende regels.

In aanvulling op het bepaalde in lid 3.1 is het toegestaan om de bebouwing ter plaatse van besluitvlak Maatschappelijk - 1 te gebruiken voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. wonen in de vorm van gestapelde woningen;
 - c. horeca-activiteiten voor zover deze behoren tot de categorie 4 van de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten met een maximum van 150 m² vloeroppervlakte;
- Voor deze locatie kan het college van B&W een omgevingsvergunning verlenen voor de in dit aanbestedingsdocument gevraagde ontwikkeling.

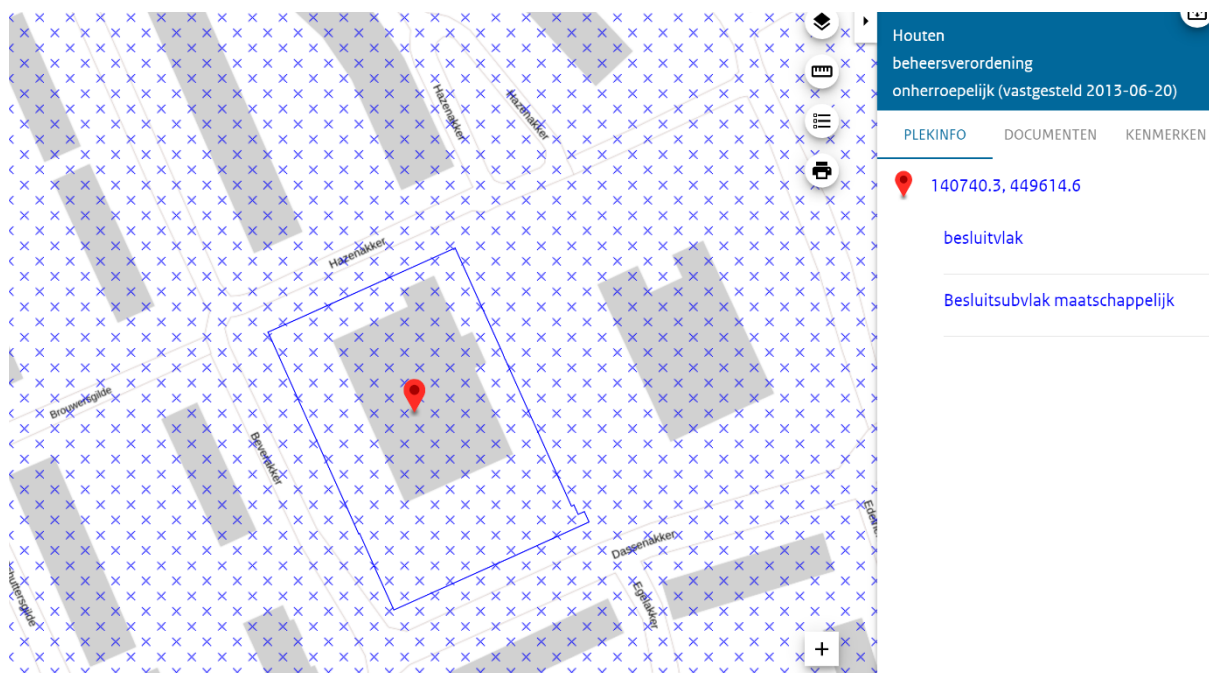


Fig 6 Uitsnede Plankaart Beheersverordening Houten Noord en Zuid.

De beheersverordening Houten Noord en Zuid kan ook geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.7.6 Verkeersstructuur

Houten heeft een uniek verkeerssysteem waarbij rustige en veilige woonwijken voorop staan. Al het doorgaande autoverkeer gaat via De Rondweg om Houten (14 km lang). Door dit systeem is in de woonwijken slechts bestemmingsverkeer aanwezig.

Fietsers en voetgangers kunnen gebruikmaken van de routes dwars door Houten. Vanuit de woonwijken lopen directe fiets- en voetpaden naar de hoofdroute naar het centrum. Scholen zijn gelegen langs de fietspaden. Waar deze fietspaden kruisen met autoverkeer hebben fietsers voorrang. Fietsers kunnen van wijk naar wijk rijden via korte routes. Om veilig de Rondweg te kruisen zijn fietstunnels en bruggen aangelegd. Fietsers zijn hierdoor binnen Houten vaak sneller dan automobilisten. Deze maatregelen, aangevuld met de uitstekende openbaar vervoervoorzieningen, zorgen voor een klimaat waarin fietsers en voetgangers de ruimte krijgen. Het plangebied wordt voor de auto ontsloten via de Rondweg om Houten, de inprikker De Akker en buurtstraat Dassenakker. In de omgeving van het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/h.

1.7.7 Riolering

In de Dassenakker, Beverakker en de Hazenakker, nabij het plangebied, is een regenwaterafvoer en een vuilwaterafvoerpunt beschikbaar van voldoende capaciteit. Een en ander zoals weergegeven op het overzicht riolering (Bijlage 8).

De Koper moet zelf de aansluiting op de gemeentelijke riolering verzorgen.

