



Aanmeldingsleidraad Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

Inhoudsopgave

1.	De uitvraag	4
1.1.	Beschrijving van de uitvraag	4
1.1.1.	Scope	5
1.1.2.	Ontwikkelopgave Beurskwartier blok 1B	5
1.1.3.	Uitgangspunten / achtergrondinformatie	9
1.2.	Planning	18
1.3.	Investeringsbedrag	18
1.4.	Concurrentiegerichte dialoog	18
1.5.	Gronduitgifte - de gemeente Utrecht	18
1.6.	Social return	19
1.7.	Vooruitblik gunningscriteria	19
2.	De aanmeldingsprocedure.....	20
2.1.	Wettelijk kader	20
2.2.	Planning	20
2.3.	Informatiefase	21
2.3.1.	Informatiebijeenkomst	21
2.3.2.	Vragen over de opdracht	21
2.3.3.	Nota van inlichtingen	22
2.4.	Uw aanmelding indienen	22
3.	De beoordeling en selectie	23
3.1.	Toetsen op geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden	23
3.2.	Beoordeling op selectiecriteria	23
3.3.	Afronden oordeel	25
3.4.	Bekendmaken resultaat van de beoordeling	26
3.5.	Vervaltermijn	26
3.6.	Controle van gegevens	26
4.	Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	28
4.1.	Uitsluitingsgronden	28
4.1.1.	Uniform Europees Aanbestedingsdocument	28
4.1.2.	Geen Russische betrokkenheid	28
4.2.	Geschiktheidseisen	29
4.2.1.	Vakbekwaamheid	29
4.2.2.	Kerncompetentie 1: Ervaring met het bouwkundig ontwerpen van een basisschool	29
4.2.3.	Kerncompetentie 2: Ervaring met het risicodragend ontwikkelen van tenminste 100 woningen	29
4.2.4.	Kerncompetentie 3: Ervaring met het ontwikkelen en bouwen van een gebouw met verschillende functies	30
5.	Selectiecriteria	31
5.1.	Inleiding	31
5.2.	Selectiecriteria	32
5.2.1.	Selectie criterium 1: Ervaring met het ontwerpen van een multifunctioneel gebouw of meerdere panden binnen één bouwblok	32
5.2.2.	Selectie criterium 2 Ervaring met bouwen conform gezond stedelijk leven, waaronder circulair en natuurinclusief, maar ook qua sociale duurzaamheid.	33

5.2.3.	Selectiecriteria 3: Ervaring met een complexe samenwerking binnen het ontwikkelteam en met verschillende afnemers.	34
6.	Voorwaarden	35
7.	Overige informatie.....	37
7.1.	Klachtenregeling	37
8.	Bijlagen	38



1. De uitvraag

1.1. Beschrijving van de uitvraag

Utrecht krijgt een splinternieuw stadsdeel in het centrum van de stad: Beurskwartier. De spraakmakende en levendige groene autovrije wijk verrijst op loopafstand van de historische binnenstad naast het Centraal Station. Uitnodigend, zodat iedereen hier kan wonen, werken, ontspannen en ontmoeten. Uitdagend door de mix van grote en kleine publiekstrekkingen, groene parken, pleinen, straten én iconische hoogbouw. Oftewel, het centrumgebied van de toekomst.



Figuur 1: Locatie Bouwblok 1B in Beurskwartier

Voor het eerste bouwblok van Beurskwartier is eerder dit jaar de tenderprocedure (voorselectie) gestart. De onderhavige uitvraag betreft het 2^e bouwblok, bouwblok 1B. Dit is het meest noordelijk gelegen bouwblok van Beurskwartier, ten zuiden van de kantoren aan de Graadt van Roggenweg. Het bouwblok heeft een divers programma, bestaande uit een kindcentrum (school, gymzaal en kinderdagverblijf), woningen en een levendige plint. Door dit bouwblok met school als één van de eerste blokken van Beurskwartier te ontwikkelen, is er voor de toekomstige bewoners vanaf het begin de mogelijkheid om hun kind in de eigen wijk naar school te laten gaan.

We zoeken een partij die procesmatig sterk is en niet schroomt om van de gebaande paden af te wijken. Dat kan nodig zijn, want essentieel voor Beurskwartier is dat de bouwblokken, hoewel ontwikkeld en gerealiseerd als geheel, zowel architectonisch als constructief uit afzonderlijke panden zullen bestaan. Voor dit diverse gebruik en uitstraling van de panden binnen het bouwblok is divers eigenaarschap van belang. We zien graag dat de eindgebruikers dan ook waar mogelijk vanaf het begin worden betrokken. De ontwikkelaar heeft een coördinerende rol in dit proces.

Naast de ruimtelijke component zijn we ook op zoek naar een partij met oog voor gezond stedelijk leven binnen het bouwblok, groen en duurzaam gebouwd voor een lange levensduur door kwaliteit en aanpasbaarheid. In de ruimtelijke uitgangspunten is dit vertaald door onder meer een gezamenlijke minihub en binnentuin voor alle gebruikers, maar het realiseren van een sociale en functionele verbinding kan ook op andere manieren.

De gemeente Utrecht biedt hierbij een kans aan iedere professionele ontwikkelaar met de juiste ervaring die interesse heeft in de ontwikkeling van Beurskwartier. Om geen partijen uit te sluiten doorlopen we eerst een openbare bekendmaking waarbij geïnteresseerde partijen zich kunnen aanmelden, waarna we maximaal drie gegadigden selecteren voor de inschrijffase met dialoogrondes. Met het aan-en invullen van dit formulier geeft u uw belangstelling aan voor de ontwikkeling van deze ontwikkelopgave en doet u mee aan de voorselectie.

1.1.1. Scope

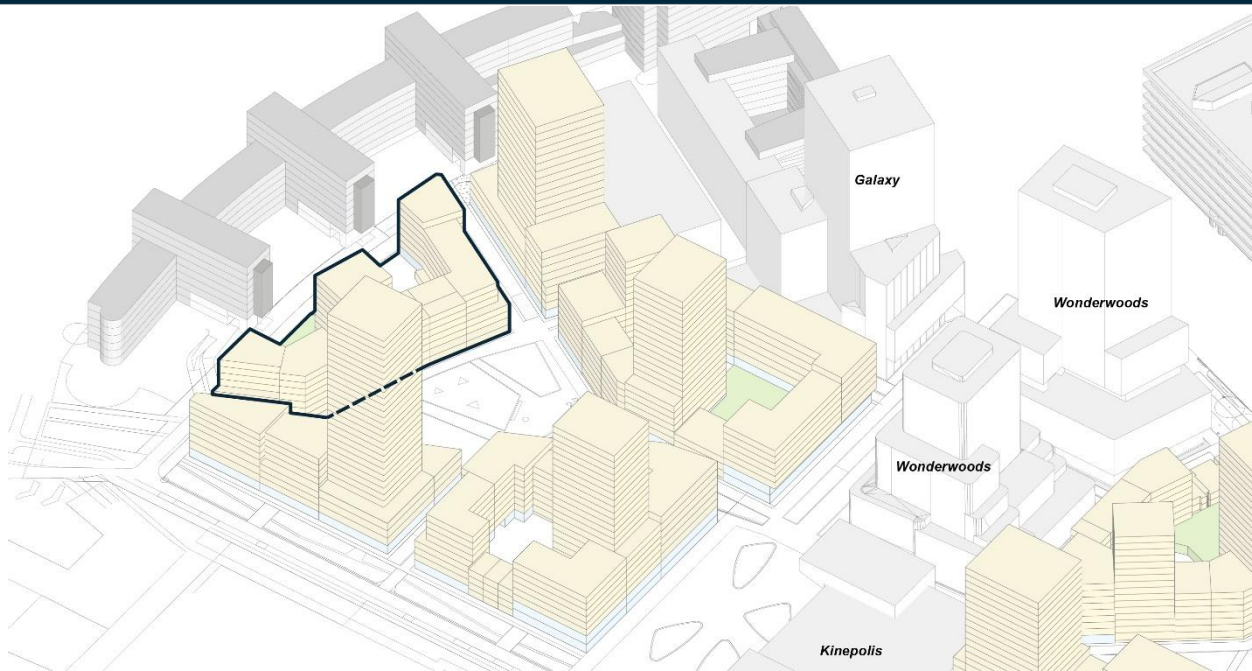
Bouwblok 1B is een halfopen bouwblok met een divers programma. In het bouwblok zijn circa 173 woningen in de vrije sector koop, sociale huur, vrije sector huur, betaalbare koop maar ook middenhuur voorzien. Het overige programma bestaat uit een basisschool, gymzaal, kinderdagverblijf en horeca. Daarnaast is er een minihub voorzien, voor onder meer fietsparkeren, deelauto's, laden en lossen en technische ruimtes.

