

Selectiedocument openbare verkoopprocedure Torenmolen 9 Purmerend



Eindversie d.d. 18 februari 2025

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Achtergrond	4
1.2	Keuze procedure	4
1.3	Uitgangspunten bij uitgifte	4
1.4	Uitvoerende afdeling.....	4
1.5	Integriteit.....	4
1.6	Leeswijzer.....	5
2.	Definities	6
3.	Het Projectgebied	7
3.1	Achtergrond	7
3.2	Het Verkochte	8
3.2.1	Kadastrale gegevens	8
3.2.2	Staat van het Verkochte.....	8
3.3	Bouwmogelijkheden	8
3.4	Randvoorwaarden	8
3.5	Bodem- en asbest.....	9
3.6	Overeenkomst.....	9
4.	Procedurele aspecten.....	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Beschrijving procedure.....	10
	Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	10
	Beoordeling grondbieding	10
4.3	Planning.....	10
4.4	Communicatie	10
4.5	Nota van inlichtingen	11
4.5.1	Algemene inlichtingen	11
4.5.2	Individuele inlichtingen	11
4.6	Onjuistheden	11
4.7	Vijfde sanctiepakket EU	12
4.8	Voorwaarden indienen Inschrijving	12
4.8	Vorbehouden van de Gemeente	13
5	Selectieprocedure	14
5.1	Indienen Inschrijving	14

5.1.1	Inhoud Inschrijving	14
5.1.2	Uiterste tijdstip indienen Inschrijving	14
5.1.3	Storing TenderNed	14
5.2	Beroep op bekwaamheid derden	14
5.3	Inschrijving met onderaannemer	14
5.4	Inschrijving als combinatie	15
5.5	Uitsluitingsgronden	15
5.6	Geschiktheidseisen	16
5.6.1	Economische en financiële draagkracht	16
5.6.2	Technische bekwaamheid; Referentie(s)	16
5.6.3	Kerncompetenties	16
5.6.4	Beroepsbevoegdheid	17
5.7	Grondbieding	17
5.8	Op verzoek in te dienen bewijsmiddelen	18
6.	Beoordeling Inschrijving	19
6.1	Opening Inschrijvingen en beoordeling op compleetheid	19
6.2	Beoordelingscommissie	19
6.3	Winnende en afgewezen Inschrijvers	19
7.	Bijlagen	20

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente Purmerend wenst een Ontwikkellende partij te contracteren voor het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van 5 grondgebonden rijwoningen in het Projectgebied Torenmolen 9. Meer informatie hierover kunt u vinden in hoofdstuk 3.

Ten behoeve van deze Ontwikkelopgave is de Gemeente een vormvrije, openbare verkoopprocedure voor het Projectgebied gestart (Selectieprocedure).

Dit Selectiedocument bevat de benodigde informatie met betrekking tot de Selectieprocedure, de geschiktheidscriteria, het gunningscriterium en de procedure die de Gemeente zal volgen om tot een Overeenkomst te komen met de te selecteren Ontwikkellende partij aan wie de verkoop van het Projectgebied gegund wordt.

Gelet op de beperkte omvang van deze Selectieprocedure verloopt de Selectieprocedure in één fase. Het voorliggende document heeft betrekking op de gehele Selectieprocedure. Dit betekent dat de Inschrijvers alle gevraagde stukken ten aanzien van uitsluitingscriteria, geschiktheid en grondbieding, gelijktijdig moeten indienen. De Gemeente beoordeelt de stukken dan eerst op de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen en direct aansluitend op het gunningscriterium (hoogste grondbieding). Hierdoor wordt de proceduretijd ingekort.

1.2 Keuze procedure

Verkoop van grond is voor de gemeente niet aanbestedingsplichtig, maar de gemeente Purmerend dient deze verkoop in concurrentie op de markt te brengen. De gemeente is gehouden om op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, waaronder een marktconforme koopsom, een koper voor het Projectgebied te selecteren. Zodoende wordt door het doorlopen van deze Selectieprocedure voldaan aan de op de gemeente rustende verplichting om in geval van verkoop van een onroerende zaak, mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden, zoals neergelegd in het zgn. 'Didam-arrest' d.d. 26 november 2021 van de Hoge Raad. De Aanbestedingswet 2012 (AW 2012) is niet van toepassing op deze Selectieprocedure.

1.3 Uitgangspunten bij uitgifte

Het Project ziet op het alleenrecht om in het Projectgebied voor eigen rekening en risico 5 grondgebonden rijwoningen te ontwikkelen en realiseren, met inachtneming van hetgeen hieromtrent is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan (bijlage 4a), het kavelpaspoort (bijlage 4b), en de concept Overeenkomst voor het Projectgebied (bijlage 5).

1.4 Uitvoerende afdeling

Het Projectmanagementbureau van de Gemeente begeleidt de Selectieprocedure van de gronduitgifte Torenmolen 9 te Purmerend.

De Gemeente handelt tijdens deze Selectieprocedure onder het voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders dient formeel in te stemmen met de gunning en het aangaan van de Overeenkomst(en).

1.5 Integriteit

Inschrijvers kunnen worden verzocht om de informatie in het ingevulde Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) te ondersteunen met relevante bewijsstukken. Deze ondersteuning is een vereiste om in aanmerking te komen voor gunning. Zowel het UEA als de verstrekte

bewijsstukken kunnen de Gemeente aanleiding geven om verder onderzoek te verrichten. Na het sluiten van de Overeenkomst kan dit onderzoek een beoordeling op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) omvatten.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de in dit Selectiedocument gehanteerde begrippen gedefinieerd. In hoofdstuk 3 is een nadere omschrijving opgenomen van het Projectgebied en het Project. Vervolgens is in hoofdstuk 4 alle algemene informatie opgenomen aangaande deze Selectieprocedure. In hoofdstuk 5 is de wijze waarop de Selectieprocedure wordt vormgegeven omschreven, gevolgd door een beschrijving van de beoordeling van de Inschrijvingen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van alle voor deze Selectieprocedure van belang zijnde bijlagen.

