



Biedingsleidraad ten behoefte van de Tender verkoop perceel Holendrechteweg

5 februari 2025

Versie: 1

Inhoud

1	Omschrijving van de tender	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Over Opdrachtgever	2
1.3	Omschrijving en scope van de verkoop	2
1.4	Achtergrond	3
1.5	Uitgangspunten van de verkoop	3
1.6	Minimale grondprijs	4
1.7	Vorm van de overeenkomst: Koopovereenkomst en Anterieure overeenkomt.	4
2	De procedure	5
2.1	Voorwaarden procedure	5
2.2	Planning tenderprocedure	6
2.3	Nota van Inlichtingen	6
2.4	De bieding	7
2.5	De beoordeling van de beoordelingscriteria	7
3	Eisen aan de inschrijver	8
3.1	Deelnameverklaring	8
3.2	Geschiktheidseis(en): financieel en economische draagkracht	8
4	Biedingscriteria en beoordeling	9
4.1	Economische meest voordelige bieding	9
4.2	Kwalitatief biedingscriterium	9
4.3	Financiële biedingscriterium	10
4.4	Totaal	10
4.5	Het beoordelingsteam	11
4.6	Kwalitatieve biedingscriteria	11
4.7	Kwantitatief biedingscriterium	13
5	De gunningsbeslissing	14
5.1	De gunningsbeslissing	14
5.2	Procedure van verificatie en contractsluiting	14
	Bijlagen	15

1 Omschrijving van de tender

1.1 Inleiding

De gemeente is voornemens om een onbebouwd perceel aan de Holendrechteweg te verkopen. Hiervoor is deze tenderprocedure uitgezet.

Deze biedingsleidraad legt uit hoe u kunt inschrijven op deze tender en wat er van u en uw bieding wordt verwacht. Ook wordt toegelicht hoe uw bieding wordt beoordeeld en op welke manier de gunningsbeslissing tot stand komt.

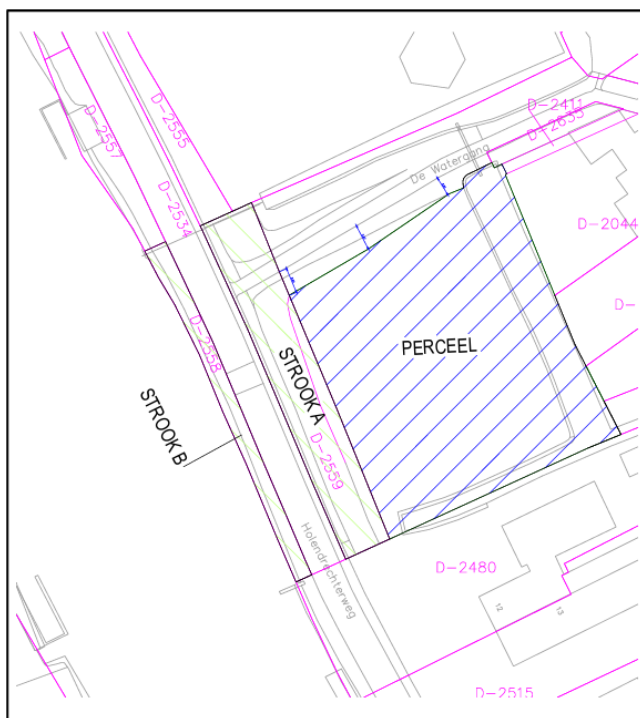
1.2 Over Opdrachtgever

Opdrachtgever voor deze overeenkomst is de gemeente Ouder-Amstel, gevestigd aan de Vondelstraat 1, 1191 BD te Ouderkerk aan de Amstel, hierna te noemen gemeente.