De gemeente geeft het hele bouwblok (dus heel blok 1B) in erfpacht uit aan de partij die de aanbesteding wint, waarbij per afzonderlijk gebouw in beginsel een erfpachtrecht wordt gevestigd, dat wordt gesplitst in appartementsrechten. De gemeente onderzoekt nog of zij een eigendomsvoorbehoud moet maken voor het gedeelte van de grond waarop de school, gymzaal en kinderdagverblijf worden gerealiseerd. Dat zal in de gunningsfase duidelijk zijn

In de gunningsfase zullen specifieke eisen worden opgesteld voor de tussentijdse plantoetsing gedurende de ontwerpfase en de realisatiefase. De gemeente maakt daarbij onderscheid tussen de gronduitgifte en de maatschappelijke delen (school en gymzaal).

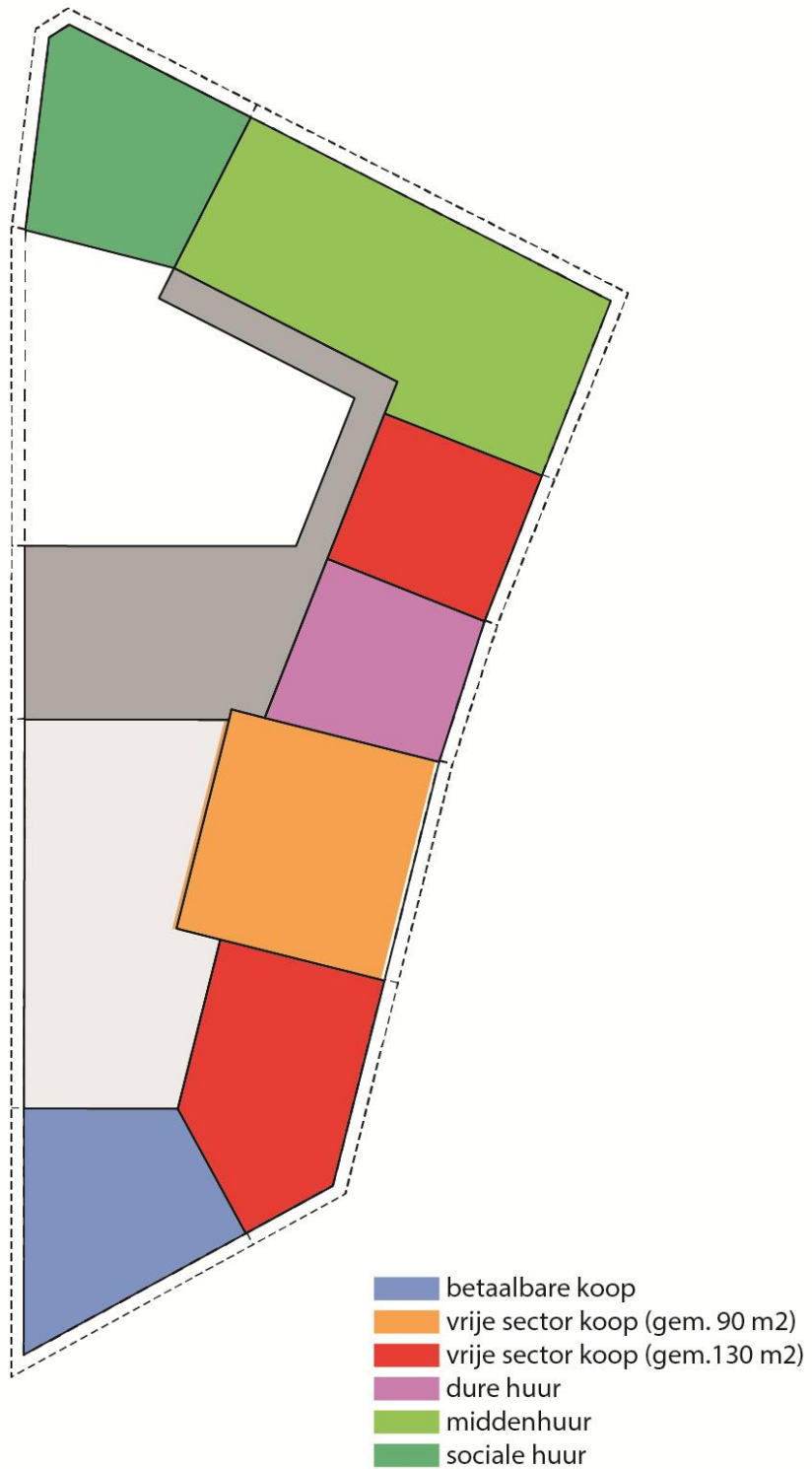
1.1.2. Ontwikkelopgave Beurskwartier blok 1B

Bouwblok 1B is een halfopen, stedelijk bouwblok met een divers programma. Het bouwblok bestaat uit meerdere grote en kleine koop- en (sociale) huurwoningen. Ook is in dit bouwblok een basisschool met gymzaal en kinderdagverblijf gepland. De basismaat is een gebouwhoogte van ca 25 meter, met één hoogteaccent van 45 meter. Een deel van het binnenterrein bestaat uit éénlaagse bebouwing met daarin een deel van de minihub en (een deel van) de gymzaal. Alle gebouwen in het blok zijn afzonderlijke ontwikkelingen: ze zijn verticaal van elkaar gescheiden en elk gebouw heeft zijn eigen entree(s), (buiten)muren/(zij)gevels, lift en trappenhuis. De school is hierin een uitzondering, op pagina 13 zal dit verder worden toegelicht.



Figuur 2: 3D-impresie Bouwkavel 1B en omgeving

Het bouwblok heeft een logistieke hub, de “minihub” op kelder- en begane grondniveau, waarin op een slimme wijze deelmobiliteit, de totale logistiek, ruimte voor technische installaties, het fietsparkeren en afvalinzameling worden georganiseerd.



Figuur 3: Pandindeling kavel 1B



Figuur 4: Sfeerbeeld Beurskwartier

Er is veel aandacht voor levendige plinten in Beurskwartier. Hier vindt de interactie plaats tussen binnen en buiten, wat gaat zorgen voor een aantrekkelijke en levendige wijk. Interactie tussen binnen en buiten en levendige straten wordt ook bevorderd doordat er een smalle privé-buitenruimte grenst aan de voorzijde van de panden, de intermediaire zone.

Programma (voorlopig)

1. Bouwkavel 1B biedt ruimte aan circa 54 vrijesectorkoopwoningen (klein).
 - De gemiddelde oppervlakte van deze woningen bedraagt 90 m² BVO.
2. Bouwkavel 1B biedt ruimte aan circa 25 vrijesectorkoopwoningen (groot).
 - De gemiddelde oppervlakte van deze woningen bedraagt 130 m² BVO.
3. Bouwkavel 1B biedt ruimte aan circa 23 betaalbare koopwoningen
 - De oppervlakte van deze woningen is minimaal 40 m² GBO.
 - Een maximale VON-prijs van €405.000,--. Prijspeil 1-1-2025, door het Rijk te indexeren met de consumentenprijsindex (CPI).
4. Bouwkavel 1B biedt ruimte aan 27 gereguleerde sociale huurwoningen
 - 70% van de woningen behoort tot de kernvoorraad (SH2) en 30% tot secundair sociaal (SH3).
 - De oppervlakte van deze woningen is minimaal 50 m² GBO.
 - De minimale exploitatieperiode bedraagt 25 jaar vanaf het moment van 1e verhuur;
 - Voor wat betreft de ontwikkeling en realisering van sociale huurwoningen dient in eerste instantie de samenwerking te worden

gezocht met woningcorporatie Woonin. Komt u er met Woonin niet uit, dan bestaat de mogelijkheid samenwerking te zoeken met een andere STUW corporatie en in laatste instantie met een andere corporatie uit de woningmarktregio Utrecht.