1.7.8 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn kabels en leidingen aanwezig. Er zijn geen kabels en leidingen op of direct naast de bouwlocatie. De aansluitleidingen van de vm. School zijn al verwijderd. Een en ander is weergegeven in het overzicht kabel- en leidingen (Bijlage 9).

De Koper moet eventuele voor de bouw van de gebouwen noodzakelijke verleggingen van kabels en leidingen zelf verzorgen. De Koper moet zelf de benodigde nutsaansluitingen voor de gebouwen verzorgen.

1.7.9 Planologische en milieutechnische belemmeringen

Er zijn geen beperkingen die voortkomen uit bodemkwaliteit, archeologie, externe veiligheid, verkeer, flora en fauna. De grond in het plangebied is geschikt voor de bestemming waarvoor het verkocht wordt: wonen. Ter informatie zijn het verkennend bodemonderzoek (bijlage 5) en het afgerond onderzoek Flora en Fauna (bijlage 6) toegevoegd aan dit document.

Op het terrein zal naar verwachting **ca. 350 m³** gebroken en gezeefd puin aanwezig zijn. Dit gebroken puin zal door de Gemeente worden verwerkt in de nieuw paden en parkeerplaatsen. Het puin mag door de opdrachtnemer worden gebruikt. Het betreffende puin dat tijdelijk gebruikt wordt op het werk moet 5 weken voor oplevering van de gebouwen aan de verkoper teruggeleverd worden.

1.7.10 Toekomstige eigendomssituatie en inrichting plangebied.

De grond onder het (de) te realiseren gebouw(en) en de bijbehorende terrassen, privé parkeerplaatsen en de gezamenlijke tuin zullen worden verkocht. De openbare parkeerplaatsen zullen openbaar blijven en de ondergrond daarvan wordt niet door de Gemeente verkocht.

CONCEPT

2 Minimumeisen

In dit hoofdstuk zijn de opdrachtvoorwaarden en per onderwerp de eisen opgenomen die aan de toekomstige Opdrachtnemer worden gesteld.

2.1 Opdrachtvoorwaarden

Op deze Opdracht zijn de volgende voorwaarden van toepassing in afnemende rechtskracht:

- De Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de Uitvoering van Werken (UAV 2012)
- Van toepassing zijnde wet- en regelgeving naar Nederlands recht.
- Van toepassing zijnde ARBO en milieu wet- en regelgeving.
- De bij gemeentelijke verordening vastgestelde bouwverordening, compleet met aanvullende en gewijzigde bepalingen.
- De Algemene Plaatselijke Verordening (APV) gemeente Houten 2024
- De normen, voorschriften en aanwijzingen van de plaatselijk optredende nutsbedrijven voor gas, elektra, etc.

2.2 Programma van eisen

2.2.1 Eisen ten aanzien van de overeenkomst en de samenwerking

Eis	Omschrijving
E1	U stemt in met de onder paragraaf 4.2 van dit aanbestedingsdocument genoemde opdrachtvoorwaarden.
E2	U stemt in met de rechten en verplichtingen in de bijgevoegde conceptcontract (appendix A). Indien u zich niet (geheel) conformeert met het conceptcontract, kunt u ten tijde van de vragenronde dit kenbaar maken. In de Nota van Inlichtingen zal aangegeven worden of dit voor ons acceptabel is.
E3	Wanneer u een Inschrijving indient, stemt u onvoorwaardelijk in met de inhoud van alle bijbehorende aanbestedingsstukken.
E4	De gemeente wil op de hoogte blijven van wijzigingen, die van belang zijn in het kader van deze Opdracht. Het gaat om algemene wijzigingen binnen uw organisatie en/of wijzigingen in het personeelsbestand. U zult de gemeente binnen 1 week informeren over deze wijzigingen. In het geval van fusies en overnames behoudt de gemeente zich het recht voor, het Contract, met in achtneming van een opzegtermijn van drie maanden, te beëindigen.
E5	Indien de Opdrachtnemer niet naar behoren functioneert, behoudt de Opdrachtgever zich het recht voor, om na twee schriftelijke waarschuwingen het Contract, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, te beëindigen.

2.2.2 Eisen ten aanzien van Woningbouwprogramma/gemeenschappelijke ruimte

Eis	Omschrijving
E8	Minimaal 32 en maximaal 40 woningen waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen en 20% middenhuur en maximaal 50% koopwoningen. Waarbij voldaan dient te worden aan de door de gemeente opgestelde doelgroepenverordening. (Link: doelgroepenverordening)
E9	Sociale huurwoningen hebben een BGO van ca.70 m ² .
E10	Middenhuur woningen hebben een BGO van ca. 80 m ² .
E11	Koopwoningen hebben een BGO tussen ca. 70 m ² en ca. 90 m ² .
E12	Er moet een flexibel in te richten ontmoetingsruimte in het plan worden opgenomen van ongeveer 80 m ² . Deze moet uitnodigend gepositioneerd worden voor gebruik van buurtbewoners, zodat zij zich ook welkom voelen
E13	Het plan heeft een gemeenschappelijke tuin/buitenruimte, die is ingericht om ontmoeting te stimuleren
E14	Het plan moet binnen het aangegeven projectgebied worden gerealiseerd
E15	Woningen en gemeenschappelijke ruimte zijn WMO-proof en Levensloopbestendig

