



Team Woningbouw

SELECTIELEIDRAAD

TOCHTPAD NOORDEINDE

Versie:	1.0
Status:	Definitief
Kenmerk:	48861
E-mailadres	n.v.t.

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Projectachtergrond	5
1.2	Gemeente Nieuwkoop	5
1.3	Tenderprocedure	6
1.4	Projectkader en scope	6
1.5	Rechtsverhouding en overeenkomsten	7
1.6	Planning	7
1.7	Communicatie en begeleiding van de tender	7
2	Ontwikkeling Tochtpad Noordeinde	8
2.1	Projectbeschrijving	8
2.1.1	Aanleiding	8
2.1.2	Locatie	8
2.1.3	Huidig gebruik	9
2.1.4	Omwonenden	9
2.2	Planologie	9
2.2.1	Ander vigerend beleid	10
2.3	Minimaal groundbod	10
2.4	Maximale afnameprijzen sociale huurwoningen WDA	11
3	Tendervoorwaarden	12
3.1	Akkoordverklaring	12
3.2	Vormvoorschriften	12
3.3	Taal	12
3.4	Inschrijven in een samenwerkingsverband	12
3.5	Deelname in combinatie	12
3.6	Meerdere deelnameverzoeken binnen één concern	12
3.7	Concernverklaring	13
3.8	Tegenstrijdigheden en onjuistheden	13
3.9	Inschrijfvergoeding	13
3.10	Belangenverstrengeling en voorkennis	13
3.11	Uitsluiting deelnemers en afbreken procedure	14
3.12	Geheimhouding en publiciteit	14
3.12.1	Geheimhouding	14

3.12.2	Gemeente Nieuwkoop.....	14
3.12.3	De Gegadigde	14
3.13	Intellectueel eigendom.....	14
4	Inlichtingen en informatie uitwisselen	15
4.1	Algemeen.....	15
4.2	Nadere inlichtingen ten behoeve van de selectiefase	15
4.3	Nota van inlichtingen.....	15
4.4	Vertrouwelijke vragen.....	16
4.5	Uitwisselen van documenten	16
4.6	Communicatie op een andere wijze is niet toegestaan	16
5	Aanmelden	17
5.1	Minimumeisen.....	17
5.1.1	Aantonen financiële draagkracht.....	17
5.1.2	Aantonen technische bekwaamheid	17
5.2	Bereidverklaring voor een bankgarantie	17
5.3	Eisen bij aanmelding als samenwerkingsverband (combinatie)	18
5.4	Uitsluitingsgronden	18
6	Aanmelding en selectie	19
6.1	Indiening aanmelding.....	19
6.1.1	Aanmeldingsformulier	19
6.2	Vormvereisten aanmelding.....	19
6.3	Beoordelen ontvangen aanmeldingen	19
6.4	Beoordelingscommissie.....	19
6.5	Toelichting selectie	20
6.5.1	Selectiecriteria.....	20
6.6	Te behalen score op selectiecriteria	21
6.7	Doorslaggevend criterium bij gelijke score en loting.....	22
6.8	Mededeling selectiebeslissing	22
6.9	Bezwaartermijn	22
6.10	Definitief selectiebesluit	22
7	Vervolg: Inschrijvingsfase	23
7.1	Uitnodiging tot inschrijving	23
7.2	Afmelding en uitsluiting inschrijvingsfase	23
7.3	Doorkijkje naar inschrijvingsfase	23
8	Klachtenregeling	24
9	Beslechting van geschillen	25
10	Lijst van bijlagen en modellen	26

10.1	Bijlagen	26
------	----------------	----

1 INLEIDING

1.1 PROJECTACHTERGROND

Op 28 mei 2020 is de startnotitie herontwikkeling Tochtpad Noordeinde (voormalige schoollocatie De Diamant en de strook langs De Dobbe) vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Nieuwkoop (Bijlage A1). Met dit besluit heeft de gemeenteraad richting gekozen voor de toekomst van het gebied. De gemeente Nieuwkoop wil de locatie herontwikkelen tot woningbouwlocatie en daarmee een deel van haar woningbouwopgave realiseren.

Doelen van de herontwikkeling van de locatie:

- het leveren van een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave;
- een sociaal woningbouwprogramma;
- het mogelijk maken van verhuizen naar een kleinere woning en vrijkomen van grotere woningen (doorstroming) in de gemeente door toevoeging van vier levensloopbestendige sociale huurwoningen en vier levensloopbestendige koopwoningen voor senioren (categorie sociale koop 2/betaalbaar).

De gemeente Nieuwkoop werkt voor de sociale huurwoningen samen met woningbouwcorporatie Woondiensten Aarwoude (verder: WDA). De gemeente verkoopt de grond voor de sociale huurwoningen aan WDA (Dobbellocatie en een deel van de Diamantlocatie) het moment van overdracht van de grond aan WDA is opgenomen in de overeenkomst tussen WDA en de gemeente (Bijlage A2). De overige grond wordt aan de gekozen ontwikkelaar verkocht en is opgenomen in de overeenkomst tussen gemeente en winnaar van de tender (Bijlage A3).

De woningen worden in één bouwstroom ontwikkeld waarbij eerst de Dobbellocatie ontwikkeld wordt en daarna de Diamantlocatie (zie 2.1.2).

Het project moet resulteren in 42 woningen/appartementen gebouwd in de volgende categorieën:

- 8 levensloopbestendige woningen waarvan 4 sociale huurwoningen en 4 koopwoningen (categorie sociale koop 2/betaalbare koop, maximale koopsom op basis van de doelgroepenverordening € 390.503,22, peildatum 1-1-2023, instandhouding 5 jaar en zelfbewoningsplicht);
- 16 rug-aan-rug woningen (sociale huur);
- 18 koopappartementen (categorie sociale koop 1/goedkope koop, maximale koopsom op basis van de doelgroepenverordening € 280.502,31, peildatum 1-1-2023, instandhouding 5 jaar en zelfbewoningsplicht).

De opgave van 42 woningen:

- moet passen binnen de bouwvlakken en bouwhoogtes zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Tochtpad Noordeinde' (vastgesteld op 23 juni 2022 door de gemeenteraad en onherroepelijk verklaard door de Raad van State op 20 december 2023);
- sluit aan op het vastgesteld stedenbouwkundig plan (Bijlage A11);
- voldoen voor wat betreft de sociale huurwoningen aan het Programma van Eisen van WDA (Bijlage A4).

1.2 GEMEENTE NIEUWKOOP

Waar staat de gemeente Nieuwkoop voor?

De gemeente Nieuwkoop staat voor een grote maatschappelijke opgave. Deze opgave beperkt zich niet alleen tot een woningbouwopgave in aantallen. Met name het bouwen van de juiste woningen in diverse prijsklassen voor verschillende doelgroepen is een grote uitdaging. Van belang daarbij is om zowel huisvesting als doorstroming van starters, jonge gezinnen en ouderen te bevorderen en rekening te houden met de demografische ontwikkelingen en nieuwe inzichten op het gebied van gebiedsontwikkeling. Nieuwe en actuele thema's doen daarbij hun intrede. Biodiversiteit, mobiliteit,

energietransitie en het omgaan met een veranderend klimaat gaan de inrichting en het aanzicht van buurten, straten en landschap bepalen.

1.3 TENDERPROCEDURE

Deze tenderprocedure is in twee fasen verdeeld. De eerste fase betreft de selectiefase. De onderhavige selectieleidraad is ter verduidelijking van de woon- en bouwconcepten van de gemeente voor de gegadigde. Naar aanleiding van de selectieleidraad kunnen gegadigden hun interesse kenbaar maken. Er worden door de gemeente maximaal drie gegadigden geselecteerd.