2. Definities

In dit Selectiedocument worden de volgende definities gebruikt. De gedefinieerde begrippen kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gehanteerd.

Gemeente	De gemeente Purmerend.
Inschrijver	De private partij (of een combinatie van private partijen) die een Inschrijving heeft ingediend.
Inschrijving	De door een Inschrijver in te dienen inschrijvingsproducten.
Nota van Inlichtingen	Eén of meerdere documenten waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van Inschrijvers zijn opgenomen. De Nota van inlichtingen maakt integraal deel uit van en is een bindend onderdeel van de tenderdocumenten en prevaleert in geval van strijdigheid boven het Selectiedocument.
Ontwikkellende partij	Inschrijver met wie de Gemeente de Overeenkomst(en) kan sluiten.
Overeenkomst	De na gunning te ondertekenen koopovereenkomst, waarvan het concept als bijlage aan dit Selectiedocument is gehecht.
Project	Het alleenrecht om binnen het Projectgebied voor eigen rekening en risico 5 grondgebonden rijwoningen te ontwikkelen, met inachtneming van hetgeen hieromtrent is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan (bijlage 4a), het beeldkwaliteitsplan (bijlage 4b) en de concept Overeenkomst (bijlage 5).
Projectgebied	Het projectgebied Torenmolen 9 in Purmerend, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, nummers 8179, 8180, 8181, 8182 en 8183 en voorts zoals aangegeven op de als bijlage 5c aangehechte kaart.
Selectiedocument	Het onderhavige selectiedocument waarin de informatie over deze Selectieprocedure te vinden is.
Selectieprocedure	De door middel van publicatie van dit Selectiedocument door de Gemeente geëntameerde vormvrije, openbare verkoopprocedure, die ten doel heeft een Ontwikkellende partij te selecteren voor de aankoop van het Projectgebied en de realisatie van het Project in het Projectgebied.

3. Het Projectgebied

3.1 Achtergrond

De gemeente Purmerend is eigenaar van het perceel grond gelegen aan de Torenmolen 9 in Purmerend. Op de locatie was voorheen een schoolgebouw met kinderdagverblijf aanwezig; deze bebouwing is inmiddels gesloopt. De locatie is daarmee vrijgekomen voor herontwikkeling. De herontwikkeling bestaat uit woningbouw verdeeld over drie vlekken. De gemeente heeft daarvoor op 30 maart 2023 het bestemmingsplan 'Torenmolen 9, 2022' vastgesteld, dat nadien onherroepelijk is geworden. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 35 appartementen, verdeeld over twee blokken van 21 en 14 woningen, en 5 grondgebonden rijwoningen. De voorliggende uitvraag heeft betrekking op kavel C, waarop de 5 grondgebonden rijwoningen zijn beoogd.

Afbeelding 1. Voormalige situatie Projectgebied



3.2 Het Verkochte

3.2.1 Kadastrale gegevens

Het onderwerp van deze selectieprocedure, verder ook genoemd 'Selectieprocedure', betreft het perceel plaatselijk bekend Torenmolen te Purmerend, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, nummers 8179, 8180, 8181, 8182 en 8183, ter gezamenlijke grootte van circa 600 m² en zoals weergegeven op de als Bijlage 5c aan dit selectiedocument gehechte kaart en verder ook te noemen 'het Verkochte'.

3.2.2 Staat van het Verkochte

De gemeente maakt het Verkochte en het (toekomstig) openbaar gebied rondom het Verkochte voorafgaand aan de eigendomsoverdracht en voor haar rekening bouwrijp, één en ander zoals beschreven in de Algemene Verkoopvoorwaarden 2021, die op de verkoop en levering van het Verkochte van toepassing zijn. De gemeente maakt tevens de openbare ruimte rondom het Verkochte woonrijp, zoals beschreven in de als Bijlage 5a aangehechte koopovereenkomst.

3.3 Bouwmogelijkheden

Op het Verkochte kan een bouwplan worden gerealiseerd bestaande uit 5 grondgebonden rijwoningen in de categorie 'Vrije sector koop'.

Het bouwplan moet gerealiseerd worden conform het Kavelpaspoort Torenmolen 9 zoals aangehecht als Bijlage 4b en dient te voldoen aan het bestemmingsplan 'Torenmolen 9, 2022'.

3.4 Randvoorwaarden

In het Kavelpaspoort Torenmolen 9 is opgenomen aan welke randvoorwaarden het bouwplan dient te voldoen. Voor Kavel C, zijnde het Verkochte, betreft dit de navolgende randvoorwaarden:

- 5 ééngezinswoningen
- Vrije sector segment
- Grondgebonden ontsluiting
- Zuidoost-noordwest oriëntatie
- Voor- en achtertuin aanwezig
- Achtertuin biedt parkeren op eigen terrein
- Voortuinen grenzen aan het park en worden ontsloten door half verharde paden
- Plat- en puntdak zijn toegestaan
- Inpandige balkons/loggia's zijn toegestaan
- Kopgevels zonder gevelopeningen
- Eventuele nutsvoorzieningen worden inpandig opgelost

Afbeelding 2: Randvoorwaardenkaart



3.5 Bodem- en asbest

Op 5 maart 2020 is in verband met het vast te stellen bestemmingsplan 'Torenmolen 9, 2022', onderzoek verricht naar de milieuhygiënische staat van de bodem en het grondwater. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het instellen van een vervolgonderzoek. Er bestaan geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin. Bij graafwerkzaamheden op het terrein bestaan er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Indicatief getoetst valt de grond waarin verhoogde gehalten aan minerale olie zijn gemeten, in de klasse industrie. De naar olie ruikende grond op de locatie is niet elders toepasbaar. Daarnaast valt op basis van PFAS een groot deel van de grond op de locatie in de klasse wonen/industrie. De rapportage van het bodemonderzoek wordt in de digitale dataroom van TenderNed beschikbaar gesteld.