2.2.3 Eisen ten aanzien van Huurwoningen

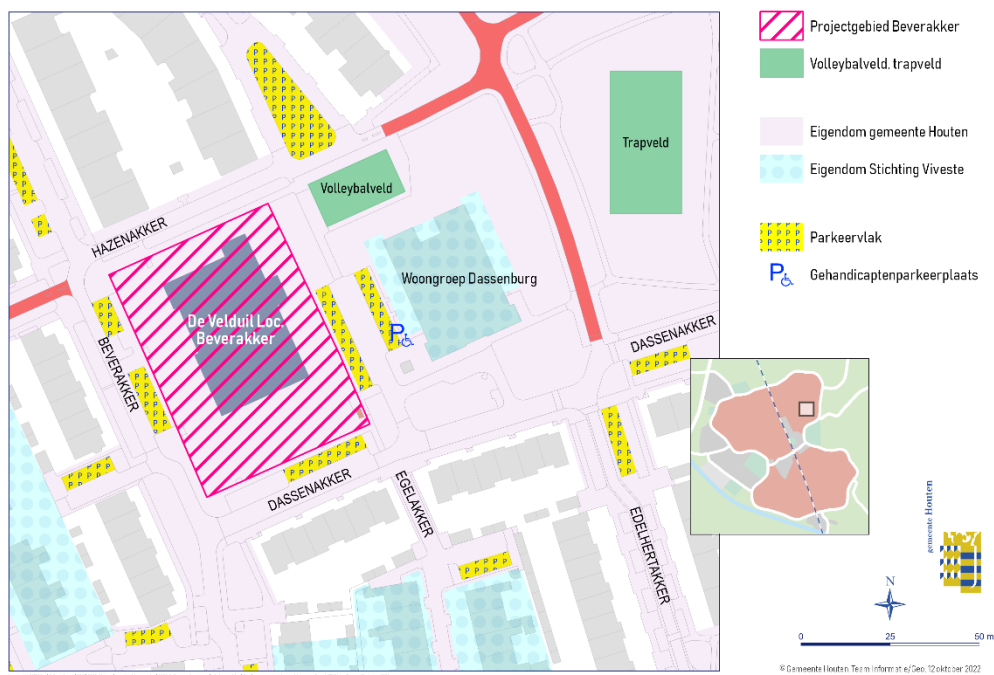
Eis	Omschrijving
E16	De te bouwen huurwoningen moeten voldoen aan het technisch en functioneel Programma van Eisen voor de realisatie van huurwoningen voor WoonIn. Zie Bijlage 10a en 10b Dit geldt voor de middenhuur woningen en voor de sociale huurwoningen. Alle huurwoningen hebben tenminste 2 slaapkamers, woonkamer/keuken en sanitair.

2.2.4 Eisen ten aanzien van de duurzaamheid/klimaatneutraal

Eis	Omschrijving
E17	Het te realiseren plan moet volledig energie neutraal zijn. Het gebouw moet op jaarbasis voldoende energie opwekken voor zowel het gebouw als de gebruikers.
E18	Het gebouw moet klimaat neutraal worden en 40 mm regenwater op het verhard oppervlak kunnen bergen en infiltreren in de bodem. Aan te leggen parkeerplaatsen moeten met waterdoorlatende verharding worden verhard.

2.2.5 Eisen ten aanzien van de ruimtelijke inpassing

Eis	Omschrijving
E19	Het plan moet binnen de grens van het projectgebied gerealiseerd worden. Het projectgebied omvat de schoollocatie incl. schoolplein. Indien noodzakelijk kan het parkeerterrein ten westen van het plangebied uitgebreid worden. De plangrens is aangegeven op de plankaart (Projectgebied Beverakker d.d.12 oktober 2022).
E20	De woningen, de ontmoetingsruimte en de woonomgeving op de locatie Beverakker 19 dienen als een integraal plan te worden ontworpen en gerealiseerd. <ul style="list-style-type: none"> • De maximale hoogte is 3 bouwlagen • Het ontwerp past bij de omliggende bebouwing en heeft een hoogwaardige uitstraling.



Figuur 1: plankaart (Projectgebied Beverakker d.d.12 oktober 2022)

2.2.6 Eisen ten aanzien van verkeer en parkeren

Eis	Omschrijving
E21	De auto-ontsluiting van het plan moet aan de Dassenakker liggen.
E22	Het aantal parkeerplaatsen rond het gebouw moet voldoen aan de Nota Parkeernormen Houten van juli 2021. (Bijlage 12)
E23	Bezoekersparkeerplaatsen worden onderdeel van het openbaar gebied en er zijn minimaal 2 plekken om elektrische auto's op te laden.

