

OPENBARE VERKOOPPROCEDURE

ONTWIKKELING WATERWONINGEN HOUKEPOORT TE SNEEK

22 oktober 2024 | Definitief

Gemeente Súdwest-Fryslân

SEC groep

Colofon

Contractgegevens:

Aanbestedende dienst:	Gemeente Súdwest-Fryslân
Contract:	Waterwoningen Houkepoort te Sneek
Opsteller:	SecGroep B.V.
Versie:	Definitief
Datum:	22 oktober 2024

Vastgesteld:

Door:	E. Walstra
Datum:	22 oktober 2024

SecGroep B.V.
Koldingweg 7/b
9723 JC Groningen
Tel. (050) 71 19 050
info@secgroep.nl
www.secgroep.nl

SEC groep

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming.

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN 4
1.1. Inleiding 4
1.2. De aanbestedende dienst 5
1.2.1. Beschrijving van de aanbestedende dienst 5
1.2.2. Gegevens aanbestedende dienst 5
1.2.3. Begeleider van de verkoopprocedure 5
1.3. De opdracht 5
1.3.1. Opdrachtbeschrijving 5
1.3.2. De percelen 6
1.3.3. Rechtsverhouding en overeenkomst 6
1.3.4. Onderzoeken 6
1.3.5. Parkeren 6
1.4. Uitgangspunten en eisen 6
1.4.1. Eisen aan de ontwikkelingsopgave 6
1.4.2. Eisen aan de bieding 7
1.4.3. Niet voldoen aan de eisen en uitgangspunten 7
1.4.4. Wijzigen van het plan 7
1.5. Documentenoverzicht 7
2. PROCEDURE 9
2.1. Type gekozen procedure 9
2.2. Planning 9
2.3. Communicatie en uitwisselen documenten 10
2.4. Nota van Inlichtingen 10
2.5. Inschrijven in samenwerkingsverband 10
2.5.1. Deelname in combinatie; 11
2.5.2. Beroep op derden 11
2.6. Volledigheid en geldigheid 11
2.7. Storingen 11
3. EISEN GEGADIGDE 12
3.1. Uniform Europees aanbestedingsdocument 12
3.2. Uitsluitingsgronden 12
3.3. Geschiktheidseisen 13
3.3.1. Financiële en economische draagkracht 13
3.3.2. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid 13
3.3.3. Beroepsbevoegdheid 14
4. INDIENEN VAN EEN inschrijving 15
4.1. Indienen van de inschrijving 15
4.2. Resumé: in te dienen stukken 15
4.2.1. Indienen bij inschrijving 15
4.2.2. In te dienen na een verzoek daartoe 15
5. Beoordeling van de inschrijving 16
5.1. Gunningscriterium 16
5.2. Beoordelingscommissie 16
5.3. Beoordelingsprocedure 16
5.4. Beoordeling kwaliteitsdeel 17
5.4.1. Kwaliteitscriterium 1: Ontwerp 17

5.4.2. Kwaliteitscriterium 2: Projectbeheersing 18
5.4.3. Kwaliteitscriterium 3: Samenwerking en participatie 19
5.5. Beoordelen kwaliteitscriteria 1, 2 en 3 20
5.6. Beoordeling prijsdeel 21
5.7. Gunning 21
5.7.1. Vaststellen beste PKV 21
5.7.2. Mededeling gunningsbeslissing 22
5.7.3. Bezwaar tegen gunningsbeslissing 22
6. OVERIGE VOORWAARDEN 23
6.1. Akkoordverklaring 23
6.2. Algemene voorwaarden gegadigde 23
6.3. Voorbehoud tot afbreken procedure 23
6.4. Geheimhouding 23
6.5. Belangenverstrengeling en voorkennis 23
6.6. Tegenstrijdigheden en gelijkwaardigheid 23
6.7. Kostenvergoeding 23
6.8. Wijzigingen 24
6.9. Taal 24
6.10. Klachtmeldingen 24
LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN 25
Bijlage 1: Inschrijvingsformulier 26
Bijlage 2: Verklaring combinatievorming 28
Bijlage 3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) 30
Bijlage 4: Opgaveformulier referentie 31
Bijlage 5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed) 32
Bijlage 6: Perceeltekening 33
Bijlage 7: Koop- en ontwikkelingsovereenkomst 34
Bijlage 8: Algemene verkoopvoorwaarden 35
Bijlage 9: Revisietekening aanwezige voorzieningen 36
Bijlage 10: Inventarisatie waterdiepte 37
Bijlage 11: Bestemmingsplan 38
Bijlage 12: Beeldkwaliteitsplan 39

1. ALGEMEEN

1.1. INLEIDING

Aan het nieuwe wooneiland Houkepoort, gelegen ten oosten van het centrum van Sneek, is centraal in de havenkom ruimte voor de ontwikkeling van zes waterwoningen. De gemeente heeft het perceel water met grond in eigendom en hier zou eerst een woontoren met 15 appartementen worden gerealiseerd. Diverse oorzaken hebben ertoe geleid dat deze realisatie niet tot stand is gekomen. De gemeente is nu voornemens een projectontwikkelaar of bouwbedrijf (hierna: 'ontwikkelaar') te contracteren die de bouwkavels in eigendom overneemt en daar zes waterwoningen en bijbehorende steigers en bergingen realiseert die voldoen aan vooraf gestelde voorwaarden.

Om deze visie te realiseren, wil de gemeente een samenwerking aangaan met een ontwikkelaar die zowel de waarde van de locatie begrijpt als de expertise heeft de waterwoningen te realiseren. Via een openbare verkoopprocedure wil de gemeente marktpartijen uitnodigen om met creatieve en haalbare plannen te komen die niet alleen aansluiten bij de doelstellingen en wensen van de gemeente, maar die ook meerwaarde hebben voor de stad en de gemeente.



Om een ontwikkelaar te selecteren en contracteren, organiseert de gemeente een (nationale) openbare verkoopprocedure. In deze procedure worden de geselecteerde gegadigden uitgenodigd om een bieding uit te brengen op de bouwpercelen en een plan van aanpak in te dienen waarin zij een voorstelling geven van de wijze waarop zij invulling geven aan de wensen, uitgangspunten en doelstellingen van de gemeente.

Deze leidraad geeft inzicht in het procedureverloop, de specifieke ambities en doelstellingen van de gemeente Súdwest-Fryslân en de randvoorwaarden die onderdeel worden van de overeenkomst met de winnende inschrijver.

1.2. DE AANBESTEDENDE DIENST

1.2.1. BESCHRIJVING VAN DE AANBESTEDENDE DIENST

De gemeente Súdwest-Fryslân bestaat uit 6 steden en 83 dorpen. Het is de grootste gemeente van Nederland in oppervlakte en de tweede gemeente van Fryslân wat betreft inwoners (ruim 90.000) en arbeidsplaatsen (30.000).

Meer informatie over de gemeente Súdwest-Fryslân vindt u op deze website.

1.2.2. GEGEVENS AANBESTEDENDE DIENST

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân.

Bezoekadres:
Marktstraat 8
8601 CT Sneek

Postadres:
Postbus 10.000
8600 HA Sneek

Hierna wordt de aanbestedende dienst, met gelijke betekenis, ook wel aangeduid als “de gemeente”.

1.2.3. BEGELEIDER VAN DE VERKOOPPROCEDURE

SEC groep
Koldingweg 7/b
9723 HL Groningen
www.secgroep.nl

Contactpersoon:
R. (Resat) Yücel
Email: swf@secgroep.nl

SEC groep treedt op als adviseur, opsteller van de stukken, begeleider en als contactpersoon voor deze verkoopprocedure namens de gemeente. De communicatie met de begeleider verloopt via TenderNed.

1.3. DE OPDRACHT

1.3.1. OPDRACHTBESCHRIJVING

De gemeente wil een ontwikkelaar contracteren die zes duurzame en ecologische waterwoningen en de bijbehorende gemeenschappelijke steiger, zes aanlegsteigers die aansluiten op de gemeenschappelijke steiger en bergingen realiseert op de locatie. Marktpartijen krijgen de vrijheid in het ontwikkelen van hun projectplan, met een duidelijke verwachting rondom de invulling van het plan vanuit de gemeente. Daarnaast dient het project aan te sluiten bij de stedenbouwkundige opzet van de omgeving en op de lokale behoefte.