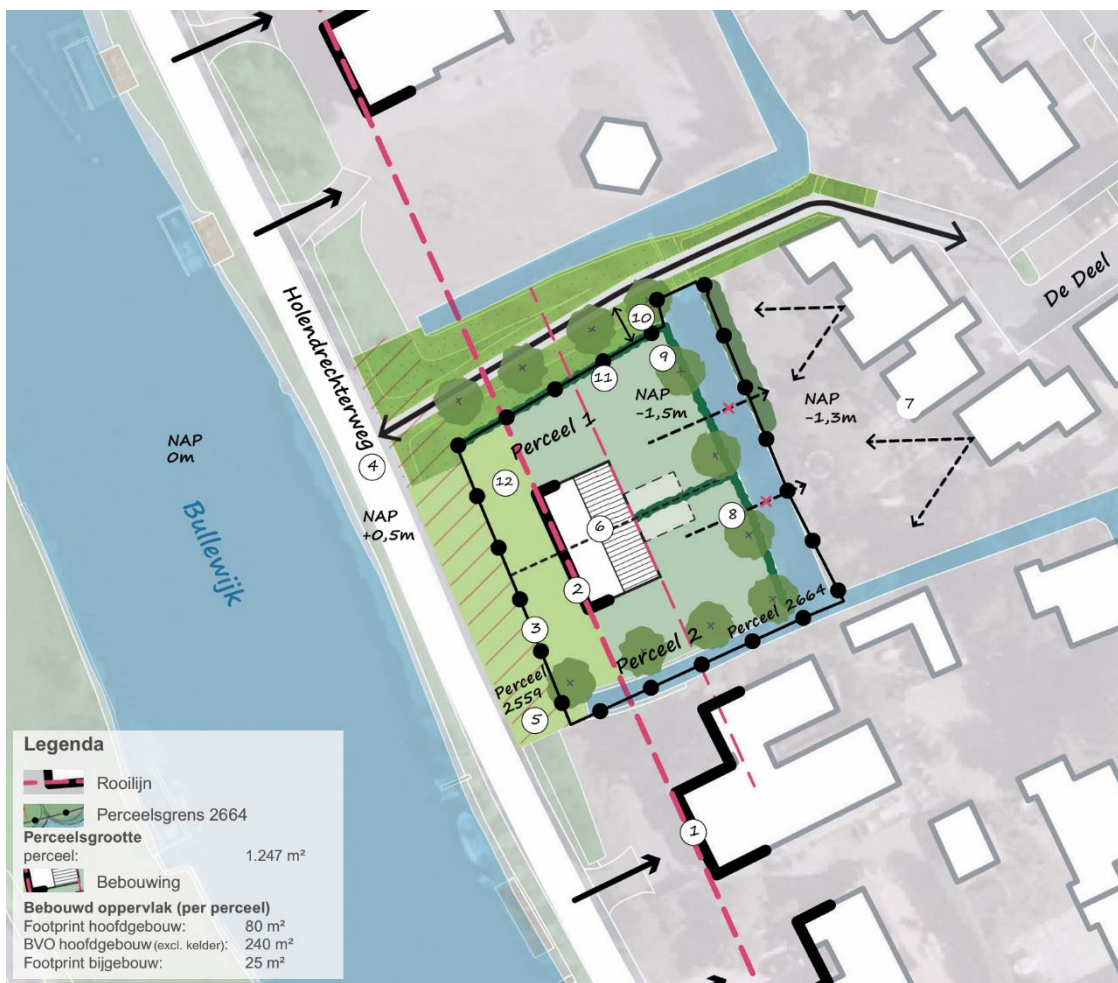
Zie voor meer informatie over de gemeente Ouder-Amstel: www.ouder-amstel.nl

1.3 Omschrijving en scope van de verkoop

In de gemeente Ouder-Amstel ligt een onbebouwd terrein aan de Holendrechteweg, gelegen tussen De Watergang en Holendrechteweg 12 te Ouderkerk aan de Amstel. Het terrein is grotendeels in eigendom van de gemeente, te weten de grond die met 'PERCEEL' is weergegeven op onderstaande afbeelding. De stroken grond die op de onderstaande afbeelding als 'STROOK A' en 'STROOK B' zijn weergegeven, zijn in eigendom van een particulier en maken dus geen deel uit van het te verkopen perceel. Er is op STROOK A geen zakelijk recht van overpad gevestigd. Momenteel heeft het perceel de bestemming 'groen'. De gemeente wil het perceel verkopen aan een koper die er twee woningen gaat realiseren en zich daarbij committeert aan de gestelde voorwaarden en de Ruimtelijke Uitgangspunten Holendrechteweg (bijlage 1).



Afbeelding: situatie perceel



Afbeelding: Ruimtelijke uitgangspunten uit bijlage 1.

1.4 Achtergrond

De gemeente is sinds november 2022 voornemens om het perceel te verkopen t.b.v. woningbouw. In maart 2023 heeft de rechter geoordeeld dat de beoogde verkoop niet mogelijk is zonder het doorlopen van een openbare selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria waaruit een koper kan worden geselecteerd.

Met deze tender wil de gemeente alle geïnteresseerden uitnodigen een bieding te doen voor de koop van het perceel.