Na de selectiefase ontvangen de drie geselecteerde gegadigden een uitnodiging om door te gaan naar de tweede fase, de inschrijvingsfase. In deze fase worden de geselecteerde gegadigden uitgenodigd om een bieding uit te brengen met een minimaal onvoorwaardelijk grondbod voor de grond waarop de sociale koopwoningen komen te staan van **€ 1.100.000,-** (zegge: éénmiljoen en éénhonderdduizend euro) en een Plan van Aanpak en schetsontwerp op de opgave te overleggen. Op basis daarvan wordt er door middel van de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding bepaald welke partij gaat ontwikkelen. Niet voldoen aan het minimale grondbod betekent uitsluiting. Uitsluiting is tevens van toepassing wanneer er na beoordeling blijkt dat het onderdeel “kwaliteit” als onvoldoende wordt beoordeeld.

Deze leidraad beschrijft de selectiefase en bevat in hoofdlijnen de (rand)voorwaarden en voorschriften waaraan de aanmelding voor deze procedure dient te voldoen. Ten behoeve van de selectie van gegadigden, is daarom deze voorliggende selectieleidraad opgesteld. Dit document geeft inzicht in:

- De eisen waaraan gegadigden minimaal dienen te voldoen om tot de selectie te worden toegelaten (basiseisen);
- De gegevens die bij aanmelding dienen te worden overgelegd;
- De gegevens die ten behoeve van de selectie na een verzoek daartoe dienen te worden verstrekt;
- De modellen die hiervoor moeten worden gehanteerd (zie Bijlagen B);
- De wijze waarop de selectie van de gegadigden die aan de minimumeisen voldoen plaatsvindt;
- De planning van de procedure die gevolgd wordt gedurende de selectiefase;
- De procedure die gevolgd wordt na de uiteindelijke selectie van gegadigden (in de inschrijvingsfase aangeduid als “inschrijvers”);
- Een vooruitblik op de inschrijvingsfase.

Alleen geselecteerde gegadigden ontvangen een uitnodiging voor de inschrijvingsfase. De inhoud en het verloop van de inschrijvingsfase wordt nader beschreven in een inschrijvingsleidraad.

1.4 PROJECTKADER EN SCOPE

Het voorwerp van deze tender is geen concreet gedefinieerde bouwopdracht maar betreft de verkoop van grond om op deze locatie 42 (huur/koop) woningen te realiseren, zoals in de documenten behorende bij deze tender is omschreven. De winnaar van de tender wordt geacht de percelen, waarop de sociale koopwoningen worden gerealiseerd, tegen de in de tender gestelde voorwaarden in eigendom over te nemen en het ingediende plan in de inschrijvingsfase voor diens eigen rekening en risico te ontwikkelen. Daarnaast wordt de winnaar van de tender geacht voor WDA de sociale huurwoningen conform het door WDA aangeleverde Programma van Eisen te realiseren. De grond ten behoeve van de sociale huurwoningen (Bijlage A5) verkoopt de gemeente aan WDA. Voor het bouwen van de sociale huurwoningen sluiten WDA en ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst en (bijbehorende aannemingsovereenkomst (Bijlage A8 en A9)) waarbij het in de inschrijvingsfase ingediende plan leidend is. Daarnaast dient de winnaar van de tender bij het aanbrengen van de warmte en/of koudeopslag ten behoeve van de woningen, dit op/in eigen grond te realiseren.

De gemeente Nieuwkoop is verantwoordelijk voor het inrichten van de openbare ruimte (woonrijp maken) en bouwrijp maken van de gronden die verkocht worden. In bijlagen vindt u de DO-tekeningen voor het bouw- en woonrijp maken (Bijlage A21). U kunt daarin ook zien hoe u op de openbare ruimte aan dient te sluiten.

1.5 RECHTSVERHOUDING EN OVEREENKOMSTEN

De gemeente Nieuwkoop treedt op als verkoper van de grond. De rechtsverhouding tussen de gemeente Nieuwkoop en de verkrijger van de grond worden vastgesteld in een koop-ontwikkelovereenkomst. Daarnaast gaat de ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst met WDA aan, waarin de afspraken omtrent de bouw van de sociale huurwoningen worden vastgelegd.

De door de winnende inschrijver in het kader van diens inschrijving aangeboden voorwaarden, maatregelen, ontwerpen en uitgangspunten maken integraal onderdeel uit van de afspraken die zijn/worden vastgelegd in voornoemde overeenkomsten.

1.6 PLANNING

Voor de onderhavige selectiefase van deze tender geldt de onderstaande planning. De planning is onder voorbehoud van omstandigheden die wijziging van de planning noodzakelijk maken. De gemeente is vrij om naar eigen inzicht de planning te wijzigen. Een wijziging van de planning leidt op géén enkele wijze tot een verplichting tot vergoeding van schade.

Selectiedocumenten				
Publicatie via TenderNed van selectieleidraad met bijlagen	Gemeente Nieuwkoop/Begeleider tender	14-10-2024	Week 42	
Inlichten en informatie uitwisselen				
Indienen via TenderNed verzoeken om nadere inlichtingen, uiterlijk:	Gegadigden	5-11-2024	Week 45	12.00 uur
Alleen indien vragen zijn gesteld: verstrekken via TenderNed van "nota van inlichtingen selectiefase"	Gemeente Nieuwkoop/Begeleider tender	19-11-2024	Week 47	
Aanmelding en beoordeling				
Indienen via TenderNed	Gegadigden	18-12-2024	Week 51	12.00 uur
Beoordelen aanmeldingen op grond van de ingediende vereiste documenten.	Gemeente Nieuwkoop	Ntb	Week 4	
Versturen afwijzingsbrief aan niet-geselecteerden en uitgesloten gegadigden via TenderNed	Gemeente Nieuwkoop/Begeleider tender	Ntb	Week 5	
Start inschrijvingsfase				
Verzenden uitnodiging aan geselecteerde gegadigden (bezwaarperiode 7 kalenderdagen) via TenderNed	Gemeente Nieuwkoop/Begeleider tender	12-02-2025	Week 7	

1.7 COMMUNICATIE EN BEGELEIDING VAN DE TENDER

Alle benodigde stukken zullen via TenderNed worden gepubliceerd. Communicatie over deze tender vindt uitsluitend plaats via TenderNed.

Het Projectmanagementbureau (Het PMB) adviseert en begeleidt gemeente Nieuwkoop bij deze tenderprocedure. De begeleider van de tender heeft tot taak het begeleiden, aansturen en bewaken van de gehele tenderprocedure, waaronder het (juridisch) beoordelen van de aanmeldingen.

2 ONTWIKKELING TOCHTPAD NOORDEINDE

2.1 PROJECTBESCHRIJVING

2.1.1 AANLEIDING

Op de percelen De Diamant (voormalige schoollocatie) en de strook grond langs de Dobbe komen woningen, waardoor de gemeente een deel van haar woningbouwopgave kan realiseren. De basis van deze herontwikkeling is vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie 'herontwikkeling Tochtpad Noordeinde (voormalige schoollocatie De Diamant en de strook langs De Dobbe)' (Bijlage A10). De ontwikkeling moet voor wat betreft de ruimtelijke inpassing aansluiten bij de bestaande omgeving.

Gezien de ligging van de percelen is het van belang om, naast een prettige woonomgeving, een mooie overgang van landschap naar bebouwing en een goede entree voor Noordeinde te maken. Hierbij wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de bestaande bebouwing en bestaande bomen en met het dorpse karakter van Noordeinde.

Met het sociale woningbouwprogramma beoogt de gemeente om de doelgroepen jongeren en ouderen een fijne plek om te wonen te bieden.

Het stedenbouwkundig plan, dat als basis dient voor de realisatie van de woningen, is tot stand gekomen met participatie. Dit plan houdt rekening met een breed palet aan reacties die tijdens het participatietraject zijn gegeven. Zo is onder andere rekening gehouden met de inpassing van de woningen op beide percelen. De woningen sluiten qua bouwvorm, hoogte en compactheid aan bij de bestaande bebouwing. Tevens is rekening gehouden met het behoud van een trapveld op nagenoeg dezelfde locatie.

2.1.2 LOCATIE

De onderstaande informatie over en afbeelding van de locatie kunt u in zijn geheel teruglezen in het Stedenbouwkundig plan Tochtpad te Noordeinde, gemeente Nieuwkoop versie 5 mei 2022 nr. 2604-400, door de gemeenteraad vastgesteld op 23 juni 2022 (Bijlage A11).



