

project

Ontwikkeling projectlocatie hoek Jan van Kuikweg – Zwaluw te Heemskerk

betreft

Leidraad voorselectie

datum

01-11-2024

documentcode

JKH2401R001

opdrachtgever

Gemeente Heemskerk

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Projectlocatie hoek Jan van Kuikweg – Zwaluw	3
1.2	Randvoorwaarden	3
1.3	Overeenkomsten	4
2	Tender met voorselectie – de procedure	5
2.1	Voorselectie- en tenderprocedure	5
2.2	Voorselectiestukken	5
2.3	Vragen en antwoorden	5
2.4	Het indienen van een aanmelding	5
2.5	Bekendmaking voorselectieresultaat	6
2.6	Vooruitblik tenderfase	6
2.7	Planning tender met voorselectiefase	7
3	Formaliteiten en voorselectiecriteria	8
3.1	Formaliteiten	8
3.2	Minimumeisen	8
3.3	Voorselectiecriteria	9
4	Klachtenregeling en overige voorwaarden	11
4.1	Klachtenregeling	11
4.2	Overige voorwaarden	11
	Bijlage 1: Overzicht aanmelding	14
	Bijlage 2: Eigen Verklaring Uitsluitingsgronden	15
	Bijlage 3: Model projectgegevens	17

1 Inleiding

1.1 Projectlocatie hoek Jan van Kuikweg – Zwaluw

Deze tender met voorselectie wordt georganiseerd voor de verkoop van grond op de hoek van de Jan van Kuikweg en Zwaluw in Heemskerk, met als doel hier vier woningen te ontwikkelen voor eigen rekening en risico (eventueel aangevuld met mantelzorgwoningen in de tuin). De gemeente Heemskerk richt zich in deze ontwikkeling op zorgwoningen. Een zorgwoning is een zelfstandige woning die zeer geschikt is voor mensen met een beperking of ouderen. Deze woningen kunnen deel uitmaken van een woongebouw of als bijgebouw in de tuin van een mantelzorger worden geplaatst. Minimaal twee woningen moeten geschikt zijn voor bewoners die afhankelijk zijn van een rolstoel, en er moeten stallingen aanwezig zijn voor ten minste twee scootmobielen.

Om die reden is het van belang dat de woningen voor deze doelgroep gebouwd en betaalbaar opgeleverd worden. De maximale prijs die voor een woning gevraagd mag worden bedraagt: € 355.000,-- v.o.n. of met een huur van maximaal € 879,66 per maand (liberalisatiegrens 2024). Deze bedragen kunnen bij oplevering van de woningen worden bijgesteld naar de dan geldende maximale prijzen. De regelingen hieromtrent worden in de overkomst, die gezamenlijk met de documenten voor de Tenderfase wordt verstrekt, verduidelijkt.

De opdracht van de ontwikkelaar bestaat uit twee verschillende fases. In fase 1 dient het ontwerp te worden vervaardigd en dient de ontwikkelaar een participatietraject met de belanghebbenden uit te voeren. Indien het participatietraject goed is doorlopen en het ontwerp voldoet aan de gestelde eisen, dan kan de ontwikkelaar verder gaan met fase 2; de realisatie van de woningen.

1.2 Randvoorwaarden

Minimaal de volgende randvoorwaarden liggen ten grondslag aan de verdere uitwerking van de overeenkomst:

Gemeentelijke beleid:

1. Coalitieprogramma Kansen Pakken! 2022-2026
2. Omgevingsvisie Heemskerk 2040 Duurzaam, Dorps, Vernieuwend
3. Beleidsregel zelfbewoningsplicht 2021
4. Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2023
5. Grondprijzenbrief 2024
6. Erfgoedverordening Heemskerk 2022
7. Groenbeleidsplan Gemeente Heemskerk 2019
8. Milieubeleidsplan Gemeente Heemskerk 2020-2023
9. Technische richtlijnen Parkeren Heemskerk (16 mei 2017)
10. Bestemmingsplan Jan van Kuikweg 18 (projectlocatie hoek Jan van Kuikweg – Zwaluw te Heemskerk)

Regionaal beleid:

1. Woonvisie 2025 Beverwijk – Heemskerk, Een thuis voor iedereen (februari 2020) (deze visie wordt in maart 2025 vernieuwd, waarbij de nieuwe versie van toepassing wordt op de ontwikkeling)
2. Woonzorgvisie Beverwijk – Heemskerk 2021 – 2025 (deze visie wordt in maart 2025 vernieuwd, waarbij de nieuwe versie van toepassing wordt op de ontwikkeling)
3. Woonakkoord Zuid-Kennemerland – IJmond 2021-2025, Samen bouwen aan een toekomstig bestendige regio
4. Woondeal MRA 2023
5. Verstedelijkingsconcept MRA 2030-2025 – versie II

6. Wonen in de metropoolregio Amsterdam (WiMRA) 2023
7. Factsheet Wonen in Heemskerk 2023
8. Convenant Toekomstbestendige woningbouw MRA 2022
9. Intentieovereenkomst klimaat adaptieve nieuwbouw in de MRA
10. Afsprakenet MRA Duurzaamheidstop 2021
11. Intentieverklaring circulair inkopen en circulair opdrachtgeverschap (20 juni 2018)
12. Convenant Green Deal Houtbouw Duurzaam uit de crisis 2021-2025 MRA
13. Water- en rioleringsplan Beverwijk – Heemskerk 2023
14. Klimaatadaptatieplan Beverwijk – Heemskerk 2021 – 2026
15. IJmond Bereikbaar Goed op weg, Tweejaarlijks verslag Regionale Mobiliteit IJmond 2022-2023
16. Programma Gezondheid & Luchtkwaliteit IJmond 2021-2025

1.3 Overeenkomsten

Ten behoeve van het ontwerp en de realisatie van de vier woningen inclusief bijbehorende buitenruimte worden de volgende overeenkomsten gesloten:

- Optieovereenkomst (fase 1)
- Koopovereenkomst (fase 2), (deze overeenkomst ziet op de verkoop van de grond aan de gecontracteerde ontwikkelaar).

Parallel met de koopovereenkomst (fase 2) wordt er tevens een anterieure overeenkomst over o.a. het openbare gebied afgesloten.

2 Tender met voorselectie – de procedure

Met deze tender heeft de gemeente het doel om de grond te verkopen aan een ontwikkelaar, met als doel deze door de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico te laten ontwikkelen. Voorafgaand aan de tenderfase wordt een voorselectie gehouden. De procedure voor de voorselectiefase is in dit document omschreven. Ontwikkelaars kunnen in deze fase formeel hun interesse kenbaar maken, door middel van het indienen van een aanmelding. In paragraaf 2.1 is deze procedure verder uitgewerkt. In hoofdstuk 3 zijn de eisen en de beoordelingscriteria omschreven.

ZRi begeleidt deze tender namens gemeente Heemskerk. Alle communicatie vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Deze procedure is nadrukkelijk géén aanbestedingsprocedure.

2.1 Voorselectie- en tenderprocedure

De tenderprocedure met voorselectie bestaat uit de volgende fases:

- voorselectiefase;
- tenderfase.

In de voorselectiefase kunnen alle geïnteresseerden zich aanmelden. Uit de aanmeldingen die aan de minimeisen voldoen selecteert de gemeente drie ontwikkelaars aan de hand van een aantal voorselectiecriteria, zie paragraaf 3.2. Die drie geselecteerde ontwikkelaars werken een plan uit in de tenderfase en lichten die toe in een pitch. De winnaar van deze tender krijgt het optierecht om de grond na een goed verloop van fase 1 te kopen. Nadere informatie over de tenderfase zal te zijner tijd aan de drie geselecteerde ontwikkelaars worden verstrekt.

2.2 Voorselectiestukken

De voorselectiestukken, op basis waarvan geïnteresseerden een aanmelding kunnen indienen, bestaan uit:

1. gronduitgifte kaart;
2. deze leidraad voorselectie.

2.3 Vragen en antwoorden

Vragen over de voorselectie kunnen tot uiterlijk op de in paragraaf 2.7 genoemde datum en uitsluitend via TenderNed worden gesteld. Alle ontvangen vragen zullen (geanonimiseerd) worden beantwoord in nota van inlichtingen. De nota van inlichtingen wordt uiterlijk op de in paragraaf 2.7 genoemde datum gepubliceerd op TenderNed.

Telefonisch worden geen vragen beantwoord / inlichtingen verstrekt. De nota van inlichtingen maakt deel uit van de voorselectiestukken.

2.4 Het indienen van een aanmelding

Indien u in aanmerking wilt komen voor deelname aan de tenderfase moet u een aanmelding indienen. Dat moet op tijd. Zie paragraaf 2.7 voor de planning, waarin het uiterste moment van het indienen van een aanmelding is omschreven.