3.6 Overeenkomst

Met de partij aan wie het Project wordt gegund wordt een Overeenkomst conform het aangehechte model gesloten. De Ontwikkelaar mag een plan ontwikkelen dat aan de in dit Selectiedocument gestelde eisen voldoet. Levering van het Projectgebied vindt plaats nadat de Overeenkomst is gesloten en de omgevingsvergunning voor het Project onherroepelijk is. De ondergrond van eventueel binnen het Projectgebied aan te leggen openbaar gebied blijft in eigendom van de Gemeente Purmerend. De aanleg hiervan geschiedt door de Gemeente.

4. Procedurele aspecten

4.1 Inleiding

Deze Selectieprocedure is vormvrij. De Aanbestedingswet 2012 is hierop niet van toepassing. In dit hoofdstuk is de algemene informatie betreffende deze Selectieprocedure opgenomen.

4.2 Beschrijving procedure

De Selectieprocedure verloopt in één fase, en kent twee toetsmomenten:

- Beoordeling van Inschrijvers op uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen
- Beoordeling van de grondbiedingen

Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Het beoordelen van de Inschrijvers, waaronder de te hanteren uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen, is verder in hoofdstuk 6 van het Selectiedocument omschreven. Van alle Inschrijvers die voldoen aan de geschiktheidseisen en op wie geen uitsluitingsgrond van toepassing is, zal vervolgens de grondbieding worden beoordeeld.

Beoordeling grondbieding

Het Project wordt gegund op basis van het gunningscriterium 'hoogste prijs'. Dit betekent dat enkel de grondbieding bepalend is voor de selectie van de Ontwikkelaar partij en er geen kwaliteitscriteria worden meegewogen. De Gemeente zal haar gunningsbesluit schriftelijk aan alle Inschrijvers kenbaar maken. Inschrijvers krijgen conform paragraaf 6.3 de mogelijkheid bezwaar te maken tegen dit gunningsbesluit.

4.3 Planning

Voor deze Selectieprocedure wordt uitgegaan van de volgende stappen en planning:

1.	Publicatie van de Selectieprocedure	21 februari 2025
2.	Uiterlijk indienen vragen Nota van Inlichtingen	7 maart 2025 15:00 uur
3.	Verzenden Nota van inlichtingen	21 maart 2025
4.	Sluitingsdatum indienen Inschrijving	18 april 2025 12:00 uur
5.	Beoordeling Inschrijvers	22 april 2025
6.	Beoordeling grondbiedingen	22 april 2025
7.	Gunningsbeslissing en start bezwaartermijn	23 april 2025
8.	Einde bezwaartermijn	13 mei 2025
9.	Definitieve gunning en sluiten Overeenkomst	14 mei 2025

N.B: Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.

4.4 Communicatie

De Gemeente maakt voor deze Selectieprocedure gebruik van het aanbestedingsplatform TenderNed (www.TenderNed.nl). Alle aanbestedingsdocumenten, berichten en antwoorden op vragen worden hier gepubliceerd. De communicatie gedurende het aanbestedingsproces verloopt geheel via TenderNed, tenzij de Gemeente uitdrukkelijk aangeeft dat op een andere wijze gecommuniceerd kan of dient te worden. Inschrijver dient zijn Inschrijving en berichten aan de Gemeente via TenderNed te versturen.

Het is Inschrijvers niet toegestaan om op andere dan de in dit Selectiedocument beschreven wijze met medewerkers van de Gemeente, adviseurs van de Gemeente en andere (rechts)personen die aan de zijde van de Gemeente bij de (voorbereiding van de) Selectieprocedure betrokken zijn, over

de Selectieprocedure en het Project te communiceren, anders dan na schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Inschrijvers dienen verzoeken tot het verlenen van deze schriftelijke toestemming via de berichtenmodule van TenderNed bij de Gemeente in te dienen. Inschrijvers die handelen in strijd met het bepaalde in deze paragraaf kunnen worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de Selectieprocedure.

4.5 Nota van inlichtingen

Geïnteresseerde partijen worden eerst in de gelegenheid gesteld om schriftelijke vragen te stellen over de inhoud van de Selectieprocedure en de tenderdocumenten. Vragen met betrekking tot tenderdocumenten kunnen uiterlijk vóór het in paragraaf 4.3 vermelde tijdstip van de aldaar vermelde datum worden ingediend door middel van uw dashboard van de onderhavige Selectieprocedure in TenderNed. Na deze datum kunnen geen vragen meer worden gesteld. De Inschrijver draagt de verantwoordelijkheid voor de tijdige ontvangst van de vragen door de Gemeente.

