

Aanbestedingsleidraad Bieding

Grondverkoop Ontwikkeling Veld F2 De Tippe

Europese openbare procedure

TenderNed nummer: 501039

6 januari 2025



Zwolle

Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Algemeen.....	4
1.2	De gemeente Zwolle	4
2	Projectomschrijving	5
2.1	Nieuwbouwlocatie De Tippe.....	5
2.2	Ambities locatie De Tippe	5
2.3	Kaders en randvoorwaarden	5
2.4	Veld F2	6
2.5	De Overeenkomst	7
3	Aanbestedingsprocedure	8
3.1	Aankondiging	8
3.2	Vragenronde	8
3.3	Uitsluitingsgronden	8
3.3.1	Verplichte uitsluitingsgronden	8
3.3.2	Facultatieve uitsluitingsgronden	8
3.3.3	Bewijslast	8
3.3.4	BIBOB	9
3.3.5	Sanctiepakket Rusland	9
3.4	Geschiktheidseisen	9
3.4.1	Eis A: Inschrijving in het handelsregister	9
3.4.2	Eis B: Ervaring met ontwikkeling woongebied	9
3.5	Aantonen technische bekwaamheid- beroep op derden en combinatievorming	10
3.6	Gunningscriterium	10
3.7	Proces-verbaal van opening.....	10
3.8	Beoordeling Inschrijving	11
4	Indienen van Inschrijving	13
4.1	Indienen bij Inschrijving.....	13
4.2	Indiening inschrijvingsbiljet	13
4.3	Gestanddoening.....	13
4.4	Nadere verificatie	13
4.5	Rechtsgeldige ondertekening	14
4.4	Tendervergoeding	14
5	Planning.....	15
6	Algemene bepalingen	16
6.1	Algemeen.....	16
6.2	Nederlandse taal.....	16
6.3	Communicatie gedurende de procedure.....	16
6.4	Nota van Inlichtingen	16

6.4.1	Algemene Inlichtingen	16
6.4.2	Vertrouwelijke Inlichtingen	16
6.4.3	Rangorde documenten	17
6.5	Klachten en bezwaar.....	17
6.5.1	Klachtenmeldpunt.....	17
6.5.2	Klachtencommissie	18
6.5.3	Bezwaar maken tegen de Gunningsbeslissing.....	18
6.6	Omissies en/of onjuistheden	18
6.7	Onredelijk bezwarende eisen	18
6.8	Gebruik merknamen of typen	18
6.9	Valse verklaringen.....	18
6.10	Vertrouwelijkheid	19
6.11	Voorbehouden.....	19
6.12	Terugtrekken Gegadigden	19
6.13	Uitsluiting.....	19
6.14	Mededinging.....	19
6.15	Manipulatieve inschrijvingen.....	20
6.16	Informatieverplichtingen en Kettingbeding.....	20
6.17	Nakomen CAO-verplichtingen	20
Bijlagen	21	
	Bijlage 1: Definities.....	21
	Separate bijlagen:.....	23
	Bijlage 2: Europees Uniform Aanbestedingsdocument	23
	Bijlage 3: Format opgave referentieproject	23
	Bijlage 4: Format Inschrijvingsbiljet	23
	Bijlage 5: Format VEX.....	23
	Bijlage 6a: Model verklaring derden.....	23
	Bijlage 6b: Model combinatieverklaring	23
	Bijlage 6c: Model Holdingverklaring	23
	Bijlage 7: Ontwikkelplan De Tippe	23
	Bijlage 8: De Tippe Ontwikkelpaspoort F2	23
	Bijlage 9: Uitgiftekaart Ontwikkeling veld F2	23
	Bijlage 10: Prijsgrenzen woningbouw 2025	23
	Bijlage 11: Reserveringsovereenkomst	23

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Deze Aanbestedingsleidraad beschrijft het proces voor de aanbesteding voor de grondverkoop voor het project 'Ontwikkeling Veld F2 De Tippe' te Zwolle (hierna: het project). De aanbestedingsprocedure is gestart met de Aankondiging op TenderNed en TED. De aanbesteding betreft een Europese openbare aanbestedingsprocedure waarop de Aanbestedingswet 2012 van toepassing is. De procedure verloopt overeenkomstig hoofdstuk 2 van het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016).

Deze Aanbestedingsleidraad is bedoeld om de marktpartijen die interesse hebben om een bieding uit te brengen op de grond te informeren over de spelregels van deze Europese openbare aanbestedingsprocedure. Tevens wordt er beschreven op welke wijze een Inschrijving kan worden gedaan en aan welke eisen deze Inschrijving dient te voldoen. Met het gunningscriterium prijs zal de winnende inschrijving worden vastgesteld op basis van het hoogste grondbod voor de ontwikkeling van het Project.

De gemeente Zwolle (hierna: Aanbesteder) is voornemens om door middel van onderhavige procedure één Opdrachtnemer te contracteren.

1.2 De gemeente Zwolle

Gemeente Zwolle, een oude Hanzestad in een landschappelijke en waterrijke omgeving, telt momenteel ± 125.000 inwoners. Gemeente Zwolle heeft als knooppunt een belangrijke positie in het noordoosten van Nederland. Zwolle is zowel op economisch als op maatschappelijk gebied enorm in beweging en ontwikkeling.

Meer informatie betreffende de gemeente Zwolle treft u aan op de website: www.zwolle.nl.

Leeswijzer:

Deze Aanbestedingsleidraad is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. In hoofdstuk 2 staat globaal het project beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 3 de procedure nader beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het indienen van de inschrijving. Hoofdstuk 5 bevat de planning. En in hoofdstuk 6 komen de algemene bepalingen aan bod.

Begrippen die in deze leidraad met een hoofdletter zijn geschreven zijn gedefinieerd in de lijst met definities (bijlage 1: Definities).

2 Projectomschrijving

2.1 Nieuwbouwlocatie De Tippe

Stadshagen is ontstaan als nieuwbouwlocatie aan de ‘overzijde’ van het Zwartewater, in de Mastenbroekerpolder. De groei van Stadshagen heeft ertoe geleid dat het stadsdeel zich verankerd heeft in de polder. Met de ontwikkeling van De Tippe zal Stadshagen zich ook sterker verbinden aan Westenhofte en (daarmee) aan het rivierenlandschap van de IJssel. Dit (ten opzichte van de Mastenbroekerpolder) kleinschaliger landschap biedt uitgelezen kansen om te recreëren en te genieten van het landschap langs de oevers van de IJssel. De dijkverlegging bij de Vreugderijkerwaard in het kader van Ruimte voor de Rivier heeft de dynamiek en de aantrekkingskracht van het landschap verder verstrekt. Wonen in De Tippe betekent wonen in de nabijheid van dit rivierenlandschap. De Tippe kan de toegangspoort worden vanuit Stadshagen naar dit fantastische landschap. Het ontwikkelplan De Tippe is toegevoegd als bijlage 7.

De Tippe kent drie complementaire woonmilieus - de Zuidpunt, de Stedelijke Radialen en het Poldergrid - met elk hun eigenheid en herkenbaarheid op stedenbouwkundig schaalniveau. Passend bij de ligging binnen het plangebied verschilt de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en architectonische samenhang. Om de gewenste differentiatie en samenhang binnen de deelgebieden en de gewenste ruimtelijke eenheid tussen de ontwikkelingen in relatie tot het ruimtelijk raamwerk en het programmatische kader te borgen zijn ontwikkelveldpaspoorten opgesteld. Het ontwikkelveldpaspoort is de basis voor nadere planvorming en toegevoegd als bijlage 8.

2.2 Ambities locatie De Tippe

Zwolle heeft de ambitie om mee te doen in de kopgroep van steden als het gaat om klimaatadaptatie, energie en circulariteit. Aanleiding hiervoor is het binnen de Zwolse samenleving groeiende besef dat het huidige gebruik van eindige grondstoffen leidt tot negatieve effecten, zoals klimaatverandering, milieuschade en een verlies aan biodiversiteit. Met de toegenomen bewustwording over de impact van het menselijk handelen op het klimaat, groeit ook het besef dat we daadwerkelijk een positieve verandering teweeg kunnen brengen. Voor de ontwikkeling van De Tippe betekent dit, dat concrete en strategische doelen dienen te worden vertaald in ruimtelijke interventies en toepasbare maatregelen. Deze manier van werken is in de gemeente Zwolle al steeds meer het 'nieuwe normaal'. Hiermee is een deel van de ambities al vastgelegd in vigerend beleid en regelgeving als uitgangspunt. In gezamenlijkheid worden de uitgangspunten en ambities in samenhang gewogen op impact en gevraagde investering nu en in de nabije toekomst, met haalbaarheid als een belangrijke voorwaarde. Bewust zijn van het gegeven dat juist nieuwbouw veel meer flexibiliteit en lagere kosten voor duurzaam ontwerp biedt dan achteraf bij verbouwingen of bij renovatie van bestaande bouw.

