Aanbestedingsleidraad Europese openbare procedure Verkoop Isabellaveld fase 2

28 mei 2025
Gemeente Vught

Colofon

Referentie	20250517/691/GB/NvdB

Contactpersoon	Gijs Bieze MSc. g.bieze@republiq.nl 06 – 45 50 79 33
Organisatie	Gemeente Vught Secr. Van Rooijstraat 1 Postbus 10100 5260 GA Vught
Auteurs	Gijs Bieze MSc. Nori van den Biggelaar MSc.

Inhoudsopgave

01	INLEIDING	4
01.01	Leeswijzer	4
01.02	Eisen aan Verkoop	4
01.02.01	Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan	5
01.02.02	Overige uitgangspunten	6
01.03	Duurzaamheid	6
01.04	Woningbouwprogramma	6
01.05	Scope van de Opdracht	7
01.06	Begrippen	8
02	PROCEDURE	9
02.01	Procedure en planning	9
02.02	Nota van Inlichtingen	9
02.03	Indienen inschrijvingen	10
02.04	Beoordeling	10
02.05	Bekendmaking voorlopige gunning	10
02.06	Bezwaartermijn	10
02.07	Definitieve gunning en ondertekening Exploitatieovereenkomst en Erfpachtovereenkomst	10
02.08	Doorkijk na gunning	10
03	VOORWAARDEN INSCHRIJVING	12
03.01	Uitgangspunten bij Inschrijving	12
03.02	Inschrijvingsvereisten	12
03.03	In te dienen documenten bij Inschrijving	13
04	INSCHRIJVING EN BEOORDELING	14
04.01	Uitsluitingsgronden	14
04.02	Geschiktheidseisen	14
04.02.01	Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid	14
04.03	Overige bewijsstukken	15
04.04	Gunningscriterium	15
05	BIJLAGEN	16

01 INLEIDING

De gemeente Vught (verder: Aanbestedende Dienst) is eigenaar van de locatie 'Voormalig Sportveld Isabellakazerne'. Deze locatie is onderdeel van het gebied Stadhouderspark en is in het omgevingsplan Stadhouderspark benoemd als deelgebied De Hagen. Het Isabellaveld is het laatst te bebouwen plangebied in het Stadhouderspark en ligt tussen de Kampdijklaan, Postweg, het spoor en de Prinsenlaan, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding. In 2019 zijn de woningen die onderdeel uitmaken van fase 1 opgeleverd.



Figuur 1: ligging Isabellaveld fase 2

Aanbestedende Dienst heeft besloten om tot Verkoop van fase 2 van het Isabellaveld over te gaan. Het doel is het vinden van een Exploitant die op deze locatie op korte termijn een divers woningaanbod realiseert, dat past binnen het bestuursakkoord "Een nieuwe start - Coalitieakkoord Vught 2023-2026".

01.01 Leeswijzer

Deze Aanbestedingsleidraad bevat de informatie voor Inschrijvers van deze Europese openbare procedure. Met dit document wil Aanbestedende Dienst u voorzien van de relevante informatie over de procedure (hoofdstuk 02), de voorwaarden en minimumeisen waaraan uw Inschrijving moet voldoen (hoofdstuk 03) en het gunningscriterium, de wijze van beoordeling en gunning (hoofdstuk 04). Zodoende dat Inschrijvers een weloverwogen Inschrijving kunnen doen. Door een Inschrijving te doen, stemt u in met de inhoud van voorliggende Aanbestedingsleidraad.

01.02 Eisen aan Verkoop

Aanbestedende Dienst stelt de volgende eisen aan de Verkoop:

- Ontwikkeling moet voldoen aan ruimtelijke kaders van het omgevingsplan, het stedenbouwkundig plan en moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 01.02.01).
- Realisatie van het vastgestelde woningbouwprogramma (zie tabel 1 - paragraaf 01.03.01).
  - De grond van bouwveld 1 (Exploitatiegebied B) wordt in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Uitgangspunten zijn beschreven in de Nota Erfpacht gemeente Vught (Bijlage B3), de Exploitatieovereenkomst (Bijlage B1) en de Erfpachtovereenkomst (Bijlage B2) van Aanbestedende Dienst.
  - De gronden van bouwveld 2 t/m 5 (Exploitatiegebied A) worden verkocht onder de voorwaarde dat de Exploitant deze gronden gaat exploiteren overeenkomstig de Exploitatieovereenkomst (Bijlage B1) van Aanbestedende Dienst.