5. Bouwkavel 1B biedt ruimte aan ca. 12 vrijesectorhuurwoningen.
 - De oppervlakte van deze woningen is minimaal 90 m² BVO.
6. Bouwkavel 1B biedt ruimte aan ca. 31 midden huurwoningen.
 - De oppervlakte van deze woningen varieert van 40 tot 60 m² GBO.
 - De huurprijs wordt in de inschrijfleidraad vastgesteld.
 - De minimale exploitatieperiode bedraagt 25 jaar vanaf het moment van 1e verhuur.
7. Bouwkavel 1B biedt ruimte aan in totaal ca. 3.375 m² BVO voor de minihub. Daarvan is ca 1.225 op maaiveld en ca 2.150 in de kelder
8. Bouwkavel 1B biedt ruimte aan horecavoorzieningen.
 - De oppervlakte voor de horecavoorzieningen bedraagt ongeveer 97 m² BVO.
9. Bouwkavel 1B biedt ruimte aan Kinderdagverblijf (minimaal 750 m² BVO);
 - • Plein van het kinderdagverblijf (ca. 380 m²);
10. Bouwkavel 1B biedt ruimte aan de volgende maatschappelijke functies:
 - een basisschool (ca. 2.200 m² BVO) exclusief inpandige fietsenstalling;
 - een schoolplein (ca. 730 m²) in verbinding met 70 m² openbare speelruimte in het toekomstige Oranjepark;
 - een gymzaal (ca. 650 m² BVO);
 - een half verdiepte fietsenstalling voor de school (ca 270 m² BVO)

1.1.3. Uitgangspunten / achtergrondinformatie

In het Stedenbouwkundig Plan (Uitgangspunten), het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan Beurskwartier vindt u op hoofdlijnen de uitgangspunten voor de bouwblok. Deze documenten dan wel de links naar deze documenten vindt u op deze [site](#). Ook leest u op deze website en de website www.beurskwartier.nl de stand van zaken met betrekking tot de projecten die rondom het plangebied al in ontwikkeling zijn.

- Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Beurskwartier 1 is in november 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Er zijn destijds diverse beroepen ingesteld bij de Raad van State. In november 2024 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. Er zitten nog een aantal omissies in het bestemmingsplan die met een herstelbesluit zijn gerepareerd. Het herstelbesluit is op 27 november genomen door de gemeenteraad. De verwachting is dat Raad van State in Q4 2025 uitspraak doet over de ingediende bezwaren tegen dit herstelbesluit.

- Stedenbouwkundig/ Architectonisch

De opbouw van het blok uit losse panden moet duidelijk afleesbaar zijn. Dat uit zich in verschillen in plintheogte, architectuur, versprongen verdiepingen (als gevolg lintheogte) kleur- en materiaalgebruik, zoals in dit document, het Stedenbouwkundigplan incl.

Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier omschreven. De school is hierin een uitzondering, zie getekende omranding Exacte maatcriteria en eventuele marges daarin zullen later worden vastgelegd in het kavelpaspoort.



Figuur 5: Hoogte van de panden in het bouwblok

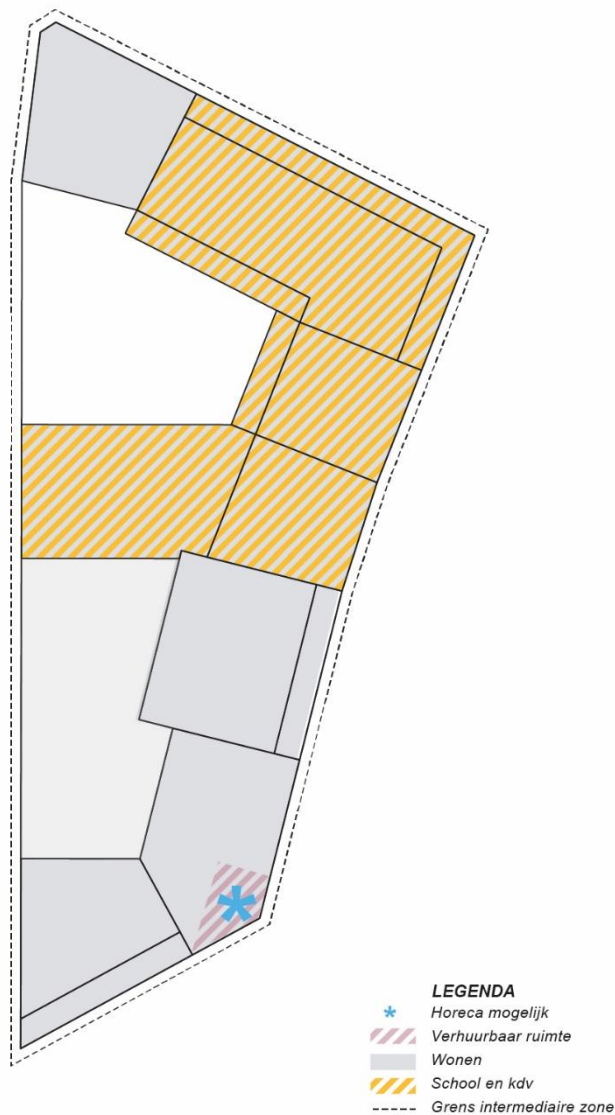
Het bouwblok is verdeeld in 8 verschillende panden die door minimaal 4 verschillende architecten worden ontworpen. Door de intensieve technische verweving van de school en de daarboven gelegen woonfuncties wordt dit deel door één architect ontworpen. Overeenkomstig het programma van de school en de verdeling van daarbovenop gesitueerde "panden" ontstaan daarbinnen duidelijk van elkaar te onderscheiden verschillende architecturen.

Elk pand is een zelfstandige eenheid en heeft een eigen entree, panden kunnen niet uitkragen boven buurpanden of anders met elkaar verweven worden. Ze delen dus geen bouwmuren (maar zijn wel tegen elkaar aangebouwd) en kunnen onafhankelijk van elkaar worden gebouwd en gedemonteerd.

Op de bouwkaavel worden duurzame, "stedelijke" woningen gerealiseerd, met nadruk op woningbouw die een stedelijke uitstraling heeft en hoogwaardige architectuur biedt. De beeldkwaliteit sluit aan bij de bestaande gebouwen, maar voegt een humane laag toe, met voornamelijk warme aardse tinten. Om de ecologische doelstellingen te behalen, worden op specifieke locaties groene gevels toegepast. De naast elkaar staande panden hebben een afwijkende materialisering, en de torens krijgen een eigen, diverse architectonische expressie.

In Beurskwartier is een gemeenschappelijke, buitenruimte verplicht bij elk woningtype, omdat dit de leefkwaliteit en gemeenschapsvorming bevordert. In bouwblok 1B is dit een groene, collectieve, daktuin op een van de panden. Deze daktuin grenst aan het hoogteaccent van 45 meter. Daarnaast wordt de setback van dit deel uitgevoerd als collectieve buitenruimte voor het betreffende volume. Daarnaast bevindt zich op het dak van de minihub een binnenhof die als gemeenschappelijke groene buitenruimte voor het hele bouwblok fungeert. Ook het schoolplein en de buitenruimte van het kinderdagverblijf moeten integraal worden mee-ontworpen. Voor het ontwerp van deze buitenruimtes dienen de inschrijvende partijen een landschapsarchitect en ecooloog te betrekken. In het SP zijn diersoorten benoemd die als doelsoort dienen.

De plinten bevatten functies die een uitwisseling met de straat aangaan, wat bijdraagt aan de levendigheid van de wijk. De plint als geheel moet voldoende levendigheid brengen. Alle functies hebben individuele ingangen op maaiveld vanaf de straat. De interactie tussen binnen en buiten wordt ook bevorderd door de intermediaire zone. Deze zone zorgt voor een duidelijke overgang tussen de openbare en private sferen wat de levendigheid van de straten verder stimuleert. Het gedeelte bij de school zal hiervoor extra aandacht nodig hebben, aan de ene kant hebben de klaslokalen en gymzaal rust nodig, maar ook hier zal een bepaalde mate van levendigheid aan de straatzijde moeten ontstaan.