Let op dat het indienen van een aanmelding even tijd kan kosten. Op de volgende website leest u stap voor stap hoe dit werkt: <https://www.tenderned.nl/cms/nl/voor-ondernemingen/tenderned-gebruiken-als-ondernemer>.

2.4.1 Samen met anderen een aanmelding indienen

Het is mogelijk om samen met anderen een aanmelding in te dienen. U kunt een combinatie ('samenwerkingsverband') vormen met een ander en/of een beroep doen op een ander (een 'derde'). Hieronder is beschreven hoe dit werkt.

Samenwerkingsverband

Als u een samenwerkingsverband vormt, dan moet u dat kenbaar maken bij aanmelding. De deelnemers uit het samenwerkingsverband dienen ieder afzonderlijk de Eigen Verklaring in te dienen. De overige gegevens dienen door het samenwerkingsverband als geheel ingediend te worden. Voorwaarden omtrent het aanmelden als samenwerkingsverband zijn te vinden in artikel 11 van paragraaf 4.2.

Derden

Derden waarop u een beroep doet moet u vermelden. Ook de derden dienen afzonderlijk de Eigen Verklaring in te vullen en in te dienen.

2.5 Bekendmaking voorselectieresultaat

Na de beoordeling van de aanmeldingen zal de gemeente iedere ontwikkelaar die een aanmelding heeft ingediend gelijktijdig informeren over de uitslag van de voorselectiefase. De uitslag zal bestaan uit:

- het aantal (geldige) aanmeldingen;
- het door de betreffende ontwikkelaar behaalde aantal punten op de voorselectiecriteria;
- de rangorde van de betreffende ontwikkelaar ten opzichte van de andere geschikte ontwikkelaars;
- de bedrijfsnaam (of (in geval van aanmelding in een samenwerkingsverband) bedrijfsnamen) van de geselecteerde ontwikkelaars.

2.6 Vooruitblik tenderfase

In de tenderfase ontvangen de drie ontwikkelaar die daarvoor uitgenodigd zijn allereerst meer informatie, zoals nadere randvoorwaarden, modelovereenkomsten en een nadere omschrijving van de procedure met criteria waarop hun plan wordt beoordeeld.

Gedurende de tender zal één inlichtingendialoog plaatsvinden. Ontwikkelaars worden hierbij individueel in de gelegenheid gesteld om (vertrouwelijk) informatie met de gemeente uit te wisselen, teneinde na te gaan en te bepalen op welke wijze zo goed mogelijk kan worden voldaan aan de vraagstelling. Vanzelfsprekend kunnen schriftelijk vragen worden gesteld, die in een nota van inlichtingen worden beantwoord.

Als gunningscriterium wordt de beste prijs-kwaliteit verhouding (BPKV) gehanteerd. Hierbij wordt naast een (vaste) grondprijs het ingediende plan en een plan van aanpak beoordeeld. In de tenderfase krijgen de drie ontwikkelaars ook de gelegenheid om deel te nemen aan een dialoog en hun plannen te pitchen.

2.7 Planning tender met voorselectiefase

De planning van de voorselectiefase is als volgt:

	Activiteit	Termijn
1	publicatie voorselectie	1 november 2024
2	stellen van vragen	uiterlijk 15 november 2024 om 12:00 uur
3	beantwoording van vragen	22 november 2024
4	indienen aanmeldingen	uiterlijk 6 december 2024 om 12:00 uur
5	beoordeling aanmeldingen	6 tot en met 20 december 2024
6	bekendmaking voorselectie	20 december 2024
7	bezwaartermijn	10 kalenderdagen

De indicatieve planning van de tenderfase is als volgt:

	Activiteit	Termijn
1	start tenderfase	begin januari 2025
2	indienen inschrijving	begin maart 2025
3	pitches	medio maart 2025

3 Formaliteiten en voorselectiecriteria

3.1 Formaliteiten

Compleetheid

In eerste instantie worden de aanmeldingen beoordeeld op compleetheid. Het ontbreken van gegevens kan leiden tot uitsluiting van de verdere procedure. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen met gegevens die de aanmelding minimaal dient te bevatten.