- Exploitant dient voor de tien grondgebonden woningen in het dure segment parkeerplaatsen op eigen terrein behorend bij de betreffende woningen te realiseren, binnen de vastgestelde gemeentelijke parkeernormen van twee per woning. Voor alle overige woningen worden de parkeerplaatsen door Aanbestedende Dienst in openbaar gebied gerealiseerd. De gehele inrichting van de openbare ruimte valt onder de verantwoordelijkheid van Aanbestedende Dienst.
- Bieden vanaf € 5.116.000,- exclusief BTW voor de gronden onder de tien middeldure woningen en tien dure woningen (Exploitatiegebied A). De aankoopprijs is kosten koper. Voor het vestigen van het recht van erfpacht (Exploitatiegebied B) op de 24 rug-aan-rug woningen is geen vergoeding verschuldigd van Exploitant. Exploitant is tevens niet gerechtigd voor de overdracht van het recht van erfpacht aan particulier een vergoeding te vragen.
- Tijdens planontwikkeling en realisatie stemt de Exploitant actief en periodiek af met Aanbestedende Dienst. Exacte frequentie hiervan is na gunning, in overleg, te bepalen.

Een Inschrijving die niet voldoet aan bovenstaande eisen, wordt uitgesloten van deelname aan de aanbesteding.

01.02.01 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

De Aanbestedende Dienst heeft een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan opgesteld (Bijlage B4). Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan geldt als uitgangspunt voor het ontwerp en de realisatie. Er wordt voor de woningen in Isabellaveld fase 2 aangesloten op de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen uit fase 1. Daarom gelden de uitgangspunten voor beeldkwaliteit in fase 1 ook voor de woningen in fase 2. Hierbij is de basis dat er een wijk gemaakt wordt die verwantschap heeft met het Stadhouderspark, maar ook een eigen signatuur heeft. Door de inpassing van het actuele woonbeleid in de plannen gelden er op sommige plekken in fase 2 extra of andere uitgangspunten.



Figuur 2: stedenbouwkundig plan Isabellaveld fase 2

01.02.02 Overige uitgangspunten

De overige uitgangspunten voor de Verkoop zijn als volgt:

- Gezien de ligging van Isabellaveld fase 2 zijn geluidwerende maatregelen op woningniveau nodig om geluidhinder te reduceren. Als aanvrager van de omgevingsvergunning is Exploitant alleen verantwoordelijk voor geluidwerende maatregelen op woningniveau. Bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen zal door Exploitant voor de woningen waarvoor een hogere waarde verleend is, formeel aangetoond moeten worden dat de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie voldoende is om het vereiste binnenniveau geluid te waarborgen.
- De bouw van de 24 rug-aan-rug woningen is in strijd met het omgevingsplan. De woningen worden binnen het bouwvlak gerealiseerd, maar er worden woningen gerealiseerd waarvan de voorgevel niet wordt gesitueerd in de voorgevelrooilijn. Hiervoor dient Exploitant een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De Aanbestedende Dienst onderzoekt nog of zij deze aanvraag op voorhand zelf zal indienen.
- De Aanbestedende Dienst heeft inventariserend veldonderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van archeologische waarden. Ter plaatse van de te kappen bomen en te slopen garageboxen wordt nog nader onderzoek uitgevoerd. Op basis van de huidige resultaten van het onderzoek is de verwachting niet dat archeologische waarden een belemmering zullen vormen voor de (tijdige) realisatie van het project. Voor zover de uitkomsten van het vervolgonderzoek desondanks mochten leiden tot de verplichting tot nader onderzoek en/of conserverende maatregelen, is de Aanbestedende Dienst bevoegd de termijn voor levering van het Exploitatiegebied A op te schorten totdat deze werkzaamheden zijn voltooid.