Het doel van de verkoopprocedure is het selecteren van een ontwikkelaar die aan de Houkepoort zes waterwoningen realiseert die niet alleen voldoen aan de vooraf gestelde randvoorwaarden, maar ook een meerwaarde bieden aan de lokale gemeenschap.

Het bouw- en woonrijp maken van de overgedragen percelen maakt integraal deel uit van de koop- en ontwikkelings-overeenkomst en komt voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar draagt tevens de verantwoordelijkheid voor de aansluiting van de percelen op de openbare ruimte en de aansluiting op de benodigde nutsvoorzieningen.

De baten en lasten van de woningbouwontwikkeling komen geheel voor rekening van de winnende inschrijver. Behoudens de publieke taken van de gemeente, heeft de gemeente geen rol in de ontwikkeling en exploitatie van de te realiseren woningen.

1.3.2. DE PERCELEN

De oppervlakte van de, in het water gelegen, bouwkavels is ca. 1.784 m² en de grond heeft een oppervlakte van ca. 72 m². De bouwkavels en de grond worden geleverd in de huidige staat waarin zij zich bij overdracht bevinden. De genoemde oppervlakten zijn indicatief. Aan deze indicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

Een perceeltekening maakt als **Bijlage 6** deel uit van deze verkoopleidraad.

1.3.3. RECHTSVERHOUDING EN OVEREENKOMST

De rechtsverhouding tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver wordt vastgelegd in een Koop- en ontwikkelingsovereenkomst waarin de afspraken met betrekking tot de koop en overdracht van de percelen zijn opgenomen. De voorwaarden voor de verkoop van de grond, de ontwikkeling van het aangeboden plan en de samenwerking tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver maken van deze overeenkomst deel uit. Een conceptversie van de overeenkomst maakt als **Bijlage 7** deel uit van deze leidraad.

In de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst worden de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente van toepassing verklaard. De Algemene verkoopvoorwaarden maken als **Bijlage 8** deel uit van deze leidraad.

Door inschrijving committeert de gegadigde zich aan de voorwaarden van deze overeenkomst. De door de winnende inschrijver in het kader van diens inschrijving aangeboden maatregelen, ontwerpen en andere uitgangspunten maken daar integraal deel van uit. Door definitieve gunning zijn de gemeente en de (winnende) inschrijver gebonden aan de inhoud van deze overeenkomst.

1.3.4. ONDERZOEKEN

De gemeente levert een inventarisatie van de waterdiepte en revisietekeningen van de aanwezige voorzieningen aan. Deze zijn toegevoegd als **Bijlage 9 en 10**.

1.3.5. PARKEREN

Door de realisatie van de bergingen op het grondperceel en het verwijderen van de huidige zes parkeerplaatsen, zullen deze zes parkeerplaatsen moeten worden gecompenseerd. De ontwikkelaar draagt de verantwoordelijkheid voor het compenseren van de parkeerplaatsen.

1.4. UITGANGSPUNTEN EN EISEN

1.4.1. EISEN AAN DE ONTWIKKELINGSOPGAVE

De gemeente stelt een aantal eisen en wensen aan de ontwikkeling van de waterwoningen op de locatie aan de Houkepoort. De eisen moeten worden beschouwd als minimumeisen.

- Het plan dient te voldoen aan het vigerende bestemmingsplan (**Bijlage 11**);
- Het plan dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan (**Bijlage 12**);
- Het welstandsbeleid is van toepassing;
- Duurzaam en toekomstbestendig bouwen;
- Er dient door de ontwikkelaar een gemeenschappelijke steiger te worden aangelegd die toegang geeft tot de waterwoningen;

- Herschikken van de infrastructuur, waaronder het verwijderen van zes openbare parkeerplaatsen op de plaats waar bergingen zijn gepland, het compenseren van deze parkeerplaatsen alsmede de herbestrating van het gebied. Deze herschikking moet vooraf worden goedgekeurd door de gemeente;
- De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aanleggen van een rioolafvoer tot aan het lozingspunt op de riolering. Na oplevering draagt de ontwikkelaar de verantwoordelijkheid van de rioolafvoer tot aan het lozingspunt op de riolering over aan de toekomstige eigenaren van de waterwoningen. De toekomstige eigenaren zijn verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de rioolafvoer;
- Het bouwen van zes bergingen inclusief meterkasten.

1.4.2. EISEN AAN DE BIEDING

De gemeente wenst een aantal eisen te stellen aan de bieding die door de inschrijver wordt ingediend voor de percelen. De bieding vormt het onvoorwaardelijke prijsdeel van het gunningscriterium.

Eisen aan de bieding

- De gemeente wenst één marktconforme grondprijs te ontvangen voor de percelen. Biedingen die lager zijn dan **€ 667.500,00** *(zegge: zeshonderdenzevenenzestigduizendenvijfhonderd euro en nul eurocent)* worden niet als een marktconforme bieding beschouwd en worden terzijde gelegd;
- De genoemde minimale grondprijs is exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting;
- De winnende inschrijver dient de gemeente financiële zekerheid te verschaffen in de vorm van een bankgarantie of door het storten van een waarborgsom. De bankgarantie of de waarborgsom bedraagt tien (10) procent van de koopsom. De waarborgsom wordt teruggestort op het moment dat de openbare ruimte overeenkomstig de vastgelegde voorwaarden is opgeleverd;
- De bieding op de percelen dient onvoorwaardelijk te zijn;
- De Koop- en ontwikkelingsovereenkomst dient binnen een termijn van 16 weken na definitieve gunning te worden ondertekend. Het is een bevoegdheid van het college om deze termijn te verlengen.

Een bieding in strijd met deze eisen is ongeldig en wordt terzijde gelegd.

1.4.3. NIET VOLDOEN AAN DE EISEN EN UITGANGSPUNTEN

De in deze paragraaf genoemde eisen en uitgangspunten betreffen minimumeisen waarvan de gegadigde niet ten nadele van de gemeente zonder uitdrukkelijke toestemming kan afwijken. Afwijking van de minimumeisen ten nadele van de gemeente leidt ertoe dat de inschrijving niet in behandeling zal worden genomen.

1.4.4. WIJZIGEN VAN HET PLAN

Het is de winnende inschrijver na inschrijving in beginsel niet toegestaan het ingediende plan te wijzigen. Wijzigen is slechts mogelijk na uitdrukkelijke instemming van de gemeente en voor zover dit niet leidt tot een wezenlijke wijziging van het ingediende plan.

1.5. DOCUMENTENOVERZICHT

Bij deze leidraad behoren de volgende tenderdocumenten:

Modellen:

Bijlage 1: Inschrijvingssformulier

Bijlage 2: Verklaring combinatievorming

Bijlage 3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Bijlage 4: Opgaveformulier referentie

Bijlagen:

Bijlage 5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed)

Bijlage 6: Perceeltekening

Bijlage 7: Koop- en ontwikkelingsovereenkomst

Bijlage 8: Algemene verkoopvoorwaarden

Bijlage 9: Revisietekening aanwezige voorzieningen

Bijlage 10: Inventarisatie waterdiepte

Bijlage 11: Bestemmingsplan

Bijlage 12: Beeldkwaliteitsplan

2. PROCEDURE

2.1. TYPE GEKOZEN PROCEDURE

De verkoop van percelen is in beginsel niet aanbestedingsplichtig. Om deze procedure op een gelijkwaardige en transparante wijze plaats te laten vinden, heeft de gemeente gekozen voor een openbare verkoopprocedure. De gemeente is van oordeel dat deze aanbestedingsprocedure een niche markt betreft en niet dusdanig veel inspanningen en offertekosten vraagt van marktpartijen dat een voorselectie vereist is.

De opdracht wordt als één geheel aanbesteed. De opdracht wordt derhalve niet opgesplitst in percelen. Hiervoor is gekozen, omdat de gemeente synergie en schaalvoordelen wil realiseren.

2.2. PLANNING

Voor de onderhavige verkoopprocedure geldt de onderstaande planning. De planning is onder voorbehoud van omstandigheden die wijziging van de planning noodzakelijk maken. De als "**uiterlijk**" aangeduide datum en tijdstip zijn fatale termijnen.