2.2.7 Eisen ten aanzien van de openbare ruimte en groen

Eis	Omschrijving
E24	De eventueel benodigde aanpassingen en inrichting van het omliggende openbaar gebied zijn onderdeel van het plan en worden door de Aanbieder verzorgd en betaald.
E25	De openbare ruimte moet een groene uitstraling hebben en bijdragen aan de biodiversiteit.
E26	De woonomgeving en inrichting van de openbare ruimte moet bijdragen aan bewegen en ontmoeten en zijn toegankelijk voor mensen met mobiliteitsbeperkingen.
E27	Het openbaar groen moet voldoende bomen bevatten en schaduw geven tegen hittestress, 40% van de nieuwe woonomgeving heeft schaduw van bomen.
E28	Openbare ruimte en openbare voorzieningen van het plan moeten voldoen aan het BIOR 2024 (Bijlage 13)
E29	Het ontwerp van de openbare ruimte moet eerst goedgekeurd worden door de Gemeente voordat het wordt uitgevoerd.
E30	De openbare ruimte moet volgens dit goedgekeurde ontwerp worden uitgevoerd en wordt overgedragen, na opname en goedkeuring, aan de Gemeente Houten.

2.2.8 Eisen ten aanzien van de financiën

Eis	Omschrijving
E31	De huurwoningen die door de ontwikkelaar/bouwer worden gebouwd, worden afgenomen en verhuurd door WoonIn. Voor een sociale huurwoning wordt door WoonIn een uitnameprijs van 350.000,= euro v.o.n. betaald en voor een middenhuurwoning wordt 385.000,= euro v.o.n. betaald.
E32	De koopwoningen worden gebouwd door de Aanbieder en verkocht aan de uiteindelijke bewoners.
E33	De gemeenschappelijke ruimte wordt door de Aanbieder gebouwd en om niet overgedragen aan de nog aan te wijzen beheerder/eigenaar (VVE, stichting o.i.d.).
E34	De noodzakelijke aanpassingen en inrichting van het omliggende openbaar gebied zijn onderdeel van het plan en worden door de Aanbieder verzorgd, betaald en om niet overgedragen aan de Gemeente.
E35	Ter zekerstelling van de vergoeding en/of herstel van mogelijke schade aan het openbaar gebied moet de Koper of het bedrijf dat Koper inschakelt om de woningen te realiseren een waarborgsom storten van €30.000,=. Deze waarborgsom wordt terugbetaald na afloop van alle werkzaamheden en de volledige ontruiming van het bouwterreinen. Eventuele schade aan het openbaar gebied wordt op de waarborgsom in mindering gebracht. Voor de start van de bouw wordt er een gezamenlijke opname gedaan van de staat van het terrein en de omgeving.

2.3 Bewijsvoering

Door het invullen en ondertekenen en vervolgens indienen van het inschrijfbiljet (Bijlage 1) verklaart de Inschrijver volledig en zonder voorbehoud akkoord te gaan met en volledig te voldoen aan alle bovengenoemde Minimumeisen.

3 Gunningscriteria

3.1 Inleiding

Het gunningscriteria zijn Kwaliteit en Grondbod. Zie onderstaande tabel voor de verdeling.

Gunningscriterium	Subgunningscriterium	Maximum aantal punten
Kwaliteit		100
	Woonconcept/bewonersinitiatief	60
	Participatie/ontwikkelproces	40
Prijs	Grondbod	0 (knock-out)
		100

3.2 Kwalitatief - Plan van aanpak

Uw plan van aanpak bestaat uit maximaal 2.400 woorden en bevat tenminste de volgende thema's:

- Woonconcept, hoe wordt de onderlinge samenwerking, het nabuurschap en de onderlinge zorg van de kopers en huurders van het te realiseren gebouw georganiseerd en voor de lange termijn vormgegeven (60 punten);
- Ontwikkelproces met participatie omwonenden, kopers en WoonIn (40 punten);
- Een weergave van het aantal te realiseren woningen;
- Een globale weergave van de vorm en omvang van het te realiseren gebouw en de parkeeroplossing.

Woonconcepten die blijvend stimuleren dat bewoners naar elkaar omkijken (community building en nabuurschap) door inrichting van het gebouw én organisatie en ondersteuning van de bewoners scoren hoger bij de aanbestedingsprocedure. Daarnaast worden woonconcepten waarbij de woningprijzen en bewonersselectie ook bij doorverkoop gereguleerd blijven hoger gescoord bij de aanbestedingsprocedure.

3.2.1 Beoordeling plan van aanpak *Woonconcept/bewonersinitiatief (maximaal 60 punten)*

Het plan moet bij voorkeur een woonconcept omvatten waarbij de toekomstige bewoners al vooraf georganiseerd zijn om in nabuurschap samen te leven en naar elkaar om te zien. De betreffende toekomstige bewoners moeten zoveel mogelijk deel willen nemen in het beheer en exploitatie van de gezamenlijke ruimte zodat ontmoeting tussen de toekomstige bewoners onderling en met de huidige omwonenden wordt gefaciliteerd. Een en ander te verwoorden in het plan van aanpak.

Participatie/ontwikkelproces (maximaal 40 punten)

Het plan moet zo veel mogelijk in overleg met de omgeving en zo veel mogelijk met de toekomstige bewoners worden ontwikkeld. Als de toekomstige bewoners nog geen onderdeel zijn van de organisatie van de aanbieder, moeten zoveel mogelijk de mogelijke kopers zich voor de start van het ontwerp- en uitwerkingsproces kunnen aanmelden als mogelijke koper en vervolgens zoveel mogelijk invloed hebben op het ontwerp van de woningen.

