

project

Ontwikkeling projectlocatie Hanzepark fase 2 te Lelystad

betreft

Leidraad voorselectie

datum

12-02-2025

documentcode

TCL2201R003

opdrachtgever

Gemeente Lelystad

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Projectlocatie Hanzepark	3
2	Tender met voorselectie – de procedure	4
2.1	Voorselectie- en tenderprocedure	4
2.2	Voorselectiestukken	4
2.3	Vragen en antwoorden	4
2.4	Het indienen van een aanmelding	4
2.5	Bekendmaking voorselectieresultaat	5
2.6	Vooruitblik tenderfase	5
2.7	Planning tender met voorselectiefase	6
3	Formaliteiten en voorselectiecriteria	7
3.1	Formaliteiten	7
3.2	Minimumeisen	7
3.3	Voorselectiecriteria	8
3.4	Beoordelingscommissie	9
4	Klachtenregeling en overige voorwaarden	10
4.1	Klachtenregeling	10
4.2	Overige voorwaarden	10
	Bijlage 1: Overzicht aanmelding	13
	Bijlage 2: Eigen Verklaring Uitsluitingsgronden	14
	Bijlage 3: Model projectgegevens	16

1 Inleiding

1.1 Projectlocatie Hanzepark

Projectlocatie Hanzepark Lelystad staat voor een stevige opgave. Groei en ontwikkeling zijn noodzakelijk om de stad levendig en aantrekkelijk te houden voor de bestaande samenleving, nieuwe inwoners en bedrijvigheid. De projectlocatie Hanzepark maakt deel uit van een grotere ontwikkeling Het Stationsgebied West. Deze is als onderdeel van het centrum in de omgevingsvisie aangemerkt gebied voor de ontwikkeling van de stad en de woningbouwproductie van ca. 525 woningen en 10.100 m2 commerciële ruimte. Het kader van de totale ontwikkeling is vastgelegd in Het Ontwikkelingsplan Stationsgebied (2021). Dit gebied bestaat uit drie ontwikkelgebieden, te weten:

1. het Hanzepark;
2. het Gerechtshof;
3. het CUC/Getronics.

Het Hanzepark is het meest Noordelijke deel van het Stationsgebied West en wordt als eerste van de drie gebieden aangeboden voor ontwikkeling. De projectlocatie ligt tussen de Stationslaan en Koningsbergenstraat en is de laatste ontwikkellocatie van de woonwijk Hanzepark. In de directe omgeving liggen woonzorgcentrum Hanzeborg, de rechtbank, woningen en het station. Op een steenworp afstand van het Stadshart met alle voorzieningen. De rechtbank is een belangrijke stakeholder met specifieke wensen en eisen en dient zowel gedurende het ontwerptraject als het uitvoeringstraject nauw betrokken te worden. In de tenderleidraad is dit nader uitgewerkt.

Het Hanzepark wordt in de volgende twee fasen ontwikkeld.

- Fase 1: Corporatiegedeelte
- Fase 2: Marktgedeelte

Fase 1 wordt ontwikkeld door de woningbouwcorporatie Centrada, die voor eind 2024 start met de uitvoeringswerkzaamheden van de woningen voor sociale huur en goedkope huur. De woningen in fase 1 worden in voorjaar 2027 opgeleverd.

Nadat de woningen van fase 1 zijn opgeleverd kan fase 2 starten. Fase 2 betreft de ontwikkeling van de goedkope koop, middel dure koop en dure koop (appartementen en grondgebonden woningen), commerciële ruimten, parkeergarages en een daktuin. De uitvoering van fase 2 start uiterlijk medio 2027 of zoveel eerder als praktisch mogelijk is. Deze tender heeft alleen betrekking op fase 2.