Taakbeschrijving	Door	Datum	Tijdstip
Gunningsfase			
Verzending uitnodiging tot inschrijving	Gemeente	22-10-2024	
Uiterlijk indienen vragen (1)	Gegadigden	29-10-2024	10.00 uur
Eerste Nota van Inlichtingen, gunningsfase	Gemeente	05-11-2024	
Uiterlijk indienen vragen (2)	Gegadigden	14-11-2024	10.00 uur
Tweede Nota van Inlichtingen, gunningsfase	Gemeente	21-11-2024	
Indienen inschrijvingen / sluitingsdatum	Gegadigden	19-12-2024	10.00 uur
Bekendmaken voornemen tot gunning	Gemeente	Week 4 (’25)	
Definitieve gunning	Gemeente	*20 dagen na gunningsbeslissing*	

2.3. COMMUNICATIE EN UITWISSELEN DOCUMENTEN

De communicatie en uitwisseling van documenten met betrekking tot deze verkoopprocedure, vindt plaats via het digitaal aanbestedingsplatform TenderNed. In **Bijlage 5** is de 'Handleiding voor ondernemingen' toegevoegd die stapsgewijs toelichting geeft over het proces van inschrijven op een aanbesteding via TenderNed.

Het is gedurende de gehele verkoopprocedure enkel toegestaan om te communiceren via TenderNed. Uitgezonderd zijn de gevallen die in deze leidraad specifiek staan beschreven. In deze gevallen verloopt de communicatie enkel via begeleider van deze verkoopprocedure (paragraaf 1.2.3).

Communicatie op andere wijze of met andere medewerkers van de gemeente of betrokken adviseurs komt volledig voor risico van de gegadigde en geeft de gemeente het recht over te gaan tot uitsluiting van de betrokken gegadigde.

Enkel in geval van storingen, mag worden afgeweken van bovenstaande manier van communiceren. Dit staat nader omschreven in paragraaf 2.7.

2.4. NOTA VAN INLICHTINGEN

Er zijn ten behoeve van deze verkoopprocedure twee vragenrondes gepland. De uiterste data en het tijdstip staan weergegeven in de planning zoals uitgewerkt in paragraaf 2.2. Deze planning is leidend. Te laat ingediende vragen worden in beginsel niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle gegadigden.

In hoofdstuk 7 '*Stel vragen en krijg antwoorden*' in **Bijlage 5** staat omschreven hoe de vragen ingediend moeten worden.

Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze verkoopleidraad in de nota van inlichtingen dient de gegadigde onvoorwaardelijk te accepteren, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze verkoopleidraad.

<u>Vertrouwelijke vragen</u>

Indien een vraag gesteld wordt waarbij openbaarmaking van het antwoord in een Nota van Inlichtingen de commerciële belangen van een gegadigde raakt of nadelige gevolgen heeft voor de positie van een gegadigde, kan een verzoek worden ingediend om de beantwoording van de vraag niet openbaar te maken. Hierbij dient een expliciet en gemotiveerd verzoek ingediend worden dat en waarom de vraag zich niet leent voor gedeelde beantwoording.

De gemeente maakt hierbij de afweging tussen het belang tussen individuele gegadigde en het belang voor andere gegadigden. Indien de gemeente tot de conclusie komt dat beantwoorden niet individueel beantwoord kan worden, wordt gegadigde hier voor verstrekking van de Nota van Inlichting over geïnformeerd. Hiermee wordt gegadigde in staat gesteld om de vraag in te trekken. Wordt de vraag niet ingetrokken, dan wordt deze publiekelijk in Nota van Inlichting beantwoord.

Een verzoek om individuele beantwoording wordt in ieder geval niet gehonoreerd indien de vraag betrekking heeft op het verloop van de procedure, de aan het project verbonden eisen en verzoeken om toelichting en/of afwijking van de gestelde randvoorwaarden en contractinhoudelijke bepalingen.

2.5. INSCHRIJVEN IN SAMENWERKINGSVERBAND

Het is gegadigden toegestaan om in te schrijven in samenwerkingsverband. Twee opties in samenwerkingsverband zijn hierin mogelijk: deelname in combinatie (inschrijven in samenwerkingsverband van gegadigden) en deelname met beroep op derden. Aan beide samenwerkingsverbanden zijn voorwaarden verbonden.

2.5.1. DEELNAME IN COMBINATIE;

Indien twee of meer gegadigden zich aanmelden als een samenwerkingsverband van gegadigden (hierna te noemen “combinatie”), gelden de volgende bepalingen:

- Er moet worden verklaard dat alle deelnemers in de combinatie gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de volledige en juiste uitvoering van de opdracht in al zijn onderdelen. Voor het tekenen van de verantwoordelijkheid dient **Bijlage 2** gehanteerd te worden.
- De deelnemers wijzen één onderneming en contactpersoon aan die namens de combinatie optreedt. Dit dient te worden aangegeven in **Bijlage 2**.
- Iedere deelnemer van de combinatie dient zelfstandig een UEA (zie paragraaf 3.1) volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen;
- Een onderneming mag zich slechts éénmaal aanmelden, als gegadigde of als deelnemer in combinatie.

Na de gunningsfase kan de samenstelling van de combinatie niet meer worden gewijzigd.

2.5.2. BEROEP OP DERDEN

Indien gegadigde een beroep doet op “derden” (onderaannemers, moeder-, zuster- of dochterondernemingen) om hiermee te kunnen voldoen aan de geschiktheidseisen, verklaart de gegadigde in het UEA welke derde(n) voor welk werkonderdeel hiervoor zal/zullen worden betrokken. Hiermee is gegadigde verplicht om het werkonderdeel, indien gegund, door de voorgestelde derde te laten uitvoeren.

In geval van een beroep op een derde, dient *bij inschrijving* een volledig ingevuld en ondertekend UEA van de betreffende derde(n) te worden ingediend.

De gegadigde dient op eerste verzoek van de gemeente binnen 7 dagen in te dienen:

- Een door gegadigde en derde ondertekende schriftelijke verklaring waarin wordt aangetoond dat gegadigde voor de uitvoering daadwerkelijk kan beschikken over de middelen en kennis van de betrokken derde(n).

2.6. VOLLEDIGHEID EN GELDIGHEID

Enkel tijdige, volledig ingevulde aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon worden meegenomen in de beoordeling. De bevoegdheid tot ondertekening dient te blijken uit het handelsregister. Bij aanmelding dient een uittreksel handelsregister te worden ingediend. Het uittreksel mag niet ouder dan zijn dan 6 maanden voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming.

De gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op hun juistheid te controleren. Als tijdens de verkoopprocedure blijkt dat door gegadigde onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt en/of gegadigde hetgeen door gegadigde is aangeboden niet kan nakomen, wordt gegadigde van verdere deelname uitgesloten.

De documenten dienen volgens planning in paragraaf 2.2 tijdig ingediend te worden. Het is na sluitingstijd/tijdstip niet meer mogelijk om de documenten in te dienen en/of te wijzigen. Enkel het indienen via TenderNed is geldig. Andere of andersoortige verzoeken tot deelneming zullen niet in behandeling worden genomen.

2.7. STORINGEN

In geval van een aantoonbare storing in het aanbestedingsplatform van TenderNed, kan de gemeente besluiten de uiterste termijn te verlengen. Een storing dient uiterlijk binnen 15 minuten na het sluiten van de kluis te worden gemeld bij de begeleider van deze verkoopprocedure (paragraaf 1.2.3). Termijnverlenging vindt niet plaats wanneer de storing geen verband houdt met een verifieerbare storing bij TenderNed.

3. EISEN GEGADIGDE

In dit hoofdstuk is aangegeven welke uitsluitingsgronden van toepassing zijn en aan welke geschiktheidseisen de gegadigde minimaal moet voldoen om voor gunning in aanmerking te komen.

3.1. UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT

De gemeente maakt gebruik van het “Uniform Europees Aanbestedingsdocument” (UEA). Een UEA is een eigen verklaring over de financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure. De gemeente maakt hiervoor gebruik van een Europees standaardformulier dat als **Bijlage 3** deel uitmaakt van deze selectieleidraad.

De gegadigde vult het formulier volledig en naar waarheid in en voegt het gescande formulier toe aan haar aanmelding.

Combinatie

Indien meerdere gegadigden deelnemen in combinatie (zie paragraaf 2.5.1), dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIA van het formulier dient de rolverdeling tussen partijen (leider, verantwoordelijk voor specifieke taken, enz.) te worden toegelicht. De deelnemers aan de combinatie dienen ervoor te zorgen dat de invulling op de rolverdeling correspondeert met de invulling van de andere combinant.

Beroep op derden

Indien de gegadigde voor het voldoen aan de geschiktheidseisen een beroep doet op derden (zie paragraaf 2.5.2), dient ook deze derde een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIC van het formulier dient de gegadigde de specifieke draagkracht te beschrijven waarop de gegadigde steunt op een derde.

