



Inschrijvingsleidraad Tender

Ontwikkeling 20 Perenlaanwoningen

De Hofjes, cluster A2.7

Kenmerk: 2025-0011915
Tender: 240156GHA
Datum: 31 januari 2025
Eindredactie: R. De Waele

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
1. De ontwikkelopgave	4
1.1 De locatie.....	4
1.2 Beoogde ontwikkeling	5
1.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden	5
1.4 Fasen in de Tender	6
2. Verloop van de Tender	7
2.1 Algemeen.....	7
2.2 Communicatie en contactpersoon	7
2.3 Planning	8
2.3.1 Planning inschrijvingsfase.....	8
2.3.2 Planning bouw	9
2.4 Vragen en antwoorden.....	10
2.5 Wijze van Inschrijven.....	12
3. Inschrijving en beoordeling	13
3.1 Inhoud en vormvereisten van de Inschrijving	13
3.2 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	14
3.3 Bewijsmiddelen bij het Inschrijvingsformulier	15
3.4 Beoordeling en Inschrijvingsbeslissing	15
Bijlage 1.1 Definities.....	17
Bijlage 1.2 Kavelpaspoort 20 Perenlaanwoningen.....	20
Bijlage 1.3 Verkennend bodemonderzoek.....	21
Bijlage 1.4 Bijlage bouw- en woonrijp maken.....	22
Bijlage 1.5 Concept koop- en realisatieovereenkomst	23
Bijlage 1.6 Inschrijvingsformulieren.....	24
Bijlage 1.7 Algemene deelnamevoorwaarden	25
Bijlage 1.8 Planning bouw	32
Bijlage 1.9 Checklist indienen Inschrijving	33

Inleiding

Deze Inschrijvingsleidraad heeft betrekking op de ontwikkeling van 20 projectmatige woningen in het dorpje De Hofjes. De Hofjes is het vierde dorpje dat wordt ontwikkeld binnen het gebied 'De Vier Dorpjes'. Deze dorpen komen voort uit de verschillende identiteiten van de aangrenzende buurten. De Jacobuslaan en de dubbele wetering koppelen de vier dorpen aan elkaar.

Een belangrijk kenmerk van het ontwerp voor De Hofjes is dat alle woningen gesitueerd zijn aan kwalitatieve groene openbare ruimtes, zoals de groene zone met het Perenlaantje. Het Perenlaantje is van oudsher een markant 'berceau' van perenbomen dat het oostelijke deel van De Volgerlanden over een lengte van circa 550 meter doorsnijdt. De sfeer van het centraal in De Hofjes gelegen Perenlaantje kenmerkt zich door wonen aan het groen en kleinschalige bebouwing.

Het project wordt door middel van een Tender in de markt gezet. Gevraagd wordt om een grondbieding (zie "Uitgangspunten en randvoorwaarden").

In deze Inschrijvingsleidraad vindt u alle informatie om in te schrijven voor dit project. De Inschrijvingsleidraad omvat de procesinformatie voor deze openbare Inschrijvingsfase. Daarnaast treft u in de bijlagen onder meer het Kavelpaspoort aan. Tevens zijn de hoofdlijnen van de technische uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze locatie bijgevoegd.

1. De ontwikkelopgave

1.1 De locatie

De wijk De Volgerlanden is een jonge wijk in Hendrik-Ido-Ambacht, een gemeente met een dorps karakter en een ruim aanbod aan voorzieningen. De wijk ligt aan de rand van de gemeente en sluit aan op de gemeente Zwijndrecht.

De 20 projectmatige woningen van deelproject '20 Perenlaanwoningen' zijn gelegen in het dorpje De Hofjes. De Hofjes is het vierde dorpje dat wordt ontwikkeld binnen het gebied 'De Vier Dorpjes'. Deze dorpen komen voort uit de verschillende identiteiten van de aangrenzende buurten. De Jacobuslaan en de dubbele wetering koppelen de vier dorpen aan elkaar.



Het plangebied van de 20 Perenlaanwoningen ligt in het midden van De Hofjes aan weerszijden van het 'Perenlaantje'.

1.2 Beoogde ontwikkeling

Op de plek van de 20 Perenlaanwoningen bieden we ruimte aan een projectontwikkelaar voor de ontwikkeling van 20 projectmatige woningen. Deze woningen dienen zich zowel op het bestaande Perenlaantje als op de wegen en woningen van het nieuwe dorpje te oriënteren. De aan deze woningen grenzende openbare ruimte wordt ingericht door de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.

In bijlage 2 treft u het Kavelpaspoort aan voor de locatie van de 20 Perenlaanwoningen. In het Kavelpaspoort vindt u informatie over de inhoud van het project en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de opgave.

Juridisch planologisch regime

Het omgevingsplan van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is digitaal te vinden op:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Hieronder valt het volgende van toepassing zijnde bestemmingsplan:

- "De Volgerlanden-Oost, Uitwerkings- en wijzigingsplan gebied A2".

1.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

1. De bodem is onderzocht door de gemeente. Het bodemonderzoek en bijbehorende 'bodemtoets bouw' zijn opgenomen als bijlage 1.3. De grond wordt verkocht in huidige staat en toestand;
2. In bijlage 1.4 wordt de gang van zaken rond het bouw- en woonrijp maken beschreven;
3. Tussen opdrachtgever en opdrachtnemer wordt een koop-/ontwikkelovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst maakt onderdeel uit van de documenten die horen bij de inschrijvingsfase. Hierin wordt onder andere een waarborgsom gevraagd. Een concept koop- en realisatieovereenkomst is als bijlage 1.5 bijgevoegd;
4. De gemeente beoordeelt de grondbieding van de marktpartij in samenhang met de van de toekomstige kopers te ontvangen kostenverhaalbijdragen (zie kavelpaspoort voor toelichting op het gescheiden kostenverhaal). Het totaal van de grondbieding en de bijdragen dient minimaal € 3.380.000,- inclusief btw te zijn. De exploitatiebijdrage bedraagt € 1.560.054,-. De 'netto grondbieding' voor de grond - in totaal 4.192 m² - dient daarmee minimaal € 1.819.946,- inclusief btw te zijn. Alle genoemde bedragen hebben een prijspeil per 1-1-2025.
5. De gronden kunnen in maximaal 2 fasen afgenomen worden (een fase voor de gronden ten noorden en een fase voor de gronden ten zuiden van 't Perenlaantje). De grondbieding heeft een prijspeil per 1-1-2025. Het bedrag ('netto grondbieding' en het totaal van de exploitatiebijdrage) voor de gronden die niet uiterlijk op 31-12-2025 zijn afgenomen, wordt met 2,5% per jaar verhoogd, voor het eerst op 1-1-2026.