De Nota van Inlichtingen vormt een integraal onderdeel van de tenderdocumenten. Mededelingen, toezeggingen of afspraken die niet in de Nota van Inlichtingen zijn vastgelegd zijn niet bindend voor de Gemeente. Indien er discrepantie bestaat tussen de inhoud van de Nota van Inlichtingen en het Selectiedocument, of de bijlagen daarbij, dan is de Nota van Inlichtingen leidend.

4.5.1 Algemene inlichtingen

In beginsel zal de Gemeente op vragen reageren door middel van 'algemene inlichtingen'. Algemene inlichtingen zijn voor iedere geïnteresseerde partij gelijklopende en gelijkgeldende aanpassingen, uitwerkingen en toelichtingen, dan wel andersoortige informatie over het Project of de tenderdocumenten.

Indien de Gemeente op een vraag van een geïnteresseerde partij reageert door middel van algemene inlichtingen, dan zal de Gemeente deze vraag geanonimiseerd weergeven en beantwoorden op een voor alle Inschrijvers toegankelijke wijze.

4.5.2 Individuele inlichtingen

Een geïnteresseerde partij kan de Gemeente gemotiveerd verzoeken om op bepaalde vragen niet door middel van een algemene inlichting maar door middel van een 'individuele inlichting' te reageren, indien openbaarmaking van de gevraagde informatie schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de geïnteresseerde partij. De Gemeente beslist op een dergelijk verzoek.

Indien de Gemeente dit verzoek inwilligt zal zij de inlichtingen uitsluitend ter kennis brengen van de betreffende geïnteresseerde partij door middel van individuele inlichtingen. Indien de Gemeente dit verzoek afwijst, zal de Gemeente dit mededelen en geen individuele inlichtingen verstrekken naar aanleiding van dit verzoek alsmede geen algemene inlichtingen verstrekken waarbij bedrijfsvertrouwelijke informatie wordt prijsgegeven.

4.6 Onjuistheden

Dit Selectiedocument met alle bijbehorende bijlagen is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Mochten er desondanks onduidelijkheden/onvolkomenheden in deze documenten voorkomen, dan verwacht de Gemeente een proactieve houding van geïnteresseerde partij(en), hetgeen betekent dat geïnteresseerde partij(en) eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden in het Selectiedocument en Nota van inlichtingen zo spoedig mogelijk dient te melden en wel op een zodanig moment dat deze onduidelijkheden/onvolkomenheden tijdig voor de uiterste inleverdatum van de Inschrijving nog ongedaan kunnen worden gemaakt.

De Gemeente zal aan het uitblijven van klachten het vertrouwen ontnemen, dat de Selectieprocedure zonder bezwaar kan worden voortgezet en tot ontvangst van de Inschrijvingen kan worden overgegaan. Inschrijvers, die voorafgaand aan de datum van het indienen van de Inschrijving niet klagen over fouten, omissies of tegenstrijdigheden, doen afstand van hun recht om tegen die onregelmatigheden op te komen, althans zij verwerken dat recht.

4.7 Vijfde sanctiepakket EU

Op grond van artikel 5 duodecies van Verordening (EU) 2022/576 van de Raad van 8 april 2022 tot wijziging van Verordening (EU) nr. 833/2014 betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren kan de Gemeente deze opdracht niet gunnen aan:

- a) een Russisch onderdaan of een in Rusland gevestigde natuurlijke persoon, rechtspersoon, entiteit of lichaam;
- b) een rechtspersoon, entiteit of lichaam waarvan de eigendomsrechten voor meer dan 50 % direct of indirect in handen zijn van een entiteit als bedoeld in punt a) van dit lid, of
- c) een natuurlijke persoon of rechtspersoon, entiteit of lichaam handelend namens of op aanwijzing van een entiteit als bedoeld punt a) of b) van dit lid, met inbegrip van onderaannemers, leveranciers of entiteiten wier capaciteit wordt ingeroepen in de zin van de richtlijnen inzake overheidsopdrachten, wanneer zij meer dan 10 % van de waarde van de opdracht vertegenwoordigen.

Inschrijvers dienen door het invullen van bijlage 1c ('Conformiteitenlijst') te verklaren dat (i) de inschrijving niet strijdig is of zal zijn met Verordening 2022/576 en het daarin opgenomen sanctiepakket en (ii) dat de opdracht niet zal worden uitgevoerd in strijd met dat sanctiepakket. Bij het voornemen tot gunning kan de Gemeente aan de Inschrijver wie zij voornemens is de Overeenkomst te gunnen om passende bewijsmiddelen vragen.

4.8 Voorwaarden indienen Inschrijving

- a. De Inschrijving dient te worden ingediend in overeenstemming met de bepalingen in dit Selectiedocument.
- b. Daar waar om bewijsstukken of andere informatie wordt gevraagd, voegt een Inschrijver het gevraagde toe aan de Inschrijving.
- c. De Inschrijving moet volledig zijn, dat wil zeggen: alle gevraagde bewijsstukken, formulieren of andere informatie moeten zijn bijgesloten.
- d. Het is een Inschrijver niet toegestaan om de vaste tekst van de standaardformulieren te wijzigen.
- e. Publiciteit met betrekking tot deze selectieprocedure is niet of alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- f. Een Inschrijver kan zelfstandig, of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) een Inschrijving indienen.
- g. Een combinatie van bedrijven kan gezamenlijk als één Inschrijver een Inschrijving indienen. In dat geval is het niet toegestaan dat de betreffende bedrijven tevens afzonderlijk een Inschrijving indienen, alleen of in combinatie met anderen.
- h. In geval van Inschrijving als combinatie dienen alle combinanten ieder afzonderlijk een UEA in te dienen en deze rechtsgeldig te ondertekenen.
- i. Na Inschrijving is het niet toegestaan een combinatie te wijzigingen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Deze toestemming zal slechts in zeer bijzondere omstandigheden worden gegeven, zoals bijvoorbeeld een fusie of overname. De Gemeente kan in dat geval nadere voorwaarden stellen. Een combinatie dient in ieder geval te blijven voldaan aan de in dit Selectiedocument gestelde eisen.
- j. Vanuit één concern mogen meerdere ondernemers een Inschrijving indienen, zelfstandig, in combinatie of als onderaannemer, mits alle betrokken entiteiten/Inschrijvers – op verzoek van de Gemeente – ieder kunnen verklaren dat zij onafhankelijk van elkaar een Inschrijving hebben