1.5 Uitgangspunten van de verkoop

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten ten aanzien van de verkoop van het stuk grond:

- Het perceel wordt geleverd in de bestaande toestand, zowel in juridisch opzicht als in fysiek opzicht ('as is, where is').
- De koper heeft een inspanningsverplichting om twee woningen op de grond te realiseren. De koper committeert zich aan de Ruimtelijke Uitgangspunten (bijlage 1).
- Bij de inspanningsverplichting om 2 woningen te realiseren geldt ook een zelfbewoningsplicht. Het is niet toegestaan om één of beide gerealiseerde

woningen te verhuren. De zelfbewoningsplicht geldt voor de koper of voor degene aan wie de koper de woning verkoopt.

- De grond wordt verkocht voor een minimumprijs die gebaseerd is op een residuele grondwaarde voor woningbouw.
- Bij de ontwikkeling van de woningen dient voldaan te worden aan het Programma Van Eisen duurzaamheid, zoals bijgevoegd als bijlage 2. In bespreking met de gemeente over de uitvoering dient het formulier programma van eisen duurzaamheid uit bijlage 3 te worden gebruikt.
- Op het moment spelen er ontwikkelingen in het gebied met betrekking tot de riolering. Zoals het er nu uitziet zal er door de gemeente een nieuwe riolering worden aangelegd aan de achterzijde van de kavel. De huisaansluiting van beide woningen kan door de koper van de kavel hierop worden aangesloten. De gemeente behoudt hier het zakelijk recht tot het hebben en aanleggen van riolering en om deze te kunnen onderhouden.

1.6 Minimale grondprijs

De gemeente hanteert een minimaal groundbod van €550.000,- exclusief btw voor deze verkoop. Dit bedrag is gebaseerd op 'Grondprijzen Ouder-Amstel 2024 e.v. (geldend van 07-12-2024). De grondprijsbrief gaat uit van een residuele waardebeoordeling. Indien binnen twee jaar na verkoop blijkt dat de bestemmingswijziging niet gerealiseerd kan worden is de koper op eerste verzoek van de gemeente verplicht de grond terug te leveren aan de gemeente tegen voor het groundbod vermeerderd met de wettelijke rente en minus de daadwerkelijk gemaakte plankosten door de gemeente met een max van 10% van het minimale groundbod ter compensatie van de gemaakte kosten door de gemeente. Indien de twee woningen binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de woonbestemming nog niet gerealiseerd en in gebruik zijn genomen, is de koper verplicht om de grond op eerste verzoek van de gemeente terug te leveren aan de gemeente tegen het groundbod vermeerderd met de wettelijke rente en minus de daadwerkelijk gemaakte plankosten door de gemeente met een max van 10% van het minimale groundbod ter compensatie van de gemaakte kosten door de gemeente.

Het terugkopen van de grond betreft een discretionaire bevoegdheid. Dit betekent dat de gemeente gebruik kan maken van het recht om de grond terug te kopen tegen genoemde voorwaarden, maar zij is dit niet verplicht.

1.7 Vorm van de overeenkomst: Koopovereenkomst en Anterieure overeenkomst.

De gemeente Ouder-Amstel sluit met de winnaar van deze tender een anterieure overeenkomst (bijlage 4a) en een koopovereenkomst (bijlage 4b). In geval van tegenstrijdigheden tussen dit document en de overeenkomsten prevaleren de overeenkomsten. Door middel van het inschrijven op deze tender gaat u akkoord met de inhoud van de anterieure overeenkomst en de koopovereenkomst. Na gunning zullen deze overeenkomsten ondertekend worden.

Onderdeel van de anterieure overeenkomst is een nadeelcompensatieregeling als bedoeld in artikel 4:126 lid 1 Algemene wet bestuursrecht jo. artikel 15.1 lid 1 Omgevingswet. De nadeelcompensatievergoedingen worden op grond van de anterieure overeenkomst doorbelast aan de koper.

2 De procedure

In dit hoofdstuk worden de tendervoorschriften uiteengezet en de procedurele aspecten rondom de tender besproken. Indien en voor zover de voorschriften betrekking hebben op u of uw organisatie dient u hieraan te voldoen. Indien u niet aan deze voorschriften voldoet kunnen wij besluiten u uit te sluiten van deelname.

2.1 Voorwaarden procedure

Deze biedingsleidraad is geen opdracht en kan ook niet als zodanig worden uitgelegd.

Deze tender volgt een op maat gemaakte procedure met als doel het selecteren en vervolgens contracteren van één koper of consortium. Deze procedure is nadrukkelijk geen tenderprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 of het ARW 2016

2.1.1 Geheel digitaal

Deze tenderprocedure zal geheel digitaal verlopen. Dit houdt in dat:

- De tender is geplaatst op de website van TenderNed;
- De documenten die bij deze tender horen alleen digitaal beschikbaar te zijn;
- Alle communicatie (waaronder vragen en antwoorden) tijdens deze tender gebeurt via de e-mail;
- U en andere aanbieders de bieding indienen via de e-mail;
- Opdrachtgever de voorgenomen gunningsbeslissing communiceert via de e-mail.