3.2. UITSLUITINGSGRONDEN

De gemeente sluit van deelneming aan deze verkoopprocedure uit iedere gegadigde waarop één of meer van de verplichte uitsluitingsgronden en in bijgevoegd UEA aangekruiste facultatieve uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Dit lijdt slechts uitzondering wanneer de gegadigde, naar het oordeel van de gemeente, zodanige (zelfreinigende) maatregelen heeft getroffen dat zijn betrouwbaarheid voldoende wordt gewaarborgd. Op deze uitzondering is het bepaalde in artikel 2.87a Aanbestedingswet van overeenkomstige toepassing.

Ten bewijze van de uitsluitingsgronden dienen volgende verklaringen alleen na een daartoe door de gemeente gesteld verzoek ingediend te worden:

- Gedragsverklaring Aanbesteden (niet ouder dan 2 jaar voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming);
- Verklaring belastingdienst omtrent betaling van sociale verzekeringspremies en belastingen (niet ouder dan 6 maanden voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming);

De gemeente wijst er op dat de behandeling van de aanvraag van genoemde documenten de nodige tijd (soms meerdere weken) kan vragen. Er wordt dan ook uitdrukkelijk geadviseerd om deze documenten vroegtijdig aan te vragen.

3.3. GESCHIKTHEIDSEISEN

Ter toetsing of een gegadigde geschikt is de onderhavige opdracht uit te voeren, stelt de gemeente enkele geschiktheidseisen. Het gaat hierbij om minimumeisen. Dit betekent dat de gegadigde aan de gestelde geschiktheidseisen moet voldoen om voor gunning in aanmerking te komen.

De gestelde eisen hebben achtereenvolgens betrekking op 1) de financiële en economische draagkracht van de gegadigde, 2) de technische bekwaamheid van de gegadigde en 3) de beroepsbevoegdheid.

3.3.1. FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT

De onderhavige opdracht is kapitaalintensief en vergt van de winnende inschrijver de nodige financiële en economische draagkracht. Om die reden wenst de gemeente samen te werken met een partij die aantoonbaar beschikt over de nodige financiële en economische draagkracht. Om die reden heeft de gemeente ervoor gekozen een omzeteis te stellen. Daarnaast wenst de gemeente samen te werken met een partij die voldoende verzekerd is bij schade in de uitvoering van de onderhavige opdracht.

Financiële en economische draagkracht		
Geschiktheidseis	**Toelichting**	**OP VERZOEK te overleggen verklaring**
Omzet	De gegadigde dient in de laatste 3 afgesloten boekjaren voorafgaande aan de datum van inschrijving voor deze procedure een gemiddelde jaaromzet van ten minste **€ 2.500.000** in de bouwsector te hebben bereikt.	Een goedkeurende accountantsverklaring betreffende de drie laatste jaarrekeningen.
Accountants-verklaring	De gegadigde dient een stabiele onderneming te zijn die haar continuïteit kan garanderen.	Een goedkeurende accountantsverklaring betreffende de meest recente jaarrekening. Deze accountantsverklaring mag geen zogenaamde continuïteitsparagraaf bevatten.
Verzekering	De gegadigde dient afdoende verzekerd te zijn inzake aansprakelijkheid door middel van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dient minimaal **€ 2.500.000** per gebeurtenis te dekken alsmede minimaal twee gebeurtenissen/uitkeringen per jaar.	Een geldig polisblad van de toepasselijke bedrijfsaansprakelijkheid of een vergelijkbaar document waaruit blijkt dat de gegadigde voldoet aan de gestelde verzekeringseis. De gegadigde kan voor deze eis geen beroep doen op een derde. De gegadigde kan bij de inschrijving volstaan met het indienen van een rechtsgeldig ondertekend Inschrijvingsformulier (Bijlage 1).

Als de gegadigde een samenwerkingsverband is, dienen alle leden van de samenwerkingsverband bewijs te overleggen. De omzet van de samenwerkende gegadigden dient dan ten minste gelijk te zijn aan het minimale bedrag als genoemd in de tabel.

3.3.2. TECHNISCHE BEKWAAMHEID EN BEROEPSBEKWAAMHEID

De gegadigde dient over bepaalde vakkundigheid te beschikken om de opdracht efficiënt uit te kunnen voeren. Onderstaande eisen zijn daarom gesteld:

Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid		
Geschiktheidseis	**Toelichting**	**BIJ AANMELDING te overleggen verklaring**
Ervaring met de bouw van woningen	De gegadigde dient middels een referentie aan te tonen dat hij in de afgelopen 5 (vijf) jaar, gerekend vanaf de datum van inschrijving, ten minste één project heeft uitgevoerd, waarbij gegadigde verantwoordelijk was voor zowel het ontwerp als de realisatie en de verkoop van minimaal 3 water gerelateerde woningen. Deze woningen dienen binnen één project te zijn ontwikkeld en opgeleverd binnen een termijn van drie jaar.	Projectreferentie volgens **Bijlage 4**.

3.3.3. BEROEPSBEVOEGDHEID

De gemeente wil vermijden dat de opdracht uitgevoerd wordt door een bedrijf/persoon die op grond van de nationale wetgeving niet bevoegd is. Daarom stelt zij de volgende eis ten aanzien van de beroepsbevoegdheid.

Beroepsbevoegdheid		
Geschiktheidseis	**Toelichting**	**BIJ AANMELDING te overleggen verklaring**
Registratie Handelsregister	De gegadigde dient ingeschreven te staan in het beroeps- of handelsregister volgens de eisen van de wetgeving van het vestigingsland van de gegadigde.	Uittreksel van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 6 maanden voorafgaande aan de uiterste datum van inschrijving).

4. INDIENEN VAN EEN INSCHRIJVING

4.1. INDIENEN VAN DE INSCHRIJVING

Een gegadigde kan zich inschrijven door het indienen van het inschrijvingsformulier via TenderNed. Het inschrijvingsformulier maakt als **Bijlage 1** deel van uit van de verkoopleidraad. Het inschrijvingsformulier is tevens als los Word-document op TenderNed geplaatst.

Bij inschrijving dienen tevens de in paragraaf 4.2.1. voorgeschreven stukken te worden ingediend. De in paragraaf 4.2.2. beschreven documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daarom heeft verzocht.

Voor een toelichting op de wijze van inschrijven wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de "Handleiding voor ondernemingen" van TenderNed die als **Bijlage 5** aan deze leidraad is toegevoegd.

4.2. RESUMÉ: IN TE DIENEN STUKKEN

4.2.1. INDIENEN BIJ INSCHRIJVING

Het verzoek tot deelneming moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in deze verkoopleidraad inclusief bijlagen. Het verzoek tot deelneming dient op sluitingsdatum en -tijdstip op straffe van directe uitsluiting van de verkoopprocedure en/of op straffe van ongeldigheid van het verzoek tot deelneming, in ieder geval de volgende documenten/bescheiden te bevatten:

	Document	Verwijzing
1.	Bijlage 1: Inschrijvingsformulier	Paragraaf 4.1
2.	Bijlage 2: Verklaring combinatievorming (alleen bij combinatie)	Paragraaf 2.5.1
3.	Bijlage 3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (inschrijver(s))	Paragraaf 3.1
4.	Bijlage 3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (derde)	Paragraaf 2.5.2 en paragraaf 3.1
5.	Bijlage 4: Opgaveformulier referentie	Paragraaf 3.3.2
6.	Uittreksel handelsregister	Paragraaf 2.6 en paragraaf 3.3.3
7.	Ontwerp	Paragraaf 5.3
8.	Plan van aanpak/kwaliteitsdocument	Paragraaf 5.3

4.2.2. IN TE DIENEN NA EEN VERZOEK DAARTOE

De volgende documenten hoeven pas, voor zover van toepassing, te worden ingediend nadat de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan. Van de gegadigde wordt verlangd de gevraagde documenten binnen een termijn van 7 (zeven) dagen na het daartoe gedane verzoek te hebben ingediend.

	Document	Verwijzing
7.	Schriftelijke verklaring derde	Paragraaf 2.5.2
8.	Gedragsverklaring aanbesteden	Paragraaf 3.2
9.	Verklaring belastingdienst	Paragraaf 3.2
10.	Verklaring betreffende omzet in de gevraagde sector, over de afgelopen drie boekjaren	Paragraaf 3.3.1
11.	Polisblad van de toepasselijke beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid	Paragraaf 3.3.1

5. BEOORDELING VAN DE INSCHRIJVING

5.1. GUNNINGSCRITERIUM

De opdracht wordt gegund aan de inschrijver die de economisch meest voordelige inschrijving ('EMVI') heeft ingediend. De EMVI wordt vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding (beste PKV), met als uitgangspunt dat de kwaliteit zwaarder weegt dan de prijs.