opgesteld c.q. Inschrijving gaan indienen en de Inschrijving niet tot stand is gekomen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht. Voor toepassing van deze bepaling worden rechtspersonen en vennootschappen die;

- o aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a BW; of
- o met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2:24b BW; of
- o aan elkaar zijn gelieerd in een aan voornoemde artikelen vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht;

als verbonden onderneming behorend tot hetzelfde concern beschouwd.

- k. Indien er geen enkele partij aan de gestelde minimumeisen voldoet, dan kan de Gemeente besluiten tot het intrekken van de Selectieprocedure.
- l. Een Inschrijver heeft geen recht op vergoeding van enigerlei kosten in het kader van deze Selectieprocedure.
- m. Een Inschrijver c.q. Ontwikkellende partij dient ook op het moment van het sluiten van de Overeenkomst(en) en levering van de gronden aan de gestelde criteria in dit Selectiedocument te voldoen.
- n. Indien een Inschrijving onduidelijkheden bevat, kan de Gemeente schriftelijk uitleg opvragen bij een Inschrijver. Deze uitleg dient schriftelijk binnen twee werkdagen na een daartoe strekkend verzoek te worden verstrekt en maakt alsdan deel uit van de Inschrijving.
- o. Op deze Selectieprocedure is Nederlands recht van toepassing.
- p. Informatie van /over een Inschrijver wordt niet gedeeld met derden c.q. andere Inschrijvers. De Gemeente gaat vertrouwelijk om met de ontvangen gegevens, behoudens het geval waarbij de Gemeente op grond van een wettelijke verplichting tot openbaarheid dient over te gaan.
- q. Eventuele geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Zaandam.
- r. De voertaal tijdens deze selectieprocedure en tijdens de looptijd van de Overeenkomst(en) is Nederlands. Alle documenten van Inschrijvers dienen in het Nederlands te zijn opgesteld.
- s. De opening van de Inschrijvingen vindt plaats op 18 april 2025 om 12:30 uur door middel van het openen van de digitale kluis van TenderNed. De bijeenkomst is niet openbaar toegankelijk, ook niet voor (vertegenwoordigers van) Inschrijvers.

4.8 Voorbehouden van de Gemeente

De Gemeente vergoedt geen kosten, schade of gederfde winst ter zake het uitbrengen van een Inschrijving, ongeacht of aan de Inschrijver al dan niet wordt gegund en ongeacht of de Selectieprocedure tot het sluiten van een Overeenkomst leidt.

De Gemeente is niet verplicht om in deze Selectieprocedure een selectie- of gunningsbeslissing te nemen of tot het sluiten van de Overeenkomst met een geselecteerde Inschrijver c.q. Inschrijver over te gaan.

Daarnaast zal het gunningsbesluit plaatsvinden onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders dient formeel in te stemmen met de gunning en het aangaan van de Overeenkomst(en).

(Potentiële) Inschrijvers en Inschrijvers doen, vanwege

- i) het niet-nemen van een selectie- en/of gunningsbeslissing,
- ii) het géén opvolging/vervolg geven aan een eventuele selectie- en/of gunningsbeslissing,
- iii) het niet sluiten van de Overeenkomst
- iv) het opschorten en/of uitstellen van en/of verbinden van nadere voorwaarden aan de selectie- en/of gunningsbeslissing, dan wel
- v) het op enig moment opschorten en/of annuleren van de Selectieprocedure,

afstand van hun eventuele aanspraak op vergoeding door de Gemeente van schaden en/of kosten, hoe genaamd en op welke grond dan ook, en aanvaarden door hun deelname aan deze Selectieprocedure uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk de hiervóór genoemde en andere voorbehouden van de Gemeente.

5 Selectieprocedure

5.1 Indienen Inschrijving

Na publicatie van de Nota van Inlichtingen kunnen geïnteresseerde partijen een Inschrijving indienen. Door het indienen van een Inschrijving verklaart de Inschrijver zich onvoorwaardelijk akkoord met (de opzet van) de in dit Selectiedocument beschreven Selectieprocedure.

5.1.1 Inhoud Inschrijving

Aanmelden geschiedt door het indienen van een Inschrijving bestaande uit:

- Het ingevulde Inschrijvingsformulier (*bijlage 1a*)
- Het Uniform Europees Aanbestedingsformulier (*bijlage 1b*);
- De ingevulde en ondertekende conformiteitenlijst (*bijlage 1c*)
- Verklaring beschikbaarheid derde (*bijlage 1d*, indien van toepassing);
- Opgave referenties (*bijlage 2*);
- Het ingevulde en ondertekende formulier Grondbieding (*bijlage 3*)

5.1.2 Uiterste tijdstip indienen Inschrijving

De Inschrijving dient uiterlijk vóór het in paragraaf 4.3 vermelde tijdstip van de aldaar vermelde datum te zijn ingediend door middel van plaatsing van de vereiste documenten in (de kluis van) TenderNed.