2.1.2 Voorschriften

Met het uitbrengen van een bieding conformeert u zich onvoorwaardelijk aan onderstaande eisen:

- Uw bieding is in de Nederlandse taal gesteld;
- Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van redenen, de tender tijdelijk geheel of gedeeltelijk, of definitief te stoppen, bijvoorbeeld in geval van:
 - het ontbreken van positieve besluitvorming aangaande voornemen tot gunning;
 - gewijzigde regelgeving, op nationaal en/of Europees niveau, of zodanig overheidsbeleid dat de inhoud van de tender aangepast dient te worden;
 - het naar het oordeel van opdrachtgever ontbreken van een passende bieding;
 - Voor dit voortgangsisico van de tender kan opdrachtgever – zolang de opdracht formeel nog niet is gegund – niet aansprakelijk worden gesteld. Geïnteresseerden kunnen op geen enkele wijze hieraan rechten ontleen.
- In beginsel komt opdrachtgever u niet tegemoet in de kosten die aan uw bieding verbonden zijn. In de precontractuele fase draagt u uw eigen kosten.
- U gaat ermee akkoord dat opdrachtgever zich het recht voorbehoudt om u in een later stadium alsnog te verzoeken om officiële bewijsstukken te overleggen. Indien deze bewijsstukken niet overeenkomen met hetgeen u heeft verklaard kan uw bieding alsnog worden uitgesloten.

- Opdrachtgever behoudt zich het recht op schadevergoeding voor in geval van onjuiste en/of onvolledige informatie en/of het niet kunnen nakomen van hetgeen door een aanbieder is aangeboden.

2.1.3 Akkoord met procedure en opdracht

In deze leidraad inclusief bijlagen hebben wij eisen aan de procedure en de bieding gesteld en de door ons te hanteren tenderprocedure toegelicht. Door het indienen van uw bieding voor deze opdracht verklaart u onvoorwaardelijk met deze eisen en deze tenderprocedure akkoord te gaan. Als wij in uw bieding zien dat u niet onvoorwaardelijk akkoord bent, kunnen wij uw bieding om die reden afwijzen.

2.2 Planning tenderprocedure

Een tenderprocedure kent meerdere vaste momenten en stappen. Hieronder vindt u de procedure schematisch weergegeven. De data hieronder zijn “uiterlijk tot en met” data.

De planning van procedure ziet er als volgt uit:

Activiteit	Datum
Publicatie van de tender	woensdag 5 februari 2025
Datum voor het indienen van vragen eerste ronde	donderdag 13 februari 2025 10:00 uur
Publicatie 1 ^e nota van inlichtingen	donderdag 20 februari 2025,
Datum voor het indienen van vragen tweede ronde	donderdag 27 februari 2025 10:00 uur.
Publicatie 2 ^e nota van inlichtingen	donderdag 6 maart 2025
Uiterste datum voor het indienen van inschrijvingen	dinsdag 18 maart 2025 10:00 uur
Verzending voorgenomen gunningsbeslissing	maandag 24 maart 2025
Einde bezwaartermijn en definitieve gunning	maandag 7 april 2025
Ingangsdatum en ondertekening overeenkomst	maandag 7 april 2025

Tabel 1 Planning

Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de planning te wijzigen. In het geval dat wijziging van de planning noodzakelijk is, wordt dit naar alle betrokkenen gecommuniceerd. Bij verschil tussen de planning van de biedingsleidraad en TenderNed gaat de planning op TenderNed voor. U kunt geen rechten ontleen aan deze planning.

2.3 Nota van Inlichtingen

U kunt via het formulier in bijlage 5 doorlopend vragen stellen en/of opmerkingen maken over de tenderdocumenten. Dit kan uiterlijk tot de daarvoor aangegeven data (zie hiervoor de planning) via de e-mail.

De reacties op vragen en opmerkingen worden geanonimiseerd gepubliceerd op TenderNed in zogenaamde nota('s) van inlichtingen. De vragen en antwoorden worden geanonimiseerd aan alle geïnteresseerden beschikbaar gesteld via TenderNed. De nota's vormen een integraal onderdeel van de tenderdocumenten. Opdrachtgever kan niet garanderen dat de vragen die u stelt nadat de nota van inlichtingen is gegenereerd nog worden beantwoord.