01.03 Duurzaamheid

De gemeente Vught hecht waarde aan het duurzaam, circulair en netbewust ontwikkelen van woningen. Hierbij wil zij de ontwerpprincipes voor netbewuste nieuwbouw toepassen (zie bijlage B5). Daarom dienen Inschrijvers, als onderdeel van hun Inschrijving, aan te geven welke concrete maatregelen uit bijlage B5 zij willen toepassen voor de woningen op Isabellaveld fase 2. Hierin moet in worden gegaan op deze ontwerpprincipes en de manier waarop de Inschrijver deze wil toepassen bij het ontwikkelen van Isabellaveld fase 2. Inschrijvers dienen tevens te bezien of er koppelkansen zijn met het Uitvoeringsplan aardgasvrij Loyola (link naar uitvoeringsprogramma). Dit onderdeel van de Inschrijving wordt niet beoordeeld, maar is bedoeld om de Inschrijvers na te laten denken over circulaire en netbewuste nieuwbouw. In de Exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat alle maatregelen die voor toepassing op Isabellaveld fase 2 worden genoemd in de Inschrijving, daadwerkelijk uitgevoerd moeten worden door Inschrijver.

01.04 Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma dat gerealiseerd moet worden door de Exploitant bestaat uit 44 grondgebonden eengezinswoningen:

Exploitatiegebied	Bouwveld	Omschrijving	Segment	VON-prijs
B	Bouwveld 1	24 rug-aan-rug woningen (grond in erfpacht)	Erfpacht	< € 221.000 (gemiddeld)
A	Bouwveld 2	2 tweekappers (koop)	Duur	> € 705.000
A	Bouwveld 3	3 aaneengesloten woningen (koop)	Duur	> € 705.000
A	Bouwveld 4	10 rijwoningen (koop)	Middelduur	€ 325.000 – € 705.000

A	Bouwveld 5	4 tweekappers (koop) 1 vrijstaand (koop)	Duur	> € 705.000 > € 705.000
		44 woningen		

Tabel 1: Woningbouwprogramma Isabellaveld fase 2. Prijspeil 1-1-2025.

Prijssegmenten per 1-1-2025
Aanbestedende Dienst hanteert drie segmenten voor dit project:

- Erfpacht: prijs tot € 221.000,-(gemiddeld)
- Middelduur: van € 325.000,- tot € 705.000,-
- Duur: vanaf € 705.000,-

In het woningbouwprogramma voor Isabellaveld fase 2 worden de segmenten betaalbaar, middelduur en duur gerealiseerd.

Vrij-op-naam-prijs
Voor vrij-op-naam-prijs van een woning geldt de volgende omschrijving: grondkosten, bouwkosten, sanitair, keuken, honorarium en bijkomende kosten architect en adviseurs, honorarium en bijkomende kosten notaris voor transportakte, verkoopkosten, leges, btw, kadastrale inmeting en aansluitkosten nutsvoorzieningen. Niet inbegrepen zijn: aansluitkosten telefoonnet/CAI, kosten eventuele koperskeuzes en andere wijzigingen op verzoek van de bewoners, kosten inrichting, kosten inrichting tuin en kosten erfafscheidingen, tenzij het een erfafscheiding betreft die ontwikkelaar zelf plaatst gedurende de bouw of dwingend door de ontwikkelaar wordt voorgeschreven. Indien woningen worden verkocht met verplichte afname van een eigen parkeerplaats, maken de kosten van de aanschaf van de parkeerplaats onderdeel uit van de vrij-op-naamprijs. De prijssegmenten worden ieder jaar geïndexeerd op 1 januari met de CAO-loonindex + 1%. De vastgestelde prijsgrenzen voor 2025 zijn hierboven weergegeven onder de alinea: "Prijssegmenten per 1-1-2025".

01.05 Scope van de Opdracht

Exploitant:

- Aankoop van het perceel conform de kadastrale kaart – Exploitatiegebied A (Bijlage B6).
- Vestigen van het recht van erfpacht op het perceel conform de kadastrale kaart – Exploitatiegebied B (Bijlage B6).
- Het opstellen van een definitief ontwerp. Dit ontwerp is gebaseerd op het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan (Bijlage B4).
- Het op risico realiseren van woningen, inclusief afzet van de woningen.
- De bouw dient te starten na de datum van levering van de onroerende zaak en met bekwame spoed, ononderbroken te worden voortgezet en voltooid, een en ander conform de termijnen zoals vastgelegd in de overeenkomsten.