Uitsluitingsgronden

Na de toets op compleetheid wordt getoetst of de uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Aan de hand van een Eigen Verklaring (zie bijlage 2) wordt vastgesteld of de ontwikkelaar kan worden toegelaten tot de verdere procedure. Wordt de aanmelding door meerdere ontwikkelaars samen gedaan, dan moet van al die ontwikkelaars een Eigen Verklaring worden ingediend. Voorafgaand aan de tenderprocedure kan de gemeente vragen om het aanleveren van de op de eigenverklaring vermelde bewijsstukken. In dat geval moeten die binnen een termijn van tien (10) werkdagen worden aangeleverd.

3.2 Minimumeisen

Na de beoordeling op basis van uitsluitingsgronden vindt een beoordeling plaats op basis van de minimumeisen. Door het indienen van een aanmelding verklaart iedere ontwikkelaar te voldoen aan de volgende minimumeisen.

Minimumeis financiële en economische draagkracht

De continuïteit van de gegadigde dient voor de duur van de onderhavige ontwikkeling te zijn gewaarborgd. Daartoe dient de ontwikkelaar te beschikken over voor de uitvoering van de onderhavige ontwikkeling voldoende economische en financiële draagkracht.

Bankgarantie

De ontwikkelaar dient in staat en bereid te zijn om bij gunning een, vooraf door de gemeente Heemskerk goed te keuren, op eerste schriftelijke verzoek afroepbare bankgarantie ter waarde van 5% (zegge vijf procent) van de koopsom te stellen ten gunste van de gemeente Heemskerk, die loopt tot op de dag van oplevering van het project. De betrokken financiële instelling dient onder toezicht te staan van de Europese Centrale Bank, de door de centrale overheid van een lidstaat van de EU ingestelde (andere) centrale toezichthouder, of de door de centrale overheid van een (andere) staat ingestelde (andere) centrale toezichthouder. Op de bankgarantie dient Nederlands recht van toepassing te zijn. Vooruitlopend op die bankgarantie zal in de tenderfase van de ontwikkelaars een bereidstellingsverklaring worden gevraagd, waarmee – kort gezegd – de betreffende financiële instelling zich bereid verklaart de bankgarantie te verstrekken.

Minimumeis technische bekwaamheid

Ontwikkelaars dienen minimaal te voldoen aan de geschiktheidseis technische bekwaamheid. Hiervoor dient de ontwikkelaar over referenties te beschikken die voldoen aan de volgende eisen:

- Ontwikkelen voor eigen rekening en risico van minimaal 2 zorgwoningen (een zorgwoning is een zelfstandige woning die zeer geschikt is voor mensen met een beperking of ouderen), opgeleverd in de periode van 1 januari 2019 tot heden.
- Expertise in het ontwikkelen van een duurzame woning (BENG, GPR-score van 8,0, nul-op-de meter, energieneutraal of vergelijkbaar), opgeleverd in de periode van 1 januari 2019 tot heden.

De ontwikkelaar levert per referentie minimaal de in bijlage 3 genoemde informatie aan. Indien ontwikkelaar bij het aantonen van de technische bekwaamheid gebruik maakt van een referentie die in (een andere) combinatie is uitgevoerd, wordt enkel het eigen aandeel in de totstandkoming van de referentie bij de beoordeling betrokken. Ontwikkelaars dienen de eventuele verdeling daarom duidelijk in de aanmelding aan te geven.

NB1: De referentie dient afkomstig te zijn van de onderneming die de betreffende kerncompetentie ook daadwerkelijk zal gaan uitvoeren, voor eigen rekening en risico te zijn ontwikkeld, opgeleverd in de periode 1 januari 2014 tot heden en te voldoen aan de (toen) geldende Nederlandse wet- en regelgeving.

NB2: De ingediende referenties ten behoeve van de minimumeisen technische bekwaamheid mogen dezelfde zijn.

NB3: De ingediende referenties ten behoeve van de minimumeisen technische bekwaamheid mogen tevens gebruikt worden bij de voorselectiecriteria.

Minimumeis beroepsbevoegdheid

De ontwikkelaar dient, indien de rechtsvorm van de deelnemers verplichting tot inschrijving in het beroeps- of handelsregister vereist, ingeschreven te zijn in het beroeps- of handelsregister (Kamer van Koophandel).