Met het uitbrengen van de laatste nota van inlichtingen zijn de eisen aan de procedure en de opdracht en de biedingscriteria met bijbehorende documenten definitief vastgesteld.

Opdrachtgever kan naar aanleiding van vragen en antwoorden in de informatiefase een invulformulier wijzigen.

Let erop dat u, voordat u uw bieding indient, controleert dat u de laatste versie van de formulieren gebruikt. Als u een verkeerd formulier gebruikt kan dat er namelijk toe leiden dat uw bieding wordt afgewezen.

2.4 De bieding

Het doen van een bieding vindt plaats via de e-mail. Biedingen die op een andere wijze worden ingediend- bijvoorbeeld via TenderNed, fax of persoonlijk overhandigd – accepteert de gemeente niet.

Op TenderNed en in de planning vindt u de deadline voor het indienen van de stukken.

U dient uw bieding vóór de aangegeven deadline te mailen naar gronduitgifte.holendrechteweg@tenderpeople.nl. Na deze deadline is het niet langer mogelijk om de stukken in te sturen en is het niet meer mogelijk om een bieding in te dienen of te wijzigen.

Het op tijd indienen van uw bieding is geheel uw verantwoordelijkheid, begin daarom ruim op tijd! Na sluiting van de termijn voor het indienen van inschrijvingen downloadt opdrachtgever de biedingen uit de e-mail en wordt de beoordelingsprocedure gestart.

2.4.1 Eén bieding

Een aanbieder mag slechts éénmaal een bieding doen. Indien u meerdere biedingen doet, hetzij zelfstandig of als deelnemer in een combinatie, zullen al uw uitgebrachte biedingen terzijde worden gelegd. Het is niet toegestaan om met meerdere ondernemingen binnen dezelfde holding- of moederbedrijf een bieding te doen, tenzij de aanbidders en het holding- of moederbedrijf kunnen verklaren dat de aanbidders volledig onafhankelijk van elkaar opereren.

2.5 De beoordeling van de beoordelingscriteria

Na ontvangst van de biedingen in de biedingsfase zal op basis van het inschrijfformulier worden gecontroleerd of alle potentiële kopers aan de gestelde eisen voldoen. Biedingen die niet onvoorwaardelijk voldoen aan alle gestelde eisen worden terzijde gelegd en komen niet in aanmerking voor verdere deelname aan deze tender. De biedingen die voldoen aan de gestelde eisen, worden getoetst aan de hand van de beoordelingscriteria in hoofdstuk 4.

3 Eisen aan de inschrijver

3.1 Deelnameverklaring

Wij vragen u om bij uw bieding de deelnameverklaring, rechtsgeldig ondertekend, in te dienen. De deelnameverklaring is bijgevoegd als bijlage 6. In deze deelnameverklaring geeft u aan of u voldoet aan de in deze tenderprocedure gestelde geschiktheidseisen en of de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden op u of op eventuele combinanten of onderaannemers waarop u een beroep doet om te voldoen aan de geschiktheidseisen, van toepassing zijn.

Als u niet voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen of één van de uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn, leggen wij uw bieding ter zijde. Ook als u de deelnameverklaring niet heeft ingediend leggen wij uw bieding ter zijde. Indien er sprake is van fouten die door middel van kleine administratieve handelingen kunnen worden rechtgezet, is het toegestaan dat de betreffende persoon deze corrigeert om alsnog geldig te worden verklaard.

We hebben de mogelijkheid om na het voorlopige gunningsbesluit aan u en eventuele onderaannemers de officiële bewijsstukken die behoren bij de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden op te vragen. U levert de gevraagde bewijsstukken binnen 10 werkdagen na verzoek aan. Indien blijkt dat u niet aan de gevraagde bewijsstukken kunt voldoen of dat uw in een eerdere fase van de tender toch terzijde gelegd had moeten worden, behoudt de gemeente zich het recht om de opdracht alsnog te gunnen aan de partij die als tweede in rangorde is geëindigd.

3.2 Geschiktheidseis(en): financieel en economische draagkracht

3.2.1 Verklaring tot bereidheid bankgarantie of waarborgsom

Bij het indienen van uw bieding verklaart u dat u financieel voldoende gezond bent om de grond te kopen. U geeft op de deelnameverklaring aan bereid te zijn om, indien de gemeente voornemens is om de verkoop aan u te gunnen, een zekerheidsstelling te verstrekken in de vorm van een bankgarantie of een waarborgsom of andere nader overeen te komen maatregelen bij het aangaan van de koopovereenkomst (ter grootte van 10% van de koopsom) alsook de anterieure overeenkomst (ter grootte van het risico op nadeelcompensatie met minimum zoals in de anterieure overeenkomst beschreven).