Aanbestedende Dienst:

- Aanbestedende Dienst is verantwoordelijk voor de openbare ruimte.
- De Aanbestedende Dienst zorgt ervoor dat het plangebied bij levering bouwrijp is, met een mogelijke uitzondering van nog niet afgeronde kabel- en leidingwerkzaamheden voor elektriciteit door Enexis. Als deze situatie zich voordoet, wordt de grond alsnog geleverd en worden de werkzaamheden van Enexis op een later moment op kosten van Aanbestedende Dienst uitgevoerd. Eventuele vertraging hierin geeft de Inschrijver geen recht op schadevergoeding.

Bovengenoemde demarcatie van verantwoordelijkheden is vastgelegd in de Exploitatieovereenkomst (Bijlage B1) en de Erfpachtovereenkomst (Bijlage B2).

01.06 Begrippen

In deze aanbestedingsleidraad wordt het volgende verstaan onder:

Begrip	Omschrijving
Aanbestedende dienst	Gemeente Vught
Aanbestedingswet	De Aanbestedingswet 2012 Stb. 2012 542, zoals laatstelijk gewijzigd bij Wet van 1 juli 2016, houdende nieuwe regels omtrent aanbestedingen, Stb. 2016, 241.
Inlichtingen	Een schriftelijke reactie van de Aanbestedende dienst op geanonimiseerde vragen en opmerkingen van geïnteresseerden. De Nota van Inlichtingen maakt integraal deel uit van de aanbestedingsdocumenten.
Inschrijver	De Partij die een Inschrijving indient. Voor Inschrijver kan waar van toepassing ook Inschrijvers of een samenwerkingsverband van Inschrijvers worden gelezen.
Inschrijving	Ingediend door Inschrijver van de onderhavige aanbestedingsprocedure.
Exploitant	De winnende Inschrijver, aan wie de Aanbestede dienst verkoopt.
Exploitatieovereenkomst	De Exploitatieovereenkomst Isabellaveld Vught - Fase 2 die met Exploitant respectievelijk samenwerkende partijen wordt gesloten, waarin de condities en voorwaarden voor verkoop, ontwikkeling en realisatie zijn vastgelegd.
Erfpachtovereenkomst	De Erfpachtovereenkomst Grond Isabellaveld die met Exploitant respectievelijk samenwerkende partijen wordt gesloten, waarin de condities en voorwaarden voor het recht van erfpacht zijn vastgelegd.
Verkoop	Het sluiten van de Exploitatieovereenkomst voor de aankoop van het perceel, respectievelijk de ontwikkeling en realisatie conform de ingediende Inschrijving van de Exploitant

02 PROCEDURE

In dit hoofdstuk wordt de Europese openbare procedure omschreven, waarbij toelichting gegeven wordt op het inhoudelijke verloop van de procedure en de planning.

02.01 Procedure en planning

Aanbestedende Dienst heeft de keuze gemaakt om een Europese openbare procedure te hanteren voor de Verkoop van Isabellaveld fase 2. Deze openbare procedure bestaat uit één fase, waarin alle geïnteresseerde partijen een Inschrijving kunnen doen. De procedure biedt gelijke toegang aan alle partijen die aan de minimumeisen (zie hoofdstuk 03) voldoen.

Aanbestedende Dienst heeft alle kwalitatieve uitgangspunten en eisen met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van de woningen vastgelegd in de Aanbestedingsleidraad en de Exploitatieovereenkomst en de Erfpachtovereenkomst. Daarom kiest Aanbestedende Dienst ervoor om te gunnen op basis van het gunningscriterium prijs. Aan de Inschrijver die de hoogste bieding doet en aan alle voorwaarden voldoet, wordt de Verkoop (voorlopig) gegund.

Bij de start van de aanbesteding is alle informatie over de Verkoop in deze Aanbestedingsleidraad openbaar gepubliceerd via TenderNed. Vervolgens kunnen Inschrijvers vragen stellen over de Verkoop via TenderNed. Deze vragen worden beantwoord in een Nota van Inlichtingen. Daarna dienen Inschrijvers hun Inschrijving in.

De planning is opgenomen in tabel 2. Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om deze planning aan te passen.