De beste PKV bestaat uit de volgende (sub)gunningscriteria, met bijbehorend aantal maximaal te behalen punten:

Subcriterium	Weging
Prijs ▪ Biedsom voor de grond (25 punten)	25%
Ontwerp ▪ Esthetische en functionele kwaliteit van het ontwerp (10 punten) ▪ Integratie in de omgeving (10 punten) ▪ Circulariteit (5 punten)	25%
Projectbeheersing ▪ Planning (10 punten) ▪ Omgevingsmanagement (10 punten) ▪ Risicobeheersing (10 punten)	30%
Samenwerking en participatie ▪ Samenwerking (10 punten) ▪ Participatie (10 punten)	20%

In paragraaf 5.3 wordt verder inhoud gegeven aan de subcriteria en wordt inzicht gegeven in de achterliggende doelen die de gemeente voor ogen heeft.

5.2. BEOORDELINGSCOMMISSIE

Het kwaliteitsdeel van de inschrijving wordt beoordeeld door een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie bestaat uit 4 afgevaardigden van de gemeente met verschillende expertises en achtergronden. De beoordelingscommissie bestaat ten minste uit leden met de volgende functie(profielen) en deskundigheid:

- Projectmanager;
- Stedenbouwkundige;
- Planeconoom;
- Adviseur vastgoed.

5.3. BEOORDELINGSPROCEDURE

De beoordeling van de inschrijvingen geschiedt in zes stappen.

<u>Stap 1</u>
De begeleider van de verkoopprocedure controleert de inschrijvingen op volledigheid en geldigheid. Gecontroleerd wordt of alle vereiste documenten zijn ingediend en of deze – waar gevraagd – rechtsgeldig zijn ondertekend. Niet volledige of niet geldig ondertekende inschrijvingen worden terzijde gelegd.

<u>Stap 2</u>
De begeleider van de verkoopprocedure controleert of de inschrijvingen inhoudelijk beantwoorden aan de gestelde minimumeisen. Inschrijvingen die niet beantwoorden aan de gestelde minimumeisen worden terzijde gelegd.

Stap 3
Het kwaliteitsdeel van volledige en geldige inschrijvingen (stap 1) die voldoen aan de gestelde minimumeisen (stap 2), worden overgelegd aan de leden van de beoordelingscommissie. De leden van de beoordelingscommissie beoordelen het kwaliteitsdeel van de inschrijvingen afzonderlijk en geven hieraan, conform de in deze leidraad beschreven methodiek, een cijfer. Naast het toekennen van de score wordt ook gemotiveerd waar de score op gebaseerd is (wat is opgevallen, wat is sterk, wat is minder goed).

Stap 4
Na deze individuele beoordeling vindt een plenaire beoordelingsbijeenkomst plaats. In deze bijeenkomst worden de individuele scores onder leiding van de begeleider van de aanbesteding besproken. De bedoeling hiervan is om onduidelijkheden en interpretatieverschillen zoveel als mogelijk weg te nemen. De leden van de beoordelingscommissie kunnen naar aanleiding daarvan hun cijfer nog aanpassen. Vervolgens zal per subgunningscriterium het gemiddelde worden bepaald van alle leden van de beoordelingscommissie.

Stap 5
Nadat het kwaliteitsdeel van alle inschrijvingen is beoordeeld, wordt het prijsdeel beoordeeld. Om niet beïnvloed te worden door de hoogte van de biedsom, worden de leden van de beoordelingscommissie niet eerder in kennis gesteld van de hoogte van de biedsom, dan nadat alle inschrijvingen op kwalitatieve gronden zijn beoordeeld.

Stap 6
Nadat het kwaliteitsdeel en het prijsdeel van alle inschrijvingen zijn beoordeeld, worden de punten bij elkaar opgeteld en wordt de winnende inschrijving vastgesteld.

5.4. BEOORDELING KWALITEITSDEEL

De subcriteria voor het beoordelingscriterium ‘kwaliteit’ worden in onderstaande paragrafen nader toegelicht. Hierin wordt per criterium aangegeven op welke wijze de inschrijver meerwaarde zou kunnen bieden met als doel de inschrijver inzicht te geven in de achtergrond van de criteria en de wijze van beoordeling voor de beste PKV. De genoemde aspecten zijn niet-limitatief. In alle gevallen geldt dat er alleen positief beoordeeld kan worden indien de voorgestelde maatregelen aantoonbaar kwaliteit opleveren. Hoe inzichtelijker, concreter en relevanter, hoe beter. Daarbij wordt aan ambitie veel waarde toegekend.

De omschreven maatregelen en/of acties dienen Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden (‘SMART’) te zijn. Niet of onvoldoende SMART-geformuleerde doelstellingen, dan wel irreële en/of onhaalbare maatregelen hebben voor de gemeente geen meerwaarde en zullen de inschrijver derhalve geen punten opleveren.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat aan opties en andere voorwaardelijke voorzieningen die niet tot het basisontwerp behoren, géén meerwaarde wordt toegekend. Slechts aan maatregelen en/of voorzieningen die tot het basisontwerp behoren en waarvoor de gemeente en/of de toekomstige bewoner géén extra kosten maken worden op meerwaarde beoordeeld.

De in het kader van deze verkoopprocedure door de winnende inschrijver gedane toezeggingen, toegezegde maatregelen en/of andere beloften worden integraal onderdeel van de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst.

5.4.1. KWALITEITSCRITERIUM 1: ONTWERP

In eerdere fases is aan de Houkesloot een nieuw wooneiland genaamd Houkepoort gerealiseerd. In deze woonwijk zijn ongeveer 180 nieuwe woningen gebouwd. Voor de onderhavige opdracht ligt het plan om zes waterwoningen te realiseren, met daarbij een gezamenlijk bijgebouw op de wal. De waterwoningen zijn een uniek concept, waarmee invulling wordt gegeven aan de specifieke behoefte om te kunnen wonen op het water. De gemeente hecht veel waarde aan het realiseren van duurzame waterwoningen die qua uitstraling passen in de wijk en esthetisch aantrekkelijk en functioneel zijn. De waterwoningen dienen minimaal te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan, maar

de inschrijver kan meerwaarde creëren door ervoor te zorgen dat de woningen in goede relatie tot elkaar en de omgeving staan.

Doel van de gemeente

Het doel van de gemeente is zich te verzekeren van esthetisch aantrekkelijke en duurzame waterwoningen die naadloos aansluiten op de reeds gebouwde woningen in Houkepoort.

Documenteisen

- Een impressie van het ontwerp van de woningen en de buitenruimte. Dit kan bijvoorbeeld worden uitgewerkt in een schets, artist impression of op andere wijze die de beoordelingscommissie in staat stelt om de stedenbouwkundige kwaliteit van het ontwerp te beoordelen.
- Een schriftelijke toelichting op het ontwerp. Aan de tekst zijn geen voorschriften verbonden. Inschrijvers worden wel verzocht de toe te passen maatregelen zo concreet mogelijk te benoemen en de schriftelijke toelichting bondig te houden.
- Maximaal vier (4) enkelzijdige pagina's A4. Dit is exclusief eventuele afbeeldingen en/of bijlagen. Al het meerdere wordt door de beoordelingscommissie buiten beschouwing gelaten;
- Lettertypegrootte minimaal 10.

Beoordelingscriteria

Om ontvangen inschrijvingen zoveel mogelijk vergelijkbaar te maken, wordt het criterium getoetst op basis van de volgende subcriteria.

Subcriterium	Toelichting
Esthetische en functionele kwaliteit van het ontwerp	De gemeente hecht waarde aan een ontwerp dat esthetisch aantrekkelijk en functioneel is. Het doel is om waterwoningen te realiseren die qua indeling functioneel zijn, maar ook esthetische meerwaarde voor Houkepoort hebben. Een ontwerp dat opvalt en bijdraagt aan de visuele aantrekkelijkheid van de wijk.
Integratie in de omgeving	Beoordeelt de wijze waarop de inschrijver de waterwoningen laat inpassen in de omgeving. De inschrijver kan meerwaarde realiseren door de waterwoningen naadloos te laten integreren in de omgeving, zonder dat dit ten koste gaat van de unieke uitstraling van de woningen.
Circulariteit	Beoordeelt de mate van het gebruik van circulaire materialen voor de realisatie van de waterwoningen en bijbehorende aanlegsteigers en bergingen.