4 Biedingscriteria en beoordeling

4.1 Economische meest voordelige bieding

De verkoop van de grond wordt gegund aan de aanbieder die de bieding heeft met de beste bod/kwaliteitsverhouding. Dit wordt bepaald aan de hand van de biedingscriteria en het daarbij horende maximale aantal punten zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Nr.	Biedingscriterium	Maximaal aantal te behalen punten
Kwalitatief		
1.	Plan van Aanpak	70
Financieel		
2.	Grondbod	30
	Totaal	100

Tabel 2 Punten per biedingscriterium

4.2 Kwalitatief biedingscriterium

Een beoordelingsteam beoordeelt de biedingscriterium 1. Dat gaat als volgt. Allereerst beoordeelt elk teamlid de biedingen zelfstandig en kennen een geheel rapportcijfer toe variërend van 0 (geen antwoord) tot en met 10 (uitmuntend) waarbij een bepaald percentage van de maximaal te halen punten hoort (zie tabel 3). Vervolgens komt het beoordelingsteam bijeen en komt op basis van consensus en tot een unaniem oordeel. Dit leidt tot een aantal punten (zie tabel 2). Het beoordelingsteam baseert hun waarderungen op het totaalbeeld van de beantwoording. Hun oordeel is dan ook gebaseerd op de bij het biedingscriterium vermelde elementen. Deze elementen zijn niet te beschouwen als nadere biedingscriteria.

Cijfer	Waardering	Norm	% aantal punten
10	Uitstekend	De beantwoording voldoet volledig aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft maximale invulling aan de beoordelingscriteria	100%
9	Zeer goed	De beantwoording voldoet volledig aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft zeer goede invulling aan de beoordelingscriteria	90%
8	Goed	De beantwoording voldoet ruimschoots aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft goede invulling aan de beoordelingscriteria.	80%
7	Ruim voldoende	De beantwoording voldoet ruimschoots aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft ruim voldoende invulling aan de beoordelingscriteria.	70%

6	Voldoende	De beantwoording voldoet aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft voldoende invulling aan de beoordelingscriteria.	60%
5	Matig	De beantwoording voldoet aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft redelijke invulling aan de beoordelingscriteria.	50%
4	Onvoldoende	De beantwoording beantwoordt in onvoldoende mate aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft een onvoldoende invulling aan de beoordelingscriteria.	40%
3	Slecht	De beantwoording beantwoordt in onvoldoende mate aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft een ruim onvoldoende invulling aan de beoordelingscriteria.	30%
2	Zeer slecht	De beantwoording geeft niet of nauwelijks invulling aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft geen of zeer beperkte invulling aan de beoordelingscriteria.	20%
1	Geen antwoord	De beantwoording sluit niet aan bij de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft geen invulling aan de beoordelingscriteria.	10%

Tabel 3 Beoordelingscijfer

4.3 Financiële biedingscriterium

De grondbiedingen worden pas ná vaststelling van de kwalitatieve beoordeling met de beoordelaars gedeeld. Het is voor de beoordelaars dus nog niet mogelijk om kennis te nemen van de hoogte van de biedingen bij de kwalitatieve beoordelingen.

Biedingen met een bod onder het minimale grondbod zoals opgenomen in paragraaf 1.6 worden uitgesloten van verdere deelname aan deze tender.

Uw punten voor het financiële criterium wordt als volgt berekend. Het hoogste bod krijgt 100% van de te behalen punten op dit criterium. Indien u het minimale bod bied krijgt u 0% van de te behalen punten. Biedingen daartussen worden lineair toegekend ten opzicht van de verhouding tussen het gedane bod en het hoogst uitgebracht bod.

Uw percentage van het maximaal aantal punten op dit criterium wordt als volgt berekend en afgerond op 2 decimalen:

$$\text{Percentage van maximaal te behalen punten} = \frac{\text{aanboden bod} - \text{minimale bod}}{\text{hoogst bod} - \text{minimale bod}} \times 100$$

Mocht de bieding met het hoogste bod in een later stadium ongeldig blijken dan zal de beoordeling op het grondbod opnieuw worden uitgevoerd.

4.4 Totaal

De gescoorde punten op het kwalitatieve criteria leiden samen met de gescoorde punten voor het financiële criterium tot het totaal aantal punten van de betreffende inschrijver. De inschrijver met hoogste totale score heeft de economisch meest voordelige bieding ingediend.