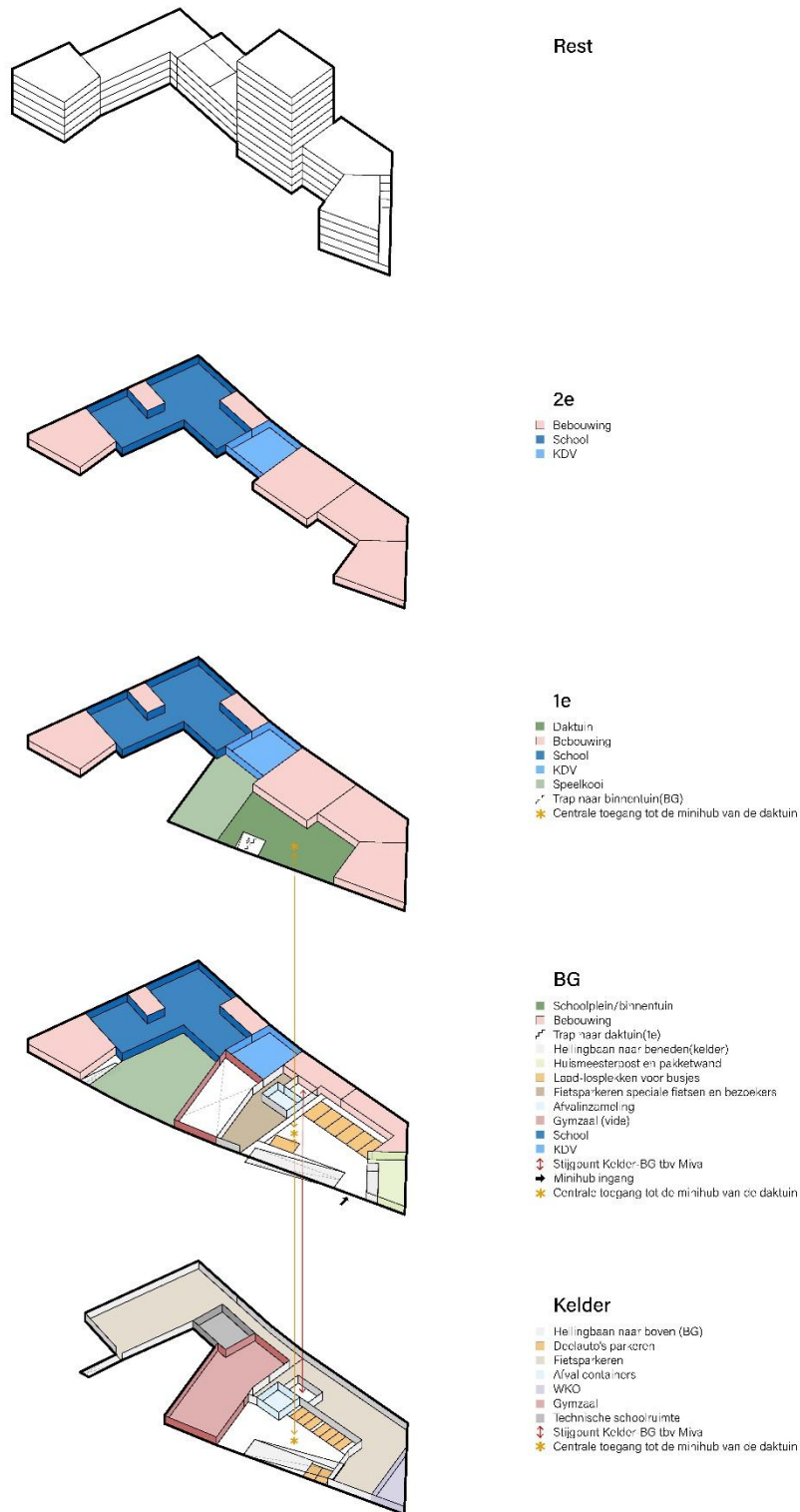


Figuur 6: Plintprogramma bouwveld 1B

Belangrijk onderdeel van bouwblok 1B is een Kindcentrum. Een Utrechts Kindcentrum (UK) is een intensieve samenwerking tussen tenminste een basisschoolschool (16 lokalen en een speellokaal) en een kinderopvang om kinderen van 0-12 jaar zo goed mogelijk te ondersteunen via een doorlopende ontwikkelingslijn en pedagogische begeleiding. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlagen. Hiervoor zijn de volgende documenten relevant:

1. Hoofdpijnen PvE school, kinderdagverblijf, gymzaal en buitenterrein
2. [Verordening huisvesting voor scholen gemeente Utrecht](#) en alle bijbehorende nadere regels zoals omschreven in de Verordening
3. [Uitvoeringsplan Utrechtse Kindcentra](#)
4. [Beleidsnota Onderwijshuisvesting 2026-2041](#)

5. Kwaliteitszorgsysteem bewegingsonderwijs



Figuur 7: Principe Minihub bouwkvael 1B

- **Minihub**
Alle bouwblokken in Beurskwartier krijgen een logistieke hub, de zgn. minihub. Hier vinden we ruimtes voor fietsparkeren (incl. bezoekersparkeren), deelauto's,

laden en lossen, technische ruimte (o.a. energievoorziening), een huismeester en voor het inzamelen van afval. De minihub bevindt zich zowel op de begane grond als op -1. Alle mensen die wonen of werken in een bouwblok maken gebruik van deze minihub. Er is geen mogelijkheid om privéauto's in de minihub te parkeren. De minihub heeft ook een sociale functie en de inrichting nodigt uit om even te blijven voor een praatje. Om ontmoeting te stimuleren gaan bewoners ook niet rechtstreeks met de lift vanaf hun woonverdieping naar de hub, maar stappen over in de binnentuin. De uitgangspunten en de plek voor de minihub worden door de gemeente verstrekt bij de inschrijfleidraad bij de gunningsfase. De minihub is onderdeel van de uit te geven grond en wordt door de ontwikkelaar ontwikkeld. De minihub is ook vanuit de woningen boven de school intern bereikbaar, dat kan bijvoorbeeld via een loopverbinding op de setback op de overgang tussen school en bovengelegen woningen.

- **Gebiedsorganisatie Beurskwartier**
Om van Beurskwartier een wijk te maken die goed functioneert, komt er een gebiedsorganisatie waaraan alle vastgoedeigenaren in Beurskwartier een financiële bijdrage leveren. Deze bijdrage wordt gebruikt voor taken op gebiedsniveau en taken die het bouwblok overstijgen, zoals het zorgen voor gezond stedelijk leven en het zorgen voor het verhuren van de plinten.
- **Gezond stedelijk leven**
De hoge dichtheid van Beurskwartier en de menging van zowel functies als doelgroepen in combinatie met het delen van voorzieningen (zoals deelauto's en daktuinen) vraagt om een preventieve en proactieve aanpak op sociaal vlak die past bij deze manier van samenwonen. Daarom komt er in Beurskwartier een Gebiedsorganisatie die zorgt voor community building. Hierbij valt te denken aan een huismeester die een oogje in het zeil houdt in de minihubs van de bouwblokken, of (bijvoorbeeld) een community manager die kookavonden en buurtactiviteiten organiseert in de gedeelde huiskamer of daktuin. Om dit mogelijk te maken, vragen we van alle toekomstige vastgoedeigenaren een financiële bijdrage per m²/BVO vanaf de uitgifte in erfpacht.
- **Plintenorganisatie**
Een gemengde en levendige plintinvulling maakt Beurskwartier aantrekkelijk. De plint bepaalt de stad op ooghoogte en is daarom van cruciaal belang. Daarnaast vinden we het belangrijk dat er een variatie aan huurniveaus mogelijk is en daarmee een inclusieve economie wordt gecreëerd. Onderdeel van de Gebiedsorganisatie Beurskwartier betreft de plintenorganisatie, die zorgt voor de juiste programmering. Dit betekent dat alle eigenaren van een onafhankelijke verhuurbare plint deze verhuren aan de plintenorganisatie tegen een vaste gegarandeerde huurprijs. De plintenorganisatie zorgt vervolgens voor een geschikte huurder. Op die manier wordt de vastgoedeigenaar ontzorgd en komen er voorzieningen passend bij het gebied. De Gebiedsorganisatie Beurskwartier wordt in de erfpachtuitgiftecontracten nader uitgeschreven.
- **Duurzaamheid**

- **Circulair bouwen**

We zetten in op circulair bouwen, uitgaande van het [Convenant Toekomstbestendig Bouwen](#) (actuele versie is versie 2.0, voor de woningbouw) en van [Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad](#) (voor de kantoren). Hierbij gaat de gemeente uit van tenminste niveau brons, strevend naar niveau goud van het convenant. We zullen in de gunningsfase met name op adaptief vermogen en materiaal gebonden CO₂-uitstoot selecteren.