3.3 Voorselectiecriteria

Indien het aantal geschikte gegadigden groter is dan drie, zal een doorselectie plaatsvinden op basis van de volgende voorselectiecriteria:

#	Voorselectiecriteria	Weging
1	Ontwikkeling woningen voor eigen rekening en risico	1x
2	Duurzaamheid	1x
3	Visie op zorgwoningen	2x

Ten behoeve van de beoordeling van voorselectiecriteria S1 en S2 dient de aanmelding voorzien te zijn van een portfolio van eigen werk van maximaal 4 enkelzijdig beschreven A4 inclusief beeldmateriaal. Met het portfolio dient de gegadigde aan te tonen over de juiste ervaring en vaardigheden te beschikken als omschreven in de voorselectiecriteria. Het portfolio is bij voorkeur gestructureerd, selectief, representatief en aansluitend op de voorselectiecriteria, waarbij is aangegeven welke informatie op welk voorselectiecriterium (of aspect daarvan) betrekking heeft.

In het portfolio dienen producten aanwezig te zijn die aantonen of bewijzen dat de gegadigde een bepaalde kwaliteit kan brengen in dit project die aansluit bij de voorselectiecriteria. Het gaat daarbij nadrukkelijk niet om schetsen van en / of visies op het onderhavige project, maar om andere / eerder gerealiseerde projecten. Het portfolio wordt hoger gewaardeerd naarmate deze beter aansluit bij de onderhavige opdracht op de genoemde aspecten per voorselectiecriterium.

Voor S3 kan een visie worden ingediend van maximaal 2 enkelzijdig beschreven A4 inclusief beeldmateriaal.

S1 – Ontwikkeling woningen voor eigen rekening en risico

Het is van belang dat de gegadigde beschikt over passende kennis en ervaring met het ontwikkelen en van woningen met een zorgcomponent (voor eigen rekening en risico). Hierbij wordt gelet op de volgende aspecten:

- ontwikkeling van 4 zorgwoningen, voor eigen rekening en risico;
- ontwikkelen voor een speciale doelgroep (voor mensen met een beperking of ouderen), waarbij de woning daarvoor geschikt is gemaakt;
- flexibele en aanpasbare woningen ten opzichte van veranderende zorgbehoeften van de bewoners;
- ontwikkeling betaalbare woningen (onder de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 en € 879,66 per maand).

S2 – Duurzaamheid

Het is van belang dat de gegadigde beschikt over passende kennis en ervaring met het duurzaam ontwikkelen en ontwerpen van woningen en bijbehorende openbare ruimte. Hierbij wordt gelet op de volgende aspecten:

- a. toepassing energieneutraal of energiepositief bouwen;
- b. toepassing circulair ontwerpen;
- c. toepassing klimaatadaptatie (wateroverlast, droogte en hitte)
- d. toepassing natuurinclusiviteit en biodiversiteit;
- e. betaalbaarheid (onder de betaalbaarheidsgrens van 355.000 en € 879,66 per maand).

S3 – Visie op zorgwoningen

Het is van belang dat de woningen in de toekomst behouden blijven als zorgwoning. Derhalve wordt van de ontwikkelaar gevraagd om een visie te geven hoe dit wordt gewaarborgd. Hierbij wordt gelet op de volgende aspecten:

- a. hoe sluiten de woningen aan op de zorgbehoefte;
- b. hoe worden de woningen flexibel ontworpen, zodat veranderende zorgbehoeften van de bewoners eenvoudig aan te brengen zijn;
- c. hoe wordt geborgd dat de zorgwoningen in de toekomst zorgwoningen blijven.

Beoordeling voorselectiecriteria

Voor de beoordeling geldt de volgende beoordelingsmethode:

De leden van de beoordelingscommissie, bestaande uit de Projectleider, Adviseur Wonen, Adviseur Duurzaamheid en Bouwkundig adviseur, kennen gezamenlijk per voorselectie criterium punten toe. Iedere gegadigde krijgt per aspect van een voorselectie criterium:

- 0 punten: komt niet of nauwelijks overeen / sluit niet of nauwelijks aan;
- 2 punten: komt in beperkte mate overeen / sluit in beperkte mate aan;
- 4 punten: komt in voldoende mate overeen / sluit in voldoende mate aan;
- 6 punten: komt in grote mate overeen / sluit in grote mate aan;
- 8 punten: komt (nagenoeg) geheel overeen / sluit (nagenoeg) geheel aan.

De punten per aspect inclusief weging worden per voorselectie criterium opgeteld en vermenigvuldigd met de weging per criterium. De gescoorde punten worden per gegadigde opgeteld, wat leidt tot een totaalscore voor selectie. De drie gegadigden met de hoogste beoordelingsscores worden uitgenodigd tot de tenderfase. Indien meerdere gegadigden gelijk eindigen op de derde plaats, dan geven achtereenvolgens de scores op de criteria S3, S1, S2 de doorslag. In het uiterste geval zal worden geloot.