5.4.2. KWALITEITSCRITERIUM 2: PROJECTBEHEERSING

De gemeente vindt een goede projectbeheersing belangrijk. Dit houdt in dat er sprake is van een realistische en duidelijke planning, dat er rekening wordt gehouden met de omgeving en bijbehorende gevolgen en dat mogelijke risico's in kaart worden gebracht en zo veel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt.

Voor de succesvolle realisatie van de waterwoningen is een realistische en haalbare planning essentieel. Daarom vraagt de gemeente de inschrijvers een planning op te stellen, waarin minimaal de uiterste termijn van oplevering, de geschatte doorlooptijden en belangrijke tussenresultaten zijn opgenomen. De gemeente ziet graag dat alle zes de waterwoningen in één fase worden gerealiseerd.

De ontwikkeling van de woningen kan een negatief effect hebben op de omgeving, waaronder het woongenot van de bewoners van Houkepoort, de bestaande infrastructuur en de aanwezige natuur. De gemeente contracteert graag een ontwikkelaar die zich bewust is van deze factoren en middels een plan van aanpak aantoont hoe hij hiermee omgaat.

Risico's zijn onvermijdelijk en komen tijdens elk project naar voren. Het is belangrijk om deze mogelijke risico's in een vroeg stadium te herkennen en hiervoor passende maatregelen te treffen. De gemeente ziet dan ook graag een uitgewerkte risicobeheersingsstrategie met bijbehorend beheersingsplan, waarin risico's worden geïdentificeerd en geanalyseerd en maatregelen worden genoemd.

Doel van de gemeente

Het doel van de gemeente is om inzicht te krijgen in hoe de inschrijver zorgt voor een realistische, haalbare planning en tijdige oplevering van de woningen. Daarnaast acht de gemeente het belangrijk dat de inschrijver aandacht heeft voor mogelijke risico's en dat er rekening wordt gehouden met verschillende omgevingsfactoren.

Documenteisen

- Maximaal drie (3) enkelzijdige pagina's A4. Dit is exclusief eventuele afbeeldingen en/of bijlagen. Al het meerdere wordt door de beoordelingscommissie buiten beschouwing gelaten;
- Lettertypegrootte minimaal 10.

Beoordelingscriteria

Om ontvangen inschrijvingen zoveel mogelijk vergelijkbaar te maken, wordt het criterium getoetst op basis van de volgende subcriteria.

Subcriterium	Toelichting
Planning	Beoordeelt de planning die de inschrijver opstelt voor het gehele project. De inschrijver kan meerwaarde realiseren door een gedetailleerde, haalbare planning op te stellen, waarin in ieder geval de uiterste termijn van oplevering, doorlooptijden en tussenresultaten duidelijk in zijn opgenomen.
Omgevingsmanagement	De gemeente acht het belangrijk dat de ontwikkelaar zich voldoende verdiept in de aanwezigheid van belanghebbenden die negatieve gevolgen kunnen ervaren door de ontwikkeling van de waterwoningen. De inschrijver kan meerwaarde realiseren door hier de verschillende belanghebbenden zo volledig mogelijk in kaart te brengen, de negatieve effecten te benoemen die zij kunnen ervaren en door SMART-geformuleerde acties en/of maatregelen te beschrijven die deze negatieve gevolgen tegengaan dan wel tot een minimum beperken.
Risicobeheersing	De gemeente ziet graag een overzicht van de verschillende risico's die de inschrijver identificeert en kwantificeert en de wijze waarop deze middels maatregelen proactief weet te beheersen. Het beoordeelt de mate van volledigheid, haalbaarheid en effectiviteit van het risicobeheersingsplan en -strategie.

5.4.3. KWALITEITSCRITERIUM 3: SAMENWERKING EN PARTICIPATIE

De gemeente wil graag dat belanghebbenden vanaf een vroeg stadium worden betrokken bij de ontwikkeling van de waterwoningen en hecht waarde aan een constructieve samenwerking met alle betrokkenen. Een succesvolle samenwerking draagt bij aan een vloeiend ontwikkelingsproces en zorgt voor een eindresultaat dat aansluit op de verwachtingen en behoeften van alle stakeholders. Participatie van belanghebbenden bevordert de betrokkenheid van de gemeenschap en stimuleert de sociale cohesie binnen Houkepoort.

Doel van de gemeente

De gemeente wil dat tijdens het gehele proces belanghebbenden worden betrokken en dat hun inbreng actief wordt meegenomen in de overwegingen die de ontwikkelaar maakt.

Documenteisen

- Maximaal twee (2) enkelzijdige pagina's A4. Dit is exclusief eventuele afbeeldingen en/of bijlagen. Al het meerdere wordt door de beoordelingscommissie buiten beschouwing gelaten;
- Lettertypegrootte minimaal 10.

Beoordelingscriteria

Om ontvangen inschrijvingen zoveel mogelijk vergelijkbaar te maken, wordt het criterium getoetst op basis van de volgende subcriteria.

Subcriterium	Toelichting
Samenwerking	De inschrijver dient te beschrijven welke belanghebbenden hij erkent voor dit project en hoe hij de samenwerking met verschillende belanghebbenden vormgeeft. Dit omvat het opstellen van een communicatieplan, met daarin overlegmomenten en mogelijkheden tot het geven van feedback.
Participatie	De gemeente wil dat alle stakeholders worden betrokken en dat hun inbreng wordt meegenomen in overwegingen die de ontwikkelaar maakt. De inschrijver kan meerwaarde realiseren door met SMART-geformuleerde maatregelen te overtuigen van een overzichtelijk en functioneel participatieproces, waarin constructieve inbreng van stakeholders daadwerkelijk wordt meegenomen in de ontwikkeling van de waterwoningen.

5.5. BEOORDELEN KWALITEITSCRITERIA 1, 2 EN 3

Van de leden van de beoordelingscommissie wordt verlangd dat zij de inschrijvingen eerst afzonderlijk beoordelen met een cijfer en motivatie waarom aan het criterium het cijfer is gegeven. De individuele beoordelingen worden vervolgens in commissieverband besproken, zoals beschreven in paragraaf 5.2.

Inschrijvingen worden op meerwaarde beoordeeld. Dat betekent dat een inschrijving die volledig voldoet aan de gestelde eisen, maar die naar het oordeel van de beoordelingscommissie bovenop de gestelde eisen geen meerwaarde heeft, minimaal beoordeeld wordt. Inschrijvingen die veel meerwaarde hebben en onderscheidend, innovatief en vooruitstrevend zijn, worden maximaal beoordeeld. Binnen dat kader wordt per subcriterium een score gegeven in de schaal van 1 tot en met 5, waarbij aan de gegeven cijfers de volgende betekenis toekomen:

Waardering	Omschrijving	Toelichting	Score-factor
1	Geen meerwaarde	De inschrijver kan in het plan van aanpak niet aantoonbaar maken dat de voorgenomen maatregelen en/of acties bijdragen aan de doelstelling zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder wordt tevens verstaan maatregelen die niet verder gaan dan wettelijke voorschriften.	0,00
2	Geringe meerwaarde	De inschrijver kan in het plan van aanpak in geringe mate aantoonbaar maken dat de voorgenomen maatregelen en/of acties bijdragen aan de doelstelling zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder kan worden verstaan acties en/of maatregelen die verder gaan dan de minimumvoorschriften, maar die door de beoordelingscommissie niet als innovatief en vooruitstrevend worden beschouwd.	0,25
3	Meerwaarde	De inschrijver weet de beoordelingscommissie ervan te overtuigen dat de voorgenomen maatregelen en/of acties bijdragen aan de doelstellingen zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder kan worden verstaan acties en/of maatregelen die verder gaan dan de minimumvoorschriften en die door de beoordelingscommissie in een zekere mate als onderscheidend dan wel innovatief worden beschouwd.	0,50
4	Veel meerwaarde	De inschrijver weet de beoordelingscommissie ervan te overtuigen dat de voorgenomen maatregelen en/of acties bijdragen aan de doelstellingen zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder kan worden verstaan acties en/of maatregelen die verder gaan dan de minimumvoorschriften	0,75

		en die door de beoordelingscommissie als onderscheidend en innovatief worden beschouwd.	
5	Veel meerwaarde, onderscheidend, innovatief en vooruitstrevend.	De inschrijver weet de beoordelingscommissie er ruimschoots van te overtuigen dat de voorgenomen maatregelen en/of acties direct en in ruime mate bijdragen aan de doelstellingen zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder kan worden verstaan acties en/of maatregelen die verder gaan dan de minimumvoorschriften, die de beoordelingscommissie positief hebben verrast en die door de beoordelingscommissie in ruime mate als onderscheidend, innovatief en vooruitstrevend worden beschouwd.	1,00

De door de leden van de beoordelingscommissie gegeven waardering bepaalt de scorefactor. De scorefactor wordt vermenigvuldigd met de maximaal te behalen score per subcriterium (par. 4.1). Dit gebeurt per lid van de beoordelingscommissie. Op basis van een deelsom (alle scores bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aantal leden van de beoordelingscommissie) wordt een gemiddelde score bepaald.