Om gezamenlijk tot een duurzame leefomgeving in De Tippe te komen zijn er vijf hoofdthema's geïdentificeerd. De Tippe wordt een:

1. Klimaatadaptief buurschap
2. Energieneutraal buurschap
3. Circulair buurschap
4. Duurzaam bereikbaar buurschap
5. Sociaal inclusief buurschap

Op deze vijf hoofdthema's wordt gefocust. Daarnaast zijn ook thema's als natuurinclusiviteit en gezonde stad belangrijk. De manier van ontwerpen resulteert erin dat ook deze thema's tot uitdrukking komen in De Tippe.

2.3 Kaders en randvoorwaarden

Voor de locaties zijn kaders vastgesteld. De plannen dienen te passen binnen:

- Het van toepassing zijnde Ontwikkelplan De Tippe vastgesteld in de Raad op 25 mei 2020;
- Ontwikkelveldpaspoort "Ontwikkelveldpaspoort F2, Het Veldinkhof, Het Poldergrid, De Tippe", vastgesteld in het regieteam De Tippe op 21 november 2024;
- Bodemenergieplan, vastgesteld door het college op 12-10-2021;
- Verordening interferentiegebieden bodemsystemen Zwolle, vastgesteld door de Raad op 4-10-2021;
- Bestemmingsplan/Omgevingsplan Stadshagen II, De Tippe I, vastgesteld door de Raad op 25-05-2021 (onherroepelijk).

Bij de uitvoering van de overeenkomst dient de realisatie te worden uitgevoerd door een aannemer die in het bezit is van een VCA-certificaat. Binnen de ontwikkeling dient voor het ontwerp een architect te worden ingeschakeld die is ingeschreven in het architectenregister.

Het ontwerp van het bouwplan dient goedgekeurd te worden door het supervisieteam van de gemeente Zwolle. Het proces en de randvoorwaarden maken onderdeel uit van de te sluiten Overeenkomsten.

Uitgangspunt is dat de prijs van de woningen aansluit op de van toepassing zijnde prijscategorieën die door de gemeente Zwolle worden gehanteerd in het jaar 2025. (Zie bijlage 10) Het is niet toegestaan om financiële constructies, zoals een meerwaardebeding, toe te passen bij de verkoop van woningen in de genoemde prijscategorieën.

2.4 Veld F2

De gemeente Zwolle zoekt partijen (bijvoorbeeld aannemers, ontwikkelende aannemers of projectontwikkelaars) die veld F2 in De Tippe willen ontwikkelen en realiseren. De grond van Veld F2 die wordt uitgegeven is weergegeven op de tekening die is opgenomen als bijlage 9 (uitgiftekaart).

In het ontwikkelplan wordt uitgegaan van 3 rijen met in totaal 26 koopwoningen:

- 2 rijen met elk 4 beneden en 4-bovenwoningen, waarvan:
 - o 8 benedenwoningen categorie 'goedkoop'
 - o 8 bovenwoningen categorie 'middenduur-1'
- 1 rij van 10 woningen (met verspringing in de rooilijn) aan de oostzijde, waarvan:
 - o 6 tussenwoningen categorie 'middenduur-1' met minimale beukmaat 4.80m
 - o 4 woningen categorie 'middenduur-2' (2x hoekwoning, 2xwoning bij verspringing in de rooilijn)

De VON-prijzen die horen bij de categorie 'goedkoop', 'middenduur-1' en 'middenduur-2' zijn opgenomen in bijlage 10. Daarin is tevens te lezen dat indien de woning voldoet aan nul-op-de-meter de prijssegmenten worden verhoogd met een bepaald bedrag (zie bijlage 10).

Vanuit de architectonische uitwerking is er ruimte voor optimalisatie van de woningplattegronden voor wat betreft de beukmaat en woningdiepte. Het toevoegen van extra woningen, dan wel het realiseren van minder dan het aantal aangegeven woningen is niet toegestaan.

Voor dit ontwikkelveld zijn 12 parkeerplaatsen beschikbaar in een openbare parkeerkoffer die door de gemeente Zwolle wordt aangelegd en beheerd. Het parkeerhof in het middengebied voorziet in het resterende aantal parkeerplaatsen (28 stuks), welke vallen binnen de grenzen van de uit te geven grond en worden door de ontwikkelaar aangelegd.

In lijn met de ontwikkelstrategie in De Tippe wordt een deel van het bouwrijp maken en ook de aanleg van het collectieve terrein op het ontwikkelveld gerealiseerd door de ontwikkelende partij. De inrichting vindt plaats in nader overleg met de gemeente. Het terrein wordt "bouwrijp light" geleverd, zoals toegelicht in de technische bijlage van de Reserveringsovereenkomst en het ontwikkelveldpaspoort; het bouwrijp maken, zoals het aanbrengen van een secundair nuts- en rioolnet en ophogen van de kavel op definitief peilniveau, komt hiermee deels voor de verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij.

Het woonrijp maken, zoals aanbrengen van de infra, elementenverharding, verlichting, laadpalen op ontwikkelveldniveau, wordt verzorgd door de ontwikkelende partij. Hierover vindt in de planvorming afstemming met de gemeentelijk ontwerpleider plaats. De aanleg is voor de ontwikkelaar en daarnaast is deze verantwoordelijk voor een goede overdracht van het beheer en onderhoud richting de toekomstig bewoners. Hiertoe dient het terrein in mandeligheid aan de toekomstig bewoners te worden uitgegeven.

Een aantal ambities is uitgedrukt in minimaal te behalen GPR-scores, waar het plan aan dient te voldoen. Opdrachtnemer moet een professionele GPR-berekening maken en het resultaat in de vorm van vier GPR-scores (Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) samen met de BENG berekening ter

toetsing aan Opdrachtgever aanbieden. De berekening dient te worden gemaakt door een GPR Gebouw Expert (of gelijkwaardig).

Daarnaast wordt de geselecteerde ontwikkelpartij gevraagd om (in relatie tot de gehanteerde GPR-methodiek voor De Tippe) te excelleren op twee andere duurzame ambities, zoals natuurinclusieve inrichting van het terrein en erfafscheidingen, circulair materiaalgebruik en/of extra klimaatadaptieve maatregelen.

2.5 De Overeenkomst

Aanbesteder is voornemens een Reserveringsovereenkomst te sluiten met de Opdrachtnemer die een inschrijving heeft gedaan met het hoogste grondbod. De Reserveringsovereenkomst is opgenomen als bijlage 11. Nadat aan alle verplichtingen uit de Reserveringsovereenkomst is voldaan, waaronder de eis dat de planuitwerking voldoet aan alle gestelde criteria, kan worden overgegaan tot het sluiten van de Koopovereenkomst.

Door een grondbod te doen gaat Inschrijver onvoorwaardelijk akkoord met de eisen en bepalingen die zijn opgenomen in de Overeenkomsten. Dat betekent onder andere dat de Opdrachtnemer aan Opdrachtgever conform de Reserveringsovereenkomst een vergoeding betaalt voor de reservering van de bouwgrond.

De bouwgrond wordt gereserveerd tot uiterlijk 01-11-2025. Zie de tekst die daarover is opgenomen in de Reserveringsovereenkomst. De Reserveringsovereenkomst geeft de ruimte om gedurende de reserveringsperiode het plan uit te werken naar een SO, VO en DO, waarbij uitwerking wordt gegeven aan de kwaliteitsambities van De Tippe en beeldkwaliteitseisen zoals geformuleerd in het kavelpaspoort. Tussenproducten worden getoetst door een supervisieteam van Gemeente Zwolle. Op basis van het goedgekeurde DO kan vervolgens een Koopovereenkomst gesloten worden.' De concept Koopovereenkomst is opgenomen als bijlage F.