4 Klachtenregeling en overige voorwaarden

4.1 Klachtenregeling

Indien een ontwikkelaar een klacht heeft, dan dient deze in eerste instantie de mogelijkheid tot het stellen van vragen te gebruiken (zie paragraaf 2.3). Klachten die niet eerst aan de orde zijn gesteld bij deze mogelijkheid (voor zover dat wel had gekund) worden niet in behandeling genomen door het klachtenmeldpunt. Indien een ontwikkelaar niet tevreden is met het antwoord op de klacht of de klacht na het publiceren van de nota van inlichtingen ontstaat, dan kan de ontwikkelaar haar klacht indienen conform de klachtenregeling van de gemeente, zie hiervoor de website van de gemeente ([Klacht over de gemeente | Gemeente Heemskerk](#)). Het indienen van een klacht verplicht de gemeente niet tot het opschorten van de procedure.

4.2 Overige voorwaarden

artikel 1 – contracttaal

De contracttaal is Nederlands. In alle correspondentie en in elk overleg wordt standaard de Nederlandse taal gehanteerd.

artikel 2 – instemming procedure

1. Door het indienen van een aanmelding stemt de ontwikkelaar onverkort in met de bepalingen, voorwaarden en procedure van deze tenderprocedure, zoals beschreven in de voorselectiestukken.
2. Indien de voorselectiestukken volgens ontwikkelaar kennelijke tegenstrijdigheden, onjuistheden, of onduidelijkheden bevatten, dient de ontwikkelaar dat zo snel mogelijk aan de gemeente te melden. In ieder geval dient de ontwikkelaar kennelijke tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden niet later dan twee weken voor de uiterste datum van het indienen van de aanmelding schriftelijk kenbaar te maken aan de contactpersoon van de gemeente. Nadien kan de ontwikkelaar geen beroep meer doen op kennelijke tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden in de voorselectiestukken die door de ontwikkelaar redelijkerwijze geconstateerd hadden moeten worden.

artikel 3 – aanmelding

1. Ontwikkelaars kunnen zich slechts eenmaal aanmelden, zelfstandig of als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinant).
2. Niet meer dan één (dochter)onderneming of vestiging per concern / groepsmaatschappij, wordt voor de tenderfase uitgenodigd, tenzij de betreffende ontwikkelaars aantonen dat genoemde verhouding hun gedrag in deze aanbesteding niet heeft beïnvloed en niet zal beïnvloeden. Deelname van meerdere (dochter)ondernemingen en/of vestigingen per concern/groepsmaatschappij aan één samenwerkingsverband (zie artikel 11) is wel toegestaan.

artikel 4 – beëindiging procedure

De gemeente behoudt zich het recht voor om de gehele of een gedeelte van de voorselectie en/of tenderprocedure tijdelijk of definitief te stoppen, op te schorten dan wel te beëindigen, zonder opgave van reden, zonder vergoeding van kosten aan ontwikkelaars.

artikel 5 – wijziging procedure

De gemeente behoudt zich het recht voor om de procedure tussentijds, terughoudend en in beperkte mate, aan te passen en / of nader in te vullen.

artikel 6 – geldigheid

1. De gemeente behoudt zich het recht voor een aanmelding die niet voldoet aan het bepaalde in de voorselectieleidraad (inclusief bijlagen), ongedig te verklaren.
2. De gemeente is gerechtigd doch niet gehouden de ingediende gegevens op juistheid te controleren. De gemeente kan verlangen dat een ontwikkelaar zijn aanmelding nader toelicht en/of voorziet van ondersteunende bescheiden.

3. De gemeente behoudt zich het recht voor een onvolledige aanmelding aan te (laten) vullen.
4. De gemeente behoudt zich het recht voor een aanmelding, waaraan één of meer voorwaarden zijn verbonden, ongeldig te verklaren.
5. Een aanmelding die niet tijdig (vóór de vermelde datum en tijd in paragraaf 2.7) is ingediend, is ongeldig.

artikel 7 – toepasselijk recht

Op deze tenderprocedure met voorselectie is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing.