De Diamantlocatie

Deze locatie wordt aan de noordkant begrensd door het Tochtpad. Aan de oostzijde liggen de bestaande woningen van de Sint Jansstraat. De Jacob van den Damstraat begrenst de zuidkant van het gebied en aan

de westkant ligt het open landschap met op de hoek grenzend aan het Tochtpad een woning met een door bomen omzoomd erf.

Op deze locatie moet rekening gehouden worden met de veiligheidszone van 40 meter langs de gasleiding die ten westen van de locatie ligt. Ten noordoosten is een transformatiehuisje gesitueerd waarvoor geldt dat voldoende afstand gehouden moet worden tot de bebouwing. Onder het huidige trapveldje ligt nog een gasleiding waarbij 5 meter aan weerszijden van de leiding niet gebouwd kan worden (Bijlage A12). In het bestemmingsplan staan de eisen met betrekking tot het onderdeel veiligheid.

De Dobbelocatie

Aan de overzijde van het Tochtpad ligt de Dobbelocatie. Deze locatie wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de bestaande woningen van de Dobbe en de weg zelf. De zuidkant wordt begrensd door het Tochtpad en aan de westzijde door agrarisch gebied (open landschap). De bestaande sloot en bomen blijven behouden, verder wordt aan de westzijde nog een sloot aangelegd vanwege de watercompensatie van dit plangebied.

2.1.3 HUIDIG GEBRUIK

Er is op de Diamantlocatie geen huidig gebruik van en/of op de locatie. Met de gebruiker van locatie De Dobbe is afgesproken dat hij in ieder geval tot de start van het bouwrijp maken de grond mag gebruiken. Er is afgesproken met deze gebruiker dat hij minimaal twee maanden voorafgaand aan dit moment geïnformeerd wordt hierover. Over deze afspraak of het gebruik van de locatie is geen overeenkomst gesloten.

2.1.4 OMWONENDEN

In het voortraject is er een uitgebreid communicatie- en participatietraject geweest. Omwonenden hebben hierdoor een bepaalde verwachting qua frequentie van communicatie. Het is dan ook de wens van de gemeente om deze lijn door te trekken naar de ontwikkeling en uiteindelijke oplevering van de woningen. Het is belangrijk dat omwonenden en nieuwe bewoners volledig en tijdig geïnformeerd worden over de bouw en de overlast die dit kan veroorzaken. Na de gunning en na de ondertekening van de overeenkomsten is de communicatie aan de ontwikkelaar, in overleg met de gemeente.

2.2 PLANOLOGIE

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan zijn op 23 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en in te zien via het digitale platform.



Figuur 1: Bestemmingsplan en Stedenbouwkundigplan

Daarnaast heeft de ontwikkelaar bij de verkoop en verhuur van de woningen aan bewoners de plicht om hen te informeren over het luchtvaartverkeer en het daarmee gepaard gaande risico en op geluidsoverlast.

2.2.1 ANDER VIGEREND BELEID

Daarnaast heeft de gemeente nog andere op deze locatie van toepassing zijnde beleidsdocumenten: Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022 (Bijlage A16), Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022 (Bijlage A17) waarin opgenomen de regels ten aanzien van huur- en koopprijsgrenzen en doelgroepen huur en de 'Aanvullende voorwaarden grondverkoop Nieuwkoop 2013' (Bijlage A20). In afwijking van deze Aanvullende voorwaarden zal geen verrekening in geval van over- en ondermaat van het verkochte plaatsvinden en wordt er geleverd uiterlijk vier weken nadat de omgevingsvergunning(en) onherroepelijk is / zijn.

In de Beleidsregel Nieuwkoop anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht zijn regels opgenomen voor zelfbewoning en tegengaan van speculatie (Bijlage A18). De ontwikkelaar moet bij de verkoop van de woningen duidelijk communiceren over de zelfbewoningsplicht die in de leveringsakte/overeenkomst met de kopers wordt opgenomen.

2.3 MINIMAAL GRONDBOD

De gemeente Nieuwkoop wenst een aantal eisen te stellen aan het bod dat door de inschrijver, in de inschrijvingsfase, wordt ingediend. De bieding vormt het onvoorwaardelijke prijsdeel van het gunningscriterium. Het grondbod is enkel voor het deel waarop de sociale koopwoningen gerealiseerd worden. De grond waarop de sociale huurwoningen zijn voorzien wordt betaald door – en geleverd aan WDA.

Eisen aan de bieding

- Het bod wordt uitgebracht in Euro's en is exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW).
- Het bod dient onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn.
- Het bod dient te worden uitgedrukt in één bedrag in gehele Euro's en geldt als totaalbedrag voor het gehele perceel waarop deze tenderprocedure betrekking heeft. Een niet in gehele Euro's uitgedrukt bod wordt steeds naar beneden op gehele Euro's afgerond.
- De gemeente wenst een marktconforme prijs te ontvangen voor het perceel. Biedingen lager dan **€ 1.100.000,-** (zegge éénmiljoen en éénhonderdduizend euro) excl. BTW worden niet als een marktconforme bieding beschouwd en worden terzijde gelegd.
- De inschrijver dient het bod ten minste 90 dagen gestand te doen.
- Het is een inschrijver niet toegestaan te verklaren dat hij voor een ander dan zichzelf heeft geboden. Indien meer rechtspersonen gezamenlijk een bod uitbrengen, dan zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen rustende verplichtingen en voor de daaruit eventuele voorvloeiende koop.
- Een bod in strijd met deze leidraad is ongeldig en de betreffende inschrijving wordt terzijde gelegd.
- De koop- en ontwikkelingsovereenkomst komt tot stand door definitieve gunning, waarbij de in de koop- en ontwikkelovereenkomst onder artikel 9 lid 2 de met '###' aangeduide onderdelen conform de inschrijving en het formele gunningsbesluit worden ingevuld.

De inschrijver blijft aan zijn bod en de door hem aangeboden uitgangspunten gebonden, ook al is dit niet de economisch meest voordelige inschrijving, totdat:

- De gemeente gunt aan een ander; of
- Vaststaat dat niet wordt gegund; of
- De gestanddoeningstermijn is verstreken; of
- De procedure wordt afgelast.

2.4 MAXIMALE AFNAMEPRIJZEN SOCIALE HUURWONINGEN WDA

De sociale huurwoningen worden door de winnende inschrijver voor WDA gerealiseerd voor de aanneemsom, vastgesteld op de som van de bouwkosten. Dit geldt voor zover deze (totale) aanneemsom niet meer bedraagt dan de volgende maximale aanneemsom per type woning, vermenigvuldigd met het aantal van de betreffende woningen:

- Starterswoning grondgebonden minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte: € 169.141, - excl. BTW;
- Seniorenwoning grondgebonden 70 m² gebruiksoppervlakte € 206.021, - excl. BTW.

Door mee te doen aan de selectiefase committeert gegadigde zich aan bovenstaande maximale aanneemsom per type woning. In geval de aanneemsom is gelegen boven de maximale aanneemsom, geldt de maximale aanneemsom. In geval de aanneemsom is gelegen onder de maximale aanneemsom, geldt de aanneemsom op basis van de bouwkosten.

De winnaar van de tender zorgt ervoor dat haar bouwkosten marktconform zijn. Op de winnende inschrijver rust een inspanningsverplichting om met inachtneming van het Programma van Eisen van WDA te streven naar een optimaal en deugdelijk resultaat en daarover met WDA te overleggen.

3 TENDERVOORWAARDEN

3.1 AKKOORDVERKLARING

Door aan deze tenderprocedure deel te nemen, verklaart de deelnemer zich onvoorwaardelijk akkoord met de geest en inhoud van deze leidraad en de daarbij behorende bijlagen. Door het indienen van een aanmelding verklaart de gegadigde volledig kennis te hebben genomen van en akkoord te zijn met de voorschriften en voorwaarden uit deze leidraad en de bijbehorende bijlagen. In het bijzonder wordt verwezen naar paragraaf 2.3 en 2.4.

Gedurende deze tender kunnen slechts, via TenderNed door de begeleider van deze tender verstrekte gegevens en inlichtingen, rechten worden ontleend.