NB Houd bij de grondbieding ook rekening met de verschuldigde bedragen uit artikel 3 lid 2 en artikel 10 lid 6 van de koop- en realisatieovereenkomst.

1.4 Fasen in de Tender

De Tender bestaat uit één fase namelijk de Inschrijvingsfase. In de Inschrijvingsfase wordt een grond bod (bieding) gevraagd op basis van de Inschrijvingsleidraad en andere relevante documenten.

2. Verloop van de Tender

2.1 Algemeen

De Tender vindt plaats op basis van een procedure met alleen een Inschrijvingsfase.

Bij deze Tender hanteert gemeente Hendrik-Ido-Ambacht de grondbeginselen objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit. De Tender verloopt in één fase: de Inschrijvingsfase.

Gelet op de aard en omvang van het project en de integrale eindverantwoordelijkheid die de winnende Deelnemer zal dragen voor de uiteindelijke realisatie van het project, beschouwt gemeente Hendrik-Ido-Ambacht het project als één onlosmakelijk geheel dat zich leent voor een integrale realisatie. Om deze reden wordt de Opdracht niet in percelen verdeeld.

2.2 Communicatie en contactpersoon

Team Inkoop van Servicegemeente Dordrecht begeleidt samen met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht deze tender.

De Tender verloopt via het aanbestedingsplatform TenderNed (www.tenderned.nl). Dit betekent dat:

- De Tenderstukken digitaal ter beschikking worden gesteld via TenderNed;
- Het stellen van vragen plaats vindt via TenderNed;
- Inschrijvingen uitsluitend via TenderNed kunnen worden ingediend;
- Ook alle verdere correspondentie in beginsel plaats vindt via TenderNed.

Hoewel de Tender via TenderNed verloopt is het Aanbestedingsrecht niet van toepassing.

Via www.tenderned.nl/voor-ondernemingen/ondersteuning zijn tal van kennisbronnen te raadplegen.

Indien er een storing is in TenderNed dan kunt u contact opnemen met de Servicedesk van TenderNed, telefoonnummer is 0800-836 33 76.

Mede vanwege de beperkte bereikbaarheid van de helpdesk (tijdens kantooruren) wordt aangeraden tijdig te beginnen met de benodigde acties in TenderNed, in het bijzonder de activiteiten waar een deadline op geldt.

De contactpersoon / inkoopadviseur voor deze tender is:

Bas Doms, Senior Inkoopadviseur
Servicegemeente Dordrecht, Team Inkoop JCVID

06-21260703

inkoop@rechtsteden.nl

www.servicegemeentedordrecht.nl

Contact op andere dan de in de genoemde of voorziene momenten is slechts toegestaan als het tussentijdse contact echt noodzakelijk is en niet anders kan. Het is niet toegestaan om andere medewerkers, dan de genoemde contactpersoon te benaderen omtrent deze Tender.

Indien de gemeente van oordeel is dat een ondernemer getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de tender kan bezorgen, wordt de ondernemer uitgesloten van deelname.

2.3 Planning

2.3.1 Planning inschrijvingsfase

Voor de Inschrijvingsfase geldt het volgende tijdspad:

Inschrijvingsfase

Datum	Activiteit
17 februari 2025	Publicatie uitnodiging op website van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
5 maart 2025, 12:00 uur	Sluiting eerste termijn indienen van vragen
12 maart 2025	Verzenden van eerste Nota van Inlichtingen
26 maart 2025	Sluiting tweede termijn indienen van vragen
2 april 2025	Verzending van tweede Nota van Inlichtingen
16 april 2025, 12:00 uur	Uiterste datum en tijdstip van ontvangst van Inschrijvingen

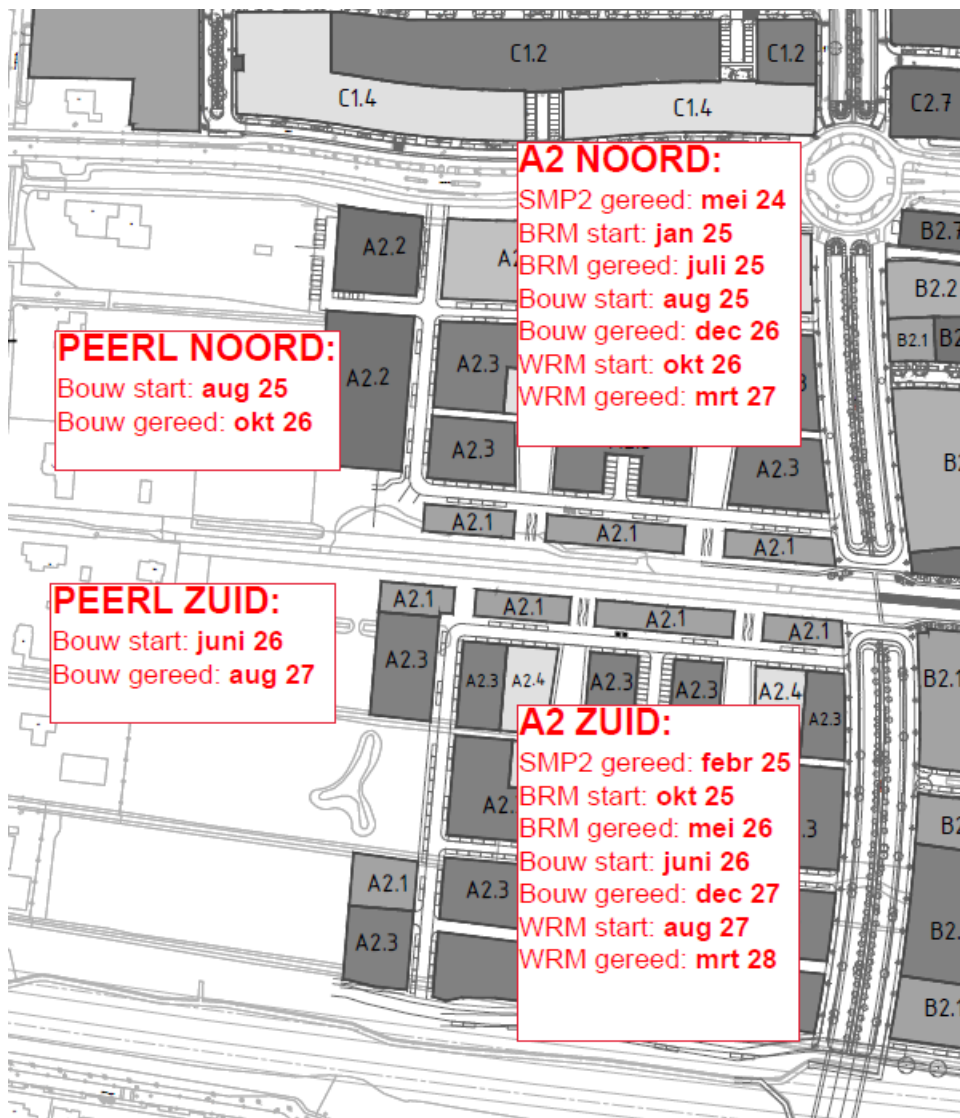
30 april 2025	Verzenden mededeling gunningsbeslissing aan Gegadigden
---------------	--

