

**gemeente Houten**



# **Gunningsleidraad**

Voor de Openbare aanbestedingsprocedure van

**Herontwikkeling SCC De Grund De Poort 77-81 Houten.**

Versie 01: datum: (concept 1).....



## INHOUDSOPGAVE

Begripsbepalingen.....	4
1. Algemeen .....	7
1.1. Inleiding .....	7
1.2. Toelichting Biedingsfase (2 <sup>e</sup> fase in deze Openbare aanbestedingsprocedure) .....	7
1.3. Contactgegevens .....	7
1.4. De Gemeente als verkopende partij.....	8
1.5. Planning 2 <sup>e</sup> fase .....	8
2. Opdracht.....	9
2.1. Omschrijving van de verkoop en opdracht.....	9
• 2.1.1. Algemeen .....	9
• 2.1.2. Ontwikkel- en ontwerpproces.....	9
• 2.1.3. Doelgroepen, voor wie is het bestemd.....	9
• 2.1.4. Planning en voorbehoud .....	9
2.2. Uitgangspunten .....	9
• 2.2.1. Huidige situatie te verkopen perceel.....	9
• 2.2.2. Vigerend bestemmingsplan.....	10
• 2.2.3. Verkeersstructuur .....	11
• 2.2.4. Riolering .....	11
• 2.2.5. Kabels en leidingen .....	11
• 2.2.6. Planologische en milieutechnische belemmeringen .....	11
• 2.2.7. Toekomstige eigendomssituatie en inrichting plangebied. ....	11
• 2.2.8. Bomen .....	11
2.3. Opdrachtvoorwaarden.....	12
• 2.3.1. Uitgangspunten bij de procedure .....	12
• Algemeen .....	12
2.4. Programma van eisen .....	12
• 2.4.1. Woningbouwprogramma/gemeenschappelijke ruimte.....	12
• 2.4.2. Sociale huurwoningen.....	13
• 2.4.3. Duurzaamheid/klimaatneutraal/biodiversiteit. ....	13
• 2.4.4. Ruimtelijke inpassing .....	13
• 2.4.5. Verkeer en parkeren .....	14
• 2.4.6. Openbare ruimte en groen .....	14
• 2.4.7. Financiën.....	15
2.5. Programma van Wensen. ....	15
3. Beschrijving biedingsproces.....	17
3.1. Indiening Aanbieding.....	17
3.2. Proces beoordeling biedingen.....	18

• 3.2.1.Procedure contracten.....	18
• 3.2.2.Definitieve voornemen tot het sluiten van een Grondverkoopovereenkomst. ....	19
3.3. Klachtenregeling.....	19
4.Beoordeling en gunningscriteria .....	20
4.1. Inleiding .....	20
• 4.1.1 Beoordeling Plan van aanpak .....	20
4.2. Grondbod .....	21
5.Bijlagen.....	22

CONCEPT

## Begripsbepalingen

De begripsbepalingen worden met een hoofdletter weergegeven in dit selectiedocument en de bijbehorende Bijlagen en Appendices.

### **Aanbieder(s)**

Een Gegadigde die voldoet aan de geschiktheidseisen en die is toegelaten tot de tweede fase van de procedure en welke een Aanbieding indient in het kader van deze procedure.

### **Aanbieding**

De offerte/Aanbieding van de Aanbieder (in de tweede fase van deze procedure).

### **Aanmelder(s)**

Geïnteresseerde marktpartij (zelfstandig of in een samenwerkingsverband) die zich heeft Aanmeld voor de 1<sup>e</sup> fase van deze procedure en die aangeeft te voldoen aan de geschiktheidseisen. (Zie ook Gegadigde)

### **Aanmelding**

De aanvraag van de Aanmelder om toe gelaten te worden tot de tweede fase van deze procedure.

### **Appendix/ Appendices**

Geven aanvullende informatie voor het maken van een Aanmelding (deze documenten zijn als losse Appendices aan dit Aanbestedingsdocument toegevoegd).

### **Bewonersinitiatieven**

Een groep van woningzoekenden die al dan niet in samenwerking met een ander partij. Een woongebouw wil ontwikkelen en realiseren waarbij deze groep zelf de woningen zullen afnemen door koop en/of huur.

### **Gunningsleidraad**

Dit is het document waarin de tweede fase van de Openbare aanbestedingsprocedure wordt beschreven. Hierin zijn opgenomen de Wensen en Eisen van de Gemeente en de wijze waarop de Aanbiedingen zullen worden beoordeeld.

### **Bijlage(n)**

Geven de voorgeschreven formats voor het opmaken en indienen van de gevraagde informatie ten behoeve van de Aanmelding.

### **Bouwriip**

Het terrein is bouwriip als het ontdaan is van obstakels tot op 1.5 meter onder de grond, bereikbaar is vanaf de openbare weg en een rioolaansluiting heeft.

### **BGO**

Bruto gebruiksoppervlak van de woning, excl. galerij, algemene gang(en), lift en berging. Alles binnen de buiten muren van de woning en de scheidingswanden.

### **Eisen en wensen.**

Eisen en wensen van Opdrachtgever/Verkoper, zoals gespecificeerd in dit Aanbestedingsdocument met Bijlagen en Appendices.

### **Gegadigde**

Geïnteresseerde marktpartij (zelfstandig of in een samenwerkingsverband) die zich heeft Aanmeld voor de 1<sup>e</sup> fase van deze procedure en die aangeeft te voldoen aan de geschiktheidseisen. (Zie ook Aanmelder)

### **Gemeente**

De Gemeente Houten als Verkoper en opdrachtgever in deze procedure.

### **Geschiktheidseis(en)**

De eis(en) ten aanzien van financiële en -economische draagkracht, technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid, waaraan een Gegadigde minimaal moet voldoen om tot de twee de fase van de procedure toegelaten te worden

### **Goothoogte**

De hoogte van de snijlijn tussen het gevelvlak en het dakvlak.

### **Grondverkoopovereenkomst.**

Met de Aanbieder die de beste Aanbieding doet wordt een Grondverkoopovereenkomst gesloten. Door het ondertekenen van de Grondverkoopovereenkomst accepteren de Koper en de verkoper al het gestelde in de Grondverkoopovereenkomst. De Grondverkoopovereenkomst is het document waarin alle afspraken op basis van de informatie uit het Selectie- en Gunningsleidraad staan vermeld. Alle verstrekte documenten tijdens deze procedure en de Aanbieding van de Opdrachtnemer maken deel uit van deze overeenkomst.

### **Gunningsbeslissing**

De keuze van de Gemeente voor de Aanbieder met wie hij voornemens is een overeenkomst te sluiten als resultaat van de gevolgde procedure. Het is ook mogelijk dat de Gemeente geen overeenkomst sluit.

### **Gunningscriterium/ Gunningscriteria**

Criterium op basis waarvan de Aanbiedingen worden beoordeeld om te bepalen welke Aanbieding beste is op basis waarvan met de betreffende Aanbieder een grondverkoop overeenkomst wordt gesloten.