Herzieningsclausule in het kader van artikel 2.163c Aanbestedingswet 2012

Ten aanzien van de Overeenkomst kan een nieuwe opdrachtnemer de opdrachtnemer aan wie de aanbestedende dienst de overheidsopdracht oorspronkelijk had gegund vervangen voor zover het een 100% aan de oorspronkelijke opdrachtnemer gelieerde onderneming betreft. Met gelieerd wordt hier bedoeld dat de onderneming geheel in eigendom is van een andere onderneming, dan wel onderdeel is van hetzelfde concern.

3 Aanbestedingsprocedure

3.1 Aankondiging

De aanbestedingsprocedure is gestart met de publicatie van de Aankondiging op TenderNed. De gehele procedure zal elektronisch verlopen via TenderNed. Tijdens de aanbestedingsprocedure worden Gegadigden in de gelegenheid gesteld de Aanbesteder om inlichtingen te vragen over de Opdracht en de Aanbestedingsdocumenten. Gegadigden dienen daarbij tevens hun bezwaren kenbaar te maken of eventuele onduidelijkheden, onvolkomenheden of tegenstrijdigheden te melden.

3.2 Vragenronde

Tijdens de aanbestedingsprocedure is er de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Zie voor meer informatie over het stellen van vragen paragraaf 6.4. Gegadigden kunnen verzoeken tot inlichtingen uiterlijk tot het in de planning genoemde moment indienen.

Versturen van vragen via vragenmodule TenderNed:

Verzoeken om nadere informatie met betrekking tot inhoudelijke en procedurele aspecten rond deze aanbesteding dienen via de vragenmodule in TenderNed te worden gedaan. U wordt verzocht voor iedere vraag een nieuwe vraag aan te maken en niet meerdere vragen in één veld te combineren. Gegadigden worden geacht met de inhoud van de Nota('s) van Inlichtingen bekend te zijn.

3.3 Uitsluitingsgronden

3.3.1 Verplichte uitsluitingsgronden

De verplichte uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op deze aanbesteding zijn aangekruist op het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) deel III (zie bijlage 2). Inhoudelijk zijn deze tevens terug te lezen in artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012.

3.3.2 Facultatieve uitsluitingsgronden

De facultatieve uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op deze aanbesteding zijn aangekruist op het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) deel III (zie bijlage 2). Inhoudelijk zijn deze tevens terug te lezen in artikel 2.87 Aanbestedingswet 2012.

3.3.3 Bewijslast

De Aanbesteder sluit iedere Inschrijver, Combinant en Derde van deelneming aan of betrokkenheid bij de aanbestedingsprocedure uit als op die partij één of meer van de aangekruiste uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Iedere Gegadigde, Combinant en Derde dient in eerste instantie als bewijs voor het niet van toepassing zijn van uitsluitingsgronden de eigenverklaring in te dienen. Daarvoor moet het UEA (zie Bijlage 2: Uniform Europees Aanbestedingsdocument) volledig ingevuld, en rechtsgeldig ondertekend worden ingediend bij Inschrijving (voor iedere Gegadigde, Combinant en Derde). Inschrijver staat ervoor in dat deze verklaringen op het moment van indiening overeenstemmen met de werkelijke situatie waarin de onderneming zich op dat moment bevindt. Partijen zijn gehouden om aan de verklaring te blijven voldoen.

De volgende aanvullende bewijsstukken (zie hieronder) dienen binnen 7 kalenderdagen overlegd te worden zodra Aanbesteder daarvoor een verzoek doet. Inschrijvers dienen er rekening mee te houden dat voor het aanvragen van bewijsstukken een langere aanvraagtermijn kan gelden. Om nader te bewijzen dat geen sprake is van uitsluitingsgronden vraagt de Aanbesteder aan Inschrijver het volgende aan te leveren:

- Het uittreksel uit het handelsregister als bedoeld in artikel 2.89 AW 2012, die op de het tijdstip van indienen van de Inschrijving niet ouder is dan 6 maanden.
- De gedragsverklaring aanbesteden, zoals bedoeld in afdeling 4.1.1 van de AW 2012, die op het tijdstip van indienen van de Inschrijving niet ouder is dan twee jaar.
- De verklaring van de Belastingdienst als bedoeld in artikel 2.89 lid 2 AW 2012, die op de het tijdstip van indienen van de Inschrijving niet ouder is dan 6 maanden.

3.3.4 BIBOB

De gemeente behoudt zich het recht voor een BIBOB-advies op te vragen indien daar aanleiding voor is. BIBOB staat voor Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur. Opdrachtgever heeft het recht af te zien van de grondverkoop aan Opdrachtnemer indien het BIBOB-advies daar volgens de gemeente aanleiding toe geeft.

3.3.5 Sanctiepakket Rusland

In het vijfde EU-sanctiepakket van vrijdag 8 april 2022 hebben de lidstaten afgesproken dat het verboden is voor aanbestedende diensten en speciale sectorbedrijven om nieuwe opdrachten te gunnen aan Russische partijen gevestigd in de Russische Federatie, met inbegrip van dochters in de Europese Unie gevestigd die door deze partijen gecontroleerd of aangestuurd worden. Als gevolg hiervan zal Aanbesteder een Ondernemer van verdere deelname van de aanbestedingsprocedure uitsluiten als:

- a. De onderneming gedreven wordt voor rekening van een Russisch onderdaan of een in Rusland gevestigde natuurlijk persoon, rechtspersoon, entiteit of lichaam;
- b. De onderneming voor meer dan 50% direct of indirect in handen is van een entiteit als bedoeld onder punt a;
- c. De onderneming handelt of op aanwijzing van een entiteit als bedoeld onder punt a;
- d. De onderneming gebruik maakt van een onderaannemer, leverancier of andere entiteit, waarbij de prestatie van deze betrokkenen meer dan 10% van de onderhavige opdracht vertegenwoordigt terwijl tevens voor deze betrokkenen een van bovenstaande vragen a t/m c met "ja" beantwoord moet worden.

Door het doen van een inschrijving verklaart Ondernemer dat geen van de punten a t/m d op zijn onderneming van toepassing zijn. Mocht uit een screening van Opdrachtgever blijken dat deze bepalingen wel van toepassing zijn op Opdrachtnemer na het sluiten van de Overeenkomst is de Opdrachtgever gerechtigd de Overeenkomst per direct op te zeggen.

3.4 Geschiktheidseisen

Aanbesteder wenst de Opdracht te gunnen aan een partij die geschikt is voor het uitvoeren van de Opdracht. Aanbesteder stelt geschiktheidseisen waaraan de Inschrijvers minimaal dienen te voldoen om in aanmerking te komen voor gunning.

LET OP: In deel IV van de UEA (Uniform Europees Aanbestedingsdocument) wordt voor 'geschiktheidseisen' de term 'selectiecriteria' gehanteerd. Met de te maken keuze in deel IV geeft de inschrijver aan of hij al dan niet voldoet aan de in de inschrijvingsleidraad gestelde geschiktheidseisen.

3.4.1 Eis A: Inschrijving in het handelsregister

De Inschrijver dient ingeschreven te zijn in het beroeps- of handelsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd. In het register moet zijn aangegeven wie namens de onderneming vertegenwoordigingsbevoegd is om de Inschrijving te ondertekenen.

3.4.2 Eis B: Ervaring met ontwikkeling woongebied

Inschrijver dient door middel van het indienen van twee (2) referentieprojecten aan te tonen geschikt/bekwaam te zijn voor de onderhavige ontwikkeling. (Een referentieproject is een op zichzelf staande ontwikkeling. De twee referentieprojecten mogen niet beiden deel uitmaken van hetzelfde ontwikkelproject.)

Onderstaande eisen zijn gesteld voor beide referentieprojecten, waarbij de referentieprojecten dienen te voldoen aan het volgende:

- Beide referentieprojecten betreffen het ontwerp, de ontwikkeling en verhuur/verkoop van ten minste 16 woningen;
- Inschrijver (of een 100% daaraan gelieerde onderneming), Combinant of Derde was de ontwikkelaar van beide referentieprojecten;
- Inschrijver (of een 100% daaraan gelieerde onderneming), Combinant of Derde was verantwoordelijk voor het organiseren van het ontwerp, de realisatie en de verhuur/verkoop van de woningen van beide referentieprojecten.