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht behoudt zich het recht voor de termijn(en) in bovenstaande planning te wijzigen indien omstandigheden daartoe aanleiding geven. In dat geval worden de nieuwe termijn(en) tijdig schriftelijk kenbaar gemaakt aan alle (potentiële) Deelnemers via TenderNed.

2.3.2 Planning bouw

De ontwikkeling van 'De Vier Dorpjes' verloopt in opeenvolgende clusters. Het projectgebied '20 Perenlaanwoningen' wordt gescheiden door het perenberceau. Dit perenberceau vormt een fysieke barrière tussen de twee plandelen De Hofjes-noord en De Hofjes-zuid. Er dient daarom rekening te worden gehouden met twee afzonderlijke (aansluitende) periodes van realisatie. De bouw verloopt gelijktijdig met de overige bouw van de projectwoningen in het betreffende gebied.

Onderstaand overzicht voor De Hofjes-noord en De Hofjes-zuid dient ter indicatie.



De planning van de bouw van de woningen, waar aan moet worden voldaan, is aangegeven in bijlage 8 (Planning bouw).

2.4 Vragen en antwoorden

Deze Inschrijvingsleidraad is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden en/of onvolkomenheden in voorkomen. Indien u onjuistheden heeft aangetroffen of u niet kunt verenigen met de inhoud van de tenderdocumenten, dient u dit schriftelijk te melden met opgave van de eventuele consequenties en/of correctievoorstellen.

Vragen

U heeft tot en met de uiterste datum voor indiening van vragen voor de vragenronde (zie de planning in paragraaf 2.3). Het stellen van vragen kan enkel via TenderNed.

Daarbij neemt u in ieder geval het volgende in acht:

- Elke vraag wordt separaat gesteld, clustering van vragen is niet toegestaan;
- bij elke vraag verwijst u duidelijk op welk onderdeel van de aanbestedingsstukken deze vraag betrekking heeft (concrete aanleiding voor de vraag in de aanbestedingsstukken, zoals bijlage, paragraaf- of eisnummer, en zonder bedrijfsinformatie te noemen (anoniem);
- Het is de verantwoordelijkheid van de vraagsteller om geen bedrijfsgevoelige informatie in de vraag op te nemen. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld indien bedrijfsgevoelige informatie in de vraagstelling wordt gepubliceerd.

Nota van Inlichtingen

De vragen inclusief de antwoorden worden conform planning als een Nota van Inlichtingen op TenderNed gepubliceerd. Daarbij wordt de bedrijfsnaam en naam van de vraagsteller niet vrijgegeven. Middels de Nota van Inlichtingen kan de gemeente tevens punten in de leidraad en bijlagen wijzigen.

De (laatste) Nota van Inlichtingen wordt uiterlijk tien (10) kalenderdagen voor sluitingsdatum aanmelding of inschrijvingen op TenderNed gepubliceerd. Door de gemeente verstrekte inlichtingen zijn alleen bindend voor zover zij schriftelijk zijn vastgelegd.

Deze Nota van inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de Inschrijvingsleidraad.

Mondelinge mededelingen hebben geen rechtskracht.

2.5 Wijze van Inschrijven

De uiterste inleverdatum en -tijd voor de Inschrijving vindt u in de planning in (paragraaf 2.3). De datum en het tijdstip dienen als een fataal moment te worden beschouwd. Dat wil zeggen dat Inschrijvingen die na dit tijdstip binnenkomen, niet in behandeling worden genomen. Bij het indienen van uw Inschrijving houdt u de volgorde en indeling aan zoals gehanteerd in de Tenderdocumenten. Zie hiervoor de checklist in bijlage 8.

Het risico van te late indiening van uw Inschrijving ligt bij de Gegadigde. De gemeente is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de gevolgen die u ondervindt van een te laat, incorrect of onvolledig ingediende Inschrijving.

Voor het indienen van uw Inschrijving maakt u gebruik van de Inschrijvingsformulieren in bijlage 1.6 en voegt u de gevraagde gegevens/documenten bij het Inschrijvingsformulier bij.