De in het kader van deze tender door de gegadigde gedane aanbiedingen, verklaringen en beloften worden onderdeel van de inschrijving. De winnende inschrijving maakt onverbrekelijk onderdeel uit van de tussen de winnende inschrijver en de gemeente Nieuwkoop te sluiten overeenkomsten en de samenwerkingsovereenkomst met WDA. De winnende inschrijver kan derhalve uitgangspunten, die onderdeel zijn geworden van de inschrijving, niet herroepen.

3.2 VORMVOORSCHRIFTEN

Voor een zorgvuldig en gelijkwaardig verloop van deze procedure, dienen gegadigden zich te houden aan vormvoorschriften en modellen (templates), zoals die in deze leidraad worden voorgeschreven. Indien een gegadigde zich niet houdt aan de vormvoorschriften, kan dat tot gevolg hebben dat de gemeente een document als niet ontvangen beschouwt en verder niet in behandeling neemt.

3.3 TAAL

De gehele tenderprocedure wordt in de Nederlandse taal gevoerd, zowel in woord als in geschrifte. Gegadigden dienen zich aan te melden en desgewenst vragen te stellen in de Nederlandse taal. Uitsluitend ingeval originele documenten zijn opgesteld in een andere taal, mogen die documenten in een andere taal worden verstrekt. Wij behouden ons het recht voor om van gegadigde te verlangen dat in een vreemde taal beschreven documenten worden vertaald door een erkend vertaalbureau.

3.4 INSCHRIJVEN IN EEN SAMENWERKINGSVERBAND

Gegadigden kunnen zich zelfstandig inschrijven, maar ook in een samenwerkingsverband met andere ondernemingen (combinatie). Om recht te doen aan belangen van andere gegadigden, is het in samenwerkingsverband deelnemen aan deze procedure aan een aantal voorschriften gebonden.

3.5 DEELNAME IN COMBINATIE

Meerdere gegadigden kunnen gezamenlijk deelnemen als combinatie. Elke deelnemer aan de combinatie is volledig en hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die voortvloeien uit het deelnemen aan deze tender en de uit deze tender voortvloeiende contractverplichtingen.

Een ondernemer mag zich slechts éénmaal aanmelden, als gegadigde of als deelnemer in een combinatie.

3.6 MEERDERE DEELNAMEVERZOEKEN BINNEN ÉÉN CONCERN

Van een concern mogen meerdere op zichzelf zelfstandig opererende ondernemingen zich aanmelden als gegadigde voor de selectiefase (zelfstandig of als combinant in een combinatie), doch wordt in dat geval slechts één van de verbonden ondernemingen uitgenodigd voor de inschrijvingsfase. Hiermee beogen we mededinging voldoende te waarborgen. Aanmelding door meerdere ondernemingen (behorend tot hetzelfde concern) is slechts mogelijk indien zij, op verzoek van de gemeente Nieuwkoop na selectie van partijen, kunnen aantonen dat zij ieder de aanmelding onafhankelijk van de andere gegadigde(n) van hetzelfde concern (te weten: zelfstandig, in combinatie of als onderaannemer) zullen opstellen en de vertrouwelijkheid hierbij in acht zullen nemen. Kan dit niet door één van de betreffende gegadigden worden aangetoond, dan leidt dit tot uitsluiting van alle tot het betreffende concern behorende

gegadigden. Hiertoe moeten de gegadigden die voor uitnodiging tot inschrijving in aanmerking komen op eerste verzoek van (of namens) de gemeente Nieuwkoop binnen zeven (7) kalenderdagen bewijsstukken hieromtrent bij de begeleider van de tender indienen.

De samenstelling van de zich aanmeldende combinatie kan na selectie in beginsel niet meer worden gewijzigd. Na aanmelding is wijziging slechts mogelijk indien gegadigde een verzoek daartoe doet en na schriftelijke goedkeuring door de gemeente Nieuwkoop. Goedkeuring wordt in ieder geval niet verleend wanneer een wijziging in de samenstelling de belangen van de gemeente nadelig raakt of wanneer het gelijke speelveld ('level playing field') binnen deze tenderprocedure negatief wordt beïnvloed.

3.7 CONCERNVERKLARING

Indien de gemeente voornemens is de tender te gunnen aan een ontwikkelaar die een dochter- of werkmaatschappij is van een holding/concernmaatschappij, dan dient de hoogste operationele vennootschap binnen de holding/concernmaatschappij, een concernverklaring af te geven. Met deze verklaring stelt zij zich volledig garant voor de nakoming in algemene zin en specifiek voor de uit de overeenkomst voortvloeiende contractuele verplichtingen van de dochtervennootschap. Dit geldt alleen indien en voor zover de moedermaatschappij feitelijke werkzaamheden verricht, dan wel rechtstreeks aansturing geeft aan vennootschappen die feitelijke werkzaamheden verrichten.

Een concernverklaring hoeft in deze fase van de tenderprocedure nog niet te worden ingediend.

3.8 TEGENSTRIJDIGHEDEN EN ONJUISTHEDEN

De tenderdocumenten en alle bijbehorende bijlagen zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch tegenstrijdigheden en/of onjuistheden in deze documenten voorkomen. Wij verwachten van de gegadigde een proactieve houding wanneer hij hierop stuit. Dit betekent dat de gegadigde zelf eventuele (vermeende) onduidelijkheden, onvolkomenheden, onrechtmatigheden of onjuistheden in de tenderdocumenten en/of bezwaren in verband met de tenderdocumenten, zo spoedig mogelijk aan de gemeente Nieuwkoop via TenderNed meldt.

Indien gegadigde niet akkoord gaat met een stuk tekst, een opvatting of artikel, uit deze leidraad dan verwacht de gemeente dat de gegadigde dit zo spoedig mogelijk meldt en daarbij een tekstvoorstel voor aanpassing van het desbetreffende stuk tekst aanlevert. Daarbij dient de gegadigde het tekstvoorstel te voorzien van een motivering op basis waarvan de gemeente in staat wordt gesteld te beoordelen of de bestaande tekst wel of niet moet worden gewijzigd. De gemeente Nieuwkoop acht zich niet verplicht een wijzigingsvoorstel te accepteren.

Bij tegenstrijdigheden tussen de documenten onderling, gaat de tekst van deze selectieleidraad boven die van de bijlagen. Door de begeleider van deze tender gedane mededelingen via TenderNed prevaleren boven deze selectieleidraad.

3.9 INSCHRIJFVERGOEDING

De gemeente Nieuwkoop verstrekt geen inschrijfvergoeding. Aanmelding en/of inschrijving geeft de gegadigde géén recht op enige vergoeding.

3.10 BELANGENVERSTRENGELING EN VOORKENNIS

De gemeente kan een gegadigde van (verdere) deelname aan deze tenderprocedure uitsluiten als deze gegadigde aan de zijde van de gemeente Nieuwkoop of anderszins betrokken is geweest bij de planvoorbereiding en/of de voorbereiding van deze tenderprocedure.

Een gegadigde kan eveneens van (verdere) deelname worden uitgesloten indien hij zich bedient van ondernemingen, adviseurs, medewerkers en andere (rechts)personen die betrokken zijn of zijn geweest bij de planvoorbereiding en/of de voorbereiding van deze tender. Datzelfde geldt als (rechts)personen uit de groep van de gegadigde een dergelijke betrokkenheid hebben of hadden.

Een gegadigde wordt niet uitgesloten als de gegadigde aantoont dat onder de omstandigheden van het concrete geval de mededinging door bedoelde betrokkenheid niet is of wordt belemmerd. Verwezen wordt in dit kader naar de Nota scheiding van belang (Bijlage A19) van Rijkswaterstaat.

3.11 UITSLUITING DEELNEMERS EN AFBREKEN PROCEDURE

De gemeente Nieuwkoop wijst de gegadigden erop dat handelingen door de deelnemers, in strijd met de inhoud van de tenderdocumenten, kan leiden tot uitsluiting van de (verdere) deelname aan deze tender. De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de tenderprocedure op ieder passend moment af te breken c.q. te beëindigen, zonder schadeplichtig te worden. Deelnemers mogen zich tot aan het geplande moment van inschrijving uit de procedure terugtrekken.