- De referentieprojecten zijn binnen een periode van vijf jaar voorafgaand aan de datum van Inschrijving opgeleverd (realisatie incl. verhuur/verkoop van de woningen);
- Ten minste één van de twee referentieprojecten bevat (minimaal 10) rijwoningen (hetgeen niet in één blok hoeft te zitten: twee blokken volstaat, maar blokken van 2 woningen niet aangezien het dan geen rijwoningen maar twee-onder-één-kappers zijn).
- Ten minste één van de twee referentieprojecten betreft ten minste 8 woningen in een appartementencomplex, of beneden-bovenwoningen.

Voor het aanleveren van de referentieprojecten dient het format zoals opgenomen in bijlage 3 ingediend te worden. Een omschrijving mag bestaan uit maximaal 1 A4 tekst, met aanvullend daarop beeldmateriaal.

Uit het ingediende referentieproject en de daarbij opgenomen toelichting dient onomstotelijk te blijken dat het betreffende referentieproject voldoet aan de voor de referentie gestelde eisen en dat voldaan wordt aan de gevraagde competentie (ervaring met de ontwikkeling van woningen).

Als het referentieproject in samenwerkingsverband (combinatie) of in onderaanneming is uitgevoerd zal het eigen aandeel dat door Inschrijver, Combinant of Derde is uitgevoerd moeten voldoen aan de gevraagde competentie.

Aanbesteder behoudt zich het recht voor, maar heeft niet de plicht, om zonder tussenkomst van Inschrijver bij de publiek- of privaatrechtelijke instantie waarvoor het project bestemd was te verifiëren of de aangeleverde gegevens juist zijn en of het project naar tevredenheid is uitgevoerd. Indien de betreffende opdrachtgever ontevreden is over de nakoming van die overeenkomst, kan Aanbesteder besluiten dat met de betreffende referentie de geschiktheid niet is aangetoond.

3.5 Aantonen technische bekwaamheid- beroep op derden en combinatievorming

Inschrijvers moeten zelf, dan wel (mede) met een beroep op de technische bekwaamheid (ervaring) van een (of meer) Combinant(en) of Derde(n), aantonen dat zij aan de in §3.4 gestelde geschiktheidseisen voldoen. De Aanbesteder sluit iedere Inschrijver van deelneming aan of betrokkenheid bij de aanbestedingsprocedure uit als die partij niet voldoet aan de geschiktheidseisen. Voor iedere Combinant en Derde dient een UEA-formulier te worden ingediend bij Inschrijving.

Combinatie

Ieder lid van de Combinatie dient bij Inschrijving een rechtsgeldig ondertekende verklaring in te dienen, waarin de leden van de Combinatie verklaren dat zij gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de te gunnen opdracht. (zie bijlage 6b)

Inzet derden

Als Inschrijver beroep doet op de draagkracht van een Derde(n) moet hij bij Inschrijving zowel inhoudelijk als contractueel aantonen daadwerkelijk te kunnen beschikken over de kennis en kunde van deze Derde(n). De Inschrijver dient een door hem en de Derde rechtsgeldig ondertekende Bijlage 6a 'Verklaring inzet Derden' in.

Derden moeten daadwerkelijk worden ingezet bij de uitvoering van het project voor het onderdeel waarvoor zij in de Inschrijving zijn betrokken. Derde verklaart dat zij kennis, ervaring en middelen ter beschikking stelt voor de uitvoering van het project.

Holdingverklaring

Inschrijver dient een rechtsgeldig ondertekende holdingverklaring (zie bijlage 6c) in als hij onderdeel is van een holding en beroep doet op de draagkracht van de holding.

3.6 Gunningscriterium

De gunning van de Opdracht zal plaatsvinden op basis van de gunning op hoogste groundbod, oftewel 100% op prijs.

3.7 Proces-verbaal van opening

Een proces-verbaal van opening van de inschrijvingen wordt door Aanbesteder opgemaakt en via TenderNed verzonden aan de Inschrijvers. De biedingen en prijzen zullen daar niet op worden weergegeven. Enkel de rang

ten aanzien van grondbod, waarbij de aanbieder met het hoogste grondbod met nummer 1 wordt weergegeven.

3.8 Beoordeling Inschrijving

De Inschrijvingen worden beoordeeld op basis van indieningsvereisten (minimumeis), de uitsluitingsgronden (minimumeis), geschiktheidseisen (minimumeis) en het grondbod. De beoordeling zal plaatsvinden in de volgende stappen.

Stap 1: Hoogste grondbod

Als eerste wordt bepaald welke Inschrijver het hoogste grondbod heeft gedaan. Voor deze Inschrijving worden de stappen 2 en 3 doorlopen om te bepalen of deze geldig is.

Stap 2: Toets op tijdige en volledige indiening

De door de Inschrijver met het hoogste grondbod ingediende Inschrijving wordt eerst getoetst op tijdige indiening via TenderNed en compleetheid van documenten. Inschrijvingen die niet voor de deadline of via de inschrijfkuis van TenderNed zijn ingediend, zijn ongeldig. Het ontbreken van gegevens kan tot uitsluiting van de procedure leiden.

Stap 3: Toets aan minimumeisen

Vervolgens vindt een eerste toets plaats op de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen, die zijn beschreven in § 3.3 en § 3.4. De Aanbesteder zal in deze stap nagaan of de Inschrijving met het hoogste grondbod geldig is.

Hierbij geldt het volgende:

- De Aanbesteder sluit iedere Inschrijver, Combinant en Derde van deelneming aan of betrokkenheid bij de aanbestedingsprocedure uit als op die partij één of meer van de aangekruiste uitsluitingsgronden van toepassing zijn. De aanbesteder behoudt zich het recht voor om niet tot uitsluiting over te gaan in de gevallen als bedoeld in artikel 2.86a, 2.87a en 2.88 Aanbestedingswet 2012.
- Een Inschrijver die niet kan aantonen - al dan niet met een beroep op een lid van de Combinatie dan wel een Derde - te voldoen aan de gestelde Geschiktheidseisen, komt niet in aanmerking voor de Gunning van de Opdracht. De Aanbesteder sluit iedere Inschrijver van deelneming aan of betrokkenheid bij de aanbestedingsprocedure uit als die partij niet voldoet aan de Geschiktheidseisen.
- De Inschrijving dient te zijn gebaseerd op de Aanbestedingsdocumenten. Inschrijvingen die niet voldoen aan de gestelde eisen, evenals Inschrijvingen onder voorwaarden, zullen ongeldig worden verklaard. Het aanbieden van varianten is niet toegestaan. Inschrijver mag geen eigen algemene voorwaarden van toepassing verklaren; deze worden hierbij voor alsdan uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- Daar waar een format is voorgeschreven, dient het document overeenkomstig het betreffende format te worden ingediend.
- Aanbesteder behoudt zich het recht voor, doch heeft niet de verplichting, om eenvoudig te verklaren en te herstellen gebreken aan de Inschrijvingsproducten te (laten) herstellen zonder dat dit tot een substantiële wijziging van de Inschrijving leidt. Indien Aanbesteder daartoe een verzoek doet, dienen de betreffende gebreken binnen een daartoe door Aanbesteder te stellen termijn (uiterlijk twee (2) werkdagen) te worden hersteld, voorzien van gevraagde bewijsmiddelen.

Stap 4: Bepalen Geselecteerde Inschrijver

Indien blijkt dat de Inschrijver met het hoogste grondbod niet voldoet aan de Minimumeisen dan wordt deze Inschrijving ongeldig verklaard en terzijde gelegd in deze aanbestedingsprocedure en wordt het beoordelingsproces vervolgd door het opnieuw doorlopen van de beoordelingsstappen vanaf stap 1 om te bepalen welke Inschrijver het hoogste grondbod heeft gedaan.

Indien blijkt dat de Inschrijver met het hoogste grondbod voldoet aan de Minimumeisen, zal Aanbesteder deze Inschrijver aanwijzen als Geselecteerde Inschrijver. Alvorens tot Gunning over te gaan, maakt Aanbesteder een

Gunningsbeslissing bekend via TenderNed. Hiermee maakt Aanbesteder aan iedere Inschrijver bekend aan welke Inschrijver Aanbesteder voornemens is de Opdracht te gunnen.