Deze bouwkael dient voor de ontwikkeling van tenminste 150 woningen en een plint met commerciële functies. De invulling hiervan is als volgt. Ten minste 50% van de woningen betreft goedkope en betaalbare woningen met de volgende onderverdeling:

- 17% (ca. 25 woningen) betreft appartementen in de categorie goedkope koop: tot v.o.n. € 291.500,-
- 33% (ca. 50 woningen) betreft appartementen in de categorie betaalbare koop: tot v.o.n. € 405.000,-

De overige woningen zijn vrij in te vullen, hoofdzakelijk met duurdere woningen met indicatief de volgende verdeling:

- 35% (ca. 52 woningen) betreft appartementen in de categorie dure koop: vanaf v.o.n. € 405.000,-
- 15% (ca. 23 woningen) betreft grondgebonden woningen in de categorie dure koop: vanaf v.o.n. € 405.000,-
- ca. 1000 m2 commerciële functies

Voor de ontwikkeling van Hanzepark fase 2 is de gemeente Lelystad (gemeente) op zoek naar een ontwikkelaar, die de grond van fase 2 van de gemeente koopt en voor eigen rekening en risico het beoogde programma ontwikkelt, zoals weergegeven in het SPvE d.d. 5 juni 2023 aangevuld met de toetsingscriteria d.d. 27 januari 2025. Onderdeel van de stedenbouwkundige invulling van de locatie is een hoogbouw element ('landmark') met een hoogte van maximaal 70 meter. De openbare ruimte wordt door de gemeente aangelegd en valt buiten de scope van deze tender.

2 Tender met voorselectie – de procedure

Met deze tender heeft de gemeente het doel om de grond van fase 2 te verkopen aan een ontwikkelaar, teneinde 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 Lelystad. 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 de 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. Aan de winnaar van deze tender wordt de grond verkocht. 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. SPvE d.d. 5 juni 2023, aangevuld met de toetsingscriteria d.d. 27 januari 2025;
2. Bestemmingsplan (zie www.ruimtelijkeplannen.nl);
3. ontwikkelplan stationsgebied 2021;
4. gronduitgifte kaart;
5. duurzaamheidsparagraaf;
6. 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 uitgebreide randvoorwaarden, een modelovereenkomst 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. In de tenderfase krijgen de drie ontwikkelaars ook de gelegenheid hun plannen te pitchen.

Als gunningscriterium wordt de beste prijs-kwaliteit verhouding (BPKV) gehanteerd. Hierbij wordt naast een grondprijs het ingediende plan voor het plangebied Hanzepark fase 2 en een plan van aanpak beoordeeld. Voor de grondprijs geldt een minimum grondbod van 8 mln. prijspeil 2025. Daarnaast wordt in de tenderfase een bandbreedte opgegeven voor het grondbod.

Aan de winnaar van deze tender wordt de grond verkocht. De andere twee ontwikkelaars die een geldige inschrijving indienen met een volledig plan en bijbehorend grondbod én de tender niet winnen, ontvangen een vergoeding van € 10.000,- excl. btw.

2.7 Planning tender met voorselectiefase

De planning van de voorselectiefase is als volgt:

	Activiteit	Termijn
1	publicatie voorselectie	13 februari 2025
2	stellen van vragen	uiterlijk 27 februari 2025 om 12:00 uur
3	beantwoording van vragen	uiterlijk 10 maart 2025
4	indienen aanmeldingen	uiterlijk 27 maart om 12:00 uur
5	beoordeling aanmeldingen	27 maart tot en met 18 april 2025
6	bekendmaking voorselectie	18 april 2025
7	bezwaartermijn	10 kalenderdagen

De indicatieve planning van de tenderfase is als volgt:

	Activiteit	Termijn
1	start tenderfase	Begin mei 2025
2	indienen inschrijving	begin juli 2025
3	pitches	medio juli 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 Lelystad 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 Lelystad, 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:

- één referentie van een ontwikkeling van minimaal 60 nieuwbouwwoningen én 200 m² bvo commerciële ruimte binnen één bouwvolume,
- één referentie van een ontwikkeling van minimaal 60 nieuwbouwwoningen waarbij meerdere architecten tegelijkertijd betrokken waren en de ontwikkelaar de regie hierop heeft gehad;
- één referentie van de ontwikkeling van bebouwde parkeeroplossingen uit het zicht in combinatie met een binnentuin;
- één referentie van de ontwikkeling van minimaal 50 nieuwbouwwoningen in een binnenstedelijke omgeving op een beperkte bouwplaats, waar de omgeving en bestaande infrastructuur moet kunnen blijven doorfunctioneren;
- één referentie van de ontwikkeling van een gebouw met minimaal een hoogte van minimaal 50 meter.