Bij het ontwerp en de inrichting van de gezamenlijke ruimte moeten ook Wakkere Akker en de bewonersorganisatie Dassenburg worden betrokken.

Met omwonenden zal vooral gesproken moeten worden over de buiteninrichting en de verschijningsvorm van het gebouw. Een en ander te verwoorden in het plan van aanpak.

Per onderdeel is aangegeven hoeveel punten voor betreffend onderdeel kunnen worden verkregen. Er zal gescoord worden met even cijfers, waarbij de volgende waardering geldt:

Beoordeling	Score
Uitstekend. De beantwoording voldoet uitstekend aan het gevraagde en is zeer uitgebreid beschreven, sluit uitstekend aan bij de behoeften en wensen van de gemeente en geeft blijk van uitstekend inzicht in de situatie. Dit uit zich onder meer in relevante en onderscheidende meerwaarde van het door de aanbieder aangeboden in relatie tot het desbetreffende subgunningscriterium.	10 punten.
Goed. De beantwoording voldoet goed aan het gevraagde en is uitgebreid beschreven, sluit aan bij de behoefte en wensen van de gemeente en geeft blijk van inzicht in de situatie. Er is sprake van een geringe meerwaarde van het door de aanbieder aangeboden in relatie tot het desbetreffende subgunningscriterium	8 punten.
Voldoende. De beantwoording voldoet slechts nipt aan het gevraagde en sluit beperkt aan bij de behoeften en wensen van de gemeente. Er kunnen hierdoor onduidelijkheden blijven bestaan over hoe de aanbieder dit in praktijk uitvoert.	6 punten.
Onvoldoende De beantwoording voldoet gedeeltelijk aan de gestelde punten. Enkele onderdelen komen niet aan de orde.	4 punten.
Ruim onvoldoende De beantwoording voldoet onvoldoende aan het gevraagde en/of sluit onvoldoende aan bij de behoeften en wensen van de Opdrachtgever.	2 punten.
Geen beantwoording van het gevraagde / niet aanwezig.	0 punten.

De ontvangen score zal vermenigvuldigd worden met een factor 6 (woonconcept/bewonersinitiatief) of 4 (participatie/ontwikkelproces).

De waardering van de onderdelen in het werkwijzedocument wordt hoger naarmate:

- het plan concreter op de opdracht is toegeschreven;
- actief taalgebruik is toegepast;
- de voortgang en output van de werkzaamheden beter wordt gewaarborgd;
- de kwaliteit van de uitvoering van de werkzaamheden beter wordt gewaarborgd;
- er beter met belangen van bewoners en weggebruikers rekening wordt gehouden.

Wij zijn ons er van bewust dat de beoordeling van de plannen van aanpak subjectief lijkt te zijn. Doordat meerdere personen de plannen, onafhankelijk van elkaar, zullen beoordelen, wordt de objectiviteit gewaarborgd.

Hetgeen is opgenomen in het werkwijzedocument maakt ook deel uit van de af te sluiten overeenkomst.

3.3 Grondbod

In de Inschrijving moet een grondbod in euro's worden opgenomen waarvoor de Inschrijver de grond wil kopen. Door ondertekening van de Inschrijving verklaart de Inschrijver dit grondbod gestand te doen bij het sluiten van de Grondverkoopovereenkomst.

3.3.1 Beoordeling grondbod

Het grondbod dient minimaal 1.3 miljoen euro te bedragen. Inschrijvingen met een lager grondbod worden uitgesloten van gunning.

4 Procedure offertetraject

4.1 Indiening Inschrijving

Uw Inschrijving bestaat uit de volgende onderdelen:

- Grondbod in euro's exclusief btw;
- Inschrijfbiljet (Bijlage 1). Deze dient, waar dit wordt gevraagd, rechtsgeldig ondertekend te worden;
- Een plan van aanpak met de toelichting op gevraagde kwalitatieve criteria, weergave aantal woningen en schets vorm en omvang van het gebouw en de parkeeroplossing.

De invulformulieren die u bij uw Inschrijving moet uploaden staan bij de aanbestedingsdocumenten op TenderNed. U mag de opmaak en vorm van de (digitale) documenten niet aanpassen.

Let op:

Het kan gebeuren dat de gemeente een invulformulier wijzigt naar aanleiding van de vragen en antwoorden in de informatiefase. De gemeente past dan het versienummer aan. Controleer vlak voordat u uw Inschrijving indient of u de laatste versie van de formulieren gebruikt. Als u een verkeerd formulier gebruikt, dan kan dat er toe leiden, dat de gemeente uw Inschrijving afwijst als een ongeldige Inschrijving.

Plaats uw Inschrijving uiterlijk voor de aangegeven tijd en sluitingsdatum in de digitale kluis op TenderNed. Na dit tijdstip is het niet meer mogelijk om de stukken in de kluis te plaatsen en is het dus niet meer mogelijk om een Inschrijving in te dienen. De gemeente accepteert alleen Inschrijvingen die via TenderNed worden ingediend.