3.12 GEHEIMHOUDING EN PUBLICITEIT

3.12.1 GEHEIMHOUDING

Alle informatie die aan gegadigden wordt verstrekt uit hoofde van deze tenderprocedure, wordt verstrekt onder nadrukkelijk voorbehoud van geheimhouding voor derden, behoudens algemene of op andere wijze voor eenieder toegankelijke informatie dan wel na uitdrukkelijke toestemming van de gemeente Nieuwkoop.

3.12.2 GEMEENTE NIEUWKOOP

Stakeholders, zoals omwonenden, hebben er belang bij door de gemeente geïnformeerd te blijven over de ontwikkeling in de kernen Noordeinde-Zevenhoven. Om die reden behoudt de gemeente Nieuwkoop zich het recht voor om lopende de tenderprocedure over het verloop van de procedure naar buiten te treden. De gemeente zal dit alleen doen met het oogmerk om stakeholders te informeren. Bij publicatie zal de gemeente geen melding doen van betrokkenheid van aan deze tender deelnemende organisaties, tenzij dit concreet met de betrokken gegadigden is afgestemd.

3.12.3 DE GEGADIGDE

Lopende de tenderprocedure is het gegadigden niet toegestaan om in de publiciteit te treden over (al dan niet) deelname aan deze procedure. Ook indien u zelfstandig besluit niet langer deel te nemen aan deze procedure of indien uw organisatie niet door de gemeente wordt geselecteerd voor de volgende fase, is het gedurende deze tenderprocedure niet toegestaan in de publiciteit te treden. Door aanmelding aan deze procedure aanvaardt u deze beperking.

3.13 INTELLECTUEEL EIGENDOM

Het intellectueel eigendom van de door de gemeente Nieuwkoop verstrekte documenten, blijft berusten bij de gemeente Nieuwkoop en haar wederpartijen, zoals de woningcorporatie. Niets van de in het kader van deze tender verstrekte documenten mag zonder toestemming van de gemeente Nieuwkoop worden verveelvoudigd, anders dan ten behoeve van de voorbereiding van de aanmelding c.q. inschrijving op deze tender.

Het intellectuele eigendom van de door de gegadigde ingediende tenderstukken, berust bij de gemeente.

4 INLICHTINGEN EN INFORMATIE UITWISSELEN

4.1 ALGEMEEN

Deze selectieleidraad met bijbehorende stukken/bijlagen, is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden/onvolkomenheden voorkomen. Indien een gegadigde zich niet kan verenigen met de inhoud van deze documenten, dan wel dat de gegadigde in deze documenten onjuistheden, onduidelijkheden dan wel onvolkomenheden aantreft, dient dit door de gegadigde via TenderNed uiterlijk voor de sluitingstermijn voor het vragen van nadere inlichtingen aan de gemeente Nieuwkoop bekend te worden gemaakt.

Ingeval de onverenigbaarheid dan wel de onduidelijkheid/onvolkomenheid volgt uit de door gemeente Nieuwkoop verstrekte nota van inlichtingen inschrijvingsfase, dan dient de gegadigde dit uiterlijk 7 kalenderdagen voor de in hoofdstuk 2 (Planning) aangegeven uiterlijke datum voor het indienen van de inschrijving aan de orde te stellen.

Van de gegadigde wordt aldus in de inschrijvingsfase een proactieve houding verwacht. Voldoet een gegadigde daaraan niet dan verliest de gegadigde zijn rechten om op een later tijdstip (na inschrijving) tegen die onverenigbaarheid of onduidelijkheid/onvolkomenheid op te komen.

Nota's van inlichtingen, processen verbaal e.d. worden als integraal onderdeel van de koop ontwikkelovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst beschouwd.

4.2 NADERE INLICHTINGEN TEN BEHOEVE VAN DE SELECTIEFASE

Nadere inlichtingen kunnen uitsluitend worden verkregen door op de site van het digitaal tenderplatform TenderNed via de vragenmodule vragen in te dienen. Voor de wijze van stellen van vragen zie de “Handleiding TenderNed voor ondernemingen” op de site van TenderNed.

Vragen kunnen tot op het in paragraaf 1.6 genoemde datum en tijdstip worden ingediend. Vragen die na het genoemde tijdstip worden ontvangen worden niet in behandeling genomen. Dit is alleen anders indien de gemeente Nieuwkoop van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle gegadigden.

Ten behoeve van een efficiënte verwerking dienen vragen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- de vraag dient helder, duidelijk en eenduidig te zijn geformuleerd;
- uit de formulering van de vraag mag op generlei wijze een referentie naar de vragensteller blijken;
- de vraag dient een referentie te bevatten naar de paragraaf, bladzijde en alinea van het document, waarop de vraag betrekking heeft.

Voor de uiterlijke termijn voor het indienen van vragen vindt geen beantwoording van vragen plaats. Telefonisch worden er geen vragen beantwoord. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat elke gegadigde over dezelfde informatie kan beschikken en er geen misverstand kan komen over de interpretatie van het antwoord.

4.3 NOTA VAN INLICHTINGEN

Pas na voornoemde termijn worden de vragen bestudeerd en wordt vanuit de geanonimiseerde vragen een **Nota van Inlichtingen selectiefase** opgemaakt en via TenderNed aan de gegadigden verstrekt.

Verduidelijkingen/wijzigingen van de zijde van de gemeente Nieuwkoop worden aan de gegadigden bekend gemaakt door middel van een rectificatie van de aankondiging en/of via een Nota van Inlichtingen selectiefase.

De vragen zullen door de gemeente in geanonimiseerde vorm aan alle gegadigden worden beantwoord en gepubliceerd op de pagina van TenderNed. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit selectiedocument, die voortkomen uit de inlichtingen worden door de gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit selectiedocument.

4.4 VERTROUWELIJKE VRAGEN

Het is denkbaar dat u een vraag wilt stellen waarbij openbaarmaking van het antwoord in een Nota van Inlichtingen uw gerechtvaardigde economische belangen kan raken of uw positie in deze tender nadelig kan beïnvloeden. Een gegadigde kan aan de gemeente in dat geval gemotiveerd verzoeken om een vraag individueel te beantwoorden en de verstrekte inlichtingen niet op te nemen in een algemene Nota van Inlichtingen. Bij het stellen van een zodanige individuele vraag dient u expliciet en gemotiveerd aan te geven dat de vraag zich niet leent voor gedeelde beantwoording.

Naar aanleiding van uw verzoek maakt de gemeente een afweging tussen uw belang bij individuele beoordeling van de vraag en het belang van andere gegadigden bij openbaarmaking ervan. Indien de gemeente van oordeel is dat de vraag zich niet leent voor individuele beantwoording, dan wordt u voor verstrekking van de Nota van Inlichtingen hiervan op de hoogte gesteld. Wij stellen u dan in de gelegenheid uw vraag in te trekken binnen de dan door ons gestelde termijn in antwoord op uw vraag. Maakt u van deze gelegenheid geen gebruik, dan kan de vraag in een Nota van Inlichtingen worden beantwoord als het belang van andere gegadigden bij openbaarmaking van de vraag gerechtvaardigd is.

Een verzoek om individuele beantwoording wordt in ieder geval niet gehonoreerd indien de vraag betrekking heeft op het verloop van de procedure, de aan het project verbonden eisen en verzoeken om toelichting en/of afwijking van de gestelde randvoorwaarden en contractinhoudelijke bepalingen.

4.5 UITWISSELEN VAN DOCUMENTEN

Voor een zorgvuldig verloop van deze procedure, dient de uitwisseling van documenten uitsluitend te verlopen via TenderNed. Dit leidt slechts tot uitzondering in de gevallen waarin een alternatieve wijze van uitwisseling wordt voorgesteld door de begeleider van de tender of wanneer dit expliciet anders is bepaald in de tenderstukken.

4.6 COMMUNICATIE OP EEN ANDERE WIJZE IS NIET TOEGESTAAN

De communicatie met de gemeente Nieuwkoop en andere bij deze tender betrokken partijen dient in het belang van een zorgvuldige, gelijkwaardige en transparante procedure te geschieden via TenderNed.