In het geval dat biedingen een gelijke totaalscore hebben, dan geldt het volgende. Het kwalitatieve biedingscriterium zal de doorslag geven. Dus de bieding met de hoogste waarde op dat criterium zal als de beste bod/kwaliteit verhouden beschouwd worden.

Hieronder is een rekenvoorbeeld opgenomen. Hierin is de aanname gedaan dat het hoogste bod €565.000,- betrof.

Onderdeel	Ingediend bod	Beoordeling	Totaal score
Plan van aanpak	-	8 = 80% van 70 punten	56,00
Grondbod	€560.000	$\frac{560.000 - 550.000}{565.000 - 550.000} \times 100 = 66,67\%$ van 30 punten	20,00
Eindscore			76,00

In het geval dat inschrijvingen een gelijke totaalscore hebben geldt het volgende. De bieding waarvan het kwalitatieve inschrijving hoger is, zal in de rangorde als hoogste van de gelijk geëindigde biedingen worden geplaatst. In het geval dat inschrijven dan nog gelijk eindigen bepaalt een loting de plaats volgorde van de gelijk geëindigde inschrijvingen.

4.5 Het beoordelingsteam

De biedingen worden beoordeeld door een deskundig beoordelingsteam onder leiding van een onafhankelijke procesbegeleider zonder stem in de beoordeling. Het beoordelingsteam bestaat uit de volgende functionarissen:

Beoordelaars	Functie
Beoordelaar 1	Projectmanager
Beoordelaar 2	Jurist
Beoordelaar 3	Stedenbouwkundige

De beoordelaars hebben de mogelijkheid om voorafgaand aan de consensus van de beoordeling advies in te winnen bij adviseurs.

Wanneer het beoordelen voor één van de initiële beoordelaars onmogelijk is geworden vanwege onvoorziene omstandigheden, behoudt opdrachtgever zich het recht voor om de beoordeling zonder deze beoordelaar te doen. In alle andere gevallen streeft opdrachtgever naar het aanstellen van een vervanger die de beoordeling in plaats van de initiële beoordelaar uit zal voeren. In alle gevallen zorgt opdrachtgever ervoor dat aanbieders op een transparante en gelijke wijze worden beoordeeld.

4.6 Kwalitatieve biedingscriteria

Hieronder vindt u de verschillende kwalitatieve biedingscriteria.

Bij een biedingscriterium kan opdrachtgever een maximum stellen aan het door u te verstrekken antwoord/gegevens. Indien u dit maximum overschrijdt, zullen de beoordelaars het deel na het gestelde maximum niet meenemen in de beoordeling. Indien hieronder staat aangegeven dat uw antwoord niet meer dan 5 A4 pagina's mag zijn, dan zullen de beoordelaars uw antwoord na 5 A4 pagina's niet meenemen in de beoordeling. Het is niet toegestaan te verwijzen naar andere antwoorden of bijlagen.

4.6.1 Biedingscriterium 1: Plan van aanpak

De gemeente Ouder-Amstel wenst dat er 2 woning worden gerealiseerd op het perceel. De Ruimtelijke Uitgangspunten in bijlage 1 zijn hierbij leidend en dus belangrijke selectiecriteria voor de gemeente.

Let op: in de Ruimtelijke Uitgangspunten in bijlage 1 bij afbeelding 4 Ruimtelijke uitgangspunten staat de wijze van ontsluiting beschreven. Hierbij wordt nadrukkelijk niet bedoeld dat de ontsluiting via het voetpad De Watergang links van het perceel plaats vindt.

Bij u inschrijving dient u een plan in te dienen hoe u deze woningen gaat realiseren. Dit plan zal ook de basis vormen van uw aanvraag voor een bestemmingswijziging. In uw plan van aanpak gaat u tenminste in op de volgende onderdelen:

Welke stappen u onderneemt om tot een bestemmingswijziging te komen en vervolgens twee woningen te realiseren. Ga hierbij ten minste in op hoe u invulling geeft aan de volgende onderdelen:

- Wijze waarop tot aanvraag omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit, technische bouwactiviteit en eventuele andere activiteiten) wordt gekomen, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken;
- Wijze waarop tot bouw- en woonrijp maken wordt gekomen inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken en vergunningen;
- Wijze waarop wordt omgegaan met het informeren en betrekken van de omgeving;
- Wijze van ontsluiting van de woningen met onderbouwing hoe dat wordt mogelijk gemaakt;
- Wijze van afstemming met de gemeente;
- Een planning waarin u de genoemde stappen weergeeft in de tijd.