Wanneer uw Inschrijving niet voldoet aan de voorgeschreven norm, niet compleet, ongeldig, onvolledig is of (on)juiste gegevens bevat, kan dit aanleiding zijn uw Inschrijving uit te sluiten van verdere beoordeling en deelname aan de aanbestedingsprocedure.

In het plan van aanpak worden ten minste de volgende thema's beschreven:

- Woonconcept, hoe wordt de onderlinge samenwerking, het nabuurschap en de onderlinge zorg van de kopers en huurders van het te realiseren gebouw georganiseerd en voor de lange termijn vormgegeven;
- Ontwikkelproces met participatie omwonenden, kopers en WoonIn;
- Een weergave van het aantal te realiseren woningen;
- Een globale weergave van de vorm en omvang van het te realiseren gebouw en de parkeeroplossing.

Woonconcepten die blijvend stimuleren dat bewoners naar elkaar omkijken (community building en nabuurschap) door inrichting van het gebouw én organisatie en ondersteuning van de bewoners scoren hoger bij de aanbestedingsprocedure. Daarnaast worden woonconcepten waarbij de woningprijzen en bewonersselectie ook bij doorverkoop gereguleerd blijven hoger gewaardeerd.

4.2 Uitgangspunten bij de procedure

Algemeen

- Door in te schrijven gaat u akkoord met de gehele inhoud van dit Selectiedocument, inclusief de Algemene Inkoopvoorwaarden Gemeente Houten 2015. Uw algemene voorwaarden wijzen wij nadrukkelijk van de hand.
- Door uw Aanmelding verklaart u tevens bekend te zijn met de in dit document gehanteerde begrippen en vaktermen.
- De gemeente behoudt zich het recht voor:
 - De Gunningsfase niet te starten bij veranderende omstandigheden (bijvoorbeeld van budgettaire of politieke aard);
 - (zover binnen juridische grenzen mogelijk) om het aanbestedingstraject geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen;

- (delen van) de opdracht niet te gunnen bij veranderende omstandigheden (bijvoorbeeld van budgettaire of politieke aard);
- alle gevraagde gegevens op hun juistheid te controleren en zo nodig referenties op te vragen;
- een Aanmelding uit te sluiten in geval van ongeldigheid, manipulatief of abnormaal laag inschrijven;
- de aanbestedingsprocedure te staken als er minder dan drie Aanmeldingen zijn ingediend en daarmee onvoldoende mededinging heeft plaatsgevonden.
- Er wordt met nadruk op gewezen dat het verstrekken van onjuiste gegevens tot uitsluiting kan leiden.

Vertrouwelijkheid

- De gemeente zal uw Aanmelding met vertrouwelijkheid behandelen en niet openbaar maken aan derden, tenzij de gemeente daartoe in rechte wordt gedwongen en voor zover de gemeente die gegevens niet in het kader van de motivering van haar beslissing(en) nodig heeft. Dit laatste uitsluitend ter beoordeling van de gemeente.
- De Aanmeldingen zullen uitsluitend worden getoond aan degenen die direct bij de aanbestedingsprocedure zijn betrokken. Correspondentie en ontvangen Aanmeldingen zullen na afloop niet worden geretourneerd.
- U mag de gegevens die de gemeente in deze Selectieleidraad ter beschikking stelt, alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt.

Communicatie

- Communicatie vindt plaats in de Nederlandse taal; zowel de Aanmelding als alle overige correspondentie. Uitzondering wordt gemaakt voor documenten die oorspronkelijk in een andere taal zijn opgesteld. Voorbeelden hiervan zijn de technische omschrijving van materieel en getuigschriften van buitenlandse instanties. De gemeente kan in voorkomend geval om een officiële vertaling verzoeken, die door en op kosten van de Gegadigden binnen een daarvoor door de gemeente gegeven termijn dient te worden verstrekt.

Gestanddoeningstermijn

- Uw Inschrijving moet minimaal drie maanden geldig zijn, te rekenen vanaf de sluitingsdatum van indiening. In verband met de mogelijkheid dat tegen het voornemen tot gunnen een civiel kort geding wordt ingesteld, dienen Gegadigden de Aanmelding tenminste gestand te doen tot 20 kalenderdagen na de uitslag van een eventueel aangespannen kort geding, inclusief hoger beroep. Dit kan inhouden dat de reguliere gestanddoeningstermijn van drie maanden overschreden wordt. Tijdens deze periode heeft de Aanmelding een onherroepelijk karakter.

4.3 Onjuistheden of onduidelijkheden

Deze Gunningsleidraad met alle bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Mochten er desondanks tegenstrijdigheden, onjuistheden, onrechtmatigheden en/of onvolkomenheden in voorkomen, dan vragen wij u dit schriftelijk en per omgaande kenbaar te maken aan de genoemde contactpersoon, vóór publicatie van de laatste Nota van Inlichtingen.