3. Inschrijving en beoordeling

3.1 Inhoud en vormvereisten van de Inschrijving

De gevraagde inhoud van de Inschrijving op deze tender bestaat uit de volgende onderdelen:

- a. Naar waarheid ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijvingsformulieren (Standaardformulieren 1, 2, 3 en 4 inclusief een actueel afschrift van inschrijving in het Handelsregister van de KvK, niet ouder dan 6 maanden. Uit het afschrift van inschrijving in het Handelsregister van de KvK dient de rechtsgeldige ondertekening van het Inschrijvingsformulier te kunnen worden vastgesteld. In het Inschrijvingsformulier zijn de uitsluitingsgronden aangegeven die op deze Tender van toepassing zijn. Door het bijsluiten van dit ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijvingsformulier verklaart u of u aan de daarin gestelde eisen voldoet en de daarin gestelde voorwaarden accepteert.
- b. Referentieproject(en) (minimaal 1 en maximaal 3, inclusief maximaal 6 A4 of 3 A3 aan tekst/beeldmateriaal per referentie) van vergelijkbare opgaven waarmee u kunt aantonen dat u geschikt bent om deze opgave uit te voeren. Tevens gebruik maken van Standaardformulier 3 onder bijlage 1.6.

De Inschrijving dient te voldoen aan de volgende (vorm)vereisten:

- a. Indien u een Inschrijving indient, verklaart u dit stellig en zonder enig voorbehoud te hebben gedaan en verklaart u zich akkoord met de Inschrijvingsleidraad en de daarin vermelde voorschriften. Een Inschrijving met één of meer voorbehouden zal worden uitgesloten.
- b. Indien u een Inschrijving indient, geeft u aan borg te staan voor de juistheid en volledigheid van alle door u overgelegde gegevens en verklaringen. U bent zelf verantwoordelijk voor het correct invullen van de formulieren en de juistheid en volledigheid van de informatie die u indient. Afhankelijk van de aard van de ommissie of onjuistheid kan dit leiden tot uitsluiting. Indien in een latere fase blijkt dat onjuiste en/of onvolledige informatie is verstrekt kan u van verdere deelname worden uitgesloten, dan wel kunnen reeds gemaakte afspraken worden geannuleerd zonder dat gemeente Hendrik-Ido-Ambacht gehouden is tot enige financiële vergoeding van welke aard ook.
- c. Uw Inschrijving dient vóór de sluitingsdatum en -tijd te zijn ingediend (zie voor planning paragraaf 2.3).
- d. Uw Inschrijving dient rechtsgeldig te zijn ondertekend.

3.2 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Voor deelname aan deze tender gelden de volgende vereisten :

- a. Uitsluitingsgronden: De uitsluitingsgronden zoals beschreven in het deelnameformulier zijn niet op de Inschrijver van toepassing (d.w.z.: Inschrijver verkeert niet in een staat of situatie waardoor de uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn);
- b. Beroepsbevoegdheid: Inschrijver is bevoegd zijn beroep uit te oefenen, blijkens het uittreksel uit het beroepsregister of handelsregister. Indien de bevoegdheid niet blijkt uit het uittreksel dient Inschrijver dit met andere documenten te onderbouwen;
- c. Financieel-economische draagkracht:
 - a. Verzekering.

Deelnemer beschikt aantoonbaar over voldoende financieel-economische draagkracht op grond van verzekering. Dit houdt in dat Opdrachtnemer bij aanvang van de opdracht en gedurende de looptijd van de Koop- Ontwikkelovereenkomst minimaal de navolgende verzekeringen met genoemde verzekerde sommen en eigen risico's dient te hebben afgesloten: een verzekering voor de algemene aansprakelijkheid met minimaal een dekking van € 2.500.000,- per gebeurtenis (ongeacht het aantal gebeurtenissen) en met een maximum van € 5.000.000,- per jaar. Het eigen risico bedraagt hierbij maximaal € 10.000,- per gebeurtenis. De aansprakelijkheid van de Inschrijver wordt hierdoor beperkt conform bovengenoemde verzekerde bedragen en geldt voor alle schades. Bij voorgenomen gunning dient Inschrijver een afschrift van de polis (inclusief clausebladen indien van toepassing) binnen 7 kalenderdagen te kunnen overleggen.
 - b. Graydon rating.

De deelnemer dient te beschikken over een Graydon rating met een minimale score van B te bezitten.

Middels uw ingevulde Deelnameformulieren (Standaardformulier bijlage 1.6) verklaart u dat u aan de vereisten A. tot en met C. voldoet.

3.3 Bewijsmiddelen bij het Inschrijvingsformulier

Bij de Inschrijving overlegt u de volgende bewijsmiddelen:

1. een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de Inschrijving niet ouder is dan twee jaar.
2. een verklaring van de belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving, niet ouder is dan zes maanden.
3. een tevredenheidsverklaring van (Referent)Opdrachtgever(s) waarin verklaard wordt dat u de referentieopdracht tijdig, vakkundig en naar tevredenheid hebt uitgevoerd conform Standaardformulier 3, bijlage 1.6.

3.4 Beoordeling en Inschrijvingsbeslissing

De inkoopadviseur controleert samen met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht de Inschrijving op de vormvereisten. Het niet voldoen aan één of meer van de volgende procedurele bepalingen en voorschriften leidt tot uitsluiting van de Inschrijving:

a. Geen voorbehouden

Indien u een Inschrijving indient, verklaart u dit stellig en zonder enig voorbehoud te hebben gedaan en verklaart u zich akkoord met de Inschrijvingsleidraad en de daarin vermelde voorschriften. Een Inschrijving met één of meer voorbehouden zal worden uitgesloten.

b. Volledigheid van alle door hem overgelegde gegevens en verklaringen.

Indien u een Inschrijving indient, geeft u aan borg te staan voor de juistheid en volledigheid van alle door u overgelegde gegevens en verklaringen. U bent zelf verantwoordelijk voor het correct invullen van de formulieren en de juistheid en volledigheid van de informatie die u indient. Afhankelijk van de aard van de omissie of onjuistheid kan dit leiden tot uitsluiting. Indien in een latere fase blijkt dat onjuiste en/of onvolledige informatie is verstrekt kan u van verdere deelname worden uitgesloten, dan wel kunnen reeds gemaakte afspraken worden geannuleerd zonder dat gemeente Hendrik-Ido-Ambacht gehouden is tot enige financiële vergoeding van welke aard ook.

c. Tijdige indiening van de Inschrijving

Uw Inschrijving dient vóór de sluitingsdatum en -tijd te zijn ingediend.

d. Rechtsgeldige ondertekening van de Inschrijving

Uw Inschrijving dient rechtsgeldig te zijn ondertekend.