**Koper:** De partij die de bouwgrond koopt en de koopsom aan de Verkoper betaalt en het overeengekomen bouwplan realiseert volgens aangegeven eisen en wensen in de Grondverkoopovereenkomst.

### **Levensloopbestendig:**

Woningen zijn levensloopbestendig als de entree, de gang, woonkamer, de slaapkamer, de keuken en het sanitair op een niveau liggen. Bij gestapelde bouw moeten alle woningen op de verdiepingen per lift bereikbaar zijn en het gehele gebouw is drempelloos en rollator toegankelijk.

### **Locatie**

De plaats waar het gebouw of de gebouwen en alle bijbehorende voorzieningen moeten worden gerealiseerd.

### **Minimumeisen**

De eisen die de Aanbestedende dienst ten aanzien van de uitvoering van de Opdracht stelt.

### **Nokhoogte**

De hoogte van hoogste punt van het op het te verkopen perceel te realiseren gebouw.

### **Nota van Inlichtingen**

Document waarin de geanonimiseerde antwoorden op vragen van Inschrijvers zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van het Aanbestedingsdocument. De Nota van Inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van deze procedure en prevaleert boven het Aanbestedingsdocument en de bijbehorende Bijlagen en Appendices. In geval van strijdigheden tussen de Nota's van Inlichtingen, prevaleert het bepaalde in de meest recente Nota van Inlichtingen.

### **Ondernemer(s)**

Een aannemer, leverancier of dienstverlener.

### **Openbare procedure**

Procedure waarbij alle Ondernemers mogen inschrijven.

### **Peilhoogte**

De hoogte van de bovenzijde van de afwerklaag van de begane grond vloer ten opzichte van N.A.P.

### **Projectgebied**

Het plan moet binnen het Projectgebied worden gerealiseerd. Het project gebied is weergegeven op de tekeningen **Bijlage 1**.

### **Selectiedocument**

Het document waarin beschreven staat op welke wijze de Gemeente het aantal potentiële Gegadigden wenst te selecteren.

### **Stand still termijn**

Termijn welke de Verkopende partij in acht neemt voordat hij de definitieve Opdracht verstrekt. In deze periode kunnen de afgewezen Inschrijvers bezwaar aantekenen tegen de 'voorlopige Gunningsbeslissing'.

### **Uitsluitingsgronden**

Gronden die zien op persoonlijke omstandigheden van inschrijvers die voor de Aanbestedende dienst reden zijn om hen van deelneming uit te sluiten.

### **Verkoper:**

De Verkoper is de Gemeente Houten. In de tekst verder ook als Gemeente aangeduid. De Verkoper is degene die bij procedure eigenaar is van de betreffende bouwgrond en deze d.m.v. een openbare aanbestedingsprocedure te koop aanbiedt, een Grondverkoopovereenkomst met de Koper sluit en uiteindelijk de grond aan de Koper in eigendom overdraagt.

### **Woningbouwvereniging WoonIn.**

Woningbouwvereniging WoonIn, eigenaar en verhuurder van huurwoningen in Houten. Gevestigd aan de Dorpsstraat 132 te Houten (3991 BZ).

### **Woonconcepten**

Een organisatie (vereniging, stichting, bv of andere gekozen rechtsvorm) van bewoners van woningen waarbij deze organisatie gericht is op samenwerking, nabuurschap, gezamenlijk belang enz.

### **Woonrijp**

Een terrein is woonrijp als alle geplande en definitieve verharding voor parkeren en ontsluiting is gerealiseerd.

### **WMO-Proof**

Een gebouw is WMO-proof als het voldoet aan de eisen uit de notitie "Ouderenhuisvesting, Programma van eisen, WMO-proof, 23-5-2018" Bijlage ..

### **Midden-huurwoning**

Een woning die wordt verhuurd voor een bedrag van maximaal €1435,= euro per maand prijspeil 2024.

### **Sociale huurwoning**

Een woning die door een woningcorporatie of vereniging wordt verhuurd voor een bedrag lager of gelijk aan de liberalisatiegrens.

# 1. Algemeen

## 1.1. Inleiding

Na sloop van de Sociaal Cultureel Centrum De Grund in Houten komt een terrein van ca. 3.100 m<sup>2</sup> beschikbaar voor woningbouw. De Gemeente Houten is eigenaar van deze grond en wil deze verkopen ten behoeve van woningbouw (minimaal 30 appartementen). De doelgroep is hierbij senioren, bij voorkeur uit de directe omgeving van het plan.

Er moeten niet alleen levensloopbestendige woningen gebouwd worden maar ook een Ontmoetingsruimte. Deze heeft als doel de bewoners te verbinden, niet alleen onderling maar ook met de omwonenden.

Het gebouw en het woonconcept moet voldoen aan het "Houtens DNA". (Zie bijlage.3)

Het grondbod dat in de inschrijving moet worden gedaan moet **minimaal 1.6 miljoen euro** bedragen. Inschrijvingen met een lager grondbod worden niet in behandeling genomen.

Leeswijzer:

Hoofdstuk 1	Geeft een algemene inleiding op de procedure inclusief een korte toelichting op de grondverkoop en het gewenste resultaat.
Hoofdstuk 2	Geeft een gedetailleerde beschrijving van de opdracht.
Hoofdstuk 3	Beschrijft de Eisen en wensen van de opdracht.
Hoofdstuk 4	Beschrijft het proces vanaf de Aanbieding tot de Verkoop.
Hoofdstuk 5	Beschrijft de criteria op basis waarvan de beoordeling en gunning plaatsvindt.

## 1.2. Toelichting Biedingsfase (2<sup>e</sup> fase in deze Openbare aanbestedingsprocedure)

De tweede fase in deze Openbare aanbestedingsprocedure betreft de Gunningsfase. In deze fase worden de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd tot het doen van een Aanbieding voor de koop van de van de in paragraaf 1.1 bedoelde grond. Uw Aanbieding bestaat uit twee onderdelen, te weten een Schetsplan als uitwerking van de door de Gemeente bedoelde opgave en een Grondbod.

De Aanbieder die in deze tweede fase een Aanbieding doet die voldoet aan de eisen en het beste aansluit op de wensen van de Gemeente wint de procedure. Met de winnaar van de procedure zal de Gemeente een Grondverkoopovereenkomst sluiten.

In het Plan moeten sociale huur en middenhuur woningen worden opgenomen. Deze moet de Koper/opdrachtnemer voor het aangegeven bedrag (zie paragraaf 3.2.7. Financiën) aan Wooncorporatie WoonIn uit Houten in eigendom overdragen.

## 1.3. Contactgegevens

Correspondentieadres	Bezoekadres
Gemeente Houten	Gemeente Houten
T.a.v. Björn Eizenga	
Postbus 30	Onderdoor 25
3990 DA Houten	Houten
Aanbesteding@houten.nl	

Het is niet toegestaan om andere medewerkers van de Gemeente direct te benaderen om informatie te verkrijgen over deze procedure. Mocht u dit wel doen, dan kan u uitgesloten worden van deelname. Uitzondering hierop is als een potentiële Aanbieder gebruik wenst te maken van de klachtenregeling zoals genoemd in paragraaf 4.3.