Voor zover voorafgaande aan de indiening van de Inschrijving geen (tijdige) opmerkingen en/of vragen ten aanzien van deze Gunningsleidraad en eventuele Nota's van Inlichtingen zijn ontvangen, wordt de Inschrijver geacht onverkort en onvoorwaardelijk te hebben ingestemd met de inhoud van voornoemde documenten. Na de gunningsbeslissing kan de Inschrijver de inhoud van deze documenten niet langer ter discussie stellen. Indien Inschrijver niet tijdig op de voorgeschreven wijze de gemeente heeft geattendeerd, is de Inschrijver niet-ontvankelijk in enige (latere) vordering gericht tegen de vermeende onjuistheid, onrechtmatigheid of onregelmatigheid van de aanbesteding.

In geval van tegenstrijdigheden en/of onduidelijkheden geldt de volgende rangorde tussen de verschillende aanbestedingsdocumenten:

1. Nota's van inlichtingen;
2. Aanbestedingsdocumenten met Bijlagen en Appendices;
3. Algemene inkoopvoorwaarden gemeente Houten;
4. Inschrijving van de Inschrijver.

Indien er meer Nota 's van Inlichtingen zijn, prevaleert, in geval van tegenstrijdigheden tussen de nota's van inlichtingen, het bepaalde in de meest recente Nota van Inlichtingen.

4.4 Nota van Inlichtingen

U kunt via TenderNed tot het daarop uiterste aangegeven tijdstip, doorlopend vragen stellen over de aanbestedingsstukken. Geef hierbij helder aan op welk document, paragraafnummer, paginanummer dan wel Bijlage de betreffende vraag betrekking heeft. De vragen kunnen zowel over de inhoud van de opdracht gaan als over tegenstrijdigheden, onjuistheden e.d. in de Aanbestedingsdocument(en). Wij verwachten hierin een proactieve houding van de Inschrijver.

U kunt verzoeken om bepaalde informatie niet in de Nota van Inlichtingen op te nemen als openbaarmaking van deze informatie schade toebrengt aan de gerechtvaardigde economische belangen van uw onderneming (art. 2.53 lid 3 Aw). U dient dit bij de betreffende vraag duidelijk aan te geven.

Na deze informatiefase zijn de aanbestedingsstukken definitief.

Het verdient aanbeveling de Aanmelding pas in te zenden nadat de laatste Nota van Inlichtingen is gepubliceerd.

4.5 Klachtenregeling

De gemeente heeft een klachtenregeling. Zie in deze ook het inkoopbeleid ([Aanbestedingen \(houten.nl\)](http://houten.nl)) van de gemeente.

U kunt uw klacht kenbaar maken door een mail te sturen naar aanbesteding@houten.nl met als onderwerp: klacht aanbesteding aangevuld met het aanbestedingsonderwerp en zaaknummer. De gemeente neemt de klacht in behandeling en stelt de klager per omgaande in kennis van de behandelaar en de verwachte afhandeltermijn.

Indien u het niet eens bent met de door de gemeente verstrekte uitspraak op de ingediende klacht, kunt u zich wenden tot de Commissie van Aanbestedingsexperts (zie art. 4.27 Aw). Indien u hiervan gebruik maakt, ontvangt de gemeente graag een afschrift. Een ingediende klacht bij de Commissie van Aanbestedingsexperts heeft geen opschortende werking voor de aanbestedingsprocedure.

Daarnaast staat beroep open volgens de gerechtelijke procedure zoals elders beschreven.

4.6 Beschrijving beoordelingsprocedure

Na sluiting van de termijn voor het indienen van de inschrijvingen downloadt de gemeente de inschrijvingen uit de digitale kluis. De ingediende prijzen worden apart gezet en deze worden pas intern vrijgegeven na de beoordeling van het werkwijze/visiedocument.

4.6.1 Beoordelingsteam

Het beoordelingsteam is zowel in de selectie- als de gunningsfase gelijk en beoordeelt de aanmeldingen en de Inschrijvingen. Het team bestaat uit vijf inhoudsdeskundigen onder leiding van een inkoopadviseur zonder stemrecht.

- Projectleider Beverakker gemeente Houten
- Specialist Welzijn en samenleving gemeente Houten
- Specialist Volkshuisvesting gemeente Houten
- Projectleider WoonIn
- Beleidsmedewerker WoonIn

Tijdens de beoordeling kan de gemeente aan de Inschrijver verduidelijking vragen over de inhoud van de Inschrijving. De vragen en antwoorden mogen geen uitbreiding en/of aanvulling van de Inschrijving inhouden, maar uitdrukkelijk enkel en alleen een verduidelijking.

4.6.2 Beoordelingsprocedure

De beoordelingsprocedure omvat een aantal fasen, welke hieronder beschreven staan.

4.6.2.1 Beoordeling Gunningscriteria

Het ingediende plan van aanpak wordt beoordeeld. De eisen die aan het plan van aanpak worden gesteld staan in **hoofdstuk 3**.

De leden van het beoordelingsteam kennen punten toe aan de verschillende kwalitatieve onderdelen. Vervolgens worden de puntenwaarderingen van de beoordelaars bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aantal beoordelaars. Als er tussen beoordelaars grote verschillen in de beoordeling zitten, worden deze door het beoordelingsteam besproken.

Na afronding van de beoordeling van het kwalitatieve onderdeel, worden de prijsopgaven vrijgegeven voor het beoordelingsteam en wordt de ingediende prijs gewaardeerd.