Als aan de punten a. t/m d. wordt voldaan, wordt de prijsinformatie beoordeeld. Het Prijscriterium betreft de hoogte van de grondbieding, waarbij voldaan moet worden aan de vereiste minimale grondbieding.

3.5 Overzicht van bijlagen

Bijlage 1.1 Definities

Bijlage 1.2 Kavelpaspoort 20 Perenlaanwoningen

Bijlage 1.3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 1.4 Bijlage bouw- en woonrijp maken

Bijlage 1.5 Concept koop-/realisatie overeenkomst

Bijlage 1.6 Inschrijvingsformulieren

Bijlage 1.7 Algemene deelnamevoorwaarden

Bijlage 1.8 Planning bouw (fase 1 en fase 2)

Bijlage 1.9 CHECKLIST indienen Inschrijving:
Inschrijvingsformulier 1. Bedrijfsgegevens,
Inschrijvingsformulier 2. Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen,
Inschrijvingsformulier 3. Referenties,
Inschrijvingsformulier 4. Biedingsformulier.
.

Bijlage 1.1 Definities

In de tender zijn de volgende definities van belang:

Benoemde onderaannemer

Een onderaannemer waarop een Inschrijver in verband met de Geschiktheidscriteria en/of de uitvoering een beroep wil doen.

Bezwaartermijn

Een standstill termijn en vervaltermijn waarbinnen Inschrijvers gelegenheid hebben bezwaar te maken tegen de gunningsbeslissing van Opdrachtgever door betekening van een dagvaarding aan de Opdrachtgever.

Bijlage

Een Bijlage bij één van de Tenderdocumenten.

Combinant

De aan een Combinatie deelnemende ondernemer.

Combinatie

Een samenwerkingsverband van twee of meer ondernemers die zich gezamenlijk aanmelden voor dan wel inschrijven op de tender, waarbij iedere Ondernemer contractpartner wordt van de Aanbestedende dienst en iedere ondernemer hoofdelijke aansprakelijkheid jegens de Aanbestedende dienst aanvaardt.

Deelnemer

De ondernemer die een Inschrijving heeft ingediend.

Gegadigde

De Ondernemer(s) die een Inschrijving heeft (hebben) ingediend.

Geschiktheidscriteria

De criteria die de geschiktheid van de Gegadigde toetsen.

Gunningcriterium

Het criterium waarop de aanbidding van een Inschrijver wordt beoordeeld.

Inschrijvingsfase

De fase van de tender waarbij Gegadigden de mogelijkheid hebben om een Inschrijving te doen.

Inschrijvingsleidraad

De Inschrijvingsleidraad ten behoeve van de Inschrijvingsfase in de tender, inclusief bijlagen.

Inschrijver

De inschrijvende entiteit (onderneming, onderneming met onderaannemer, organisatie of organisatie met onderaannemer, Combinatie) die een aanbidding uitbrengt aan de Aanbestedende dienst op basis van de Tenderdocumenten.

Inschrijving

Het geheel van aanbiddingsbrief en gevraagde informatie zoals omschreven in de Tenderdocumenten ingediend door de Inschrijver.

Nota van inlichtingen

Document waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van Inschrijvers zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van deze Tenderdocumenten. Een Nota van inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de Tenderdocumenten en prevaleert boven deze Tenderdocumenten.

Opdracht

De afspraken tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer vastgelegd in de Koop-ontwikkelovereenkomst.

Opdrachtgever

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Ook wel aangehaald als "Gemeente".

Opdrachtnemer

De Inschrijver aan wie Aanbestedende dienst de Opdracht in het kader van de in de Tenderdocumenten beschreven tender gunt.

Opschortende termijn

Een termijn waarin Inschrijvers gelegenheid hebben bezwaar te maken tegen het gunningsbesluit van de Aanbestedende dienst door betekening van een dagvaarding aan de Aanbestedende dienst.

Overeenkomst

De koop-/ontwikkelovereenkomst die tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer afgesloten wordt ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van de Bouwopgave.

Rechtsgeldig ondertekend

De ingediende stukken dienen handgeschreven (met pen) te zijn ondertekend en/of geparafeerd door de persoon die bevoegd is voor vertegenwoordiging van de Inschrijver/Opdrachtnemer in deze tender. Deze bevoegdheid dient te blijken uit het bijgevoegde uittreksel van het nationale beroeps-/handelsregister.

Tenderdocumenten

De Inschrijvingsleidraad, inclusief alle bijlagen, de Nota('s) van inlichtingen en overige in het kader van de tender relevante documenten gezamenlijk.

Uitsluitingsgronden

De wettelijke verplichte en facultatieve criteria die van toepassing zijn voor het vaststellen van uitsluiting van deelneming.

Bijlage 1.2 Kavelpaspoort 20 Perenlaanwoningen

Bijlage 1.2 Kavelpaspoort 20 Perenlaanwoningen bestaat uit:

- Bijlage 1.2 - Kavelpaspoort 20 Perenlaanwoningen (d.d. 31 januari 2025).

Deze document(en) zijn separaat bijgevoegd bij deze Inschrijvingsleidraad.

Bijlage 1.3 Verkennend bodemonderzoek

Verkennd bodemonderzoek bestaat uit:

- Bijlage 1.3.1 - Rapport VO bodem en PFAS De Volgerlanden cluster 2.7: DEF 24051V1-RA05 v3.0 Volgerlanden cluster A2 Gemeente HIA 2.7 (d.d. 5 juli 2024);
- Bijlage 1.3.2 - AVETBO advies bodemtoets bouw De Volgerlanden cluster 2.7: CHK_PAA Z-24-452082 Advisering bodemtoets bouw Volgerlanden cluster A2.7 (d.d. 14 oktober 2024).

Deze document(en) zijn separaat bijgevoegd bij deze Inschrijvingsleidraad.

Bijlage 1.4 Bijlage bouw- en woonrijp maken

Bijlage bouw- en woonrijp maken bestaat uit:

- Bijlage 1.4 - Bijlage bouw- en woonrijp maken 20 Perenlaanwoningen (d.d. 11 december 2024).

Deze document(en) zijn separaat bijgevoegd bij deze Inschrijvingsleidraad.