Onderwerp	Indicator/wettelijk	W/G	Brons	Zilver	Goud
Milieuprestatie Gebouw (MPG-score)	• Schaduwkosten in € MKI / m ² BVO / jaar	W	Grondgebonden: ≤ 0,45 Gestapeld: ≤ 0,50	Grondgebonden: ≤ 0,40 Gestapeld: ≤ 0,45	Grondgebonden: ≤ 0,30 Gestapeld: ≤ 0,35
	• BBL § 4.4.2; Artikel 4.159		Woningbouw: ≤ 0,8		
Herkomst materialen	• Massapercentage in % is hernieuwbaar, hergebruikt, gerecycled.	W	Grondgebonden: ≥ 25 Gestapeld: ≥ 20	Grondgebonden: ≥ 45 Gestapeld: ≥ 40	Grondgebonden: ≥ 55 Gestapeld: ≥ 50
Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot	• In kg CO ₂ -eq / m ² BVO (Rekenprotocol Paris Proof Embodied Carbon)	W	Grondgebonden: ≤ 200 Gestapeld: ≤ 220	Grondgebonden: ≤ 126 Gestapeld: ≤ 139	Grondgebonden: ≤ 75 Gestapeld: ≤ 83
Losmaakbaarheid	• % losmaakbaarheid (Meetmethodiek Circular Buildings 2.0)	W	Grondgebonden: ≥ 55 Gestapeld: ≥ 50	Grondgebonden: ≥ 75 Gestapeld: ≥ 70	Grondgebonden: ≥ 90 Gestapeld: ≥ 85
Aanvullende indicatoren (HNN)	• Materiaalgebonden CO ₂ -opslag • Adaptief vermogen • Hergebruikpotentie • Gezonde materialen • Omgang restmaterialen bouw	W	Geen aanvullende indicator wordt meegenomen.	Op materiaalgebonden CO ₂ -opslag wordt gerapporteerd.	Zilver. En minimaal 1 aanvullende indicator wordt meegenomen.

Figuur 8: Uit: Convenant Toekomstbestendig Bouwen v2.0

Wanneer u zich inschrijft voor deze aanbesteding dan stemt u ermee in contact te leggen met de [stichting Building Balance](#), in het kader van de nationale aanpak biobased bouwen ([NABB](#)). Dit geldt voornamelijk voor het gebruik van isolatie met lokaal geteelde vezels.

- **Natuurinclusief bouwen**

Wij vragen om een natuurinclusief bouwconcept, waarbij voor tenminste drie diersoorten (grote klokjesbij, citroenvlinder en huismus) volwaardige habitats worden gerealiseerd (inclusief voldoende dierenverblijven voor de huismus, gierzwaluw, laatvlieger en tweekleurige vleermuis). Zie ook Hoofdstuk 7 van het Stedenbouwkundig Plan. Bij de ontwikkeling van de panden wordt al in de gunningsfase een ecologisch deskundige betrokken. Een deel van de daken van 25 m en lager en het schoolplein worden groen ingericht. Hiervoor zal een instandhoudingsplicht worden opgenomen. Groen en ecologie zullen in het kavelpaspoort worden uitgewerkt, als randvoorwaarde voor het ontwerp.

- **Energietransitie**
We zetten in op een netbewust en duurzaam energieconcept. Voor de actuele stand van de netcongestie verwijzen we naar Stedin (zie bijv. [Congestie provincie Utrecht | Stedin](#)). Voor netbewust bouwen verwijzen we naar Stedin ([Maatregel netbewuste nieuwbouw | Stedin](#)) en Netbeheer Nederland ([Netbewust en netneutraal bouwen | Netbeheer Nederland](#)). In uw ontwerp wordt voor zoveel als mogelijk geanticipeerd op het huidige vraagstuk met betrekking tot netcongestie, door te sturen op piekvermogen en door het planproces in te richten op verschillende mogelijke scenario's voor omvang van de congestie, de tijdsduur tot oplossing en tussentijdse onzekerheden in ruimtebeslag, financiën en planning. Omgaan met netcongestie en netbewust bouwen is een praktische voorwaarde voor ontwikkeling van het gebied en een verantwoordelijkheid voor de ontwikkelaar (in samenwerking met de netbeheerder). De gemeente is met de netbeheerder in gesprek over een mogelijke oplossing.

Voor energieprestatie van de panden gaan we uit van het Convenant [Toekomstbestendig Bouwen](#) (actuele versie is versie 2.0). Hierbij gaat de gemeente uit van tenminste niveau brons, strevend naar niveau goud.

Daken en gevels hoger dan 25 meter zijn beschikbaar om energie op te wekken (zon, wind); Lage daken en gevels zijn primair bedoeld voor andere functies, zoals groen en ontmoeting.

Bij het ontwerp dient aantoonbaar het Utrechts Energie Protocol te worden gehanteerd.

- **Gezonde verstedelijking en klimaatadaptatie (fysieke duurzaamheid)**
Wij vragen in deze aanbesteding een gezond en klimaatbestendig bouwconcept. De [gemeentelijke visie Klimaatadaptatie](#) en de [beleidsnota Gezondheid](#), speerpunt gezonde leefomgeving zijn hierbij leidend. Geluid, zonwering en/of actieve koeling en groene actieve buitenruimte zijn belangrijke aandachtspunten. Bijna al het hemelwater (>90%) wordt geïnfiltreerd of nuttig gebruikt binnen het plangebied en een piekbui van 80 mm/u leidt niet tot schade of hinder. Groene daken en daken met pv panelen worden ook gebruikt voor hemelwaterberging.
- **Warmteconcessie Beursnet**
Vanwege de schaarste van lokaal aanwezige hernieuwbare energiebronnen is in het Beursgebied Warmteplan Beursgebied Actualisatie | Lokale wet- en regelgeving een Bodemenergieplan en een Warmteplan Beursgebied door de gemeenteraad vastgesteld. Deze borgen dat in principe alle nieuwbouw verplicht is zich aan te sluiten op een nog te realiseren gebiedsgerichte duurzaam warmtesysteem.

Eneco Warmte & Koude leveringsbedrijf B.V. is hiervoor geselecteerd als warmtebedrijf voor dit gebied. Eneco is daarmee gedurende een periode van 40 jaar verantwoordelijk voor het ontwerpen, realiseren, exploiteren en

onderhouden van een duurzaam en gebiedsgericht warmtesysteem in het Beursgebied (Beursnet).

Bij bouwkaavel 1B dient ten behoeve van het warmtesysteem rekening te worden gehouden met een in pandige technische ruimte (voor de Energieopwekcentrale) van 60 m² in de minihub.

- **GFE-vermalers**
In Beurskwartier worden groente, fruit- en etensresten (g.f.e.) ingezameld op een vernieuwende en duurzame manier. In de keukens van woningen wordt een vermaler ingebouwd waarin g.f.e.-restanten kunnen worden geworpen. Deze worden vermalen en via een ringleiding afgevoerd naar een ontwateringsinstallatie in de minihub. Daar worden de afvalcontainers met droog g.f.e. opgehaald.
- **Inrichtingsplan openbare ruimte**
Voor de openbare ruimte in Beurskwartier is een Voorlopig Ontwerp inrichtingsplan gemaakt, voor zowel de boven- als ondergrond. Het bouwblok dient aan te sluiten op dit VO (peilmaten, routes, etc.). Het VO wordt door Gemeente Utrecht uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp en Uitvoeringsontwerp wanneer de bouwplannen in dezelfde uitwerkingsfase zijn.
- **Communicatie**
Voor alle gebiedsontwikkelingen aan de westzijde van het station is een gezamenlijke huisstijl ontworpen. Omdat in dit gebied veel verschillende ontwikkelaars werken is ervoor gekozen via een centrale website (www.beurskwartier.nl), te communiceren. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om communicatie over de planning, bouwoverlast en andere updates. Iedere ontwikkelaar draagt zowel financieel als in tijd bij aan de centrale (bouw)communicatie over Beurskwartier.

1.2. Planning

De ontwikkeling van het project is voorzien in 2026 en de bouw in 2027/2028/2029.

1.3. Investeringsbedrag

Gemeente vraagt voor de ontwikkeling een minimale grondwaarde als vergoeding voor de afkoop van het eeuwigdurend erfpachtrecht. Deze minimale vergoeding bedraagt EUR 8.500.000,-- (zegge: acht miljoen, vijfhonderd duizend), exclusief BTW en prijspeil 1 januari 2025, te indexeren met een vaste index van 2% per jaar. Deze minimale grondwaarde ziet op het commerciële programma (de onderdelen 1 t/m 10 uit paragraaf 1.1.2 van de aanmeldingsleidraad), d.w.z. exclusief school en gymzaal.