Communicatie

Deze procedure verloopt volledig digitaal via TenderNed. Alle berichten moeten via de berichtenmodule van TenderNed worden verzonden.

## 1.4. De Gemeente als verkopende partij

De Gemeente Houten is onderdeel van de stadsregio Utrecht en de laatste decennia volop in ontwikkeling. Van een dorp van 7.000 inwoners in 1975 groeide Houten uit tot een middelgrote stad van ruim 50.000 inwoners. Houten is stedelijk van karakter in het centrum en dorps in de mooie en rustige woonwijken en in de kernen 't Goy, Schalkwijk en Tull en 't Waal. De combinatie van groen en landelijk bepaalt samen met de vele sociale, culturele en economische activiteiten in de Gemeente de kracht en kwaliteit van Houten.

De Gemeente heeft als doelstelling rechtmatig en doelmatig te handelen in al haar financiële transacties. Daarbij kijkt de Gemeente ook naar haar beleidsdoelstellingen op het gebied van duurzaamheid, innovatie, social return en toegankelijkheid voor het midden- en kleinbedrijf (MKB). Een keuze voor slimmere, veiligere en socialere oplossingen. Deze zijn nodig in de veranderende wereld waarin we te maken hebben met klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, digitalisering en demografische veranderingen.

Het beleid en verdere informatie van de Gemeente kunt u nalezen op de website van de Gemeente Houten.

## 1.5. Planning 2<sup>e</sup> fase

In onderstaande tabel is de planning van de tweede fase van de aanbestedingsprocedure weergegeven.

	Omschrijving	Datum	Tijd
Fase 2	Indienen van vragen, uiterlijk tot:		
	Publiceren <b>laatste</b> Nota van Inlichtingen		
	Indienen Aanbieding		
	Beoordeling Aanbieding		
	Verzending voornemen tot gunning en afwijzingen		
	Definitieve gunning		
	Het sluiten van de Grondverkoopovereenkomst.		

## 2. Opdracht

### 2.1. Omschrijving van de verkoop en opdracht

#### 2.1.1. Algemeen

Er moet een appartementengebouw gerealiseerd worden van minimaal 30 appartementen, met een ontmoetingsruimte, een half verdiepte parkeergarage en een bezoekers parkeerterrein.

De doelgroep is senioren uit de directe omgeving van het plan en/of uit Houten. Het moeten aantrekkelijke levensloopbestendige appartementen worden waarmee de doelgroep verleid kan worden naar de hier te bouwen appartementen te verhuizen.

Het te realiseren gebouw moet wat betreft architectuur in het historische karakter passen Het Oude Dorp van Houten.

Het gebouw is duurzaam, energiezuinig, natuur inclusief en klimaat bestendig zijn.

De grote bomen op en naast het plangebied moeten behouden blijven.

#### 2.1.2. Ontwikkel- en ontwerpproces

Het plan moet in overleg met de omgeving en zo veel mogelijk met de toekomstige bewoners worden ontwikkeld. Als de toekomstige bewoners nog geen onderdeel zijn van de organisatie van de aanbieder moeten mogelijke kopers zich voor de start van het ontwerp en uitwerkingsproces kunnen aanmelden als mogelijke koper en zo veel mogelijk invloed hebben op het ontwerp van de woningen.

#### 2.1.3. Doelgroepen, voor wie is het bestemd.

De woningen zijn bestemd voor senioren uit de directe omgeving en/of de Gemeente Houten en deze hebben bij het toewijzen van een koop- of huurwoning voorrang. De doelstelling hierachter is dat het sociale netwerk van de nieuwe bewoners op deze wijze zo veel mogelijk in stand kan blijven. In dit project zijn senioren zijn mensen met een leeftijd die hoger is dan 55 jaar.

Alle woningen zijn levensloopbestendig en aantrekkelijk voor buurtbewoners die willen doorstromen uit hun eengezinswoning. Aantrekkelijk betekent vooral groot genoeg, levensloopbestendig en voldoende mogelijkheden voor zorg en ontmoeting.

De gemeenschappelijke ruimte kan worden gebruikt door de bewoners van de nieuwe woningen en de bewoners uit de omgeving van het plan. De ruimte wordt eigendom van de VVE. DE koper moet een plan opstellen voor eigendom, beheer en gebruik van de gemeenschappelijke ruimte. Dit plan wordt opgesteld in overleg met de bewoners en omwonenden.

#### 2.1.4. Planning en voorbehoud

Met de winnaar van de aanbesteding zal de gemeente een ontwikkel/grondverkoopovereenkomst sluiten. Alle huurders van het te slopen SCC DE Grund moeten op een nieuwe plek gehuisvest worden voordat het gebouw gesloten en gesloopt kan worden. De verwachting is dat dit begin 2026 het geval zal zijn. De gemeente spant zich in om te verzorgen maar kan echter geen harde datum geven waarop De Grund gesloopt kan worden en de nieuwbouw kan starten. Het risico bestaat dat door onvoorziene omstandigheden deze planning vertraagd.

## 2.2. Uitgangspunten

### 2.2.1. Huidige situatie te verkopen perceel

Het projectgebied ligt aan De Poort 77-81 in Houten en wordt omsloten door De Poort en het naastgelegen Amaliapark.

De bouwkaavel wordt verkocht in de staat zoals deze bij verkoop is. Op de locatie staat nu nog de het sociaal cultureel centrum De Grund. Dit zal door de koper zelf gesloopt moeten worden.

De kavel is bereikbaar vanaf de openbare weg.

In de nabijheid van het projectgebied zijn hemelwater- en afvalwaterafvoeren van voldoende capaciteit beschikbaar. Ook zijn er in de nabijheid van het plangebied alle nutsvoorzieningen beschikbaar voor woningbouw met voldoende capaciteit.



Fig.3 luchtfoto Nieuwbouwlocatie De Grund 2024.