Stap 5: Verificatie bewijslast UEA

Van deze winnende Inschrijver worden de nadere bewijsmiddelen opgevraagd (zie hoofdstuk 4). Indien blijkt dat Inschrijver geen bewijsstukken kan overleggen, onjuiste informatie heeft verstrekt, dan wel onder voorwaarden heeft ingeschreven, kan dit ertoe leiden dat Inschrijver wordt uitgesloten voor Gunning van de Opdracht. In dat geval zal de Gunningsbeslissing worden herzien en de opdracht op basis van de in deze paragraaf beschreven beoordelingsstappen voorlopig worden gegund aan de Inschrijver die in rangorde op de eerstvolgende plaats is geëindigd.

4 Indienen van Inschrijving

4.1 Indienen bij Inschrijving

De Inschrijvers kunnen hun Inschrijving, uiterlijk op het in hoofdstuk 5 genoemde moment, digitaal via TenderNed indienen. Alle Inschrijvingen die niet via de inschrijvingskluis van TenderNed worden ingediend, of na de deadline worden ingediend, zijn ongeldig. Bij de Inschrijving in TenderNed moeten een aantal documenten worden ingediend. Deze documenten zijn in onderstaand tabel samengevat. Indien één van de benoemde documenten in de Inschrijving ontbreekt, dan kan de Inschrijving ongeldig worden verklaard. Indien een document meer pagina's bevat dan is toegestaan, dan worden de te veel ingediende laatste pagina's niet meegenomen in de beoordeling.

Uitsluitingsgronden: Indienen Uniform Europees Aanbestedingsdocument	
UEA: In te dienen door de Inschrijver. - In geval van een Combinatie, voor iedere Combinant - Bij beroep op Derden voor alle Derden waarop Inschrijver zich beroept	Zie § 3.3 en Bijlage 2: Uniform Europees Aanbestedingsdocument
Inge vulde en ondertekende modelformulieren	
Model verklaring Derden (indien van toepassing)	Zie § 3.5 en bijlage 6a In geval van beroep op Derden
Model Combinatieverklaring (indien van toepassing)	Zie § 3.5 en bijlage 6b In geval van Inschrijving in Combinatie
Model Holdingverklaring (indien van toepassing)	Zie § 3.5 en bijlage 6c In geval van beroep op onderneming uit de holding
Geschiktheid en tekenbevoegdheid	
Uittreksel uit het Handelsregisters (KvK)	Waaruit tekenbevoegdheid Inschrijving blijkt
Geschiktheidseisen: Indienen referentieproject	
Referentieproject 1	Zie § 3.4.2 en Bijlage 3: Format referentieproject
Referentieproject 2	
Inschrijvingsproduct	
Inschrijvingsbiljet	Bijlage 4: Format Inschrijvingsbiljet
VEX-formulier	Bijlage 5: Format VEX
Overig	
Volmacht (indien van toepassing)	Zie § 4.5 (geen format)

4.2 Indiening inschrijvingsbiljet

Het inschrijvingsbiljet dient conform de bijlage 4 "Inschrijvingsbiljet", volledig ingevuld en ondertekend te worden ingediend. De bieding is exclusief BTW en exclusief kosten koper. Deze bieding hoeft niet te worden gespecificeerd. Wel dient in aanvulling op het inschrijfbiljet het VEX-formulier (bijlage 5) te worden ingevuld en ingediend bij Inschrijving.

4.3 Gestanddoening

De inschrijver dient zijn inschrijving gestand te doen gedurende 90 dagen na de dag waarop opening van de inschrijvingen heeft plaatsgevonden.

4.4 Nadere verificatie

Een aantal documenten moeten pas ingediend worden als Aanbesteder daartoe een verzoek doet. Het verzoek voor het indienen van bewijslast wordt alleen gedaan aan de Inschrijver aan wie Aanbesteder voornemers in de Opdracht te gunnen. De Inschrijver dient op verzoek van Aanbesteder binnen 7 kalenderdagen de bewijslast te overleggen. De betreffende bewijslast is weergegeven in de onderstaande tabel.

Let op! Inschrijvers dienen er rekening mee te houden dat voor het verkrijgen van sommige bewijsstukken (bijvoorbeeld de Gedragsverklaring Aanbesteden) een lange(re) aanvraagtermijn kan gelden.

Uitsluitingsgronden	
Uittreksel uit het Handelsregisters (KvK)	UEA: In te dienen door de Inschrijver.
Gedragsverklaring aanbesteden	- In geval van een Combinatie, voor iedere Combinant
Verklaring van de belastingdienst	- Bij beroep op Derden voor alle Derden waarop Inschrijver zich beroept

4.5 Rechtsgeldige ondertekening

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) en overige documenten die ondertekend moeten worden, dienen te worden ondertekend door de rechtsgeldig vertegenwoordiger(s) van Inschrijver, met dien verstande dat:

- Indien ondertekend wordt door een gemachtigde en die machtiging blijkt niet uit het uittreksel uit het handelsregister, dan dient tevens de volmacht te worden verstrekt.
- Als er een machtiging is gegeven om te ondertekenen moet de Inschrijver deze machtiging toevoegen. Degene die de machtiging geeft moet in dat geval ook ondertekeningbevoegd zijn. Dit moet blijken uit het uittreksel uit het handelsregister. Voor de machtiging is er geen format voorgeschreven.
- Indien de vertegenwoordigingsbevoegdheid niet blijkt uit het handelsregister vanwege een holdingstructuur, dan dient/dienen tevens het/de (hogere) uittreksel(s) te worden verstrekt tot dat de vertegenwoordigingsbevoegdheid kan worden vastgesteld van degene die het UEA en andere te ondertekenen documenten heeft ondertekend.
- Indien in Combinatie wordt ingeschreven dan dient ieder lid van de Combinatie zijn eigen UEA rechtsgeldig te ondertekenen op de wijze zoals hiervoor beschreven. De overige te ondertekenen documenten behoeven vervolgens uitsluitend door de penvoerder te worden ondertekend.
- Indien bij Inschrijving voor de technische bekwaamheid een beroep op een Derde wordt gedaan, dient elk van deze Derde(n) zijn eigen UEA rechtsgeldig te ondertekenen op de wijze zoals hiervoor beschreven. De overige te ondertekenen documenten behoeven vervolgens uitsluitend door de penvoerder te worden ondertekend.
- Middels het UEA verklaart Inschrijver dat geen uitsluitingsgrond op Inschrijver van toepassing is.

4.4 Tendervergoeding

In deze aanbesteding wordt geen tendervergoeding uitgekeerd. De Gegadigden/Inschrijvers hebben in geen geval recht op vergoeding van kosten, schade en/of anderszins welke in het kader van de aanbestedingsprocedure zijn of worden gemaakt.

5 Planning

In onderstaand overzicht wordt de planning weergegeven. Aanbesteder behoudt zich het recht voor om de planning te wijzigen.

Activiteit	Datum
Aankondiging aanbesteding	Maandag 6 januari 2025
Deadline stellen vragen Nvl	Woensdag 15 januari 2025, 13:00 uur
Verstrekken Nvl	Woensdag 22 januari 2025
Deadline stellen vragen Nvl	Maandag 27 januari 2025, 13:00 uur
Verstrekken Nvl	Vrijdag 31 januari 2025
Deadline indienen Inschrijven	Dinsdag 18 februari 2025, 13:00 uur
Gunningsbeslissing	Vrijdag 28 februari 2025
Einde rechtsbeschermingstermijn en verificatie	Vrijdag 21 maart 2025
Definitieve gunning en contractondertekening vanaf	Maandag 24 maart 2025

6 Algemene bepalingen

6.1 Algemeen

Deze Inschrijvingsleidraad en de andere informatie die door de Aanbesteder in het kader van deze aanbesteding wordt verstrekt, wordt slechts verstrekt onder de in dit document genoemde voorwaarden. Voor uitvoering van de Opdracht zullen uitsluitend de voorwaarden gelden zoals deze zijn opgenomen in de Aanbestedingsdocumenten. Eigen (algemene) voorwaarden van de Inschrijver worden hierbij nadrukkelijk van de hand gewezen. Met het indienen van de Inschrijving verklaart de Inschrijver zich akkoord met de inhoud van de Inschrijvingsleidraad en bijlagen en gaat hier onvoorwaardelijk mee akkoord.

6.2 Nederlandse taal

De voertaal tijdens deze aanbestedingsprocedure is Nederlands. De Inschrijving dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld. Eventuele bijlagen die in een andere taal gesteld zijn, dienen voorzien te zijn van een Nederlandse vertaling. De voertaal tijdens de uitvoering van het Project is eveneens Nederlands. Correspondentie en/of stukken die hieraan niet voldoen worden niet in behandeling genomen.