Gemeente zal bij de start van de gunningsfase nadere financiële uitgangspunten en een eigendoms- en exploitatieopzet overleggen voor de maatschappelijke functies (school, gymzaal en bekijkende functies). Voor de ontwikkeling en realisatie van de school en de gymzaal wordt een maximumbedrag toegekend. Het maximumbedrag zal in de gunningsfase bekend worden gemaakt aan de gegadigden.

Om u een beeld te geven bij de budgetten die beschikbaar zijn voor onderwijshuisvesting binnen de gemeente Utrecht, verwijzen wij naar de [Verordening huisvesting scholen gemeente Utrecht](#) en [Nadere regel vergoedingen voor schoolgebouwen](#). In de 'Nadere regel vergoedingen voor schoolgebouwen' gaan met name artikel 1 en 4 over de normbudgetten.

Hierbij merken wij op dat dit het totale budget is voor de ontwikkeling van een school/gymzaal, niet het gehele budget zal dus beschikbaar zijn voor de gegadigde.

1.4. Concurrentiegerichte dialoog

Het succes van de opgave is een goede samenwerking tussen gemeente, toekomstige gebruikers, de ontwikkelaar en de diverse architecten. Deze samenwerking start al in de aanbestedingsfase. Om de juiste partij hiervoor te selecteren volgt de gemeente daarom de aanbestedingsprocedure van de concurrentiegerichte dialoog. Dit betreft een Europese niet-openbare procedure, waar in de gunningsfase twee dialoogrondes zijn toegevoegd (zie ook de (voorlopige) planning in paragraaf 3.2). Deze dialoogrondes zijn bedoeld om met de geselecteerde partijen de verwachting in relatie tot de opgave (complexiteit) goed in beeld te brengen, uitdagingen in het project bespreekbaar te maken en hierover in gesprek te gaan.

1.5. Gronduitgifte - de gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht, afdeling Ruimte, zal de grond in erfpacht uitgeven. Afdeling Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) van gemeente Utrecht is afnemer/eigenaar van de

school en gymzaal. Het Programma van Eisen hiervoor zal door VGU samen met het schoolbestuur worden opgesteld en beschikbaar worden gesteld in de gunningsfase.

U kunt algemene informatie vinden over gemeente Utrecht via www.utrecht.nl. Onder andere vindt u hier het [inkoopbeleid](#) van de gemeente. Wilt u meer weten over de ambities van de gemeente op het gebied van maatschappelijk verantwoord inkopen dan vindt u onder andere informatie op: [Coalitieakkoord](#), [Maatschappelijk Verantwoord inkopen](#), [Utrecht toegankelijk](#) en [Schoon vervoer](#).

De gemeente stuurt op deze ambities. Dit betekent voor u dat de gemeente - naast prijs en kwaliteit - ook aandacht heeft voor maatschappelijke thema's in het inkoopproces.

1.6. Social return

De gemeente vindt het belangrijk dat iedereen kan meedoen in de samenleving en perspectief heeft op werk en inkomen, naar kennis en kunde. De gemeente vraagt daarom aan de deelnemende ontwikkelaars om zich in te spannen voor social return. Als ontwikkelaar vult u een percentage van de opdrachtsom in door social return.

Voor de inzet van social return gebruiken wij het bouwblokkenmodel. Voor deze selectie geldt een verplichting van 5% van de waarde van de school en gymzaal. De gemeente neemt deze verplichting als eis op in de aanbestedingsdocumenten

De mogelijkheden die ontwikkelaars hebben om social return in te vullen zijn breed: van het creëren van extra arbeidsplaatsen, werkervarings- of stageplaatsen, producten en diensten inkopen bij een sociaal ondernemers tot het delen van kennis en expertise. Kijk voor meer informatie op www.utrecht.nl/socialreturn.

1.7. Vooruitblik gunningscriteria

In deze paragraaf wordt alvast een vooruitblik gegeven op de gunningscriteria die de gemeente hanteert in de tweede fase van deze aanbesteding (de gunningsfase). De gemeente zal de gunningscriteria uitwerken in de inschrijfleidraad. De geselecteerde gegadigden ontvangen deze inschrijfleidraad bij de uitnodiging tot inschrijving. De gunningscriteria die daarbij horen zijn als volgt:

1. Ontwerp
2. Duurzaamheid
3. Gezond stedelijk leven
4. Proces en samenwerking (waaronder maatschappelijke vastgoed)
5. Grondbod voor het woonprogramma

2. De aanmeldingsprocedure

2.1. Wettelijk kader

Voor deze uitvraag volgt de gemeente de procedure van de concurrentiegerichte dialoog volgens de Aanbestedingswet 2012. Deze procedure bestaat uit een aanmeldingsfase en een inschrijvingsfase, inclusief dialoogrondes. Deze aanmeldingsleidraad gaat alleen over de aanmeldingsfase.

De gemeente wil de gronduitgifte gunnen aan één (1) inschrijver. De gemeente gunt aan de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding.

Deze uitvraag wordt niet opgedeeld in percelen, omdat de commerciële delen direct vastzitten aan de maatschappelijke delen en zich in hetzelfde bouwblok bevinden. Gezien de samenhang van de verschillende gebouwen is het niet logisch om deze uitvraag op te delen in percelen.

2.2. Planning

Voor deze aanbesteding geldt onderstaande planning. De gemeente kan deze termijnen nog aanpassen gedurende de aanbestedingsprocedure. Als de termijnen in onderstaande planning niet overeenkomen met de termijnen in het aanbestedingsplatform dan zijn de termijnen die genoemd worden in het aanbestedingsplatform leidend.

Planning selectiefase

Datum	Beschrijving/activiteit
Vr 19 september 2025	Publicatie aanmeldleidraad
Ma 7 oktober 2025, 11:00 uur	Informatiebijeenkomst
Vr 10 oktober 2025, 10:00 uur	Deadline stellen van vragenronde 1
Vr 24 oktober 2025	Publicatie Nota van inlichtingen 1
Do 13 november 2025, 10:00 uur	Deadline indienen aanmelding
Do 4 december 2025	Bekendmaken voorlopige selectiebeslissing
Ma 15 december 2025	Einde bezwaartermijn/definitieve selectiebeslissing

Tabel 1: Planning selectiefase

Voorlopige planning gunningsfase

Let op: deze planning kan nog veranderen. De planning wordt nu meegegeven om u alvast een indicatie te geven van het verloop van de gunningsfase.

Datum	Beschrijving/activiteit
Eind december 2025	Publicatie inschrijfleidraad
Begin februari 2026	Dialogronde 1
Medio februari 2026, 10:00 uur	Deadline stellen van vragen ronde 1
Begin maart 2026	Publicatie Nota van inlichtingen 1
Eind maart 2026	Dialogronde 2
Begin april 2026, 10:00 uur	Deadline stellen van vragen ronde 2
Eind april 2026	Publicatie Nota van inlichtingen 2
Begin juni 2026	Deadline indienen inschrijvingen
Medio juni 2026	Presentaties
Eind juni 2026	Bekendmaking voorlopige gunningsbeslissing
Medio juli 2026	Einde bezwaartermijn/definitieve gunning

Tabel 2: Voorlopige planning gunningsfase

2.3. Informatiefase

2.3.1. Informatiebijeenkomst

De gemeente zal een algemene informatiebijeenkomst organiseren met betrekking tot deze uitvraag. Deze algemene informatiebijeenkomst zal worden gehouden op de in de planning vermelde datum op locatie bij de gemeente Utrecht. U meldt zich hiervoor aan via de berichtenmodule van TenderNed. Tevens vermeldt u hierbij welke personen hierbij aanwezig zullen zijn.

Tijdens de algemene informatiebijeenkomst geeft de gemeente een toelichting op de uitvraag. Indien mogelijk geeft de gemeente een voorlopig antwoord op vragen die worden gesteld. Aan deze voorlopige, mondelinge antwoorden kunt u geen rechten ontleen. De vragen worden altijd definitief beantwoord op TenderNed. Als u een vraag stelt, stel deze dan ook via de 'vraag en antwoord'-module op TenderNed (zie ook paragraaf 2.3.2 en 2.3.3).