De Inschrijver draagt de verantwoordelijkheid voor een correcte en tijdige ontvangst van de Inschrijving. Inschrijvingen die niet tijdig zijn ontvangen, worden niet in behandeling genomen.

5.1.3 Storing TenderNed

Het gebruik van TenderNed komt voor rekening en risico van de Inschrijver. Dit betekent tevens dat het niet tijdig, onjuist of onvolledig uploaden van documenten voor rekening en risico van de Inschrijver komt. Indien er sprake is van een storing op TenderNed behoudt de Gemeente zich het recht voor om Inschrijvers in de gelegenheid te stellen de documenten op een andere wijze in te dienen. In het uiterste geval kan de Gemeente besluiten de sluitingstermijn te verlengen, voor zover zij nog geen kennis heeft genomen van de inhoud van enige inschrijving.

Let op: er is enkel en alleen sprake van een storing indien dit als zodanig door TenderNed wordt aangemerkt en dit is vastgelegd op het onderhoud- en storingsoverzicht van TenderNed (<https://www.tenderned.nl/onderhoud-storingen>).

5.2 Beroep op bekwaamheid derden

Een Inschrijver kan om te voldoen aan één of meer geschiktheidseisen een beroep doen op de bekwaamheid van één of meer derde(n). In dat geval dient Inschrijver bij zijn Inschrijving aan te tonen dat en hoe hij daadwerkelijk over de ervaring van die derde(n) zal (kunnen) beschikken. Hiertoe tekent de betreffende derde de bijgevoegde modelverklaring beschikbaarheid derde (*bijlage 1d*), welke verklaring bij de Inschrijving dient te worden gevoegd.

Let op: de verklaring derden moet zowel door Inschrijver als door de derde rechtsgeldig worden ondertekend. De derde moet in dit geval ook een ingevuld en ondertekend UEA in dienen.

De derde(n) op wiens bekwaamheid de Inschrijver een beroep heeft gedaan in het kader van de geschiktheidseisen dient/dienen daadwerkelijk te worden ingezet tijdens de uitvoering van het Project. Het vervangen en/of niet langer inzetten van deze derde tijdens de uitvoering van het Project is uitsluitend toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

5.3 Inschrijving met onderaannemer

Indien een beroep wordt gedaan op een onderaannemer:

- Geldt dat de Inschrijver bij gunning jegens de Gemeente volledig aansprakelijk is voor de uitvoering van het Project, dat wil zeggen ook voor de werkzaamheden die hij in onderaanneming heeft laten verrichten.
- Dient een bewijs te worden overgelegd dat de Inschrijver bij de uitvoering van het Project daadwerkelijk kan beschikken over de bekwaamheden/middelen van de derde, bijvoorbeeld door overlegging van een samenwerkingsovereenkomst.

5.4 Inschrijving als combinatie

Het indienen van een Inschrijving door een combinatie is toegestaan, zoals ook beschreven in voorwaarde f, g en h van hoofdstuk 4.8. Indien er sprake is van een Inschrijving als combinatie van ondernemingen moet dit in Deel II A van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) bij 'Wijze van deelneming' aangegeven worden. Hierbij dienen de Inschrijvers gezamenlijk aan de gestelde geschiktheidseisen te voldoen. Ingeval van een combinatie dient een ieder van de combinanten het UEA in te vullen en te ondertekenen (zie voorwaarde g van hoofdstuk 4.8). Zie het UEA voor meer informatie.

Indien sprake is van twee of meer rechtspersonen (een combinatie) die zich gezamenlijk aanmelden, zal één van hen als penvoerder moeten worden aangewezen in het Inschrijving. De penvoerder moet de overige rechtspersonen die zich hebben aangemeld rechtsgeldig kunnen vertegenwoordigen in alle aangelegenheden die deze Selectieprocedure betreffen. Ten bewijze van deze vertegenwoordigingsbevoegdheid van de penvoerder dient bij de Inschrijving een volmacht van de andere combinant(en) aan de penvoerder te worden gevoegd.

Inschrijvers die in combinatie een Inschrijving indienen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen, indien de combinatie het Project gegund krijgt.

5.5 Uitsluitingsgronden

Een Inschrijver zal moeten verklaren en, indien aan de orde, door middel van nadere bewijsmiddelen moeten kunnen onderbouwen dat op alle betrokken partijen aan de zijde van Inschrijver (Inschrijver, combinanten en derden waar een beroep op gedaan wordt) geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

Tevens zal Inschrijver moeten verklaren en, indien aan de orde, nadere medewerking dienen te verlenen aan de verificatie dat hij, al dan niet met een beroep op een derde, voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen (zie hierna paragraaf 5.6).

De Gemeente sluit iedere Inschrijver van (verdere) betrokkenheid bij de Selectieprocedure uit op wie één of meer van de omstandigheden van toepassing zijn, zoals bedoeld in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA).

Het bovenstaande geldt eveneens voor een derde op wiens bekwaamheid Inschrijver een beroep doet op wie één of meer van de omstandigheden als bedoeld in UEA van toepassing is.

Om aan te tonen dat de omstandigheden van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument niet van toepassing zijn, dient de Inschrijver het Uniforme Europese Aanbestedingsdocument volledig in te vullen en te voorzien van handtekening van de vertegenwoordigingsbevoegde persoon. De vertegenwoordigingsbevoegdheid dient te blijken uit de bij de Inschrijving te overleggen uittreksels uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en eventuele volmachten.