## 2.2.2. Vigerend bestemmingsplan

Voor het gebied kent een tijdelijk Omgevingsplan Houten; d.d. 15 mei 2024, Het geldende planologisch kader is vastgelegd in Het Bestemmingsplan Oude Dorp dat is vastgesteld in 16 januari 2023

### NL.IMRO.0321.0080BPOUDEDORP-VAST

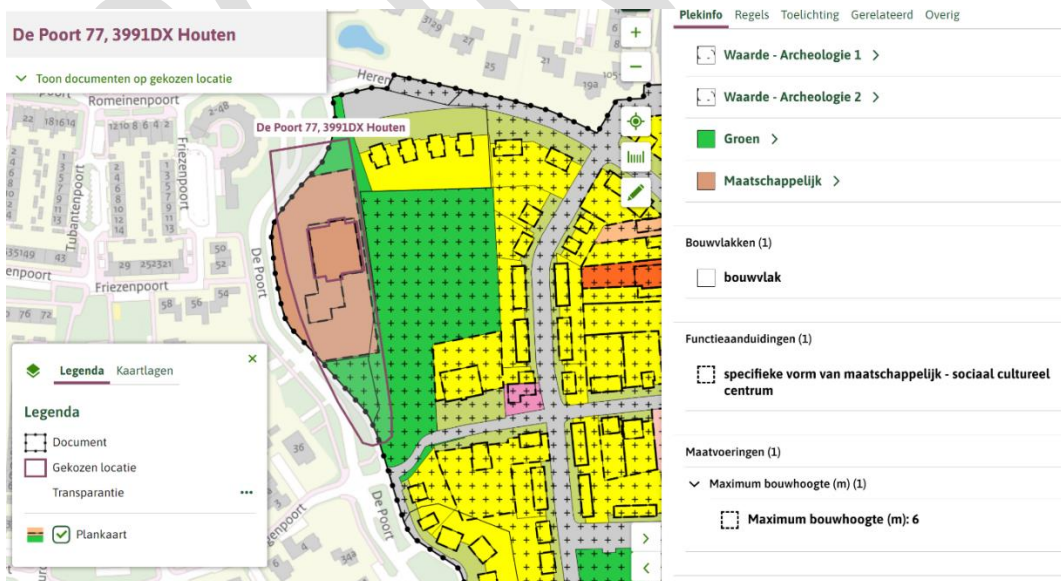


Fig. 6 Uitsnede plankaart Beheersverordening Houten Noord en Zuid.

Op het projectgebied ligt een bestemming “Maatschappelijk” en een bouwhoogtebeperking van 6 meter. Een omgevingsvergunning zal verleend worden via een BOPA-procedure Omgevingswet en dit behoeft een bindend advies van de gemeenteraad.

Het aangegeven omgevingsplan en het bestemmingsplan kunnen geraadpleegd worden op de internetsite Omgevingsloket; Regels op de kaart.

### **2.2.3. Verkeersstructuur**

Houten heeft een uniek verkeerssysteem waarbij rustige en veilige woonwijken voorop staan. Al het doorgaande autoverkeer gaat via De Rondweg om Houten van 14 km lang. Door dit systeem is in de woonwijken slechts bestemmingsverkeer aanwezig.

Fietsers en voetgangers kunnen gebruik maken van de routes dwars door Houten. Vanuit de woonwijken lopen directe fiets- en voetpaden naar de hoofdroute naar het centrum. Scholen zijn gelegen langs de fietspaden. Waar deze fietspaden kruisen met autoverkeer hebben fietsers voorrang. Fietsers kunnen van wijk naar wijk rijden via korte routes. Om veilig de Rondweg te kruisen zijn fietstunnels en bruggen aangelegd. Fietsers zijn hierdoor binnen Houten vaak sneller dan automobilisten. Deze maatregelen, aangevuld met de uitstekende openbaar vervoervoorzieningen, zorgen voor een klimaat waarin fietsers en voetgangers de ruimte krijgen.

Het projectgebied wordt voor de auto ontsloten via de Rondweg om Houten, die direct aansluit op buurstraat De Poort. In de omgeving van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/h.

### **2.2.4. Riolering**

In De Poort nabij het projectgebied is een regenwaterafvoer en een vuilwaterafvoerpunt beschikbaar van voldoende capaciteit. Een en ander zoals weergegeven op het overzicht riolering (Bijlage 8).

De Koper moet zelf de aansluiting op de gemeentelijke riolering verzorgen.

Om de afvoer van regenwater op de riolering te beperken moeten er regenwaterinfiltratie voorzieningen worden gerealiseerd van 40 mm.

### **2.2.5. Kabels en leidingen**

In het plangebied zijn kabels en leidingen aanwezig. Er zijn geen kabels en leidingen op of direct naast de bouwlocatie De aansluitleidingen van de vm. school zijn al verwijderd. Een en ander is weergegeven in het overzicht kabel- en leidingen (Bijlage 9).

De koper moet eventuele voor de bouw van de gebouwen noodzakelijke verleggingen van kabels en leidingen zelf verzorgen. De koper moet zelf de benodigde nutsaansluitingen voor de gebouwen verzorgen.

### **2.2.6. Planologische en milieutechnische belemmeringen**

Er zijn geen beperkingen die voortkomen uit bodemkwaliteit, archeologie, externe veiligheid en verkeer, flora en fauna. De grond in het plangebied is geschikt voor de bestemming waarvoor het verkocht wordt: wonen. Ter informatie zijn diverse onderzoeken hieromtrent als Bijlage bij dit document gevoegd.

### **2.2.7. Toekomstige eigendomssituatie en inrichting plangebied.**

De grond onder het (de) te realiseren gebouw(en) de bijbehorende terrassen, de oprit van de parkeergarage zullen worden verkocht. Het overige terrein met o.a. de bezoekersparkeerplaatsen zullen openbaar blijven en de ondergrond daarvan moet door koper, direct na de realisatie, om niet, aan de gemeente Houten worden verkocht en teruggeleverd.

### **2.2.8. Bomen**

Rond en in het projectgebied staan bomen. Deze moeten allemaal behouden blijven en mogen geen schade ondervinden van de bouw en de bouwactiviteiten. Er staat een kleine boom binnen het aangegeven bouwvlak, deze moet worden verplaatst naar een nieuwe locatie binnen het projectgebied.

## 2.3. Opdrachtvoorwaarden

### 2.3.1. Uitgangspunten bij de procedure

#### Algemeen

- Op deze procedure zijn alle wet- en regelgeving naar Nederlands en Europees recht van toepassing.
- Door een Aanbieding te doen, verklaart u bekend te zijn met de in dit document gehanteerde begrippen en vaktermen.
- Alle gegevens die uw onderneming/organisatie aanlevert, zijn naar waarheid ingevuld.
- De Gemeente kan ervoor kiezen:
  - Om de procedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen.
  - (delen van) de Opdracht niet te gunnen bij veranderende omstandigheden (bijvoorbeeld van budgettaire of politieke aard).
  - alle gevraagde gegevens op hun juistheid te controleren en zo nodig referenties op te vragen.

#### Geheimhouding

- Personen binnen uw onderneming delen geen informatie die in het kader van deze opdracht beschikbaar komt met derden. U mag wel informatie delen met partners, onderaannemers en/of hulppersonen die u inschakelt. In dat geval bent u ervoor verantwoordelijk dat zij geen informatie met derden delen.

#### Communicatie

- Alle communicatie tijdens de procedure gebeurt in de Nederlandse taal. Er wordt een uitzondering gemaakt voor documenten die oorspronkelijk in een andere taal zijn opgesteld. De Gemeente kan in voorkomend geval om een officiële vertaling verzoeken, die door en op kosten van de Aanbieder binnen een daarvoor door de Gemeente gegeven termijn dient te worden verstrekt.