U kunt zich tot twee werkdagen van tevoren aanmelden voor de informatiebijeenkomst. U bent niet verplicht hieraan deel te nemen.

2.3.2. Vragen over de opdracht

Vragen stellen kan uiterlijk tot de daarvoor aangegeven datum in het aanbestedingsplatform. Alle partijen die zich als deelnemer aan deze uitvraag hebben

aangemeld in het aanbestedingsplatform, hebben toegang tot de (geanonimiseerde) vragen en antwoorden.

Deze fase van de aanbesteding gaat alleen over de selectie van ondernemingen op basis hun geschiktheid. Uw vragen en opmerkingen moeten hierover gaan. Vragen en opmerkingen over de inhoud van de uitvraag kan de gemeente in deze fase mogelijk nog niet beantwoorden. De documenten in de inschrijvingsfase geven nadere informatie over de inhoud van de uitvraag.

2.3.3. Nota van inlichtingen

Ten minste tien dagen vóór de uiterste datum van indienen van de aanmeldingen publiceert de gemeente de Nota van Inlichtingen. Hierin vindt u de antwoorden op alle gestelde vragen. Deze Nota van Inlichtingen is een integraal onderdeel van de aanbestedingsstukken.

Ontdekt u tegenstrijdigheden in de antwoorden? Meld dit ons zo spoedig mogelijk.

Na deze informatiefase zijn de documenten voor de aanmeldingsfase definitief.

2.4. Uw aanmelding indienen

De invulformulieren die u bij uw aanmelding moet uploaden kunt u vinden in de checklist (bijlage 1). U mag de opmaak en vorm van de (digitale) documenten niet aanpassen.

Let op!

Het kan gebeuren dat de gemeente een invulformulier wijzigt naar aanleiding van de vragen en antwoorden in de informatiefase. De gemeente past dan het versienummer aan. Controleer vlak voordat u uw aanmelding indient of u de laatste versie van de formulieren gebruikt. Als u een verkeerd formulier gebruikt, dan kan dat ertoe leiden dat de gemeente u uitsluit van verdere deelname aan de aanbesteding.

De gemeente accepteert alleen aanmeldingen die via TenderNed worden ingediend. Dien uw aanmelding vóór de aangegeven tijd op de sluitingsdatum in. Na dit tijdstip is het niet meer mogelijk om een aanmelding in te dienen.

3. De beoordeling en selectie

3.1. Toetsen op geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden

Na sluiting van de termijn voor het indienen van aanmeldingen begint de beoordeling. Eerst toetst de gemeente uw aanmelding op de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

Voldoet u niet aan de gestelde geschiktheidseisen? Of is één van de uitsluitingsgronden van toepassing op u, of op een eventuele derde waarop u zich beroept om te voldoen aan de geschiktheidseisen? Dan wijst de gemeente uw aanmelding af en wordt u uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

Ernstige beroepsfouten

In het Uniform Europees Aanbestedingsdocument staat de vraag of u of uw onderneming zich schuldig heeft gemaakt aan ernstige beroepsfouten. De gemeente vindt dat uw onderneming in ieder geval een ernstige beroepsfout heeft begaan als:

- uw onderneming (waar ook haar medewerkers, vertegenwoordigers en ondergeschikten onder vallen) met kwade opzet voordeel verschaft of heeft verschaft aan een medewerker, ondergeschikte of vertegenwoordiger van de gemeente, en/of
- uw onderneming zich bij eerdere opdrachten voor de gemeente schuldig heeft gemaakt aan grove wanprestatie of (wan)gedrag dat ernstige twijfel doet rijzen aan de betrouwbaarheid van uw onderneming.

Wet Bibob

De gemeente wenst bij de aanbestedingsprocedure gebruik te kunnen maken van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). Zie de [Beleidsregel toepassing Wet Bibob gemeente Utrecht](#).

3.2. Beoordeling op selectiecriteria

Als na de toetsing op geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden meer dan drie gegadigden voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen dan maakt de gemeente aan de hand van de selectiecriteria een kwalitatieve selectie uit deze gegadigden.

Voor deze kwalitatieve selectie zijn (sub)selectiecriteria vastgesteld. Als u voldoet aan een (sub)selectie criterium ontvangt u hiervoor een vooraf vastgesteld aantal punten. Als u niet voldoet aan een (sub)selectie criterium dan ontvangt u voor dit (sub)selectie criterium geen punten. Het totaal aan punten van alle selectiecriteria is de totaalscore van de aanmelding. Deze totaalscore bepaalt de rangorde.

De gemeente beoordeelt uw aanmelding op basis van de selectiecriteria zoals beschreven in deze aanmeldingsleidraad. Uw aanmelding wordt beoordeeld op basis van de gewogen factormethode.

De selectiecriteria zijn beschreven in het hoofdstuk selectiecriteria. Het beoordelingsteam beoordeelt aan de hand van de verstrekte informatie de mate waarin of de wijze waarop de aanmeldingen zo goed mogelijk invulling geven aan het selectie criterium.

De beoordeling van deze selectiecriteria gaat als volgt:

1. De leden van het beoordelingsteam beoordelen de ingediende gegevens van elke aanmelder. Elk lid van het beoordelingsteam kent aan het te beoordelen selectie criterium een voorlopig cijfer toe op basis van een puntenschaal. Zie hiervoor onderstaande tabel.
2. Op basis van de motiveringen en voorlopige cijfers bespreken de leden van het beoordelingsteam, in een gezamenlijke beoordelingssessie, de aanmeldingen. Het definitieve cijfer is een cijfer waarover in deze beoordelingssessie een consensus wordt bereikt en betreft een geheel getal.

In onderstaande tabel zijn de cijfers weergegeven met daarbij het bijbehorende percentage van het maximaal te behalen punten.

Cijfer	Waardering	Norm	% aantal punten
10	Uitstekend	De beantwoording voldoet volledig aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft maximale invulling aan de beoordelingscriteria	100%
9	Zeer goed	De beantwoording voldoet volledig aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft zeer goede invulling aan de beoordelingscriteria	90%
8	Goed	De beantwoording voldoet ruimschoots aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft goede invulling aan de beoordelingscriteria.	80%
7	Ruim voldoende	De beantwoording voldoet ruimschoots aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft ruim voldoende invulling aan de beoordelingscriteria.	70%
6	Voldoende	De beantwoording voldoet aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft voldoende invulling aan de beoordelingscriteria.	60%
5	Matig	De beantwoording voldoet aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft redelijke invulling aan de beoordelingscriteria.	50%

4	Zeer matig	De beantwoording beantwoordt in beperkte mate de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft beperkte invulling aan de beoordelingscriteria.	40%
3	Onvoldoende	De beantwoording beantwoordt in onvoldoende mate aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft een onvoldoende invulling aan de beoordelingscriteria.	30%
2	Slecht	De beantwoording beantwoordt in onvoldoende mate aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft een ruim onvoldoende invulling aan de beoordelingscriteria.	20%
1	Zeer slecht	De beantwoording geeft niet of nauwelijks invulling aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft niet of nauwelijks invulling aan de beoordelingscriteria.	10%
0	Geen antwoord	De beantwoording sluit niet aan bij de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft geen invulling aan de beoordelingscriteria.	0%

Tabel 3: Rapportcijfers en bijbehorende percentages van het aantal punten

Hieronder is een rekenvoorbeeld opgenomen ter verduidelijking.

	Selectie criterium	Max. aantal punten	Cijfer	Behaalde punten
1	Ervaring met het ontwerpen van een multifunctioneel gebouw of meerdere panden binnen één bouwblok	40	6 = 60%	24
2	Ervaring met gezond stedelijk leven, circulair en natuurinclusief bouwen	40	8 = 80%	32
3	Ervaring met een complexe samenwerking binnen het ontwikkelteam	20	7 = 70%	14
	Totaal aantal punten			70

Tabel 4: Rekenvoorbeeld

Berekenen totaalscore

Door de scores van alle selectiecriteria bij elkaar op te tellen verkrijgt het beoordelingsteam de totaalscore per aanmelding. Op basis van de behaalde scores komt het beoordelingsteam tot een rangorde van de aanmeldingen.