Zoals aangegeven in paragraaf 4.8, dient in geval van een combinatie elke (rechts)persoon binnen het samenwerkingsverband afzonderlijk een UEA-formulier in te dienen. Derden op wiens bekwaamheid de Inschrijver een beroep doet dienen een UEA-formulier in te vullen. UEA-formulieren van deze derden dienen door de derden rechtsgeldig ondertekend te worden en bij de Inschrijving te worden ingediend.

5.6 Geschiktheidseisen

Voor deze Selectieprocedure worden de volgende geschiktheidseisen aan de Inschrijver(n) gesteld:

5.6.1 Economische en financiële draagkracht

Er worden geen eisen gesteld aan de economische en financiële draagkracht van Inschrijver.

De Inschrijver dient te beschikken over een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met een dekking van € 2.500.000,- per gebeurtenis. Daarnaast zal gedurende de realisatie van het project een CAR-verzekering moeten zijn afgesloten.

5.6.2 Technische bekwaamheid; Referentie(s)

Voor het aantonen van diens technische bekwaamheid dient de Inschrijver te kunnen beschikken over hiernavolgende kerncompetenties. Ten bewijze hiervan dienen Inschrijvers per kerncompetentie minimaal één referentiewerk in te dienen volgens het modelformulier referentieverklaring (zie bijlage 2). Op de referentieverklaring dient de Inschrijver aan te geven op welke ervaringseis(en) de referentieverklaring betrekking heeft.

5.6.3 Kerncompetenties

1. Woningbouw in een stedelijke omgeving

De Inschrijver dient in de afgelopen vijf jaren – gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van de Inschrijving (zie paragraaf 5.1) – ten minste één referentiewerk te hebben opgeleverd, waarbij voor eigen rekening en risico woningbouw is gerealiseerd bestaande uit minimaal 3 woningen in een bestaande stedelijke omgeving.

2. Rijwoningen in één bouwstroom

De Inschrijver dient in de afgelopen vijf jaren – gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van de Inschrijving (zie paragraaf 5.1) – één referentiewerk te hebben opgeleverd, waarbij voor eigen rekening en risico rijwoningen in één bouwstroom zijn gerealiseerd. Het referentieproject dient ten minste 3 woningen te omvatten.

Verder geldt dat:

- De Inschrijver dient aan alle bovenstaande kerncompetenties te voldoen. Ten bewijze hiervan dient de Inschrijver in totaal maximaal 2 referentieprojecten (maximaal 1 per kerncompetentie) te verstrekken. Deze referenties dienen aangeleverd te worden middels het ingevulde referentieformulier (bijlage 2).
- Indien een referentieproject aan meerdere kerncompetenties voldoet, mag dit referentieproject bij meerdere eisen opgevoerd worden als referentie.
- De referentieprojecten dienen vergezeld te gaan van een toelichting in woord en beeld van maximaal 6 pagina's A4 per referentieproject. Bij iedere referentie dient duidelijk vermeld te worden op welke eis deze betrekking heeft.
- Indien u meer dan 2 referentieprojecten indient in het kader van de geschiktheidseisen, worden alleen de eerste 2 beoordeeld.
- De Gemeente kan de ingediende referenties, bewijzen en antwoorden verifiëren, onder meer door het rechtstreeks benaderen van opdrachtgevers van opgegeven referenties. U bent zelf verantwoordelijk voor het op de hoogte stellen van de opdrachtgevers.
- De Inschrijver kan zich beroepen op referentieprojecten die door hem zelf in onderaanneming zijn uitgevoerd, mits de Inschrijver kan aantonen dat hij het desbetreffende onderdeel zelf heeft uitgevoerd.

- De Inschrijver mag refereren aan in combinatie uitgevoerde referentieprojecten. Deze ervaring telt bij de beoordeling alleen mee voor zover de Inschrijver kan aantonen dat hij het desbetreffende onderdeel zelf heeft uitgevoerd. Alleen het eigen aandeel in de combinatie telt dan mee.
- De Inschrijver kan zich beroepen op referentieprojecten van de moedermaatschappij dan wel van dochter- of zustervennootschappen. Bij de aanmelding dient dan door middel van een verklaring expliciet verklaard te worden dat de Inschrijver de ervaring van de moedermaatschappij dan wel dochter- of zustervennootschappen daadwerkelijk zal inzetten en dat de moedermaatschappij dan wel dochter- of zustervennootschappen de betreffende ervaring op eerste aangeven van de Inschrijver beschikbaar zal stellen (zie bijlage 1d: verklaring derden).

5.6.4 Beroepsbevoegdheid

De Inschrijver dient ingeschreven te zijn in het beroeps- of handelsregister conform de voorschriften van het land waar zij is gevestigd (in Nederland is dit het handelsregister bij de Kamer van Koophandel) of in een vergelijkbaar register in het land waar zij is gevestigd.

Ingeval van aanmelding als combinatie dient ieder van de combinanten afzonderlijk ingeschreven te zijn in het beroeps- of handelsregister of in een vergelijkbaar register in het land van vestiging van de combinant.

Wanneer de Inschrijver een beroep doet op een onderaannemer in het kader van de geschiktheidseisen dient ook deze te beschikken over een inschrijving in het beroeps- of handelsregister of in een vergelijkbaar register in het land van vestiging van de onderaannemer. Inschrijver dient bij aanmelding te verklaren dat hij over voorgenoemde inschrijving(en) beschikt middels het UEA (bijlage 1b). Tevens dient Inschrijver de voorgenoemde uittreksels te overleggen bij zijn Inschrijving.

5.7 Grondbieding

Als gunningscriterium geldt de hoogste grondbieding.