6.3 Communicatie gedurende de procedure

Communicatie in het kader van deze aanbesteding kan uitsluitend plaatsvinden via TenderNed. Alle aanbestedingsstukken worden digitaal gepubliceerd, inclusief de Nota's van Inlichtingen. Het indienen van inlichtingen en de Inschrijving wordt digitaal afgehandeld via TenderNed.

Het is de Gegadigde tijdens de aanbestedingsprocedure nadrukkelijk verboden – op welke manier dan ook – inzake de aanbesteding contact te hebben met wie dan ook van of verbonden aan de Aanbesteder op een andere wijze dan in de voorafgaande zin genoemd, dit kan tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden.

Ook na Gunning is het de Gegadigden/Inschrijvers verboden om zelf naar buiten te treden over de uitslag. Communicatie door Gegadigde/Inschrijvers naar buiten mag, tot vier (4) weken na Gunning, alleen geschieden na voorafgaande goedkeuring door de Aanbesteder.

6.4 Nota van Inlichtingen

Het stellen van vragen en het beantwoorden van vragen verloopt digitaal via de vragenmodule van TenderNed. Gegadigden worden geacht met de inhoud van de Nota('s) van Inlichtingen bekend te zijn.

Aanbesteder geeft aan tot welke datum en welk tijdstip verzoeken om inlichtingen kunnen worden gedaan. Dat is terug te vinden in planning (zie hoofdstuk 5). Niet tijdig ingediende verzoeken zullen door Aanbesteder in beginsel niet worden behandeld. Aanbesteder zal op tijdig ingediende verzoeken uiterlijk op het in planning genoemde moment Algemene Inlichtingen verstrekken. Aanbesteder kan besluiten vragen versneld te beantwoorden of extra Nota's van Inlichtingen te verstrekken als dat nodig is.

In reactie op een verzoek om inlichtingen kan Aanbesteder Algemene Inlichtingen of Vertrouwelijke Inlichtingen verstrekken. Daarnaast kan Aanbesteder ook zelf inlichtingen verstrekken aan de Gegadigden.

6.4.1 Algemene Inlichtingen

De Aanbesteder reageert op verzoeken om inlichtingen met het verstrekken van Algemene Inlichtingen. De vragen uit de verzoeken om inlichtingen worden geanonimiseerd en voorzien van een reactie van Aanbesteder. Het geheel wordt in een algemene Nota van Inlichtingen verstrekt aan alle Gegadigden. Algemene Inlichtingen zijn aanpassingen, uitwerkingen of toelichtingen, dan wel andersoortige informatie die voor iedere Gegadigde gelijk is.

6.4.2 Vertrouwelijke Inlichtingen

Van een verzoek om Vertrouwelijke Inlichtingen kan gebruik worden gemaakt indien een verzoek om inlichtingen van een Gegadigde zal leiden tot het prijsgeven van vertrouwelijke informatie vanwege een door

Gegadigde voorgestelde of voorgenomen oplossing voor het project of het vrijgeven van bedrijfsvertrouwelijke informatie van de Gegadigde. De Gegadigde kan in dat geval de Aanbesteder verzoeken de vraag als Vertrouwelijke inlichting te behandelen. Daarmee doet Gegadigde de Aanbesteder het verzoek om de vraag niet te beantwoorden in de Nota van Inlichtingen.

De procedure voor Vertrouwelijke Inlichtingen is als volgt:

1. Inschrijver vinkt in TenderNed aan dat het een vertrouwelijke vraag betreft. De Gegadigde dient een motivering toe te voegen waarom hij van oordeel is dat beantwoording van die vraag in de Nota van Inlichtingen schade zal toebrengen aan zijn gerechtvaardigde economische belangen.
2. De Aanbesteder zal vervolgens naar eigen inzicht en op basis van de door de Gegadigde verstrekte motivering beoordelen of het verzoek van Gegadigde gerechtvaardigd is.
- 3a. Indien de Aanbesteder het verzoek van Gegadigde honoreert, beantwoordt de Aanbesteder de betreffende vraag uitsluitend richting de desbetreffende Gegadigde.
- 3b. Indien Aanbesteder van oordeel is dat beantwoording van de vraag in redelijkheid geen schade toebrengt aan de gerechtvaardigde economische belangen en beantwoording van de vraag thuishoort in de Nota van Inlichtingen, zal Aanbesteder de desbetreffende Gegadigde daarvan op de hoogte stellen. De Gegadigde heeft dan de keus de vraag terug te trekken of de vraag opnieuw in te dienen als niet-vertrouwelijke vraag. Reageert Gegadigde daarop niet tijdig dan impliceert dat, dat Aanbesteder de vraag niet zal beantwoorden. Aanbesteder is ter zake op generlei wijze aansprakelijk jegens Gegadigde.

Mocht het voorkomen dat een verzoek om inlichtingen betrekking heeft op een fout in een document waarover de overige Gegadigden moeten worden geïnformeerd, dan zal Aanbesteder de fout te allen tijde rectificeren via de algemene Nota van Inlichtingen.

6.4.3 Rangorde documenten

In de nog uit te brengen Nota's van Inlichtingen zullen mogelijk correcties of noodzakelijke aanvullingen op de Aanbestedingsdocumenten opgenomen worden. In geval van afwijkingen of tegenstrijdigheden tussen de Aanbestedingsdocumenten en de Nota van Inlichtingen, gaat de Nota van Inlichtingen voor. Indien er meer Nota's van Inlichtingen zijn, dan geldt, in geval van tegenstrijdigheden tussen de Nota's van Inlichtingen, hetgeen in de meest recent verstrekte Nota van Inlichtingen is verstrekt.

6.5 Klachten en bezwaar

6.5.1 Klachtenmeldpunt

Indien een Gegadigde en of Inschrijver klachten heeft over het verloop van deze aanbestedingsprocedure kan de klacht worden gemeld bij inkoopklacht@ssc-ons.nl onder vermelding van 'Klacht aanbesteding grondverkoop ontwikkelveld F2' waarna de klacht objectief wordt beoordeeld. U wordt verzocht de klacht in kopie ter kennisgeving te verzenden naar Aanbesteder via de berichtenmodule in TenderNed.

Klachten kunnen betrekking hebben op het niet naleven van wettelijke bepalingen of inbreuk op algemene aanbestedingsbeginselen. Een klacht moet schriftelijk worden ingediend en duidelijk en gemotiveerd omschrijven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft. In de klacht moet ook een voorstel staan hoe volgens de klager aan de klacht tegemoetgekomen kan worden. Deskundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij deze aanbestedingsprocedure zullen de klacht behandelen. Zij doen dit zo spoedig mogelijk en informeren de klager over de behandeling. Het indienen van een klacht zet de procedure niet stil. De klachtenregeling is te vinden op <https://www.ssc-ons.nl/onse-publicaties>.

Wordt de klacht gegrond verklaard, dan zal de verantwoordelijke voor de aanbesteding geadviseerd worden de aanbesteding aan te passen. Degene die de klacht heeft ingebracht krijgt altijd een bevestiging van ontvangst en een bericht over de afhandeling van de klacht.

Deze aanbestedingsprocedure wordt uitsluitend beheerst door Nederlands recht.

6.5.2 Klachtencommissie

Sinds 1 april 2013 bestaat er een onafhankelijke en onpartijdige commissie van aanbestedingsexperts, aan welke een geschil over een aanbesteding kan worden voorgelegd voor bemiddeling of een niet-bindend advies. De commissie tracht, door een snelle, zorgvuldige en laagdrempelige behandeling van klachten bij te dragen aan oplossingen met als gevolg dat klachten niet meer hoeven te worden voorgelegd aan de rechter. Dit betekent niet dat de commissie een blokkade vormt om de kort geding-rechter in te schakelen. Voor nadere informatie over doel en reikwijdte van de werkzaamheden van deze Commissie verwijzen we u naar hun website: <http://www.commissievanaanbestedingsexperts.nl/>. De rechtsbeschermingstermijn van 20 kalenderdagen na het Gunningsbesluit geldt als een fatale termijn. Melding maken van een klacht bij het klachtenmeldpunt van Aanbesteder en/of de commissie van aanbestedingsexperts heeft geen opschortende werking.