#### Gestanddoeningstermijn

- U garandeert uw Aanbieding inclusief Grondbod voor een periode van minimaal drie maanden na de datum waarop de Aanbiedingen uiterlijk ingediend moeten worden. Binnen deze termijn mag u de Aanbieding niet wijzigen of intrekken.
- Wanneer er een kort geding wordt aangespannen tegen de voorlopige gunningsbeslissing verlengt u de gestanddoeningstermijn van uw Aanbieding tot minimaal 2 weken na de datum van de uitspraak in het kort geding.

## 2.4. Programma van eisen

Het op het te verkopen perceel te realiseren appartementengebouw moet voldoen aan de volgende eisen:

### 2.4.1. Woningbouwprogramma/gemeenschappelijke ruimte.

Het te realiseren woonprogramma moet aan de volgende eisen voldoen en de volgende elementen bevatten.

#### Aantal woningen.

Er moeten minimaal 30 woningen gebouwd worden in de vorm van een appartementengebouw. In dit gebouw moet een ontmoetingsruimte worden gerealiseerd en een half verdiepte parkeergarage.

Het woonprogramma moet voldoen aan de volgende eisen:

1. 30% sociale huur ca. 75 m2 bgo\*
2. 36% betaalbare koop en/of midden-huur ca. 90 m2 bgo;
3. 34% vrijesector koop en of vrije-sector-huur; ca. 120 m2 bgo
4. Ontmoetingsruimte ca. 50 m2 bgo.
5. Half-verdiepte parkeergarage met voldoende parkeerruimte voor de bewoners van de

nieuwe woningen en een parkeerterrein met voldoende parkeerruimte voor de bezoekers van de woningen; conform de parkeernormen Houten 2021 (zie bijlage)

6. Alle woningen zijn levensloopbestendig en WMO-proof. (bijlage ..)

\* bgo = bruto gebruiksoppervlak woning, excl. bergingen, galerijen, trappen en liften.

#### Collectief Particulier opdrachtgeverschap (CPO)

Conform de Doelgroepen Verordening Houten 2023 is een C.P.O. die vrijgesteld van de eis om sociale huur en/of betaalbare koop te realiseren als het plan minder dan 50 woningen omvat.

Een CPO is een woningbouwproject dat door bewoners collectief aanbesteed en ontwikkeld wordt en waarbij de toekomstige bewoners zelf risicodragend opdrachtgever zijn. Onder CPO vallen ook initiatieven die voldoen aan de definitie volgend uit artikel 18a van de Woningwet (o.a. woningbouwcoöperaties).

Deze vereniging of stichting is contractpartij van de gemeente bij het sluiten van een grondverkoopovereenkomst.

Zelfbewoningsplicht en anti-speculatie beding zijn van toepassing conform de huisvestingsverordening Houten 2024. Hierin is o.a. opgenomen een huisvestingsvergunning, een inkomenstoets voor 50% van de betaalbare huur- en koopwoningen.

#### **2.4.2. Sociale huurwoningen**

Sociale huurwoningen moeten overeenkomstig de prestatieafspraken tussen de gemeente en Woningbouwcoöperatie Woonin worden afgenomen en geëxploiteerd.

#### **2.4.3. Duurzaamheid/klimaatneutraal/biodiversiteit.**

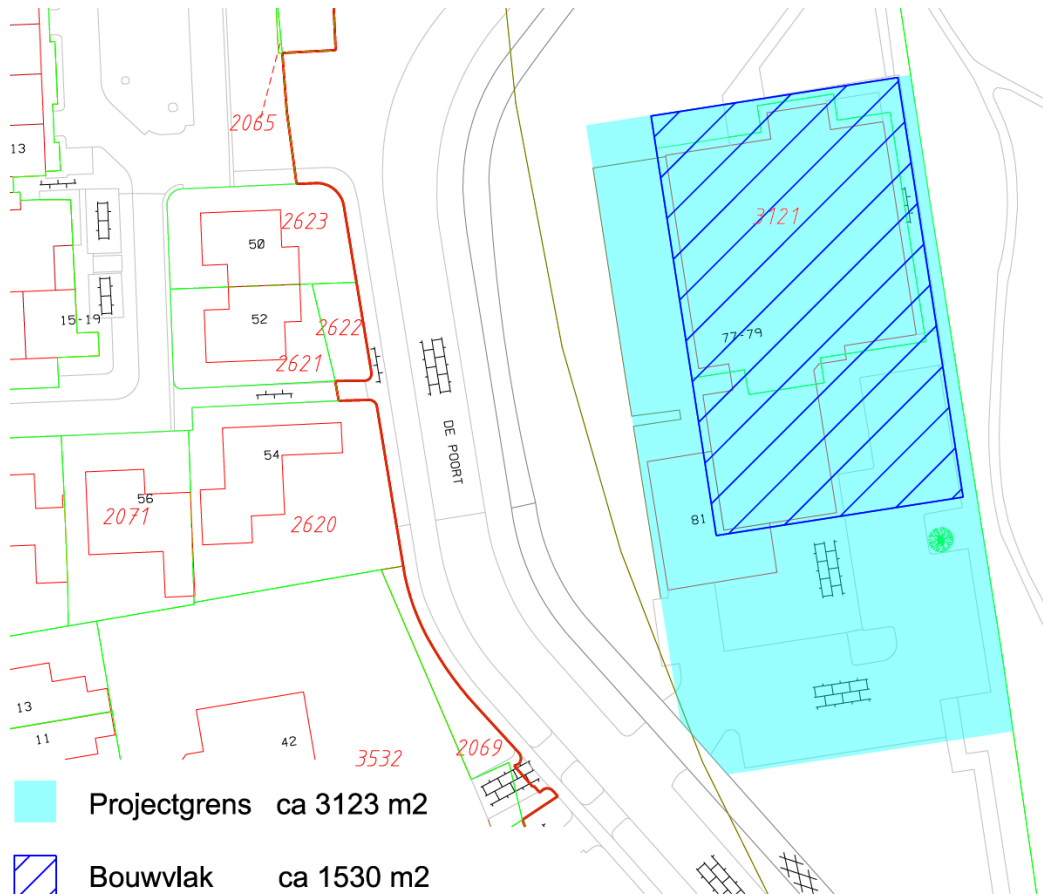
Gemeente Houten streeft het niveau zilver na van Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht van 18 maart 2022 dit betekent o.a.

- Het te realiseren plan moet zo goed mogelijk Energie neutraal worden waarbij gestreefd wordt naar een gebouw dat op jaarbasis voldoende energie opwekt voor zowel het gebouw als de gebruikers.
- Het gebouw moet klimaat neutraal worden en 40 mm regenwater op het verhard oppervlak kunnen bergen en infiltreren in de bodem. Aan te leggen parkeerplaatsen moeten met waterdoorlatende verharding worden verhard.
- Het gebouw moet zo goed mogelijk natuur-inclusief gebouwd worden.
- Het groen in de in te richten openbare ruimte moet zoveel mogelijk bijdragen aan biodiversiteit, rekening houdend met het BIOR 2024..

#### **2.4.4. Ruimtelijke inpassing**

Het plan gerealiseerd worden binnen de volgende randvoorwaarden.