Inschrijvers moeten een financiële bieding uitbrengen op het Projectgebied. Voor de grondbieding gelden de navolgende voorwaarden:

1. De grondbieding heeft betrekking op het Projectgebied in bouwrijpe staat.
2. De minimale grondbieding bedraagt € 536.630,- (*zegge: vijfhonderdzesendertigduizend zeshonderddertig euro*), exclusief omzetbelasting en kosten koper.
3. De bieding is gebaseerd op 5 vrije sector rijwoningen.
4. De bieding dient in euro's te zijn, zowel in getal als uitgeschreven.
5. De bieding dient exclusief belastingen te zijn; de koopsom wordt vermeerderd met omzetbelasting.
6. De bieding dient onvoorwaardelijk te zijn.
7. De bieding wordt gestand gedaan tot tenminste 6 maanden na het sluiten van de Selectieprocedure.
8. De bieding wordt vanaf de datum van het gunningsbesluit tot aan de levering geïndexeerd conform CPI van het jaar waarin wordt geleverd.
9. De Inschrijver ondertekent de Overeenkomst binnen 3 maanden na definitieve gunning.
10. De inschrijver conformeert zich aan de verkoopvoorwaarden zoals neergelegd in de model-Overeenkomst (Bijlage 5a, 5b en 5c).

Biedingen die niet aan alle voormelde voorwaarden voldoen, worden terzijde gelegd en uitgesloten van verdere deelname.

De Inschrijving met hoogste bieding komt in beginsel in aanmerking voor gunning van de grondverkoop. Indien er twee of meer Inschrijvingen zijn met de gelijke hoogste bieding, dan wordt er geloot. In het bijzijn van de betreffende Inschrijvers wordt er op het gemeentehuis door de projectleider geloot wie als 1^e en 2^e en eventueel 3^e in de rangorde komt te staan.

5.8 Op verzoek in te dienen bewijsmiddelen

Na de Selectieprocedure zal van de winnende Inschrijver op de lijst worden gevraagd binnen 7 kalenderdagen de nodige bewijsstukken aan te leveren met betrekking tot de in het UEA genoemde onderdelen. Indien de verlangde bewijzen niet tijdig, volledig of correct zijn ontvangen kan de Inschrijver alsnog van verdere deelneming worden uitgesloten. De Gemeente is in dat geval in de mogelijkheid de winnende Inschrijver uit te sluiten van de Selectieprocedure en de eerst volgende Inschrijver uit de ranking in de gelegenheid stellen om de bewijsstukken in te dienen.

Als bewijsmiddelen gelden de navolgende documenten:

- Een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan 2 jaar.

De Gemeente aanvaardt ook bewijsmiddelen uit het land van herkomst die een gelijkwaardig doel dienen. Indien een verklaring vergelijkbaar met de GVA niet wordt afgegeven door het land van herkomst, kan worden volstaan met een verklaring onder ede of een plechtige verklaring die ten overstaan van een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie, een notaris of een bevoegde beroepsorganisatie van het land van herkomst wordt afgelegd.

Indien uit de aangeleverde bewijsstukken volgt dat de betreffende Inschrijver niet aan de gestelde geschiktheidseisen voldoet, zal de Gemeente de eerst volgende op de lijst uitnodigen tot indiening van de bewijsstukken, enzovoort.

6. Beoordeling Inschrijving

6.1 Opening Inschrijvingen en beoordeling op compleetheid

Na de uiterste datum en tijdstip van ontvangst van de Inschrijvingen zoals beschreven in paragraaf 4.3, worden de Inschrijvingen geopend door de beoordelingscommissie. Een Inschrijver dient te voldoen aan het gestelde in hoofdstuk 5. Na opening van de Inschrijvingen worden deze beoordeeld op:

1. Vormvereisten en compleetheid, zoals beschreven in paragraaf 5.1 t/m 5.4
2. Uitsluitingsgronden, zoals beschreven in paragraaf 5.5
3. Geschiktheidseisen, zoals beschreven in paragraaf 5.6
4. Grondbieding, zoals beschreven in paragraaf 5.7

6.2 Beoordelingscommissie

De beoordeling van de Inschrijvingen vindt plaats door een namens de Gemeente ingestelde beoordelingscommissie van 3 personen (projectleider, planeconoom, jurist).

6.3 Winnende en afgewezen Inschrijvers

Nadat op basis van de uitkomsten van de beoordeling de winnende Inschrijver is geselecteerd, wordt aan de winnende Inschrijver het voornemen tot gunning medegedeeld. De afgewezen Inschrijver(s) ontvang(t)(en) tegelijkertijd schriftelijk bericht.

Iedere belanghebbende, die het niet met de uitslag eens is, kan binnen maximaal twintig dagen na dagtekening van de hiervoor bedoelde brief door middel van een dagvaarding een civiel kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter te Zaandam. Deze termijn is een vervaltermijn. Na de periode van twintig dagen is het bezwaar tegen de uitslag niet-ontvankelijk en zal het recht van de Inschrijver ter zake zijn vervallen.

7. Bijlagen

1. Algemeen en uitsluitingsgronden:
 - a. Inschrijvingsformulier
 - b. UEA
 - c. Conformiteitenlijst
 - d. Derdenverklaring (indien van toepassing)
2. Referentieformulier
3. Biedingsformulier
4. Technische leidraad:
 - a. Bestemmingsplan
 - b. Kavelpaspoort
 - c. Verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 5 maart 2020
 - d. Bomen effect analyse d.d. 20 oktober 2021
5. Overeenkomst:
 - a. Model koopovereenkomst
 - b. Algemene verkoopvoorwaarden
 - c. Uitgiftetekening