Procedurestap	Datum	Tijdstip	Dag
Publiceren aanbesteding	2 juni 2025		Maandag
Ontvangst vragen Nota van Inlichtingen	16 juni 2025	17.00 uur	Maandag
Publiceren Nota van Inlichtingen	25 juni 2025		Woensdag
Indienen inschrijving	11 juli 2025	17.00 uur	Vrijdag
Voorlopige gunning	22 augustus 2025		Vrijdag
Definitieve gunning	12 september 2025		Vrijdag
Exploitatieovereenkomst en Erfpachtovereenkomst tekenen	Binnen 4 weken na definitieve gunning		

Tabel 2: planning aanbestedingsprocedure

02.02 Nota van Inlichtingen

De aanbesteding start met verstrekking van onderhavige Aanbestedingsleidraad en overige stukken. Vanaf de datum van start aanbesteding tot bovengenoemde deadline wordt men in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en Inlichtingen te krijgen. Hiervoor dienen Inschrijvers gebruik te maken van TenderNed. De verantwoordelijkheid voor het tijdig en correct indienen van vragen ligt bij de Inschrijver.

Van de beantwoording van vragen en overige verstrekte Inlichtingen wordt door Aanbestedende Dienst een Nota van Inlichtingen opgemaakt, die deel uitmaakt van de aanbestedingsdocumenten. Deze Nota van Inlichtingen wordt gedeeld via TenderNed.

02.03 Indienen inschrijvingen

Inschrijvers hebben tot uiterlijk 11 juli 2025 17.00 uur de gelegenheid een Inschrijving in te dienen die voldoet aan de eisen en voorwaarden zoals gesteld in dit document met bijlagen en de Nota van Inlichtingen. De verplicht in te dienen stukken bij Inschrijving zijn opgenomen in paragraaf 03.03.

De stukken dienen in geheel digitaal via TenderNed te zijn ingediend vóór het hierboven vermelde tijdstip. Inschrijvingen die hier niet aan voldoen worden uitgesloten van deelname.

02.04 Beoordeling

Gunning vindt plaats op basis van hoogste prijs. Na ontvangst van de Inschrijvingen worden deze, door Republiq, gecontroleerd op ontvankelijkheid (zie paragraaf 04.01 en 04.02) en de inschrijvingsvereisten (zie paragraaf 03.02). Bij kleine, niet wezenlijke gebreken, kan Aanbestedende Dienst besluiten om de Inschrijver in de gelegenheid te stellen deze binnen een redelijke termijn te herstellen.

Vervolgens worden de biedingen geopend en wordt voorlopig gegund aan de Inschrijver met de hoogste bieding.

02.05 Bekendmaking voorlopige gunning

Aanbestedende Dienst stelt alle Inschrijvers schriftelijk op de hoogte van het voornemen tot gunning. Naar verwachting vindt dit plaats op 22 augustus 2025.

02.06 Bezwaartermijn

Na de bekendmaking van de gunning gaat de wettelijke bezwaartermijn van 20 kalenderdagen in. Indien één van de Inschrijvers bezwaar wenst te maken tegen de voorlopige gunning, dan dient hij binnen deze 20 dagen nadat de uitslag per brief aan hem bekend is gemaakt, een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch.

De termijn van 20 dagen is een harde vervaltermijn. Indien een Inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, doet hij afstand van al zijn aanspraken jegens Aanbestedende Dienst ter zake de aanbesteding en/of de uitslag daarvan. Indien geen bezwaren op voornoemde wijze aanhangig zijn gemaakt, maakt Aanbestedende Dienst de gunning definitief op 12 september 2025.

02.07 Definitieve gunning en ondertekening Exploitatieovereenkomst en Erfpachtovereenkomst

Na definitieve gunning treden Inschrijver waaraan is gegund en Aanbestedende Dienst in overleg met als doel het zo spoedig mogelijk ondertekenen van de Exploitatieovereenkomst en de Erfpachtovereenkomst. Met het doen van een Inschrijving committeren Inschrijvers zich aan de inhoud van de bij start aanbesteding gedeelde Exploitatieovereenkomst en Erfpachtovereenkomst. Levering dient plaats te vinden binnen de termijn als genoemd in de Exploitatieovereenkomst (Bijlage B1) en de Erfpachtovereenkomst (Bijlage B2).

Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om, indien Inschrijver waaraan verkoop gegund is terugtrekt, overeenstemming te zoeken met Inschrijver met de Inschrijving met de op één na hoogste bieding (conform de uitslag van de aanbesteding). En met deze Inschrijver de Exploitatieovereenkomst en de Erfpachtovereenkomst te sluiten.