1. Het plan wordt gerealiseerd binnen de projectgrens van het plangebied en het (de) gebouw(en) moet(en) binnen het bouwvlak worden gerealiseerd (zie bijlage 2; Tekening plangebied d.d. 22 maart 2024).  
Het bouwplan heeft een bouwvlak van maximaal 1500 m<sup>2</sup>.  
De lengte en breedte van het bouwplan mogen maximaal 10% van aangegeven bouwvlak overschrijden.



2. Het gebouw is niet hoger dan 3,5 lagen\*, inclusief een half-verdiepte parkeergarage.
3. De bovenste laag is vormgegeven als kap of als terugliggende laag waarbij de gevel minimaal 1 meter achter de gevel van de hoofdmassa ligt.
4. Het gebouw wordt niet hoger dan 12 meter.
5. Alle grote bomen rond het huidig gebouw blijven gehandhaafd
6. De architectuur past zo goed mogelijk bij het historische karakter van het Oude Dorp.

\* Een bouwlaag is ca 3 meter hoog, een kaplaag is ca. 4,5 meter hoog.

#### 2.4.5. Verkeer en parkeren

- De auto-ontsluiting van het projectgebied en het uiteindelijke plan moet gelijk zijn aan de huidige in- en uitrit aan De Poort.
- Parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van het nieuwe gebouw moeten in de parkeergarage onder het gebouw worden ondergebracht. Parkeerplaatsen voor bezoekers mogen op maaiveld worden gerealiseerd.
- Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de Nota Parkeernormen Houten van juli 2021. (Bijlage....) Daarbij geldt: 75% van de norm moet reguliere parkeerruimte zijn en 25% t.b.v. deelauto's.
- Bezoekersparkeerplaatsen worden onderdeel van het openbaar gebied en er zijn minimaal 2 plekken om elektrische auto's op te laden.

#### 2.4.6. Openbare ruimte en groen

De eventueel benodigde aanpassingen en inrichting van het omliggende openbaar gebied zijn onderdeel van het plan en worden door de Aanbieder verzorgd en betaald.

- De in te richten openbare ruimte moet een groene uitstraling hebben en bijdragen aan de biodiversiteit.
- Het openbaar groen moet voldoende bomen bevatten en schaduw geven tegen hittestress, 40% van de nieuwe woonomgeving heeft na volgroeing schaduw van bomen.
- Openbare ruimte en openbare voorzieningen van het plan moeten voldoen aan het BIOR 2024. (Bijlage ...)
- Het ontwerp van de openbare ruimte moet eerst goedgekeurd worden door de Gemeente voordat het wordt uitgevoerd.
- De openbare ruimte moet volgens dit goedgekeurde ontwerp worden uitgevoerd en wordt overgedragen, na opname en goedkeuring, aan de Gemeente Houten.

#### 2.4.7. Financiën

- De huurwoningen die door de ontwikkelaar/bouwer worden gebouwd, worden afgenomen en verhuurd door WoonIn. Voor een huurwoning wordt door WoonIn een uitnameprijs van..... v.o.n betaald.
- De koopwoningen worden gebouwd door de aanbieder en verkocht aan de uiteindelijke bewoners.
- De ontmoetingsruimte wordt door de Aanbieder gebouwd en om niet overgedragen aan de nog op te richten Vereniging van Eigenaren (V.V.E.)
- De noodzakelijke aanpassingen en inrichting van het omliggende openbaar gebied zijn onderdeel van het plan en worden door de Aanbieder verzorgd, betaald en om niet overgedragen aan de Gemeente.
- Ter zekerstelling van de vergoeding en/of herstel van mogelijke schade aan het openbaar gebied moet de Koper of het bedrijf dat Koper inschakelt om de woningen te realiseren een waarborgsom storten van €50.000,=. Deze waarborgsom wordt terugbetaald na afloop van alle werkzaamheden en de volledige ontruiming van het bouwterreinen. Eventuele schade aan het openbaar gebied op de waarborgsom in mindering gebracht. Voor de start van de bouw wordt er een gezamenlijke opname gedaan van de staat van het terrein en de omgeving

## 2.5. Programma van Wensen.

### 3.3.1 Participatie/ontwikkelproces

De aanbieder moet een plan bevatten waarin is vastgelegd hoe omwonenden en toekomstige kopers/huurders zo veel mogelijk worden betrokken bij het ontwerp- en realisatieproces. Als de toekomstige bewoners nog geen onderdeel zijn van de organisatie van de aanbieder, moeten zoveel mogelijk kopers zich voor de start van het ontwerp- en uitwerkingsproces kunnen aanmelden als mogelijke koper en vervolgens invloed hebben op het ontwerp van de woningen. Hoe beter dit georganiseerd is hoe hoger de aanbieder op dit element scoort bij de beoordeling.

### 3.3.2 Exploitatie gemeenschappelijke ruimte

De aanbieder moet een plan bevatten voor exploitatie van de ontmoetingsruimte ruimte en hoe de aanbieder dit gaat faciliteren. De betreffende toekomstige bewoners moeten verleid worden zoveel mogelijk gebruik willen maken van en deel willen nemen aan het beheer en exploitatie van de gezamenlijke ruimte zodat ontmoeting tussen de toekomstige bewoners onderling en met de huidige omwonenden wordt gefaciliteerd. Hoe beter het plan aansluit bij deze wens hoe hoger het scoort bij de beoordeling.

### 3.3.3 BENG en ENG

Conform bouwbesluit moet het gebouw Bijna Energie Neutraal (BENG) worden opgeleverd. Het beleid van de gemeente is om gebouwen zoveel mogelijk Energie Neutraal te realiseren. De aanbieder moet een plan bevatten hoe het gebouw zo energie-neutraal mogelijk zal worden gerealiseerd. Hoe dichter het plan bij energie neutraal komt hoe hoger het scoort bij de beoordeling.

### **3.3.4 Circulair**

Het gebouw moet zo veel mogelijk circulair gebouwd worden. De aanbieder moet een plan bevatten hoe het gebouw zo veel mogelijk circulair gebouwd wordt.

Met omwonenden zullen vooral gesproken moeten het ontwerp de buiteninrichting en de verschijningsvorm van het gebouw. Een en ander te verwoorden in het plan van aanpak.

### **3.3.5 Grondbod**

Er geldt een minimale grondprijs van 1.75 mln. Aanbiedingen met een lager bedrag worden niet in behandeling genomen. Een hoger groundbod weegt mee in de beoordeling van de aanbieder.

### **3.3.6 Inpassing architectuur Oude Dorp.**

De architectuur van het gebouw moet aansluiten bij de omgeving en het historische karakter van de wijk Oude Dorp waar het plan onderdeel van is. Hoe beter het ontwerp aansluit hoe hoger het scoort bij de beoordeling. Het beoordelingsteam laat zich daarbij adviseren door de commissie ruimtelijke kwaliteit van de Gemeente Houten.