Bijlage 1.5 Concept koop- en realisatieovereenkomst

Concept koop-en realisatieovereenkomst bestaat uit:

- Bijlage 1.5. Concept Koop- en realisatieovereenkomst, inclusief de bijbehorende bijlagen 1 t/m 5 (d.d. 4 februari 2025);

Deze document(en) zijn separaat bijgevoegd bij deze Inschrijvingsleidraad.

Bijlage 1.6 Inschrijvingsformulieren

Inschrijvingsformulieren bestaat uit:

- Bijlage 1.6 - Inschrijvingsformulieren 1 t/m 4 (Word)

Deze document(en) zijn separaat bijgevoegd bij deze Inschrijvingsleidraad onder bijlage 1.6.

Bijlage 1.7 Algemene deelnamevoorwaarden

1. Taal

U dient in al uw mondelinge en schriftelijke communicatie met de gemeente inzake de tender uitsluitend de Nederlandse taal te gebruiken.

2. Inschrijving samen met een andere onderneming

Indien u niet zelfstandig in de uitvoering van de Opdracht kunt voorzien, is het mogelijk om deel te nemen in samenwerking met andere ondernemingen. Dit kan zich voordoen in 2 situaties:

- U kunt niet zelfstandig voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen en doet daarom een beroep op een derde partij (hetzij in Combinatie, hetzij als onderaannemer).
- U kunt wel zelfstandig voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, maar niet zelfstandig voorzien in de realisatie van de Opdracht.

In beide gevallen kan deelnemen in samenwerking met andere ondernemingen op de volgende twee manieren:

- A. Ofwel als samenwerkingsverband ('Combinatie') waarbij elke deelnemer aan het samenwerkingsverband voor zich en de deelnemers gezamenlijk hoofdelijk aansprakelijk is/zijn voor de gestanddoening van de verplichtingen die voortvloeien uit de Inschrijving resp. bij gunning uit de uitvoering van de Overeenkomst;
- B. Ofwel als hoofdaannemer-onderaannemer-constructie waarbij de hoofdaannemer optreedt als contractpartij en aansprakelijk is voor het nakomen van *alle* verplichtingen dus inclusief de verplichtingen die in onderaanneming worden gegeven.

A. Inschrijven als samenwerkingsverband (Combinatie)

Indien u wenst deel te nemen in Combinatie dient:

- Indien in samenwerkingsverband wordt aangemeld dient in het Standaardformulier Bedrijfsgegevens te worden beschreven uit welke ondernemingen het samenwerkingsverband bestaat, en wie penvoerder is. Hierbij dienen alle ondernemingen in het samenwerkingsverband ieder voor zich en gezamenlijk hoofdelijke aansprakelijkheid te aanvaarden voor de gestanddoening van de verplichtingen voortvloeiend uit de Inschrijving, resp. bij gunning uit de uitvoering;
- in het Standaardformulier Bedrijfsgegevens dient te worden aangegeven welke onderneming namens het samenwerkingsverband penvoerder is en wie de overige deelnemer(s) in het samenwerkingsverband is/zijn.
- In geval van Inschrijving door een combinatie vragen wij om van alle combinanten de gevraagde gegevens in de Deelnameformulieren in te vullen en in te dienen. Concreet vragen wij van alle combinanten afzonderlijk de standaardformulieren 1 en

2. Standaardformulier 3 met betrekking tot referenties mag door de combinant ingevuld worden die de betreffende referentie heeft uitgevoerd.

B. Inschrijven als hoofdaannemer met onderaannemer(s)

In deze constructie is de hoofdaannemer de Inschrijver. Indien u wenst deel te nemen als hoofdaannemer met één of meer onderaannemers om te kunnen voldoen aan de gestelde Geschiktheidseisen, dient u in het UEA aan te geven voor welke geschiktheidseisen u een beroep doet op de onderaannemer(s) en wie de onderaannemer(s) is/zijn. In dit geval dient u van zowel de hoofdaannemer als van de betreffende onderaannemer een ingevuld, rechtsgeldig ondertekend UEA bij uw Inschrijving bij te sluiten.

De gemeente kan in deze situatie bij gunning van u verlangen dat u per onderaannemer een verklaring van de betreffende onderaannemer overlegt waarin deze aangeeft bereid te zijn de genoemde werkzaamheden uit te voeren.

Indien u als hoofdaannemer met onderaannemers inschrijft waarop u geen beroep doet om te kunnen voldoen aan de Geschiktheidseisen hoeft u alleen van de hoofdaannemer het ingevuld, rechtsgeldig ondertekend UEA bij uw Inschrijving bij te sluiten.

Ook voor onderaannemers waarop u geen beroep doet om te kunnen voldoen aan de Geschiktheidseisen gelden de Uitsluitingsgronden. Ten behoeve van de goedkeuring van deze onderaannemer(s) door de gemeente, kan zij ook van deze partijen bewijsmiddelen opvragen. Het niet tijdig verstrekken van de correcte bewijsmiddelen, kan leiden tot uitsluiting van uw Inschrijving resp. het uitblijven van goedkeuring van de gemeente voor inzet van de betreffende onderaannemer bij de realisatie van de Opdracht.

3. Beroep op holding-/concernmaatschappij

Indien u een beroep doet op de (financiële en/of technische) bekwaamheden van uw moedermaatschappij om te kunnen voldoen aan de Geschiktheidseisen, dient de betreffende moedermaatschappij financieel en technisch garant te staan voor de verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst.

U dient in dat geval na een eerste strekkend verzoek daartoe de volgende informatie te overleggen:

- een door een vertegenwoordigingsbevoegde functionaris van de moedermaatschappij ondertekende concernverklaring, waaruit blijkt dat de holding-/concernmaatschappij zich - onder voorwaarde van gunning van het perceel- financieel garant stelt voor de nakoming van alle verplichtingen, die uit hoofde van

de ingevolge de onderhavige grondverkoop gesloten overeenkomst(en) door gegadigde worden aangegaan.

- een organogram van de holding-/concernstructuur bij te sluiten met vermelding van de naam, adres en vestigingsplaats van de holding-/concernmaatschappij.

4. Eén deelname

Een natuurlijk persoon, rechtspersoon en/of vennootschap kan slechts eenmaal (hetzij individueel, hetzij in Combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en/of vennootschappen) deelnemen aan deze tender.