artikel 8 – beoordelingscommissie

Het is voor ontwikkelaars niet toegestaan contact te zoeken met leden van de beoordelingscommissie inzake de onderhavige tender, anders dan de contactpersoon van deze tenderprocedure met voorselectie. Indien een ontwikkelaar contact zoekt met leden van de beoordelingscommissie (anders dan de contactpersoon van deze tender) kan de gemeente besluiten de betreffende ontwikkelaar uit te sluiten.

artikel 9 – vergoeding

In de voorselectiefase hebben ontwikkelaars geen recht op een vergoeding.

artikel 10 – bezwaar voorselectiebeslissing

1. Indien een ontwikkelaar bezwaren heeft tegen de voorgenomen voorselectiebeslissing dient de desbetreffende ontwikkelaar binnen een termijn van 10 kalenderdagen na dagtekening van de schriftelijke uitslag van de voorselectiefase door betekening van een dagvaarding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen de voorgenomen voorselectiebeslissing. De gemeente wordt graag door middel van een kopie van de dagvaarding geïnformeerd.
2. Eventuele verzoeken om nadere toelichting op de voorgenomen voorselectiebeslissing en een daarop eventueel door gemeente verstrekte toelichting laten deze vervaltermijn onverlet. Indien binnen 10 kalenderdagen na dagtekening van de mededeling door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland zal de gemeente geen gevolg geven aan de voorselectiebeslissing, voordat in kort geding vonnis is gewezen, tenzij een zwaarwegend belang zich daartegen verzet.
3. Indien niet binnen genoemde vervaltermijn van 10 kalenderdagen daadwerkelijk een kort geding aanhangig is gemaakt, kunnen de gepasseerde ontwikkelaars geen aanspraak meer maken op voorselectie en hebben zij hun eventuele rechten ter zake daarvan verwerkt. De gemeente is in dat geval dan ook vrij om gevolg te geven aan de schriftelijk kenbaar gemaakte voorselectiebeslissing. De overige ontwikkelaars hebben in genoemd geval evenzeer hun rechten verwerkt om in een (bodem)procedure een vordering tot schadevergoeding in te stellen.

artikel 11 – samenwerkingsverband

1. Het vormen van nieuwe / andere voorgestelde samenwerkingsverbanden door ontwikkelaars is niet meer toegestaan na het indienen van de aanmelding.
2. In het geval de winnende ontwikkelaar bestaat uit meerdere ondernemingen zullen de afzonderlijke ondernemingen van het samenwerkingsverband hoofdelijke aansprakelijkheid voor nakoming van de verplichtingen van het samenwerkingsverband dienen te aanvaarden. Tevens zal het samenwerkingsverband gezamenlijk één penvoerder aanwijzen die jegens de gemeente volledig gemachtigd is om namens het samenwerkingsverband rechtshandelingen aan te gaan. Door aanmelding verklaart de betreffende ontwikkelaar hiertoe bereid te zijn.

artikel 12 – varianten

Het is ontwikkelaars niet toegestaan om zich aan te melden middels een variant of alternatieve aanmelding.

artikel 16 – wachtkameroptie

1. Indien, na bekendmaking van het voorselectieresultaat, een geselecteerde ontwikkelaar om wat voor reden dan ook niet meer deel zal nemen aan de tenderfase, is de gemeente gerechtigd, doch niet verplicht, de in de voorselectiefase als (steeds) opvolgend geëindigde ontwikkelaar tot de tenderfase toe te laten.
2. Indien de aan de winnende ontwikkelaar gegunde grondverkoop om wat voor reden dan ook eindigt, is de gemeente gerechtigd, doch niet verplicht, de (resterende) grondverkoop aan de in de tenderfase als (steeds) opvolgend geëindigde ontwikkelaar te gunnen.

Bijlage 1: Overzicht aanmelding

Toelichting: Onderstaand een overzicht van de in te dienen informatie bij aanmelding. Een aanmelding wordt bij voorkeur aan de hand van deze indeling ingediend als (doorzoekbare) PDF. De vorm is daarbij vrij.

- Voorblad naar keuze.
- Inhoudsopgave.
- Eventueel een inleiding met een korte introductie.

1: **Eigen Verklaring**

Ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Eigen Verklaring cf. bijlage 2 (bij een samenwerking van alle ondernemingen afzonderlijk).

2 **Kopie beroepsregister of handelsregister**

Bewijs vertegenwoordigingsbevoegdheid van de ontwikkelaar / alle combinanten en derden (kopie beroepsregister of handelsregister (Kamer van Koophandel)). Als de bevoegdheid niet uit register van de Kamer van Koophandel blijkt, dient bij de aanmelding een kopie van de machtiging te worden gevoegd.