Communicatie op een andere wijze is niet toegestaan. In het geval een gegadigde op een andere dan de voorgeschreven wijze met de gemeente Nieuwkoop of andere bij deze tender betrokken partijen communiceert en deze wijze van communiceren de belangen van de gemeente Nieuwkoop of andere gegadigden kan raken, dan kan de gemeente overgaan tot uitsluiting van de betreffende gegadigde. Beïnvloeding, op welke manier dan ook, van bij de tender betrokken medewerkers en/of leden van het beoordelingsteam en/of andere bij deze tender betrokken personen leidt tot uitsluiting van verdere deelname door de gegadigde aan deze tender.

5 AANMELDEN

In dit hoofdstuk is aangegeven welke minimumeisen gelden en welke uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Tevens is aangegeven welke bewijsmiddelen worden verlangd en op welk moment.

5.1 MINIMUMEISEN

5.1.1 AANTONEN FINANCIËLE DRAAGKRACHT

De gemeente vindt het belangrijk dat de geselecteerde ontwikkelaar financieel voldoende draagkrachtig is om de grond in eigendom over te nemen en het project tot uitvoering te brengen. Om die reden stelt de gemeente eisen aan de financiële draagkracht van partijen. Om de financiële draagkracht te kunnen aantonen, dient de gegadigde aantoonbaar te maken dat hij voldoet aan de volgende eisen:

- Verzekering bedrijfsrisico's (aansprakelijkheid).
- Graydonrapportage (Graydon-toets), maximaal 6 maanden oud, minimaal score B 'kredietrisico gemiddeld' conform de Graydon-rating.

Equivalent met een vertaling naar de Graydon-rating is tevens mogelijk. Bij aanmelding in combinatie geldt de laagste rating. In eerste instantie volstaat een verklaring dat gegadigde voldoet aan hiervoor beschreven minimumeisen. Dat wordt verklaard door het indienen van een aanmeldingsformulier (Bijlage B1) en een formulier Financiële draagkracht (Bijlage B2). Na aanmelding kan de gemeente – ter verificatie voor de start van de inschrijvingsfase – bewijsstukken opvragen.

5.1.2 AANTONEN TECHNISCHE BEKWAAMHEID

De technische bekwaamheid moet worden aangetoond door middel van het indienen van een (referentie)verklaring. De (referentie)verklaring dient in de vorm van een opgave projectreferentie, ingericht volgens bijgevoegd model 'Verklaring opgave van referentieprojecten' (Bijlage B5), te worden ingediend. De gegadigde wordt erop gewezen dat uit de referentieverklaring eenduidig dient te blijken dat voldaan wordt aan de betreffende minimumeis voor technische bekwaamheid. De gemeente Nieuwkoop behoudt zich het recht voor om de opgegeven referentie bij een opdrachtgever (voor zover van toepassing) te verifiëren voor de start van de inschrijvingsfase.

NR	MINIMUMEIS	BIJ AANMELDING TE OVERLEGGEN VERKLARING
	De gegadigde, of een samenwerkingsverband waar gegadigde deel van uitmaakte, dient in de vijf (5) jaar voorafgaande aan de datum van aanmelding voor deze selectie, naar behoren en op vakkundige wijze een woningbouwproject te hebben gerealiseerd met minimaal 30 woningen, met minimaal 2 verschillende woningtypes, dan wel hiertoe voor eigen rekening opdracht hebben verleend.	Referentieverklaring(en) conform de Verklaring opgave van referentieprojecten.

5.2 BEREIDVERKLARING VOOR EEN BANKGARANTIE

Ter afronding van de selectiefase, dienen gegadigden die de gemeente wil uitnodigen voor de inschrijvingsfase, binnen twee weken na een verzoek daartoe, een bereidverklaring in te leveren voor een bankgarantie ter grootte van **€ 110.000, --** (zegge: honderdtienduizend euro), 10% van het grondbod. Deze verklaring dient te zijn

afgegeven door hetzij de Nederlandsche Bank NV, hetzij door een Nederlandse algemene bank, Nederlandse coöperatief georganiseerde bank of Nederlandse spaarbank in de zin van artikel 1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft).

De winnende inschrijver uit de inschrijvingsfase dient, in navolging van de eerder afgegeven bereidverklaring, binnen twee weken na voorlopige gunning van deze tender een onherroepelijk bankgarantie af te geven. De bankgarantie dient te worden opgegeven door middel van of overeenkomstig het model in Bijlage B3. Een garantie die ten nadele van de gemeente Nieuwkoop afwijkt van het opgegeven model kan worden geweigerd en als niet ontvangen worden beschouwd.

5.3 EISEN BIJ AANMELDING ALS SAMENWERKINGSVERBAND (COMBINATIE)

In het geval dat een aanmelding als samenwerkingsverband van ondernemers wordt gedaan (paragraaf 3.4) dan dienen de risicodragende combinanten tezamen aantoonbaar te maken dat zij voldoen aan de hierboven beschreven eisen. In afwijking daarop dient elk der partijen te kunnen aantonen dat zij voldoen aan de eisen met betrekking tot liquiditeit (quick ratio $\geq 1,00$) en solvabiliteit ($\geq 0,25$).

De tot de combinatie behorende deelnemers zijn zowel gezamenlijk als hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de beoogde tender, inclusief het nakomen van garantieverplichtingen of verklaringen.

5.4 UITSLUITINGSGRONDEN

Voor de ontwikkeling van TochtPad-Noordeinde zoekt de gemeente een betrouwbare, integere en solide samenwerkingspartner. Met deze partij zal de gemeente een langdurige samenwerking aangaan. Om de langetermijnvisie te bewaken, hanteert de gemeente de volgende uitsluitingsgronden.

Een gegadigde (in geval van combinatie geldt dit voor elke deelnemer van de combinatie) kan worden uitgesloten van verdere deelname aan deze tenderprocedure indien:

1. De gegadigde in staat van faillissement of liquidatie verkeert;
2. De gegadigde in de periode van twee jaar voorafgaand aan de aanmelding surseance van betaling heeft aangevraagd of een regeling met de schuldeisers van de gegadigde heeft getroffen;
3. De activa van gegadigde door een curator of door de rechtbank wordt beheerd;
4. De gegadigde met andere ondernemers overeenkomsten heeft gesloten of anderszins afspraken heeft gemaakt die zijn gericht op vervalsing van de mededinging;
5. De gegadigde zich bewust is van enig belangenconflict;
6. De gegadigde betrokken is geweest bij de voorbereiding van deze tender.

In het Aanmeldingsformulier verklaart de gegadigde ondubbelzinnig dat de voornoemde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Mocht in een later stadium blijken dat de gegadigde ten onrechte heeft verklaard dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn, dan levert dit een grondslag op voor het onmiddellijk ontbinden van de overeenkomst(en).

In het geval dat de hiervoor beschreven omstandigheden in een later stadium van deze tenderprocedure toepasselijk worden, kan de (genodigde) gegadigde alsnog, zonder recht op enige vergoeding, worden uitgesloten van verdere deelname aan deze tenderprocedure.

6 AANMELDING EN SELECTIE

6.1 INDIENING AANMELDING

6.1.1 AANMELDINGSFORMULIER

U kunt zich aanmelden voor deelname aan de inschrijvingsfase door het indienen van een Aanmeldingsformulier.

Indien van toepassing een ingevulde combinatieverklaring (Bijlage B4).

Het aanmeldingsformulier dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door een daartoe bevoegde functionaris. De rechtsgeldigheid van ondertekening dient te blijken uit het handelsregister. Een uittreksel van het handelsregister, waaruit de bevoegdheid van ondertekening blijkt, dient bij het aanmeldingsformulier te worden gevoegd. Het document mag niet ouder zijn dan 6 maanden.

6.2 VORMVEREISTEN AANMELDING

Een aanmelding dient derhalve de volgende documenten te bevatten:

1. Rechtsgeldig ondertekend aanmeldingsformulier (paragraaf 6.1.1);
2. Uittreksel handelsregister;
3. Bewijsstuk financiële draagkracht (paragraaf 5.1.1.);
4. Bewijsstuk Referenties technische bekwaamheid (paragraaf 5.1.2.);
5. Selectiecriteria (paragraaf 6.5.1).