Tot slot worden de resultaten van beide beoordelingsonderdelen (kwaliteit/prijs) bij elkaar opgeteld en wordt de eindscore per Inschrijver bepaald. Indien een presentatie onderdeel is van de aanbestedingsprocedure, worden de behaalde punten voor dit onderdeel bij dit totaal opgeteld.

Bij een gelijke eindscore is de hoogte van de punten verkregen voor het kwaliteitsonderdeel Woonconcept/bewonersinitiatieven doorslaggevend. Mocht er geen enkel verschil zijn in de beoordeling wordt er geloot.

4.7 Gunningsbeslissing

De gemeente maakt het resultaat van de beoordeling met motivering bekend via een bericht in TenderNed.

De Inschrijvers die (vooralsnog) niet voor gunning van de opdracht in aanmerking komen, kunnen inlichtingen vragen en in rechte opkomen tegen de gunningsbeslissing door een procedure in kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter in Utrecht. Dit kan tot en met 20 dagen na de verzenddatum van het bericht van afwijzing. Na deze termijn kunnen Inschrijvers niet meer in rechte opkomen tegen de gunningsbeslissing.

Indien er op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig wordt gemaakt, dan wacht de gemeente de uitkomst van dat kort geding af alvorens hij tot definitieve gunning overgaat. Zodra de gemeente de winnende Inschrijver in kennis stelt van het feit dat er een kort geding aanhangig is gemaakt, dan dient de winnende Inschrijver in deze kort gedingprocedure te interveniëren, op straffe van verval van recht om – nadien - nog op te mogen komen tegen een eventueel gewijzigd gunningvoornemen.

4.8 Procedure contracteren

De Inschrijver aan wie de Opdracht gegund zal worden, wordt uitgenodigd voor een gesprek over zijn Inschrijving. Tijdens de bespreking worden onder andere gegevens gecontroleerd en afspraken gemaakt die in de Grondverkoopovereenkomst worden opgenomen. Wanneer alles akkoord is, vindt definitieve opdrachtverstrekking plaats door middel van het ondertekenen van de Grondverkoopovereenkomst. Blijkt tijdens de besprekingen met de Inschrijver dat in de Inschrijving onjuiste informatie is verstrekt of dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan, dan zal de betrokken Inschrijver alsnog afvallen. In gevallen als deze zal in de regel besloten worden een bespreking met de als tweede geëindigde Inschrijver te beleggen, dan wel de gehele procedure opnieuw te starten. Mocht de afgesloten Grondverkoopovereenkomst vanwege rechterlijk ingrijpen gestopt worden, kunnen de kosten niet verhaald worden op de gemeente.

5. Bijlagen

1. Bijlage 1 Inschrijfbiljet
2. Bijlage 2 Concept grondverkoopovereenkomst en grondverkooptekening.
3. Bijlage 3 Houtens DNA
4. Bijlage 4 Projectgebied d.d. 12 oktober 2022
5. Bijlage 5 Programma van eisen WMO-proof 2019
6. Bijlage 6 AO Flora en Fauna onderzoek 21 oktober 2023
7. Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek.Grondslag d.d.
8. Bijlage 8 Overzicht gemeentelijke riolering
9. Bijlage 9 Overzicht Kabels en leidingen Beverakker e.o.
10. Bijlage 10 b technisch programma van eisen WoonIn 2024
11. Bijlage 10 a functioneel programma van eisen Woonin 2023
12. Bijlage 11 leidraad omgevingsinitiatieven en participatie, oktober 2021
13. Bijlage 12 Nota parkeernormen gemeente Houten, 2021
14. Bijlage 13 BIOR 2024 met bijlagen.

CONCEPT

Bijlage 1 Inschrijfbiljet

De hierna te noemen

Inschrijver:
 Gevestigd te:
 Vertegenwoordigd door:
 Functie:

verklaart zich door rechtsgeldige ondertekening van dit biljet bereid tot het uitvoeren van de Opdracht voor de gemeente volgens het Aanbestedingsdocument Europese Niet Openbare aanbesteding Herontwikkeling voormalige school Beverakker 19 te Houten inclusief Bijlagen en de Nota ('s) van Inlichtingen.

Verklaring Minimumeisen

Door het ondertekenen van dit inschrijfbiljet verklaart Inschrijver onvoorwaardelijk en zonder voorbehoud akkoord te gaan en tevens volledig te voldoen aan de voorwaarden en Minimumeisen gesteld in hoofdstuk 2 van het Aanbestedingsdocument Europese Niet Openbare aanbesteding Herontwikkeling voormalige school Beverakker 19 te Houten inclusief Bijlagen en de Nota ('s) van Inlichtingen.

Grondbod (overeenkomstig paragraaf 3.3)
 De grijs gearceerde velden dienen ingevuld te worden.

Omschrijving	Bedrag
Grondbod (in euro's)	€

Ondertekening

Perceelnummer	1	Plaats	
Opdrachtnemer		Datum	
Naam		Handtekening	
Functie			

Bijlage 2 Concept Grondverkoopovereenkomst

CONCEPT