02.08 Doorkijk na gunning

Na de ondertekening van de Exploitatieovereenkomst en de Erfpachtovereenkomst zal de Exploitant Isabellaveld fase 2 ontwikkelen conform het bepaalde in deze Exploitatieovereenkomst en Erfpachtovereenkomst. De Exploitant werkt het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan uit naar een schetsontwerp, een voorlopig ontwerp en definitief

ontwerp. Per fase moet het ontwerp ter goedkeuring worden voorgelegd aan Aanbestedende Dienst. Zonder instemming van Aanbestedende Dienst is uitwerking van een vervolgfase dan niet toegestaan.

03 VOORWAARDEN INSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden de voorwaarden beschreven waaraan Inschrijvers zich conformeren bij Inschrijving en waar hun Inschrijving uit moet bestaan en aan moet voldoen.

03.01 Uitgangspunten bij Inschrijving

Met het doen van een Inschrijving verklaren Inschrijvers zich onvoorwaardelijk akkoord met de volgende uitgangspunten:

- Het bepaalde in onderhavige aanbestedingsleidraad blijft onverkort van toepassing, indien en voor zover daar in de Nota van Inlichtingen niet vanaf is geweken. Bij discrepantie tussen de aanbestedingsleidraad en de Nota van Inlichtingen, prevaleert het daaromtrent in de Nota van Inlichtingen bepaalde.
- Aanbestedende Dienst houdt zich te allen tijde het recht voor om – om haar moverende redenen – niet te verkopen of de aanbesteding tussentijds af te breken, te wijzigen of te herstarten, zonder dat Aanbestedende Dienst is gehouden tot een kosten- en/of schadevergoeding.
- Aanbestedende Dienst houdt zich te allen tijde het recht voor om – om haar moverende redenen – niet tot gunning over te gaan en om Inschrijvers die in strijd handelen met het de in onderhavige Aanbestedingsleidraad bepaalde uit te sluiten van verdere deelname en/of beoordeling van hun Inschrijving.
- Aanbestedende Dienst accepteert bij Inschrijving geen voorbehouden en/of voorwaarden op de Inschrijving.
- Elke Inschrijver verklaart door middel van het doen van een Inschrijving in te stemmen met het verloop en de inhoud van de aanbesteding.
- Het is Inschrijvers niet toegestaan om onderling in contact met elkaar te treden over hun Inschrijvingen en/of op welke wijze dan ook inzage te hebben in elkaars Inschrijvingen.
- Aanbestedende Dienst vergoedt aan Inschrijvers geen kosten die zijn gemaakt in het kader van deelname aan deze aanbesteding.
- Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor te allen tijde verstrekte gegevens en verklaringen aan nader onderzoek te onderwerpen of te controleren op juistheid, evenals de opgegeven referenties te benaderen.
- Inschrijver mag de gegevens, verstrekt door Aanbestedende Dienst in het kader van deze aanbesteding, alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt.
- Het is Inschrijver niet toegestaan om medewerkers van de Aanbestedende Dienst te benaderen met betrekking tot deze aanbesteding. Dit geldt ook voor partijen die door Aanbestedende Dienst bij de aanbesteding worden betrokken, zoals Republiq. Pogingen daartoe kunnen leiden tot het ongeldig verklaren van de Inschrijving.

03.02 Inschrijvingsvereisten

Voor deze aanbesteding gelden de volgende inschrijvingsvereisten:

- Aanbestedende dienst kan besluiten om Inschrijvingen, waarin afwijkingen of voorbehouden zijn opgenomen in afwijking van de Aanbestedingsleidraad en bijbehorende bijlagen, niet in behandeling te nemen en uit te sluiten van beoordeling van hun Inschrijving.
- Inschrijvers wordt verzocht geen andere informatie in te dienen dan gevraagd. Extra informatie zal niet worden meegenomen bij de beoordeling.
- De Inschrijving dient minimaal 120 dagen gestand te worden gedaan, te rekenen vanaf de datum van indiening.
- De formulieren ten behoeve van de Inschrijving (zie bijlagen) dienen op de aangegeven plaatsen volledig te worden ingevuld en ondertekend door daartoe ondertekeningsbevoegde personen.
- De Inschrijving en alle bijlagen, verklaringen en andere ingediende stukken dienen in de Nederlandse taal te worden opgesteld.
- Inschrijvers dienen het inschrijvingsbiljet (Bijlage A2) te gebruiken voor het doen van een Inschrijving. Aanbestedende Dienst kan besluiten inschrijvingen waarin wijzigingen, voorbehouden, branchevoorwaarden, algemene voorwaarden of andere voorwaarden zijn opgenomen, niet in behandeling te nemen en de

betreffende Inschrijver(s) uit te sluiten van deelname. Gelijktijdig met Inschrijving dienen Inschrijvers een ingevulde model K verklaring (Bijlage A3) in te dienen.