CONCEPT

### 3. Beschrijving gunningsproces

Onduidelijkheden:

U kunt via TenderNed tot het daarop uiterste aangegeven tijdstip, (zie ook de planning in hoofdstuk 1.5) doorlopend vragen stellen over de procedure en de gepubliceerde documenten. Geef hierbij helder aan op welk document, paragraafnummer, paginanummer dan wel Bijlage de betreffende vraag betrekking heeft. De vragen kunnen zowel over de inhoud van de opdracht gaan als over tegenstrijdigheden, onjuistheden e.d. in de document(en). Wij verwachten hierin een proactieve houding van de Aanbieder.

De Gemeente zal de gestelde vragen zo veel mogelijk bundelen en zo snel mogelijk beantwoorden. Dit houdt in dat er ook tussentijds Nota's van Inlichtingen gepubliceerd kunnen worden. Dit geeft u de gelegenheid om over de gegeven antwoorden indien nodig, verduidelijkende vragen te stellen. Het uiterste moment van indienen vragen, **wordt bekendgemaakt in een e-mailbericht aan de geselecteerde gegadigden**

In geval van tegenstrijdigheden en/of onduidelijkheden geldt de volgende rangorde tussen de verschillende proces documenten:

1. Nota's van inlichtingen;
2. Het Gunningsleidraad Openbare Grondverkoop De Grund met Bijlagen en Appendices;
3. Algemene verkoopvoorwaarden model grondverkoop;
4. Aanbieding van de Aanbieder.

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.

Na deze biedingsfase zijn de documenten definitief

#### 3.1. Indiening Aanbieding

Uw Aanbieding bestaat uit maximaal 2.400 woorden en moet de volgende onderdelen omvatten:

- Het grondbod in euro's
- Een verklaring dat aan de gestelde eisen zal worden voldaan;
- Een plan van aanpak waarin wordt beschreven hoe aan de wensen wordt tegemoetgekomen;

Zendt uw Aanbieding uiterlijk voor de aangegeven tijd en sluitingsdatum via een e-mail naar [Aanbesteding@houten.nl](mailto:Aanbesteding@houten.nl). Na dit tijdstip is het niet meer mogelijk om de stukken toe te sturen en is het dus niet meer mogelijk om een Aanbieding in te dienen. De Gemeente accepteert alleen Aanbiedingen die via [Aanbesteding@houten.nl](mailto:Aanbesteding@houten.nl) worden ingediend.

Wanneer uw Aanbieding niet voldoet aan de voorgeschreven eisen, niet compleet, ongeldig, onvolledig is of (on)juiste gegevens bevat, kan dit aanleiding zijn uw Aanbieding uit te sluiten van verdere beoordeling en deelname aan de procedure.

In het plan van aanpak worden ten minste de volgende thema's beschreven:

- Ontwikkelproces met participatie omwonenden, kopers en indien van toepassing WoonIn;
- Woonconcept, hoe wordt de onderlinge samenwerking, het nabuurschap en de onderlinge zorg van de kopers en huurders van het te realiseren gebouw georganiseerd en voor de lange termijn vormgegeven;
- Een weergave van het aantal te realiseren woningen;
- Een globale weergave van de vorm en omvang van het te realiseren gebouw en de parkeeroplossing.

**Woonconcepten die blijvend stimuleren dat bewoners naar elkaar omkijken (community building en nabuurschap) door inrichting van het gebouw én organisatie en ondersteuning van de bewoners scoren hoger bij de aanbestedingsprocedure. Daarnaast worden woonconcepten waarbij de woningprijzen en bewoners selectie ook bij doorverkoop gereguleerd blijven scoren hoger bij de aanbestedingsprocedure.**

## 3.2. Proces beoordeling inschrijvingen

Het beoordelingsproces kent een paar fases:

Fase 1: Controle op compleetheid

Na sluiting van de termijn downloadt de Gemeente de Inschrijvingen uit de digitale kluis

Als eerste wordt beoordeeld of alle stukken die moeten worden ingeleverd aanwezig zijn. Indien niet compleet kan uw Inschrijving terzijde worden gelegd.

Fase 2: Beoordeling

De Inschrijvingen die compleet zijn, worden beoordeeld door het beoordelingsteam. Dit beoordelingsteam beoordeelt de Inschrijving op basis van de gunningscriteria zoals beschreven in hoofdstuk 5 van dit procedure document.

Het beoordelingsteam begint met de beoordeling van het kwalitatieve deel. De leden van het beoordelingsteam kennen punten toe aan de verschillende kwalitatieve onderdelen. Vervolgens worden de puntenwaarderingen van de beoordelaars bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aantal beoordelaars. Als er tussen beoordelaars grote verschillen in de beoordeling zitten, worden deze door het beoordelingsteam besproken. Voor het kwalitatieve deel moeten er minimaal 6.0 punten worden behaald. Als er lager wordt gescoord, krijgt de Aanbieder 0 punten op dit onderdeel toegekend.

Na afronding van de beoordeling van het kwalitatieve onderdeel, wordt het grondbod vrijgegeven voor het beoordelingsteam en wordt de ingediende prijs gewaardeerd.

Tot slot worden de resultaten van beide beoordelingsonderdelen (kwaliteit/prijs) bij elkaar opgeteld en wordt de eindscore per Aanbieder bepaald.

Bij een gelijke eindscore is de hoogte van de punten verkregen voor het kwaliteitsonderdeel doorslaggevend. Mocht er geen enkel verschil zijn in de beoordeling voor de kwaliteit als de prijs, wordt er geloot.

Fase 3: Uitslag

De Gemeente maakt het resultaat van de beoordeling met motivering bekend **via TenderNed aan alle aanbieders.**

De Aanbieders die (vooralsnog) niet voor het sluiten van de Grondverkoopovereenkomst in aanmerking komen, kunnen inlichtingen vragen en in rechte opkomen tegen de voorgenomen beslissing door een procedure in kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter in Utrecht. Dit kan tot en met 20 dagen na de verzenddatum van het bericht van afwijzing. Na deze termijn kunnen Aanbieders niet meer in rechte opkomen tegen de genomen beslissing.

Indien er op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig wordt gemaakt, dan wacht de Gemeente de uitkomst van dat kort geding af alvorens hij tot definitieve verkoop overgaat. Zodra de Gemeente de winnende Aanbieder in kennis stelt van het feit dat er een kort geding aanhangig is gemaakt, dan dient de winnende Aanbieder in deze kortgedingprocedure te interveniëren, op straffe van verval van recht om – nadien - nog op te mogen komen tegen een eventueel gewijzigd gunningvoornemen.

### 3.2.1. Procedure contracten.

De Gemeente nodigt de Aanbieder die de beste Aanbieding heeft gedaan uit voor een verificatiebespreking. U kunt hierbij als Aanbieder het verzoek krijgen om aanvullende informatie of documenten in te dienen. De Gemeente kan u vragen stellen ter verduidelijking en tevens wordt de te sluiten overeenkomst besproken. Als uit de verificatie blijkt dat de Aanbieding ongeldig had moeten worden verklaard, dan wijst de Gemeente de betreffende Aanbieding alsnog af. De Gemeente gaat dan in gesprek met de als tweede geëindigde Aanbieder.