Beoordelingsaspecten:

Uw bieding wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

- De mate waarin u een procedure voorstelt waaruit blijkt dat u kennis heeft van de toepasselijke juridisch-planologische procedures.
- De mate waarin uw plan van aanpak als realistisch en uitvoerbaar wordt gezien;
- De mate waarin uw plan voor ontsluiting aansluit bij de Ruimtelijke Uitgangspunten (bijlage 1);
- De mate van volledigheid en concreetheid;
- De mate waarin de beantwoording volledig is, SMART is geformuleerd en helder is onderbouwd.

Vormvereisten:

Uw beantwoording bestaat uit maximaal 5 pagina's A4 inclusief planning met vergelijkbaar lettertype en lettergrootte als dit document.

Het aantal pagina's is inclusief eventuele afbeeldingen en bijlagen, maar exclusief voorblad en inhoudsopgave. Indien u meer dan het maximum aantal pagina's aanlevert, worden de pagina's die het aantal overschreden niet meegenomen bij de beoordeling.

Let op: voor dit criterium geldt een minimale score van een 'voldoende'. Biedingen met een beoordeling lager dan een voldoende op dit criterium worden uitgesloten van deelname.

4.7 Kwantitatief biedingscriterium

Voor het beoordelen van het grondbod dient u het formulier, welke als bijlage 7 bij deze tender is bijgevoegd, volledig in te vullen en in te dienen bij uw inschrijving.

5 De gunningsbeslissing

5.1 De gunningsbeslissing

Alle aanbieders ontvangen schriftelijk bericht over de voorgenomen gunningsbeslissing via de e-mail. In dit bericht leest u hoe opdrachtgever tot het oordeel is gekomen en aan welke aanbieder de tender voorlopig wordt gegund.

De voorgenomen gunningsbeslissing houdt geen aanvaarding in van het aanbod van de aanbieder en er komt tot op moment van contractondertekening (zie 5.2) dus geen overeenkomst tot stand. Opdrachtgever is daarnaast ook niet verplicht om één of meerdere winnaars uit te roepen of de tender te gunnen. Opdrachtgever kan de tenderprocedure op elk moment stopzetten. Ook kan het zijn dat eventuele uitkomsten van de tender eerst getoetst moeten worden binnen de gemeente. In dat geval vindt definitieve gunning plaats na besluitvorming binnen de gemeente.

Voor u bestaat de mogelijkheid om in rechte op te komen tegen de voorgenomen gunningsbeslissing. Dat doet u door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de voorzieningenrechter in Amsterdam. De termijn hiervoor is 20 kalenderdagen na de verzenddatum van de beslissing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de inschrijvers geen bezwaar meer kunnen indienen bij de rechter tegen het besluit. De bovenstaande bezwaartermijn geldt ook in het geval dat opdrachtgever de tender stopzet. In dit laatste geval gaat de termijn in op het moment dat opdrachtgever u hierover heeft geïnformeerd in een bericht via de e-mail. Ook hier geldt dat dit een vervaltermijn is.

Indien u besluit over te gaan tot het aanhangig maken van een procedure verzoekt opdrachtgever u vriendelijk om zo spoedig mogelijk een afschrift van de dagvaarding toe te sturen via de e-mail. Dit om ervoor te zorgen dat opdrachtgever tijdig op de hoogte is.

5.2 Procedure van verificatie en contractsluiting

Nadat de voorlopige gunningsbeslissing aan de inschrijvers is verstuurd, bepaalt het beoordelingsteam of en op welke punten van de winnende bieding geverifieerd moet worden of welke aanvullende documenten of informatie er door de winnende ontwikkelaar dient te worden aangeleverd. Indien tijdens de verificatiebespreking met de winnende ontwikkelaar blijkt dat in de bieding onjuiste informatie is verstrekt of dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan, zal de betreffende aanbieder alsnog afvallen.

Ook als tijdens verificatie met de voorlopig winnaar blijkt dat deze niet de bewijsstukken heeft of kan aanleveren die opdrachtgever verlangt, wordt aanbieder uitgesloten.

Geen van deze opties sluit de mogelijkheid voor opdrachtgever uit om te beslissen de gehele procedure te stoppen.

Op het moment dat de verificatie succesvol is afgerond kan de gemeente overgaan tot het ondertekenen van de contracten.

Bijlagen

Bijlage 1	Ruimtelijke Uitgangspunten Holendrechteweg
Bijlage 2	Programma van eisen duurzaamheid
Bijlage 3	Formulier programma van eisen duurzaamheid
Bijlage 4	a. Concept Anterieure overeenkomst b. Concept Koopovereenkomst
Bijlage 5	Formulier voor het stellen van vragen
Bijlage 6	Deelnameverklaring
Bijlage 7	Formulier grondbod