Voorbeeld:
Inschrijver A scoort op het Omgevingsmanagement eenmaal een 2, tweemaal een 3, eenmaal een 4 en eenmaal een 5. De maximale score die een inschrijver op dit onderdeel kan halen is 10 punten. Het maximum aantal punten wordt in dit geval vermenigvuldigd met de scorefactor per lid van de beoordelingscommissie:

Beoordelaar	Waardering	Scorefactor	Max. score	Score inschrijver
A	2	0,25	10,00	2,50
B	3	0,50	10,00	5,00
C	3	0,50	10,00	5,00
D	4	0,75	10,00	7,50
E	5	1,00	10,00	10,00

De totale score (2,50 + 5,00 + 5,00 + 7,50 + 10,00) van 30,00 punten wordt gedeeld door 5: **6,00 punten**

5.6. BEOORDELING PRIJSDEEL

Na de beoordeling van de kwaliteit wordt de beste prijs-kwaliteitverhouding (beste PKV) bepaald. Daartoe reikt de begeleider van de verkoopprocedure de beoordelingscommissie de documenten met de prijscomponent aan. De inschrijvers kunnen hierbij **niet** aanwezig zijn.

Het prijsdeel van de inschrijving wordt bepaald door middel van een lineair afwaarderingssysteem waarbij 25 (vijfentwintig) punten wordt toegekend aan het hoogste bod en 0 (nul) punten aan een bod dat gelijk staat aan het minimumbedrag. Tussenliggende biedingen worden lineair beoordeeld volgens de onderstaande formule:

Bieding inschrijver minus € 667.500,00

---------- x 25 punten

Hoogste inschrijfsom minus € 667.500,00

5.7. GUNNING

5.7.1. VASTSTELLEN BESTE PKV

Na beoordeling en puntentoekenning zullen de behaalde punten voor het kwaliteitsdeel en het prijsdeel bij elkaar opgeteld worden. De inschrijving met de **meeste punten** heeft de beste prijs-kwaliteitverhouding.

Bij een gelijke uitkomst van de beste prijs-kwaliteitverhouding tussen twee (2) of meer inschrijvers, is de inschrijving met het hoogste aantal punten op het kwaliteitsdeel doorslaggevend. Indien deze ook gelijk zijn, dan wordt de winnaar door middel van loting bepaald.

5.7.2. MEDEDELING GUNNINGSBESLISSING

De gunningsbeslissing wordt op of omstreeks de in paragraaf 2.2 genoemde datum per mail bekend gemaakt. Inschrijvers aan wie de gemeente niet voornemens is de opdracht te gunnen, ontvangen een afwijzing voor zien van een proces-verbaal.

5.7.3. BEZWAAR TEGEN GUNNINGSBESLISSING

Niet voor de opdracht in aanmerking gekomen inschrijvers kunnen binnen een termijn van twintig (20) dagen na kennisgeving van het gunningsvoornemen opkomen tegen de gunningsbeslissing door een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Noord-Nederland. Indien een inschrijver van deze mogelijkheid gebruik maakt, zal niet tot definitieve gunning worden overgegaan voordat er voorlopig voorziening is gewezen.

De gemeente behoudt zich het recht voor voornoemde termijn tussentijds te verlengen. De inschrijvers worden hierover in een voorkomend geval geïnformeerd.

Wordt er géén kort geding aanhangig gemaakt, dan acht de gemeente na afloop van de termijn van twintig dagen zich vrij de opdracht te gunnen in overeenstemming met haar voornemen.

Gestelde termijn is een vervaltermijn waarna er definitief gegund kan worden. Indien een zwaarwegend belang onverwijlde gunning gebiedt, kan de gemeente ook voor de afloop van de genoemde termijn definitief gunnen. Door binnen deze termijn geen gebruik te maken doet gegadigde afstand van het recht om te klagen of vervangende schadevergoeding te vorderen. Nadien ingestelde bezwaren zullen daardoor niet ontvankelijk zijn.

6. OVERIGE VOORWAARDEN

6.1. AKKOORDVERKLARING

Gegadigde verklaart door inschrijving onvoorwaardelijk akkoord te gaan met deze verkoopprocedure en de daarbij behorende voorwaarden. De gegadigde verklaart volledig kennis te hebben genomen en hierbij akkoord te zijn met de voorschriften en voorwaarden uit deze verkoopleidraad en bijbehorende bijlagen.

6.2. ALGEMENE VOORWAARDEN GEGADIGDE

De gegadigde gaat ermee akkoord dat de normaal door haar onderneming gehanteerde voorwaarden, niet van toepassing zullen zijn op onderhavige opdracht. Het van toepassing verklaren van de eigen algemene voorwaarden wordt beschouwd als het indienen van een aanmelding c.q. inschrijving onder voorwaarden. Een voorwaardelijke aanmelding c.q. inschrijving is ongeldig en wordt terzijde gelegd.

6.3. VOORBEHOUD TOT AFBREKEN PROCEDURE

De gemeente is niet verplicht de opdracht in het kader van deze verkoopprocedure te gunnen en behoudt zich het recht voor de procedure op ieder moment te staken, op te schorten of te vertragen indien zij daartoe aanleiding ziet. Gegadigden hebben in dat geval geen recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van deze procedure.

6.4. GEHEIMHOUDING

De gegadigde zal alle informatie met betrekking tot deze verkoopprocedure, als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. Indien de gegadigde een onderaannemer wenst in te zetten, is de gegadigde gerechtigd de benodigde informatie te verstrekken, onder de voorwaarde dat deze onderaannemers zich aan voorgenoemde houden.

6.5. BELANGENVERSTRENGELING EN VOORKENNIS

Een gegadigde kan van deelname worden uitgesloten, wanneer deze aan de zijde van de gemeente betrokken is geweest in de planvoorbereiding en/of voorbereiding dat aansluit bij deze verkoopprocedure. Dit geldt ook wanneer gegadigde deel uit maakt van een concern en/of groep waarvan een of meerdere partijen dergelijke voorbereidende werkzaamheden hebben uitgevoerd.

6.6. TEGENSTRIJDIGHEDEN EN GELIJKWAARDIGHEID

De documenten zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden en/of onvolkomenheden voorkomen. Indien gegadigde deze opmerkt, dient hij de gemeente op de hoogte te stellen. Dit dient voor de uiterste datum voor het stellen van vragen (NvI) via TenderNed te gebeuren. Als naderhand blijkt dat er onvolkomenheden en/of tegenstrijdigheden in de verkoopleidraad zitten en deze niet door de gegadigde zijn gemeld, kan dit de gemeente niet worden aangerekend.

Ingeval een gegadigde wel tijdig melding doet bij de gemeente, maar de gemeente er blijk van geeft niet van mening te zijn dat er sprake is van een onvolkomenheid en/of tegenstrijdigheid althans de gemeente geen aanpassingen respectievelijk wijzigingen verricht, is de gegadigde verplicht, uiterlijk 5 dagen voor sluitingsdatum van de aanmelding actie te ondernemen middels een kort geding op straffe van (wederom) verval van recht om over deze (eventuele) tegenstrijdigheid en/of onvolkomenheid (na aanmelding) in rechte te klagen.

6.7. KOSTENVERGOEDING

De gemeente betaalt geen inschrijfvergoeding. Inschrijving op deze procedure geeft de gegadigde derhalve géén recht op enige vergoeding.