- Aanbestedende Dienst stelt een minimum grondbod van € 5.116.000,- exclusief btw voor de koop van de gronden onder de 10 middeldure woningen en 10 dure woningen (Exploitatiegebied A). De aankoopprijs is kosten koper. Inschrijvingen onder dit minimum grondbod worden uitgesloten van deelname. Voor het vestigen van het recht van erfpacht (Exploitatiegebied B) is geen vergoeding verschuldigd van Exploitant. Exploitant is tevens niet gerechtigd voor de overdracht van het recht van erfpacht aan particulier een vergoeding te vragen.
- Een rechtspersoon meldt zich slechts één keer aan, ofwel als afzonderlijke Inschrijver of als partij in een samenwerkingsverband. De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor Inschrijvers uit te sluiten, indien de Inschrijvers niet aannemelijk kunnen maken dat de mededinging niet wordt vervalst door hun deelname aan de aanbesteding. Van vervalsing van de mededinging wordt bijvoorbeeld vermoed sprake te zijn bij verschillende Inschrijvers die onderdeel uitmaken van dezelfde groep in de zin van artikel 2:24b BW. Ook wordt vermoed van vervalsing van mededinging sprake te zijn bij een organisatie of onderneming die zich zelfstandig of als lid van een combinatie heeft aangemeld én tevens als onderaannemer bij een andere Inschrijver. Deze voorbeelden van vervalsing van de mededinging zijn niet uitputtend.
- In het geval de winnende Inschrijver een samenwerkingsverband betreft, dienen de leden van dit samenwerkingsverband vóór het verstrekken van de bank- of concerngarantie een rechtsvorm aan te nemen waarbij zij hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van alle uit de aanbesteding en Exploitatieovereenkomst en Erfpachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
- Alle kosten om de locatie geschikt te maken voor het door de Inschrijver beoogde gebruik, waaronder begrepen maar niet beperkt tot kostenverhaal/exploitatiebijdragen, leges, etc. verbonden aan een benodigd ruimtelijk besluiten en/of vergunningen, zijn volledig voor rekening van Exploitant
- Alle kosten en risico's ten aanzien van locatie komen vanaf de notariële levering voor rekening van Exploitant.

03.03 In te dienen documenten bij Inschrijving

Inschrijvers dienen bij Inschrijving onderstaande documenten in te dienen:

- Ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
- Ingevuld en rechtsgeldig ondertekende projectreferentie – Bijlage A1.
- Ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijvingsbiljet – Bijlage A2.
- Ingevuld en rechtsgeldig ondertekende model K verklaring – Bijlage A3
- Maatregelen voor duurzame, circulaire en netbewuste nieuwbouw en koppelkansen met Uitvoeringsplan Aardgasvrij Loyola (maximaal 2 A4, zie paragraaf 01.03).

04 INSCHRIJVING EN BEOORDELING

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de Inschrijvingen worden beoordeeld door Aanbestedende Dienst en wat wijze van gunnen is.

04.01 Uitsluitingsgronden

Op de Inschrijvers mogen geen van de Uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zoals is aangegeven in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument. Inschrijvers tonen dit aan door het indienen van een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

04.02 Geschiktheidseisen

Inschrijvers moeten voldoen aan de Geschiktheidseisen. Indien Inschrijvers niet voldoen aan één of meer Geschiktheidseisen, worden zij uitgesloten van deelname aan deze aanbestedingsprocedure. De Geschiktheidseisen hebben betrekking op technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid.

04.02.01 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

Inschrijver dient een referentieproject in te dienen om aan te tonen dat hij voldoet aan de kerncompetentie. Er mag conform het formulier in Bijlage A1 maximaal één referentieproject ingediend worden.

Kerncompetentie: ervaring met een risicodragende rol in de ontwikkeling van 25 grondgebonden woningen.