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. De beschrijving van de referenties voor is maximaal 2 enkelzijdig beschreven A4 (exclusief beeldmateriaal) per referentie.

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

Als na de beoordeling van de minimumeisen meer dan drie ontwikkelaars overblijven, vindt een doorselectie plaats op basis van voorselectiecriteria.

#	Voorselectiecriteria	Weging
1	Risicodragende ontwikkeling van ten minste 150 woningen binnen één bouwvolume: - doorvertaling van een structuur- en/of gebiedsvisie van een gemeente in een stadsvernieuwingsopgave - gedifferentieerd woonprogramma's (diversiteit aan functies, ruimtes, oppervlakten) - variatie tussen gebouwdelen (qua materiaal, verspringingen, setbacks etc.) - inpassing van integrale parkeeroplossingen (voor bewoners en bezoekers) uit het zicht	2x
2	Kwaliteitsborging en toetsing - bewaking beeldkwaliteitsplan, waar kwaliteit geborgd en behouden is gebleven - wijze waarop de kwaliteit door de ontwikkelaar wordt aangetoond - wijze hoe het toetsingsproces (voor de gemeente) plaats heeft gevonden	3x
3	Communicatie - actieve communicatie met een vergelijkbare omgeving en (potentiële) bewoners - voorkomen hinder- en overlastbeperking in binnenstedelijk gebied (waaronder de continue bereikbaarheid van de rechtbank) - effectieve en doeltreffende communicatie en participatie met de gemeente, omgeving (waaronder de rechtbank) en potentiële toekomstige bewoners bij de uitwerking van het ontwerp en tijdens de realisatie.	1x
4	Toegepaste duurzame maatregelen - circulair ontwerpen - duurzaamheid tijdens de bouw - duurzaam gebouw: - energieneutraal of energiepositief - toepassing van duurzaam materiaalgebruik (houtbouw) - toepassing van klimaatadaptie (wateroverlast, droogte en hitte) - toepassing van natuurinclusiviteit en biodiversiteit - duurzame exploitatie ('groene' energie, oplaadpunten vervoersmiddelen, onderhoud etc.)	1x

Ten behoeve van de beoordeling van voorselectiecriteria 1, 2, 3 en 4 dient de aanmelding voorzien te zijn van een portfolio van eigen werk van maximaal 12 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 selectie criterium (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 ontwikkeling op de genoemde aspecten.

3.4 Beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente Lelystad. Deze beoordelingscommissie beoordeelt alle voorselectiecriteria en geeft daarbij scores (tussen 1 en 10, in hele cijfers) per criterium. De totaalscore komt tot stand door de scores te vermenigvuldigen met de weging en bij elkaar op te tellen. De maximaal haalbare score is zodoende 70 punten.

De drie ontwikkelaars met de hoogste eindscores worden uitgenodigd voor de tenderfase. Indien meerdere ontwikkelaars gelijk eindigen op de derde plaats, dan geven achtereenvolgens criteria 2, 1, 4 en 3 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 (<https://formulier-en.lelystad.nl/klacht>) 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), ongeldig 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 zicht 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

1. In de voorselectiefase hebben ontwikkelaars geen recht op een vergoeding.
2. In de tenderfase ontvangen de twee ontwikkelaars die geldige inschrijving indienen met een volledig plan en bijbehorend groundbod én de tender niet winnen, een vergoeding van € 25.000,-- (zegge: vijftientigduizend euro) exclusief btw.

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 Midden-Nederland te Lelystad 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 Midden-Nederland te Lelystad 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 12 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.

datum
12-02-2025

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

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.