6.5.3 Bezwaar maken tegen de Gunningsbeslissing

Voor bezwaren tegen de Gunningsbeslissing is de hiervoor beschreven klachtenprocedure niet van toepassing. Daarvoor geldt het volgende. Indien een Inschrijver bezwaren heeft tegen de Gunningsbeslissing dan dient hij dit te melden bij Aanbesteder via TenderNed. Mocht Inschrijver in rechte willen opkomen tegen de Gunningsbeslissing dan dient hij binnen twintig (20) kalenderdagen na verzending van de Gunningsbeslissing door de Aanbesteder een kort geding bij de rechtbank arrondissement Overijssel aanhangig te hebben gemaakt tegen die beslissing van de Aanbesteder. Het geding is aanhangig vanaf de dag van dagvaarding (artikel 125 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). Deze termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een Inschrijver niet binnen twintig (20) kalenderdagen na verzending van de Gunningsbeslissing daadwerkelijk een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de betreffende Inschrijver geen bezwaar meer kan maken met betrekking tot de Gunningsbeslissing.

6.6 Omissies en/of onjuistheden

De Aanbestedingsdocumenten zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld en opgesteld. In het geval Gegadigde niettemin fouten, onrechtmatigheden, onregelmatigheden, tegenstrijdigheden of onduidelijkheden ontdekt, dan dient u Aanbesteder hiervan zo spoedig mogelijk via TenderNed op de hoogte te stellen, zodat e.e.a. nog voor de relevante termijn te corrigeren is. Wanneer na Inschrijving blijkt dat er tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden waren en deze niet door de Inschrijver is opgemerkt, dan zijn deze voor rekening en risico van Inschrijver.

6.7 Onredelijk bezwarende eisen

Indien Gegadigde van mening is dat in de Aanbestedingsdocumenten een of meerdere eisen zijn opgenomen waarvan – ook voor een ter zake ervaren, deskundige en goed geoutilleerde onderneming of samenwerkingsverband van ondernemingen – nakoming onmogelijk of onredelijk bezwarend is, zodat nakoming van deze eis(en) in redelijkheid niet kan worden gevergd, dan dient de Gegadigde dit gemotiveerd schriftelijk te melden bij Aanbesteder.

6.8 Gebruik merknamen of typen

Daar waarin het aanbestedingsdocument (inclusief de bijlagen) merken, octrooien of typen, of een bepaalde oorsprong of productie of specifieke techniek worden genoemd die onderdeel uitmaken van de opdracht, dient gelezen te worden “of daaraan ten minste gelijkwaardig en esthetisch verantwoord”. In het geval dat niet de eventueel genoemde merken, octrooien, typen, oorsprong, productie, techniek, technologieën kunnen worden geleverd, moet Gegadigde/ Inschrijver aantonen dat sprake is van gelijkwaardigheid.

6.9 Valse verklaringen

De Aanbesteder wijst er nadrukkelijk op dat verklaringen die – al dan niet – achteraf onjuistheden blijken te bevatten of toezeggingen bevatten die niet (kunnen) worden waargemaakt, door haar worden aangemerkt als ‘valse verklaringen’ in de zin van artikel 2.87 van de Aanbestedingswet 2012. Dit kan uitsluiting van verdere deelname aan deze en toekomstige Aanbestedingsprocedures van de Aanbesteder tot gevolg hebben.

Indien na Gunning blijkt dat deze heeft plaatsgevonden op basis van ‘valse verklaringen’ kan de Inschrijver alsnog worden uitgesloten van de Aanbestedingsprocedure respectievelijk kan de Opdracht door de Aanbesteder worden ontbonden, zonder dat de Aanbesteder gehouden is tot schadevergoeding. De Inschrijver die een ‘valse verklaring’ heeft gedaan is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade die de Aanbesteder dientengevolge leidt.

6.10 Vertrouwelijkheid

Alle verstrekte informatie moet vertrouwelijk worden behandeld. De Inschrijver verklaart met het doen van een Inschrijving vertrouwelijk om te gaan met alle informatie die hem in het kader van deze aanbestedingsprocedure en/of de Opdracht wordt verstrekt, of door hem wordt verkregen, en geen informatie aan derden beschikbaar te stellen.

Het staat Gegadigde/ Inschrijver vrij om de genoemde informatie te delen met de door haar in te schakelen partners, onderaannemers en hulppersonen. In een dergelijk geval blijft Gegadigde/ Inschrijver verantwoordelijk voor het vertrouwelijk behandelen van de stukken.

De Inschrijvingen worden door Aanbesteder na de beoordeling op vertrouwelijke wijze gearchiveerd. De verstrekte gegevens worden niet retour gezonden aan de Inschrijvers.

6.11 Voorbehouden

Aanbesteder behoudt zich het recht voor de Opdracht niet op te dragen en/of de aanbestedingsprocedure eenzijdig te beëindigen. In dat geval wordt dit gecommuniceerd via TenderNed/TED. Gegadigde/ Inschrijvers kunnen in geen geval aanspraak maken op enige (schade)vergoeding.

- Aanbesteder behoudt zich het recht voor (zover binnen juridische grenzen mogelijk), om de aanbestedingsprocedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen.
- Aanbesteder behoudt zich het recht voor om de planning te wijzigen.
- Aanbesteder behoudt zich het recht voor de Opdracht niet te gunnen.
- Aanbesteder vergoedt de eventueel gemaakte kosten niet.

6.12 Terugtrekken Gegadigden

Gegadigde mogen zich tot aan het indienen van de Inschrijving uit de aanbestedingsprocedure terugtrekken zonder ten opzichte van de Aanbesteder schadeplichtig te zijn.

6.13 Uitsluiting

Op verzoek van Aanbesteder dient Inschrijver aan te kunnen tonen dat de genoemde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Mocht een of meerdere van de genoemde uitsluitingsgronden gedurende de aanbesteding op Inschrijver van toepassing worden, dan moet Inschrijver dat direct schriftelijk melden aan Aanbesteder.

Inschrijvers die naar het oordeel van Aanbesteder onjuiste informatie verschaffen of handelen in strijd met de voorschriften of eisen gesteld in de Aanbestedingsdocumenten, kunnen worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

6.14 Mededinging

Gegadigde onthoudt zich van gedragingen die de mededinging tussen ondernemers (kunnen) beperken. Gegadigde wisselt geen informatie over haar Inschrijving uit met andere Gegadigden, of derden.

Een ondernemer kan maximaal éénmaal deelnemen aan deze aanbestedingsprocedure, hetzij als zelfstandig Inschrijver, hetzij als Combinant. Ondernemingen van hetzelfde concern worden in dit verband voor deze aanbestedingsprocedure als dezelfde onderneming beschouwd, tenzij zij kunnen aantonen dat er geen bedreiging is van transparantie of vervalsing van de mededinging. Een Inschrijver of Combinant kan niet tevens Derde Inschrijver of Combinatie zijn.

6.15 Manipulatieve inschrijvingen

Inschrijvers moeten een reëel en marktconform groundbod doen. Een reële prijs betekent dat de prijs op werkelijkheid moet zijn gegrond ofwel er moet een verband bestaan tussen het bod en de kosten en opbrengsten van de achterliggende dienstverlening/producten/werkzaamheden.

Indien naar het oordeel van Aanbesteder sprake is van een onaanvaardbaar lage prijs, wordt de Inschrijver in de gelegenheid gesteld om aan de hand van de concrete constatering van Aanbesteder te motiveren waarom er geen sprake is van een onaanvaardbaar lage prijs. Een voldoende motivering is niet gelegen in het gegeven dat op andere prijzen een hogere prijs is geoffreerd en/of met de hogere prijzen wordt gecompenseerd.