Voorname documenten dient u in te dienen via TenderNed. De documenten mogen zowel samengevoegd als afzonderlijk worden ingediend.

Alle gevraagde documenten ten behoeve van de aanmelding dienen uiterlijk op de in paragraaf 1.6 genoemde datum en tijdstip via TenderNed te zijn ontvangen. Het op andere wijze indienen van de aanmeldingsdocumenten is niet toegestaan. Aanmeldingen die anders dan de voorgeschreven wijze worden ingediend, worden beschouwd als niet ontvangen.

De gegadigde is verantwoordelijk voor de tijdige en juiste indiening van zijn aanmelding. Te laat ingediende aanmeldingen worden terzijde gelegd en zijn uitgesloten van verdere deelname.

TenderNed blokkeert na het uiterste tijdstip van aanmelding. Er is dan geen mogelijkheid meer tot het indienen van een aanmelding.

6.3 BEOORDELEN ONTVANGEN AANMELDINGEN

De begeleider van de tender beoordeelt de ontvangen aanmeldingen op tijdigheid, juistheid en volledigheid. De beoordeling van door gegadigde aangeleverde aanmelding en de bewijsstukken heeft als doel om te beoordelen of de gegadigde op basis van bewijsstukken (paragraaf 5.1) aantoonbaar kan maken om de tender tijdig, vakkundig en op eigen (financiële) kracht dan wel in samenwerking met een andere partij uit te voeren. Het beschrijft de criteria om deel te kunnen nemen aan de procedure (zgn. knock-out criteria).

Wanneer de gegadigde niet voldoet aan één of meerdere basiseisen wordt de aanmelding terzijde gelegd en verder niet meegenomen in de beoordeling. Aanmeldingen die tijdig, juist en volledig zijn worden voorgelegd aan de leden van de beoordelingscommissie van de gemeente Nieuwkoop.

6.4 BEOORDELINGSCOMMISSIE

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. De beoordelingscommissie selecteert op basis van haar beoordeling maximaal 3 gegadigden voor de Inschrijvingsfase.

De beoordelingscommissie bestaat uit 5 functionarissen:

- Procesmanager;
- procesondersteuner;
- Stedenbouwkundige;
- Projectleider BOR;
- projectleider WDA.

Indien (een van de) bovenstaande functies niet beschikbaar of verhinderd is/ zijn, is de gemeente vrij een vervanger hiervoor aan te wijzen.
De beoordelingscommissie heeft een onafhankelijk voorzitter, verzorgd door Het Projectmanagementbureau (begeleider van de Tender). Zij nemen niet deel aan het beoordelingsproces.

6.5 TOELICHTING SELECTIE

6.5.1 SELECTIECRITERIA

De aanmeldingen worden door de beoordelingscommissie (paragraaf 6.4) beoordeeld op de volgende aspecten:

1. Ervaring met aantal thema's aan de hand van één of meer referenties;
2. Kernteam dat aan de opgave gaat werken;
3. Motivatie.

NR.	CRITERIUM	BIJ AANMELDING
		TE OVERLEGGEN VERKLARING
1.	Ervaring met een aantal thema's Door middel van maximaal twee referenties toont gegadigde aan dat zij ervaring heeft met: - Toekomstbestendig bouwen (eigentijds, levensloopbestendig en vernieuwend); - Woningen passend binnen de ruimtelijke context; - Ervaring met sociale woningbouw en/of ervaring met werken met een corporatie; - Ervaring met duurzaam bouwen: bijvoorbeeld natuurinclusief bouwen, klimaatadaptatie, circulariteit, gebruik van andere bouwmaterialen dan baksteen of beton en energiegebruik; - Toepassen van omgevingsmanagement. Uit de ingediende referentie(s) blijkt dat: - Referenties de afgelopen vijf jaar zijn opgeleverd of dat er een omgevingsvergunning is ingediend. - De referenties door gegadigde of via een samenwerkingsverband waar gegadigde deel van uitmaakte zijn uitgevoerd. De referentie mag dezelfde referentie zijn als onder paragraaf 5.1 ingediend.	- Referentieverklaring(en) van maximaal 1 A4 tekst en 1 A4 beeldmateriaal per referentie.
2.	Kernteam dat aan de opgave gaat werken Gegadigde beschrijft de samenstelling van het kernteam. Het kernteam bestaat minimaal uit één vast aanspreekpunt voor de gemeente en een architect.	- Beschrijving kernteam maximaal 2 A4 plus de CV's van het Kernteam van minimaal 2 leden van
3.	Motivatiefbrief Gegadigde laat in een motivatiebrief duidelijk naar voren komen wat de motivatie is om mee te doen aan deze procedure. Verder geeft gegadigde haar visie en meerwaarde op de opgave en doelstellingen van de ontwikkeling binnen project Noordeinde.	- Motivatiebrief van maximaal 2 A4

6.6 TE BEHALEN SCORE OP SELECTIECRITERIA

De ingediende stukken worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. Er kunnen maximaal 100 punten behaald worden. Bij de toekenning van de scores wordt de onderstaande weging gehanteerd. De beoordelingscommissie komt tot één gezamenlijke eindscore.

CRITERIUM	BEOORDELING	PUNTEN
1. Ervaring met een aantal thema's	MAXIMAAL	50
Toekomstbestendig bouwen	De referentie laat overtuigend zien dat de gegadigde levensloopbestendig woningen heeft gebouwd en dat op een eigentijds en vernieuwende wijze heeft gedaan.	10
	De referentie laat voldoende zien dat de gegadigde levensloopbestendig woningen heeft gebouwd en dat op een eigentijds en vernieuwende wijze heeft gedaan.	5
	De referentie laat onvoldoende zien dat de gegadigde levensloopbestendig woningen heeft gebouwd en dat op een eigentijds en vernieuwende wijze heeft gedaan.	0
Passend binnen de ruimtelijke context	De referentie geeft blijk van veel affiniteit met woningbouw passend binnen de ruimtelijke context.	10
	De referentie geeft blijk van voldoende affiniteit met woningbouw passend binnen de ruimtelijke context.	5
	De referentie geeft geen blijk van affiniteit met woningbouw passend binnen de ruimtelijke context.	0
Sociale woningbouw/samenwerking met corporatie	De referentie toont de ervaring met sociale woningbouw <i>en</i> samenwerking met een corporatie.	10
	De referentie geeft blijk van ervaring met sociale woningbouw <i>of</i> samenwerking met een corporatie (maar niet met beide).	5
	De referentie geeft geen blijk van ervaring met sociale woningbouw noch van samenwerking met een corporatie.	0
Duurzaamheid	De referentie toont veel ervaring aan van gegadigde met de genoemde thema's.	10
	De referentie toont voldoende ervaring aan van gegadigde met de genoemde thema's.	5
	De referentie toont onvoldoende de ervaring aan van gegadigde met genoemde thema's.	0
Omgevingsmanagement	De referentie laat zien dat gegadigde veel ervaring heeft met omgevingsmanagement in een omgeving met betrokken bewoners.	10
	De referentie laat zien dat gegadigde voldoende ervaring heeft met omgevingsmanagement in een omgeving met betrokken bewoners.	5
	De referentie laat zien dat gegadigde onvoldoende ervaring heeft met omgevingsmanagement.	0
2. KERNTTEAM EN CV	MAXIMAAL	20
	Het kernteam en de CV bieden meerwaarde bij de opgave.	20

	Het kernteam en de CV sluiten voldoende aan bij de opgave.	10
	Het kernteam en de CV sluiten <i>niet</i> aan bij de opgave.	0
3. MOTIVATIE	MAXIMAAL	30
	De motivatiebrief geeft vertrouwen en er blijkt uit dat de gegadigde de opgave doorgrond en dat de gegadigde meerwaarde biedt zowel voor gemeente als voor WDA bij het realiseren van het project.	30
	Uit de motivatiebrief blijkt dat de gegadigde de opgave doorgrond maar niet per sé iets extra's levert voor de gemeente en WDA.	15
	De motivatiebrief laat onvoldoende zien dat de gegadigde de opgave doorgrond en meerwaarde biedt voor de gemeente en WDA bij het realiseren van het project.	0