Van een concern mogen slechts meerdere ondernemingen deelnemen, indien zij ieder hun documenten voor deelname (Inschrijving) zelfstandig en onafhankelijk van de andere deelnemende partijen (waaronder de deelnemende partijen die deel uitmaken van hetzelfde concern) hebben opgesteld, daarbij de eerlijke mededinging volledig hebben geëerbiedigd en de vertrouwelijkheid hierbij in acht hebben genomen. Door het indienen van uw Inschrijving verklaart u zich akkoord met deze voorwaarde.

5. Rechtsgeldige ondertekening van uw Inschrijving

Onder een rechtsgeldige ondertekening wordt in het kader van deze tender verstaan dat de documenten door een rechtsgeldig bevoegde/gemachtigde vertegenwoordiger van uw onderneming dienen te zijn ondertekend. Wanneer in het beroeps- of handelsregister is opgenomen dat twee of meer personen slechts gezamenlijk vertegenwoordigingsbevoegd zijn moeten de documenten die rechtsgeldig moeten worden ondertekend dan ook door die twee of meer personen ondertekend worden. Wanneer er bij de bevoegdheid tot het vertegenwoordigen van de onderneming beperkingen zijn opgenomen, dient u daarmee bij de ondertekening rekening te houden. Indien de vertegenwoordigingsbevoegde een rechtspersoon is, dient u het uittreksel uit het handelsregister van deze rechtspersoon bij te sluiten bij uw Inschrijving.

6. Rangorde van documenten

In geval van tegenstrijdigheden tussen de Inschrijvingsleidraad en de Nota('s) van inlichtingen, prevaleert de Nota van inlichtingen. Indien er meer Nota's van inlichtingen zijn, prevaleert, in geval van tegenstrijdigheden tussen de Nota's van inlichtingen, het bepaalde in de meest recente Nota van inlichtingen.

7. Sjablonen – vaste formats/formulieren

Het is niet toegestaan Formats of Formulieren die zijn bijgesloten bij de Tenderdocumenten op enigerlei wijze te wijzigen. Indien blijkt dat u het format of formulier heeft bewerkt c.q. gewijzigd, kan uw Inschrijving worden uitgesloten van verdere deelname aan de tender.

8. Publiciteit

Iedere Deelnemer aan de tender dient zich te onthouden van verklaringen van welke aard ook die andere betrokkenen kunnen schaden. Schending van deze voorwaarde kan tot gevolg hebben dat de Deelnemer van verdere deelname aan deze Tender wordt uitgesloten.

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht zal vertrouwelijk omgaan met de informatie die door Deelnemers wordt verstrekt. Publiciteit met betrekking tot deze Tender is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van de gemachtigde functionaris van gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.

9. Stopzetten tender

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht behoudt zich het recht voor om de Tender geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen.

10. Wet en regelgeving arbeidsvoorwaarden

De Opdrachtnemer houdt zich bij de uitvoering van de Opdracht aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsvoorwaarden en aan de CAO die voor zijn medewerkers van toepassing is. En legt alle arbeidsvoorwaardelijke afspraken op een inzichtelijke en toegankelijke wijze vast.

Lopende de overeenkomst verschaft de Opdrachtnemer desgevraagd en onverwijld aan bevoegde instanties toegang tot deze arbeidsvoorwaardelijke afspraken en werkt mee aan controles, audits of loonvalidatie. Als de gemeente dit noodzakelijk acht verschaft de Opdrachtnemer desgevraagd en onverwijld toegang aan de gemeente tot deze arbeidsvoorwaardelijke afspraken in verband met het voorkomen van of de behandeling van een loonvordering aangaande verrichte arbeid ten behoeve van de uitvoering van de overeenkomst. De Opdrachtnemer legt de eerder genoemde verplichtingen op aan alle partijen waarmee hij contracten aangaat ten behoeve van de realisatie van de Opdracht en bedingt tevens dat deze partijen vervolgens bedoelde verplichtingen onverkort opleggen aan alle partijen met wie zij op hun beurt contracten aangaan ten behoeve van de realisatie van de Opdracht.

11. Informatie over verplichtingen belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming, arbeidsvoorwaarden

Informatie over de verplichtingen ten aanzien van de bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in Nederland en die gedurende de looptijd van de overeenkomst op de verrichtingen van Inschrijver van toepassing zijn, zijn verkrijgbaar bij:

- Voor bepalingen inzake belastingen: de Belastingdienst; www.belastingdienst.nl

- Voor bepalingen inzake milieubescherming: het ministerie van Infrastructuur en Milieu: www.rijksoverheid.nl
- Voor bepalingen inzake arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden: het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid: www.rijksoverheid.nl.

12. Schending fundamentele beginselen, eerlijke mededinging

Elke Deelnemer die door zijn handelen een fundamenteel beginselen (zoals het gelijkheidsbeginsel) schendt, wordt uitgesloten van de Tender wanneer deze schending heeft geleid of heeft kunnen leiden tot het beperken van de eerlijke mededinging. Dit is ook het geval wanneer het schenden of beperken van de eerlijke mededinging zich pas openbaart na het versturen van de mededeling gunningsbeslissing aan alle Deelnemers. Voordat de gemeente om die reden beslist tot uitsluiting van een Deelnemer, stelt zij de desbetreffende Deelnemer in kennis van haar voornemen, waarna deze de gelegenheid krijgt om aan de Gemeente aan te tonen dat er geen sprake is van schending van een fundamentele beginselen of een beperking van de eerlijke mededinging.

Door deel te nemen aan deze Tender verklaart de Deelnemer dat hij zich ervan bewust is dat in strijd handelen met een fundamenteel beginsel bovengenoemde gevolgen kan hebben. Onder handelen in strijd met een fundamenteel beginsel wordt mede verstaan een overtreding van de (dwingende) wet- en regelgeving die op deze tender van toepassing is. Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht kan het schenden van een fundamentele beginsel of het beperken van de eerlijke mededinging vaststellen met alle middelen die haar ter beschikking staan. Een onherroepelijke (rechterlijke) beslissing is hiervoor geen noodzakelijk vereiste.