### 3.2.2. Definitieve voornemen tot het sluiten van een Grondverkoopovereenkomst.

Het voornemen om te komen tot een Grondverkoopovereenkomst met de als beste beoordeelde Aanbieder is definitief als:

- Geen van de afgewezen partijen in rechte tegen het voorgenomen gunningsbesluit is opgekomen;
- Alle openstaande vragen afdoende zijn beantwoord;
- Het college van burgemeester en wethouders van Houten met dit voornemen heeft ingestemd.

Nadat het voornemen definitief is wordt er met de betreffende Aanbieder een Grondverkoopovereenkomst gesloten. Een voorbeeld van de Grondverkoopovereenkomst is als Bijlage 3 bij de procedure documenten gevoegd. De Aanbieding van de Aanbieder is onderdeel van de Grondverkoopovereenkomst.

#### Beoordelingsteam

De Aanbiedingen worden beoordeeld door een beoordelingsteam. Het beoordelingsteam bestaat uit vijf leden en de navolgende expertise/achtergrond. Dit beoordelingsteam bestaat uit:

- Projectleider Gemeente Houten
- Beleidsmedewerker Sociaal Domein Gemeente Houten
- Beleidsmedewerker Wonen Gemeente Houten
- Gebiedsmanager Oude Dorp gemeente Houten
- .....

Voorzitter beoordelingsteam zonder stemrecht

- Inkoopdeskundige Gemeente Houten.

Tijdens de beoordeling kan de Gemeente aan de Aanbieders verduidelijking vragen over de inhoud van de Aanbieding. De vragen en antwoorden mogen geen uitbreiding en/of aanvulling van de Aanbieding inhouden, maar uitdrukkelijk enkel en alleen een verduidelijking.

Het beoordelingsteam adviseert het college van burgemeester en wethouders. Het college neemt het definitieve gunningsbesluit.

### 3.3. Klachtenregeling

De gemeente heeft een klachtenregeling. Zie in deze ook het inkoopbeleid ([aanbestedingen \(houten.nl\)](http://aanbestedingen(houten.nl))) van de gemeente.

U kunt uw klacht kenbaar maken door een mail te sturen naar [aanbesteding@houten.nl](mailto:aanbesteding@houten.nl) met als onderwerp: klacht offerteaanvraag aangevuld met het onderwerp van de offerteaanvraag en zaaknummer. De gemeente neemt de klacht in behandeling en stelt de klager per omgaande in kennis van de behandelaar en de verwachte afhandeltermijn.

Indien u het niet eens bent met de door de gemeente verstrekte uitspraak op de ingediende klacht, kunt u zich wenden tot de Commissie van Aanbestedingsexperts (zie art. 4.27 Aw). Indien u hiervan gebruik maakt, ontvangt de gemeente graag een afschrift. Een ingediende klacht bij de Commissie van Aanbestedingsexperts heeft geen opschortende werking voor het offertetraject.

Daarnaast staat beroep open volgens de gerechtelijke procedure zoals elders beschreven.

## 4. Beoordeling en gunningscriteria

### 4.1. Inleiding

De Aanbieding bestaat uit de verklaring dat men aan de gestelde eisen kan voldoen, een Plan van Aanpak en een Grondbod.

Dit Plan van Aanpak mag uit maximaal 2400 woorden bestaan.

#### 4.1.1. Beoordeling Plan van aanpak

In het onderstaande schema is aangegeven hoeveel punten voor betreffend onderdeel kunnen worden verkregen. Er wordt gescoord met even cijfers, waarbij de volgende waardering geldt:

Gunningscriterium	Onderdeel	Wegingsfactor
<b>Kwaliteit</b>		<b>100%</b>
	<i>Grondbod</i>	30%
	<i>Bouwen met Kopers/huurders/omwonenden</i>	20%
	<i>Inpassing ontwerp in Historisch karakter Oude Dorp</i>	10%
	<i>Opzet en exploitatie ontmoetingsruimte</i>	10%
	<i>Van BENG naar ENG</i>	20%
	<i>Een circulair gebouw</i>	10%
<b>Totaal</b>		<b>100%</b>

De beoordelingscommissie geeft per criterium een cijfer op een schaal van 0 tot en met 10, waarbij geldt:

De beoordelingscommissie geeft per onderdeel van het kwaliteitscriterium een beoordeling:

Beoordeling	Score
<b><i>Uitstekend.</i></b> De beantwoording voldoet uitstekend aan het gevraagde en is zeer uitgebreid beschreven, sluit uitstekend aan bij de behoeften en wensen van de gemeente en geeft blijk van uitstekend inzicht in de situatie. Dit uit zich onder meer in relevante en onderscheidende meerwaarde van het door de aanbieder aangeboden in relatie tot het desbetreffende subgunningscriterium.	10 punten.
<b><i>Goed.</i></b> De beantwoording voldoet goed aan het gevraagde en is uitgebreid beschreven, sluit aan bij de behoefte en wensen van de gemeente en geeft blijk van inzicht in de situatie. Er is sprake van een geringe meerwaarde van het door de aanbieder aangeboden in relatie tot het desbetreffende subgunningscriterium	8 punten.
<b><i>Voldoende.</i></b> De beantwoording voldoet slechts nipt aan het gevraagde en sluit beperkt aan bij de behoeften en wensen van de gemeente. Er kunnen hierdoor onduidelijkheden blijven bestaan over hoe de aanbieder dit in praktijk uitvoert.	6 punten.
<b><i>Onvoldoende</i></b> De beantwoording voldoet gedeeltelijk aan de gestelde punten. Enkele onderdelen komen niet aan de orde.	4 punten.
<b><i>Ruim onvoldoende</i></b> De beantwoording voldoet onvoldoende aan het gevraagde en/of sluit onvoldoende aan bij de behoeften en wensen van de Opdrachtgever.	2 punten.
<b><i>Geen beantwoording van het gevraagde / niet aanwezig.</i></b>	0 punten.

De cijfers worden vervolgens vermenigvuldigd met de wegingsfactoren om tot het definitieve aantal punten te per onderdeel te komen.

## 4.2. Grondbod

In de Aanbieding moet een groundbod in euro's worden opgenomen waarvoor de Aanbieder de grond wil kopen. Door ondertekening van de Aanbieding verklaart de Aanbieder dit groundbod gestand te doen bij het sluiten van de Grondverkoopovereenkomst.

CONCEPT

## 5. Bijlagen

1. Projectgebied 2023
2. BIOR 2022
- 3 Houtens DNA 2023
- 4 Notitie Parkeernorm Houten 2021
- 5 Kwaliteitseisen woningen WoonIn 2023
- 6 Concept Grondverkoopovereenkomst met Algemene voorwaarden.
- 7.Planschade onderzoek
- 8 verkennend bodemonderzoek.
- 9 Flora en Fauna onderzoek.
- 10 Bodemonderzoek.

CONCEPT