6.8. WIJZIGINGEN

Indien zich wijzigingen in de situatie van de gegadigde voordoen, waardoor de bij aanmelding en/of inschrijving aangeleverde informatie niet meer juist is, dient de gegadigde dit zonder uitstel schriftelijk te melden bij de begeleider van deze verkoopprocedure (paragraaf 1.2.3). De gemeente behoudt zich het recht voor de gegadigde alsnog uit te sluiten van verdere deelname aan deze verkoopprocedure, indien de gegadigde door wijzigingen in diens situatie niet meer voldoet aan de gestelde eisen en criteria.

Doet een wijziging zich voor na gunning van de opdracht, doch voor het ondertekenen van de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om zonder vergoeding van enige schade de gunning in te trekken. De gemeente is in dat geval vrij de opdracht te gunnen aan een derde.

6.9. TAAL

De voertaal tijdens de verkoopprocedure en gedurende de contractperiode is Nederlands. Zowel in taal als in geschrift. Alle documenten van zowel de gegadigde als van de aanbestedende dienst zijn in het Nederlands gesteld.

6.10. KLACHTMELDINGEN

Klachtmeldingen met betrekking tot de verkoopprocedure kunnen worden ingediend via het emailadres van de begeleider van deze procedure: ak@sudwestfryslan.nl

Een klacht kan enkel per mail worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de verkoopprocedure de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige verkoopprocedure.

Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking en laat onverlet dat een gegadigde tijdig formeel bezwaar dient te maken of een procedure dient te starten indien en voor zover dat aan de orde is.

LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN

Bijlage 1: Inschrijvingsformulier 26
Bijlage 2: Verklaring combinatievorming 28
Bijlage 3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) 30
Bijlage 4: Opgaveformulier referentie 31
Bijlage 5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed) 32
Bijlage 6: Perceeltekening 33
Bijlage 7: Koop- en ontwikkelingsovereenkomst 34
Bijlage 8: Algemene verkoopvoorwaarden 35
Bijlage 9: Revisietekening aanwezige voorzieningen 36
Bijlage 10: Inventarisatie waterdiepte 37
Bijlage 11: Bestemmingsplan 38
Bijlage 12: Beeldkwaliteitsplan 39

Verkoopprocedure 'Ontwikkeling waterwoningen Houkepoort te Sneek'

1. Inschrijver(s)

De hierna te noemen inschrijver(s):

Onderneming 1

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nr. inschrijving handelsregister:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)

en (optioneel in geval van een samenwerkingsverband)

Onderneming 2

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nr. inschrijving handelsregister:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)

2. Bieding

Inschrijver(s) verklaart (verklaren) zich bereid, onder voorwaarden als beschreven in het kader van de aanbestedingsprocedure '*Verkoopprocedure ontwikkeling waterwoningen Houkepoort te Sneek'*, tot het uitbrengen van een bieding voor:

Percelen met een totaal oppervlak van circa 1.784 m² en 72 m², bestemd voor de realisatie van zes waterwoningen, zes aanlegsteigers, één gemeenschappelijke steiger en zes bergingen overeenkomstig het bepaalde in deze aanbestedingsprocedure, inclusief het bouw- en woonrijp maken van het gebied, zoals omschreven in de van toepassing verklaarde Koop- en ontwikkelingsovereenkomst, voor een totaalprijs van:

Bod: € _____ *(inschrijvingsbedrag in cijfers)*

Zegge: …… euro *(bedrag in letters), exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting.*

Het ter zake van de omzetbelasting verschuldigde bedrag bedraagt (indien van toepassing):

…… euro *(bedrag in cijfers)*

…… euro *(bedrag in letters)*

3. Verklaring en ondertekening

De inschrijver(s) verklaart (verklaren) onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de eisen, voorwaarden en uitgangspunten van deze aanbestedingsprocedure, zoals beschreven in de onderhavige Verkoopleidraad, inclusief de daarin van toepassing verklaarde bijlagen. Voorts verklaart (verklaren) de Inschrijver(s) deze inschrijving te doen overeenkomstig de bepalingen van de aanbestedingsprocedure en dat dit formulier naar waarheid en volledig is ingevuld.

Aldus naar waarheid opgemaakt op …… *(datum)* te …….. *(plaats)*

…… (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 1)

…… (functie)

…… (handtekening)

en (indien van toepassing)

…… (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 2)

…… (functie)

…… (handtekening)

Verkoopprocedure 'Ontwikkeling waterwoningen Houkepoort te Sneek'

Dit formulier dient enkel te worden ingevuld in geval meerdere gegadigden inschrijven in combinatie.

1. Combinanten

De hierna te noemen combinanten:

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger:	

hierna te noemen: "Combinant 1"

en

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger:	

hierna te noemen: "Combinant 2"

2. Verklaring combinatievormen

Combinant 1 en Combinant 2 verklaring zich door ondertekening van dit formulier zowel gezamenlijk, in de hoedanigheid van combinatie, alsook hoofdelijk aansprakelijk voor de juiste en volledige nakoming van de wettelijke en contractuele verplichtingen welke voortvloeien uit de uitvoering van het onderhavig project.

3. Leidinggevende combinant

De volgende partij zal de leiding van de combinatie worden toevertrouwd en zal tevens, gedurende deze verkoopprocedure, als enig aanspreekpunt voor de gemeente optreden.

Naam leidinggevende combinant:	
Contactpersoon:	

4. Ondertekening

Aldus naar waarheid opgemaakt op …… *(datum)* te …….. *(plaats)*

…… (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Combinant 1)

…… (functie)

…… (handtekening)

en

…… (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Combinant 2)

…… (functie)

…… (handtekening)

Blad 2/2

Verkoopprocedure ‘Ontwikkeling waterwoningen Houkepoort te Sneek’

Het UEA is separaat toegevoegd op TenderNed

Indien van toepassing:

Ingeval de gegadigde zich aanmeldt als een combinatie of indien een beroep wordt gedaan op de draagkracht van een derde, dient van elk lid van de combinatie respectievelijk deze derde een ingevulde en door een vertegenwoordigingsbevoegde ondertekend UEA bij aanmelding in te dienen.

Verkoopprocedure 'Ontwikkeling waterwoningen Houkepoort te Sneek'

Ter onderbouwing van technische bekwaamheid (paragraaf 3.3.2).

Naam project	…
Beschrijving opdracht *(korte beschrijving van het project)*	…
Beschrijving opdracht/rol van gegadigde *(voor zover de opdracht van gegadigde onderdeel uitmaakt van een andere opdracht: een korte beschrijving van de rol van de gegadigde)*	…
Voor eigen rekening en risico uitgevoerd?	Ja / Nee
Onderbouwing relevantie bekwaamheidseis	…
Datum aanvang project	…
Datum oplevering project	…
Opdrachtgever *(Organisatie van opdrachtgever. In geval van onderaanneming, de instantie waarvoor de hoofdaannemer de opdracht heeft uitgevoerd)*	…
Contactpersoon *(Contactpersoon van opdrachtgever)*	…
Correspondentieadres opdrachtgever *(Postadres opdrachtgever)*	…
Telefoonnummer opdrachtgever	…
Emailadres contactpersoon opdrachtgever	…

De gemeente kan de gegadigde verzoeken een tevredenheidsverklaring te overleggen en/of ter verificatie navraag doen bij de opdrachtgever.

Verkoopprocedure ‘Ontwikkeling waterwoningen Houkepoort te Sneek’

De Handleiding voor ondernemers (TenderNed) is separaat toegevoegd op TenderNed

Verkoopprocedure ‘Ontwikkeling waterwoningen Houkepoort te Sneek’

De perceeltekening is separaat toegevoegd op TenderNed

Verkoopprocedure ‘Ontwikkeling waterwoningen Houkepoort te Sneek’

Een conceptversie van de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst is separaat toegevoegd op TenderNed

Verkoopprocedure ‘Ontwikkeling waterwoningen Houkepoort te Sneek’

De algemene verkoopvoorwaarden zijn separaat toegevoegd op TenderNed

Verkoopprocedure ‘Ontwikkeling waterwoningen Houkepoort te Sneek’

De revisietekening van de aanwezige voorzieningen is separaat toegevoegd op TenderNed

Verkoopprocedure ‘Ontwikkeling waterwoningen Houkepoort te Sneek’

Het inventarisatierapport van de waterdiepte is separaat toegevoegd op TenderNed

Verkoopprocedure ‘Ontwikkeling waterwoningen Houkepoort te Sneek’

Het bestemmingsplan is separaat toegevoegd op TenderNed

Verkoopprocedure ‘Ontwikkeling waterwoningen Houkepoort te Sneek’

Het beeldkwaliteitsplan is separaat toegevoegd op TenderNed