3 **Referentie(s) 'technische bekwaamheid'**

De beschrijving van de referenties voor de 'technische bekwaamheid' is maximaal 2 enkelzijdig beschreven A4 (exclusief beeldmateriaal) per referentie. Van iedere referentie dienen minimaal de in bijlage 3 genoemde gegevens vermeld te worden, alsmede de informatie gevraagd in de minimumeis technische bekwaamheid. Dat mag in een eigen format / formulier.

4 **Voorselectiecriteria**

De informatie ten behoeve van de voorselectiecriteria bij voorkeur maximaal 6 enkelzijdig beschreven A4 (inclusief beeldmateriaal).

Bijlage 2: Eigen Verklaring Uitsluitingsgronden**1 Algemene gegevens**

a Bedrijfsnaam ontwikkelaar (ondernemingen in een deelname):

ter zake van deze aanmelding vertegenwoordigd door:

b Naam:

2 Uitsluitingsgronden

De ontwikkelaar dient niet in één of meer van de onderstaand onder a tot en met g genoemde uitsluitingsgronden te verkeren. Indien één of meer van deze uitsluitingsgronden op de ontwikkelaar in een deelname van toepassing zijn zal de ontwikkelaar worden uitgesloten van de verdere procedure.

- a. die in staat van faillissement of van liquidatie verkeert, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie een surseance van betaling of een akkoord geldt of die in een andere vergelijkbare toestand verkeert in-gevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie;
- b. wiens faillissement of liquidatie is aangevraagd of tegen wie een procedure van surseance van betaling of akkoord dan wel een andere soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie, aanhangig is gemaakt;
- c. jegens wie een rechterlijke uitspraak met kracht van gewijsde volgens de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie is gedaan, waarbij een delict is vastgesteld dat in strijd is met zijn beroepsgedragsregels;
- d. die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan;
- e. die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van de sociale zekerheidsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland;
- f. die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland;
- g. die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de inlichtingen die ingevolge aanbestedingsprocedures kunnen worden verlangd, of die inlichtingen niet heeft verstrekt.

Verkeert u als ontwikkelaar in een deelname in één of meer van de bovenstaande genoemde uitsluitingsgronden?

JA / NEE

Door invulling en ondertekening van deze 'Eigen Verklaring uitsluitingsgronden' geeft de ontwikkelaar aan dat hij bereid en in staat is om binnen een termijn van tien (10) werkdagen, nadat het daartoe strekkende verzoek aan de ontwikkelaar is verzonden, de onderstaande bewijsstukken na te leveren:

- voor a en b, een verklaring van de griffier van de bevoegde rechtbank;
- voor c en d, een Verklaring Omtrent het Gedrag, bedoeld in artikel 28 van de Wet Justitiële en Strafvorderlijke gegevens;
- voor e, zowel voor de bijdragen ten behoeve van werknemersverzekeringen als voor de bijdragen ten behoeve van de volksverzekeringen, een verklaring van de ontvanger onder wie de ontwikkelaar ressorteert voor de inning van belastingen;
- voor f, een verklaring van de ontvanger onder wie de ontwikkelaar ressorteert voor de inning van belastingen.

De als dan te overleggen bewijsstukken mogen op het moment van naleveren niet ouder zijn dan 1 jaar en moeten overeenstemmen met de werkelijke situatie waarin de ontwikkelaar zich op dat moment bevindt.

3 Ondertekening

Aldus naar waarheid opgemaakt op (datum)

te (plaats)

door (naam)

als vertegenwoordiger van (bedrijfsnaam)

als onderdeel van (naam ontwikkelaar)
(indien van toepassing):

handtekening:

Bijlage 3: Model projectgegevens

Onderstaand model bevat de verplicht in te dienen projectgegevens van een te dienen referentie. Gebruik van het model als zodanig is facultatief.

Naam project:

Plaats project:

Omvang (m2 / aantal wo-
ningen etc.)

m2 / aantal woningen etc.

Ontwerpperiode:

Realisatieperiode:

Referent

Contactgegevens referent

Beknopte beschrijving:

Beschrijving rol ontwikkelaar bij de referentie¹: (bij uitvoering in combinatie het eigen aandeel)

¹ Bij uitvoering referentieproject door ontwikkelaar in combinatie met derden: geef de beschrijving van het eigen aandeel van de ontwikkelaar in de combinatie bij de uitvoering van de referentie.