6.7 DOORSLAGGEVEND CRITERIUM BIJ GELIJKE SCORE EN LOTING

Indien na afronding van de beoordeling van de selectiecriteria de totaalscore van meerdere gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de geselecteerde partijen voor deze selectiefase, dan worden deze gegadigden gerangschikt op hun score voor de motivatiebrief bij de aanmelding. Wanneer de score van deze gegadigden op het onderdeel 'Motivatiebrief' ook gelijk is, dan worden deze gegadigden gerangschikt op hun score voor het onderdeel referenties. Wanneer de score voor beide voorgenoemde onderdelen gelijk is én dus geen gegadigden in rangorde voor de inschrijvingsfase kunnen worden geselecteerd, dan wordt uit de hoogste score door middel van een lotingsprocedure, door een notaris, drie partijen geselecteerd. De betreffende gegadigden worden tijdig in kennis gesteld over een loting. Gegadigden worden niet uitgenodigd om bij de loting aanwezig te zijn.

6.8 MEDEDELING SELECTIEBESLISSING

De gemeente neemt zelfstandig een voorlopig selectiebesluit voor het vervolg. De communicatie van de uitslag gaat via het portaal van TenderNed en zal als volgt plaatsvinden:

1. Alle gegadigden worden gelijktijdig na de beoordeling op de hoogte gesteld van het selectiebesluit;
2. De afgewezen gegadigden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
3. De drie geselecteerde gegadigden ontvangen een uitnodiging voor de Inschrijvingsfase.

6.9 BEZWAARTERMIJN

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, zijnde het voorlopig selectiebesluit na de definitieve beoordeling, krijgen de gegadigden die zijn of niet zijn geselecteerd of die zijn uitgesloten 7 kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit via TenderNed. Indien de gegadigde geen bezwaar maakt binnen deze termijn, die als vervalttermijn geldt, verliest de gegadigde het recht om nog op een later tijdstip op te komen tegen dit selectiebesluit.

6.10 DEFINITIEF SELECTIEBESLUIT

Wanneer de termijn van 7 kalenderdagen is verstreken en er geen bezwaar tegen de uitslag van de selectie is ontvangen, wordt het voorlopig selectiebesluit definitief en kan de inschrijvingsfase starten.

7 VERVOLG: INSCHRIJVINGSFASE

7.1 UITNODIGING TOT INSCHRIJVING

Na de selectie en de ontvangst van een uitnodiging voor de inschrijvingsfase, ontvangt de gegadigde van de gemeente via TenderNed een inschrijvingsleidraad. In deze inschrijvingsleidraad wordt het verdere verloop van de inschrijvingsfase beschreven. Tevens wordt daarin nader beschreven op welke wijze de gemeente de winnende inschrijver zal bepalen.

7.2 AFMELDING EN UITSLUITING INSCHRIJVINGSFASE

Indien een uitgenodigde gegadigde besluit om niet langer deel te nemen aan de onderhavige procedure, dan wordt de gegadigde verzocht dit binnen twee weken na de datum van uitnodiging te melden bij de begeleider van deze tender. In dat geval wordt de eerstvolgende gegadigde die niet voor selectie in aanmerking is gekomen, alsnog uitgenodigd voor de inschrijvingsfase. Genodigde gegadigden worden er dan ook op gewezen om adequaat te reageren indien zij alsnog afzien van deelname. Dit geeft andere marktpartijen immers de kans om alsnog deel te nemen.

7.3 DOORKIJKJE NAAR INSCHRIJVINGSFASE

In de inschrijffase worden geselecteerde gegadigden in de gelegenheid gesteld om een bieding uit te brengen met een minimaal onvoorwaardelijk grondbod van € 1.1000.000, - excl. BTW en om inzicht te geven in de wijze waarop zij invulling gaan geven aan het plangebied Tochtpad-Noordeinde. Daarbij wordt van de inschrijvers verwacht dat zij door middel van een (globale) schets, tekening en/of een artistieke impressie, aangevuld met een schriftelijke toelichting, inzichtelijk maken in hoeverre een voorgenomen ontwerp beantwoordt aan de eisen en wensen.

In de inschrijvingsfase wordt gegund op de beste prijskwaliteitverhouding (BPKV).

Onderdeel prijs:

- Grondbod

Onderdeel kwaliteit, waarbij de gemeente de volgende onderdelen voor zich ziet:

- Schetsontwerp
 - o Verkaveling en type woningen
 - o Voorstel voor plattegronden woningen WDA
 - o Passend in de ruimtelijke context
 - o Duurzaam bouwen
- Plan van Aanpak
 - o Omgevingsmanagement
 - o Samenwerking met gemeente en WDA
 - o Planning en fasering

De verdere uitwerking wordt in de inschrijvingsleidraad in detail besproken. De tender wordt gegund aan de partij met de beste prijs-kwaliteitverhouding waarbij de verhouding 20% prijs – 80% kwaliteit wordt gehanteerd.

8 KLACHTENREGELING

Binnen de gemeente Nieuwkoop kunnen ondernemers hun klachten over de betreffende tenderprocedure indienen via het emailadres: info@nieuwkoop.nl onder vermelding van afd. Inkoop en de naam van de tenderprocedure.

In het geval van verschil van mening over een tender kan de volgende volgorde worden aangehouden:

- Vraag stellen via de Nota van Inlichtingen;
- Overleg tussen gegadigden en gemeente Nieuwkoop.

Een ingediende klacht heeft geen opschortende werking voor deze tenderprocedure.

9 BESLECHTING VAN GESCHILLEN

Naast het gestelde in hoofdstuk 8 'Klachtenregeling' geldt dat ieder geschil over deze tender kan worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde (Voorzieningen-) rechter in het arrondissement van rechtbank Den Haag. Uitsluitend het Nederlandse recht is van toepassing.

10 LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN

10.1 BIJLAGEN

BIJLAGEN A

Bijlage A1: Vaststellingsbesluit Tochtpad-Nooreinde;

Bijlage A2: Koop- en realisatieovereenkomst WDA en gemeente Nieuwkoop;

Bijlage A3: Koop- en ontwikkelovereenkomst gemeente Nieuwkoop en winnende ontwikkelaar;

Bijlage A4: Programma van Eisen WDA;

Bijlage A5: Verkooptekening Dobbelocatie;

Bijlage A6: Doorsnedetekening sociale huurwoningen;

Bijlage A7: Verkooptekening Diamantlocatie.

Bijlage A8: Samenwerkingsovereenkomst WDA en winnende ontwikkelaar;

Bijlage A9: Aannemingsovereenkomst WDA en winnende ontwikkelaar;

Bijlage A10: Startnotitie 'Herontwikkeling Tochtpad Noordeinde (voormalige schoollocatie De Diamant en de strook langs De Dobbe)';

Bijlage A11: Stedenbouwkundig plan;

Bijlage A12: Tekening Kabels en Leidingen Diamant locatie;

Bijlage A13: Tekening Kabels en Leidingen Dobbe locatie;

Bijlage A14: Tekening Nutsvoorziening Diamant locatie

Bijlage A15: Tekening Nutsvoorziening Dobbe locatie;

Bijlage A16: Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022;

Bijlage A17: Verordening doelgroepen Nieuwkoop 2022;

Bijlage A18: Beleidsregels Nieuwkoop anti-speculatie en zelfbewoningsplicht;

Bijlage A19: Nota Scheiding van Belang;

Bijlage A20: Aanvullende voorwaarden grondverkoop Nieuwkoop 2013.

Bijlage A21: DO-tekeningen voor het bouw- en woonrijp maken

BIJLAGEN B

Bijlage B1: Aanmeldingsformulier

Bijlage B2: Formulier Financiële draagkracht

Bijlage B3: Model Bankgarantie

Bijlage B4: Combinatieverklaring

Bijlage B5: Model Verklaring opgave van referentieprojecten