Het is op straffe van uitsluiting van deelname verboden een manipulatieve Inschrijving in te dienen. Een Inschrijving wordt als manipulatief aangemerkt als deze - naar het oordeel van de gemeente - kennelijk bedoeld is de beoordelingssystematiek te manipuleren.

13. Tegenstrijdigheden of bezwaren

Het indienen van een Inschrijving houdt in dat u onverkort met de bepalingen, voorwaarden en procedure van de Tender, zoals beschreven in de Inschrijvingsleidraad, instemt. Indien u in de Tenderdocumenten tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevat, dient u dat direct via TenderNed aan de contactpersoon te melden, met opgave van de eventuele consequenties en/of correctievoorstellen.

Indien u bezwaren heeft tegen (onderdelen van) de Inschrijvingsleidraad, waaronder (maar niet uitsluitend) het voorwerp van de Opdracht, de gunningcriteria en de beoordelingsprocedure, dient u die bezwaren met opgave van eventuele gevolgen voor u als geïnteresseerde partij, op de kortst mogelijke termijn via de contactpersoon kenbaar te maken.

14. Beslechting van geschillen

Uitsluitend het Nederlandse recht is van toepassing op deze Tender. Ieder geschil over deze Tender zal worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter te Rotterdam.

15. Bekendmaking interne documenten door de gemeente

De gemeente is niet verplicht interne documenten, zoals resultaten van evaluaties, inschrijvingsvergelijkingen, alsmede adviezen aangaande de kwalificatie en gunning aan de Deelnemers bekend te maken.

16. Kostenvergoeding inschrijvingsfase

In de Inschrijvingsfase worden geen rekenvergoedingen verstrekt.

17. Nadere toetsing van bewijsmiddelen

Indien u deelneemt aan de tender kan de gemeente u verzoeken om bewijsmiddelen te overleggen. De bewijsmiddelen dienen aan te tonen dat de Deelnemer daadwerkelijk voldoet aan het verklaarde in het Inschrijvingsformulier.

U dient de bewijsmiddelen binnen 7 kalenderdagen na eerste verzoek van de gemeente hiertoe aan de contactpersoon voor deze tender aan te leveren. Het niet (tijdig) overleggen van de juiste en geldige bewijsmiddelen kan alsnog leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de tender. U komt dan niet voor definitieve selectie en/of gunning in aanmerking.

Dat geldt ook indien op basis van de overgelegde bewijsmiddelen blijkt dat het Inschrijvingsformulier en/of andere verklaringen niet zijn ondertekend door een rechtsgeldig bevoegde vertegenwoordiger van de onderneming die deelneemt.

Ingeval op grond van vorengaande een Deelnemer niet voor verdere deelname in aanmerking komt, ontvangen alle Deelnemers aan de procedure een bericht over de gevolgen hiervan voor de tender.

18. Toelichting op en verificatie van Inschrijving

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht kan verlangen dat u uw Inschrijving nader toelicht en/of voorziet van ondersteunende bescheiden. De gemeente is gerechtigd, maar niet verplicht om alle op basis van het verzoek in te dienen gegevens en verklaringen op hun juistheid te controleren.

19. Wijziging of aanvulling van de Inschrijving

U mag uw Inschrijving na sluitingsdatum en -tijdstip voor indiening daarvan niet meer wijzigen, aanvullen en/of verduidelijken, tenzij gemeente Hendrik-Ido-Ambacht daartoe een verzoek heeft gedaan.

20. Retourzending inzendingen afgefallen deelnemers

Aanmeldingen die niet in aanmerking komen voor verdere deelname aan de tender worden gearchiveerd door de gemeente. Ze worden niet geretourneerd aan de Deelnemer.

Bijlage 1.8 Planning bouw (fase 1 en fase 2)

Zoals aangegeven in paragraaf 2.3, gelden voor de bouw van de woningen in De Hofjes-Noord en De Hofjes-Zuid twee afzonderlijke planningen. Dat betekent dat de bouw van de 20 Perenlaanwoningen in twee fasen plaats dient te vinden.

Voor de 10 woningen aan de noordzijde van de Perenlaan (in De Hofjes-Noord) is de volgende planning van toepassing:

Taaknaam	Begindatum	Einddatum	Duur	helft 1, 2025	helft 2, 2025	helft 1, 2026	helft 2, 2026
				j m m	j s n	j m m	j s r
4 Proj. Woningen A2.7 Noord (Perenlaantje 10 woningen)	21 jan '25	26 okt '26	92 wkn				
Bouwrijp maken	21 jan '25	4 aug '25	28 wkn				
Overdracht grond	5 aug '25	18 aug '25	2 wkn				
Bouwen	19 aug '25	26 okt '26	62 wkn				

Voor de 10 woningen aan de zuidzijde van de Perenlaan (in De Hofjes-Zuid) is de volgende planning van toepassing:

Taaknaam	Begindatum	Einddatum	Duur	2025				2026				2027			
				k1	k2	k3	k4	k1	k2	k3	k4	k1	k2	k3	k4
4 Proj. Woningen A2.7 Zuid (Perenlaantje 10 woningen)	12 nov '25	17 aug '27	92 wkn												
Bouwrijp maken	12 nov '25	26 mei '26	28 wkn												
Overdracht grond	27 mei '26	9 jun '26	2 wkn												
Bouwen	10 jun '26	17 aug '27	62 wkn												

Direct aansluitend op deze afzonderlijke bouwfasen, worden beide aangrenzende openbare gebieden, gedurende een periode van 7 maanden woonrijp gemaakt (overeenkomstig de 'Bijlage bouw- en woonrijp maken').

Bijlage 1.9 Checklist indienen Inschrijving

Als hulpmiddel bij het indienen van uw Inschrijving kunt u onderstaande 'checklist' gebruiken.

Nr.	Omschrijving vraag/ gevraagde
1.	Ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijvingsformulieren: 1. Standaardformulier 1. Bedrijfsgegevens 2. Standaardformulier 2. Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen 3. Standaardformulier 3. Referenties (maximaal 3), inclusief gevraagde aanvullende documentatie 4. Standaardformulier 4. Biedingsformulier
2.	Actueel afschrift uittreksel Kamer van Koophandel, niet ouder dan 6 maanden.