- Inschrijver heeft een risicodragende rol gehad in de ontwikkeling van 25 grondgebonden woningen. Dat wil zeggen dat de woningen voor eigen rekening en risico zijn gerealiseerd en verkocht.
- De opbrengst van de ontwikkeling (grond en woningen (VON)) waarvoor de Inschrijver risico draagt, bedraagt minimaal €7.500.000, met een minimum van 25 grondgebonden woningen.

Het referentieproject dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Het project, of het deel van het project waarop Inschrijver zich beroept, dient te zijn opgeleverd op of na 1 juni 2020.
- De naam, het telefoonnummer en een duidelijke omschrijving van de rol van de opdrachtgever moeten worden opgenomen in de beschrijving van het referentieproject. Inschrijver moet de betreffende persoon hebben geïnformeerd dat Aanbestedende Dienst contact met hem/haar kan opnemen ten behoeve van nadere inlichtingen in het kader van deze aanbesteding.

Aandachtspunten voor het referentieproject zijn als volgt:

- Uit de door Inschrijver verstrekte gegevens dient expliciet te blijken dat het project aan de kerncompetentie en bovenstaande eisen wordt voldaan.
- Indien een samenwerkingsverband een Inschrijving indient en het referentieproject is uitgevoerd door één of meerdere (maar niet alle) combinanten, dan dienen de werkzaamheden waarop het referentieproject betrekking heeft, in geval van gunning aan het samenwerkingsverband, te worden uitgevoerd door de combinant die het betreffende referentieproject heeft ingebracht.
- De Inschrijver dient de opgevoerde ervaring met de eigen onderneming te hebben opgedaan, tenzij de Inschrijver zich beroept op de bekwaamheid van een andere rechtspersoon (waaronder andere groepsvennootschappen).
- Inschrijvers mogen een beroep doen op de ervaring van (een) derde(n) door een samenwerkingsverband met die derde(n) aan te gaan of door te borgen dat die derde(n) voor hen beschikbaar is/zijn en daadwerkelijk de betreffende werkzaamheden – waarvoor de betreffende Inschrijver dus een beroep doet op die derde(n) – uitvoeren in het geval van gunning aan de betreffende Inschrijver. Inschrijvers moeten dit in Deel II, onderdeel C van het UEA aangeven.

Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor de door Inschrijvers verstrekte gegevens op juistheid te controleren. Indien er onjuiste gegevens zijn verstrekt, kan Aanbestedende Dienst de betreffende Inschrijver uitsluiten van deelname.

04.03 Overige bewijsstukken

Conform artikel 2.13.9 van het ARW 2016 en in lijn met de eisen beschreven in deze leidraad dient te Inschrijver de volgende bewijsstukken te kunnen overleggen in het kader van een Europese openbare aanbestedingsprocedure, indien de Aanbestedende Dienst hierom verzoekt:

- Uittreksel uit het handelsregister;
- Gedragsverklaring aanbesteden;
- Verklaring van de belastingdienst;
- Vereiste verzekeringspolissen en eventuele overige verklaringen die volgen uit het UEA.

04.04 Gunningscriterium

Alle ontvankelijke Inschrijvingen worden beoordeeld op basis van het gunningscriterium: hoogste prijs. Aanbestedende Dienst stelt geen kwalitatieve criteria.

Indien meerdere Inschrijvers een gelijke Inschrijving indienen en een complete en geldige Inschrijving hebben gedaan, bepaalt een notariële loting aan welke van deze Inschrijvers de opdracht wordt gegund. De loting zal plaatsvinden door een onafhankelijke notaris, die een proces-verbaal van de loting opmaken. Inschrijvers kunnen de loting niet bijwonen.

05 BIJLAGEN

In te dienen documenten bij Inschrijving:

- Bijlage A1 – Projectreferentie .
- Bijlage A2 – Inschrijvingsbiljet
- Bijlage A3 – Model K verklaring

Overige bijlagen:

- Bijlage B1 – Exploitatieovereenkomst Isabellaveld Vught - Fase 2
- Bijlage B2 – Erfpachtovereenkomst Grond Isabellaveld
- Bijlage B3 – Nota Erfpacht gemeente Vught
- Bijlage B4 – Stedenbouw- en beeldkwaliteitsplan Isabellaveld - Fase 2
- Bijlage B5 – Ontwerpprincipes Netbewuste Nieuwbouw
- Bijlage B6 – Kadastrale kaart Exploitatiegebied A en B Isabellaveld - Fase 2