6.16 Informatieverplichtingen en Kettingbeding

a. Informatieverplichtingen:

1. Opdrachtnemer houdt zich in de uitvoering van de opdracht aan geldende wet- en regelgeving en een van toepassing zijnde cao.
2. Opdrachtnemer legt alle arbeidsvoorwaardelijke afspraken ten behoeve van de uitvoering van de onderhavige opdracht op een inzichtelijke en toegankelijke wijze vast.
3. Opdrachtnemer verschaft desgevraagd aan bevoegde instanties toegang tot deze arbeidsvoorwaardelijke afspraken en werkt mee aan controles, audits of loonvalidatie.
4. Opdrachtnemer verschaft desgevraagd aan de opdrachtgever toegang tot deze arbeidsvoorwaardelijke afspraken indien deze dit noodzakelijk acht in verband met het voorkomen van of de behandeling van een loonvordering aangaande verrichte arbeid ten behoeve van de opdracht.

b. Kettingbeding:

1. Opdrachtnemer is verplicht om alle bovenstaande contractverplichtingen (informatieplichten) onverkort op te leggen aan alle partijen waarmee hij contracten aangaat ten behoeve van de uitvoering van de opdracht.
2. Opdrachtnemer is verplicht om hierbij tevens te bedingen dat deze partijen vervolgens bovenstaande contractverplichtingen onverkort opnemen in contracten die zij aangaan ten behoeve van de uitvoering van de onderhavige opdracht.

6.17 Nakomen CAO-verplichtingen

De Inschrijver wordt erop gewezen dat de opdrachtgever boetes hanteert indien opdrachtnemer niet aan zijn verplichting tot betaling van de loonvergoeding conform de algemeen verbindend verklaarde cao nakomt. Zie de Overeenkomst.

Bijlagen

Bijlage 1: Definities

Aanbesteder	Gemeente Zwolle
Aanbestedingsdocumenten	Alle documenten in de aanbestedingsprocedure die door of namens Aanbesteder zijn opgesteld ten behoeve van onderhavige aanbestedingsprocedure.
Aanbestedingsleidraad	Onderhavige leidraad ten behoeve van deze aanbesteding.
Aanbestedingsreglement werken 2016 (ARW 2016)	Het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016). Praktische uitwerking van de Aanbestedingswet 2012 en de Gids Proportionaliteit voor de aanbesteding van werken (en aan werken gerelateerde leveringen en diensten).
Aanbestedingswet 2012	Regels omtrent aanbestedingen, ingegaan per 1 juli 2016, gepubliceerd in de Staatscourant op 30 juni 2016.
Aankondiging	De formele Aankondiging van onderhavige Opdracht zoals gepubliceerd op TenderNed en TED.
Algemene Inlichtingen	Door de Aanbesteder aan alle Gegadigden verstrekte informatie overeenkomstig paragraaf 6.4.1 van de Aanbestedingsleidraad.
Combinant	Een rechtspersoon die deel uitmaakt van een Combinatie.
Combinatie	Meerdere ondernemingen die gezamenlijk een Inschrijving doen, waarbij alle tot die combinatie behorende leden zich gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk stellen voor een correcte uitvoering van de Opdracht.
Derde	Een natuurlijke- en/of rechtspersoon die deel uitmaakt van een Samenwerkingsverband, waarvoor de Gegadigde beroep op de draagkracht doet om te voldoen aan de Geschiktheidseisen. (Zie ook Deel II C van de UEA).
Gedragsverklaring aanbesteden	De verklaring als bedoeld in hoofdstuk 4.1 Aanbestedingswet 2012.
Gegadigde	Een ondernemer die voornemens is om deel te nemen aan deze aanbestedingsprocedure.
Geselecteerde Inschrijver	De Inschrijver met wie de Aanbesteder voornemens is de Overeenkomst aan te gaan.
Geschiktheidseisen	Criteria die Aanbesteder stelt aan Gegadigden betreffende hun bevoegdheid om een beroepsactiviteit uit te oefenen, betreffende hun financiële en economische draagkracht en/of betreffende hun technische bekwaamheid of beroepsbekwaamheid (artikel 2.90 t/m 2.97 Aanbestedingswet 2012) op grond waarvan Aanbesteder de Gegadigde/Inschrijver kan uitsluiten van deelname aan de procedure.
Gunning	Het bericht waarmee de Aanbesteder de Geselecteerde Inschrijver meldt voornemens te zijn de Overeenkomst aan te gaan.
Gunningsbeslissing	De keuze van de Aanbesteder voor de ondernemer aan wie hij voornemens is de Overeenkomst aan te gaan, waaronder mede wordt verstaan de keuze om geen Overeenkomst aan te gaan.
Gunningscriterium	Criterium op basis waarvan wordt bepaald wie de Geselecteerde Inschrijver is.
Inschrijver	Een ondernemer die een Inschrijving heeft ingediend.
Inschrijving	De aanbieding die Inschrijver heeft ingediend naar aanleiding van onderhavige aanbestedingsprocedure.
Koopovereenkomst	Het document dat ten grondslag ligt aan de verkoop door Opdrachtgever van het perceel grond dat is weergegeven op de uitgiftekaart (bijlage 9) aan Opdrachtnemer.
Minimumeisen	De indieningsvereisten voor de Inschrijving, de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.
Nota('s) van Inlichtingen	Document met daarin opgenomen de door Aanbesteder gegeven antwoorden op de door Gegadigden gestelde vragen, evenals eventuele wijzigingen op en/of aanvullingen van de Aanbestedingsdocumenten.
Onder aanneming	Onderaannemer(s) op wier draagkracht de ondernemer geen beroep doet in het kader van Geschiktheidseisen (zie ook Deel II D van de UEA).

Opdracht	De ontwikkeling en verkoop van de 26 kavels (26 rijwoningen) op het Ontwikkelingsveld F2 De Tippe.
Opdrachtgever	Gemeente Zwolle
Opdrachtnemer	De Inschrijver aan wie Opdrachtgever de Opdracht heeft gegund, indien tot Gunning wordt overgegaan. Ook wel de ontwikkelaar genoemd.
Overeenkomst(en)	De Reserveringsovereenkomst en de Koopovereenkomst.
Project	De ontwikkeling van de 26 woningen op het Ontwikkelingsveld F2 De Tippe.
Samenwerkingsverband	Een Gegadigde/Inschrijver die zich voor onderhavige overheidsopdracht beroept op de bekwaamheid van één of meerdere Derden, ongeacht de juridische aard van zijn banden met die Derde. Onder de voorgenoemde voorwaarden, kan een Samenwerkingsverband van ondernemers zich beroepen op de bekwaamheid van de Derden binnen het Samenwerkingsverband.
Reserveringsovereenkomst	Het document dat ten grondslag ligt aan het recht van de Opdrachtnemer de op de uitgiftekaart van bijlage 9 aangeduide grond te reserveren om te kunnen verwerven na daartoe een geschikt bebouwingsvoorstel te hebben gedaan.
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Document waarin de onderneming een eigen verklaring doet over de uitsluitingsgronden, financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van onderneming voor de aanbestedingsprocedure.
Vertrouwelijke Inlichtingen	Door de Aanbesteder aan de Gegadigde verstrekte vertrouwelijke informatie overeenkomstig paragraaf 6.4.2 van de Aanbestedingsleidraad.

Separate bijlagen:**Bijlage 2: Europees Uniform Aanbestedingsdocument****Bijlage 3: Format opgave referentieproject****Bijlage 4: Format Inschrijvingsbiljet****Bijlage 5: Format VEX****Bijlage 6a: Model verklaring derden****Bijlage 6b: Model combinatieverklaring****Bijlage 6c: Model Holdingverklaring****Bijlage 7: Ontwikkelplan De Tippe****Bijlage 8: De Tippe Ontwikkelpaspoort F2****Bijlage 9: Uitgiftekaart Ontwikkeling veld F2****Bijlage 10: Prijsgrenzen woningbouw 2025****Bijlage 11: Reserveringsovereenkomst**

Met bijlagen:

Bijlage A – Reserveringstekening 2024-222 d.d. 12-11-2024**Bijlage B - (deel 1) Technische randvoorwaarden en uitgangspunten F2.pdf****Bijlage B - (deel 2) ontwikkelpaspoort F2.pdf****Bijlage B - (deel 3) PvE Riolering Tippe.pdf****Bijlage B - (deel 4) Infiltratievoorziening Tippe versie nov 2021. pdf****Bijlage B - (deel 5) PvE duurzame woningbouw De Tippe.pdf****Bijlage C - Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Zwolle 2024****Bijlage D - 220601_Adviesmemo Tippe buurtschap Poldergrid in de Tippe d.d. 14-04-2022.pdf****Bijlage E - Bodemenergieplan de Tippe d.d. 15-06-2021****Bijlage F concept koopovereenkomst ontwikkelveld F2****Bijlage F1 - Convenant zelfbewoningsplicht.pdf****Bijlage F2 - Convenant anti-speculatie beding.pdf**