3.3 Afronden oordeel

De drie gegadigden met de hoogste totaalscore zijn geselecteerd voor deelname aan de inschrijvingsfase. Zijn er aanmeldingen waarvan het puntentotaal na de beoordeling

gelijk is? Dan geldt dat de aanmelding die als beste scoort op selectie criterium 1 als hoogste in de rangorde wordt geplaatst van de gelijk geëindigde aanmeldingen. Als vervolgens de scores op selectie criterium 1 van de gelijk geëindigde aanmeldingen ook weer gelijk zijn, dan wordt de aanmelding die als beste scoort op selectie criterium 2 als hoogste in de rangorde van de gelijk geëindigde aanmeldingen geplaatst. Enzovoorts, tot het laatste selectie criterium. Als alle scores van de gelijk geëindigde aanmeldingen gelijk zijn dan bepaalt een loting de plaatsingsvolgorde van de gelijk geëindigde aanmeldingen.

3.4. Bekendmaken resultaat van de beoordeling

De gemeente maakt de selectie van gegadigden bekend via het aanbestedingsplatform en nodigt de geselecteerde gegadigden uit om een inschrijving te doen. De gemeente stelt de inschrijvingsdocumenten pas beschikbaar na het verstrijken van de vervaltermijn.

Als u nadat u geselecteerd bent besluit om geen inschrijving te doen dan wordt u verzocht om dit zo spoedig mogelijk aan de gemeente bekend te maken. De gemeente kan dan besluiten om de eerstvolgende niet-geselecteerde gegadigde alsnog uit te nodigen om een inschrijving te doen.

3.5. Vervaltermijn

De gegadigden die (vooralsnog) niet in aanmerking komen voor deelname aan de inschrijvingsfase, kunnen inlichtingen vragen en in rechte opkomen tegen de selectiebeslissing door een procedure in kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter in Utrecht. Dit kan tot 10 dagen na de verzenddatum van het bericht van afwijzing. Na deze termijn kunnen gegadigden niet meer in rechte opkomen tegen de selectiebeslissing. Als u een kort geding aanhangig maakt dan stelt u de gemeente hiervan op de hoogte door het toesturen van een kopie van de dagvaarding en het opvragen van verhinderdata via een bericht in het aanbestedingsplatform.

3.6. Controle van gegevens

De gemeente controleert de bewijsstukken die behoren bij de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden vóórdat zij de inschrijvingsdocumenten beschikbaar stelt. Blijkt tijdens deze controle dat een geselecteerde gegadigde in zijn aanmelding onjuiste informatie heeft verstrekt, dan sluit de gemeente hem alsnog uit van verdere deelname aan de aanbesteding.

Onder andere kan de gemeente de referentieopdrachten controleren via de e-mailadressen die u in het invulformulier 'Opgave referentieopdrachten kerncompetenties' heeft opgegeven. Heeft een referent na zeven werkdagen nog niet gereageerd? Dan krijgt u nog vijf werkdagen de gelegenheid om aan te tonen dat de

referentieopdracht voldoet aan de gestelde kerncompetentie(s). Vindt de gemeente dat u dit niet kunt aantonen? Dan verklaren we uw aanmelding ongeldig.

Als een voorlopig geselecteerde partij alsnog wordt uitgesloten van verdere deelneming aan de procedure dan kan de gemeente de volgende aanmelder uit de vastgestelde rangorde toevoegen aan de geselecteerde gegadigden die de gemeente uitnodigt een inschrijving te doen.



4. Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Als u gebruik maakt van een derde¹ om te voldoen aan de geschiktheidseisen, dan levert u ook het ondertekende document 'Uitvoeringsverklaring derde' (bijlage 2) in bij uw aanmelding en het door deze derde ingevulde en ondertekende Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

4.1. Uitsluitingsgronden

4.1.1. Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Bij uw aanmelding levert u het rechtsgeldig ondertekende 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' (bijlage 3) in. Hierin geeft u aan of de uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn en of u voldoet aan de in die verklaring genoemde geschiktheidseisen en selectiecriteria.

De gemeente vraagt de Gedragsverklaring aanbesteden, een uittreksel uit het handelsregister en een Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen als bewijsstukken op bij de geselecteerde partijen. Uit het uittreksel uit het handelsregister moet blijken of de persoon die het Uniform Europees Aanbestedingsdocument heeft ondertekend tekenbevoegd is. Als de tekenbevoegdheid niet blijkt uit het uittreksel uit het handelsregister dan voegt u bewijsstukken toe waaruit de tekenbevoegdheid wel blijkt.

Voor de gedragsverklaring aanbesteden geldt dat deze op het tijdstip van indienen van de inschrijving niet ouder mag zijn dan 2 jaar. Voor het uittreksel van het handelsregister geldt dat deze op het tijdstip van indienen van de inschrijving niet ouder mag zijn dan 6 maanden. Voor de Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen geldt dat deze op het tijdstip van indienen van de inschrijving niet ouder mag zijn dan 6 maanden.

Let op: zorg dat u tijdig beschikt over de gevraagde verklaringen. Van uzelf maar ook van de eventuele derde(n) waar u een beroep op doet.

4.1.2. Geen Russische betrokkenheid

Als u zich aanmeldt voor deze opdracht, dan verklaart u dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van de opdracht. Bij uw aanmelding levert u een door u ingevuld en ondertekend formulier 'Verklaring geen Russische betrokkenheid' in (bijlage 4) bij de Aanbestedingsdocumenten).

¹ Ook in het geval dat u deel uitmaakt van een groep/concern en u gebruik maakt van een andere entiteit (dochter-/zuster-/moederonderneming) uit deze zelfde groep/concern dan doet u beroep een derde.

4.2. Geschiktheidseisen

Bewijsstukken die aantonen dat u voldoet aan de geschiktheidseisen worden alleen opgevraagd bij de drie geselecteerde partijen. In eerste instantie volstaat een rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

4.2.1. Vakbekwaamheid

U toont met referentieopdrachten aan dat u voldoet aan onderstaande kerncompetenties. Een referentieopdracht is een opdracht die u aantoonbaar volgens de gestelde eisen, tijdig en op een vakkundige en regelmatige wijze en tot volle tevredenheid van de opdrachtgever heeft uitgevoerd en afgerond. Desgewenst kunt u één referentieopdracht gebruiken om te voldoen aan meerdere kerncompetenties.

Bij uw aanmelding voegt u een ingevuld formulier 'Opgave referentieopdrachten kerncompetenties' toe (bijlage 5) bij de aanbestedingsdocumenten. Vul het document volledig in. Als uw opgave niet volledig is, dan is dan kan de gemeente uw aanmelding ongeldig verklaren.

U mag als referentieopdracht een opdracht noemen die u als onderaannemer of in combinatie hebt uitgevoerd. U kunt enkel een beroep doen op de ervaring die u zelf of de door in te zetten onderaannemer heeft gerealiseerd.

Als u zich voor een kerncompetentie beroept op de ervaringen of prestaties van een derde, dan moet u deze derde ook voor de uitvoering van dat deel van de opdracht van de gemeente inzetten.

4.2.2. Kerncompetentie 1: Ervaring met het bouwkundig ontwerpen van een basisschool

Aantoonbare ervaring met het bouwkundig ontwerpen van een nieuwbouw basisschool inclusief installatietechnische inpassing.

Uw referentie betreft een ontwerp van een basisschool van het SO tot en met het TO. Dit gebouw dient in de afgelopen 5 jaar te zijn ontworpen en gerealiseerd. Dat wil zeggen dat het ontwerp van uw referentieopdracht niet eerder was opgeleverd dan 13 november 2020.

4.2.3. Kerncompetentie 2: Ervaring met het risicodragend ontwikkelen van tenminste 100 woningen

Aantoonbare ervaring met het risicodragend ontwikkelen van één project met minimaal 100 meergezinswoningen. Deze woningen dienen in één en dezelfde opdracht in de afgelopen 10 jaar te zijn ontwikkeld. Deze woningen zijn met goed resultaat ontwikkeld, ontworpen, gerealiseerd en opgeleverd binnen de genoemde periode van 10 jaar. Dat wil zeggen dat uw referentieopdracht niet eerder was opgeleverd dan 13 november 2015.

4.2.4. Kerncompetentie 3: Ervaring met het ontwikkelen en bouwen van een gebouw met verschillende functies

Aantoonbare ervaring met het bouwkundig en installatietechnisch ontwerpen van een gebouw met verschillende functies en het bouwen hiervan. Functies kunnen zijn: wonen, commercieel, maatschappelijk.

Uw referentie betreft het ontwikkelen van een gebouw met minimaal 2 verschillende functies met in totaal minimaal 2.000 m² BVO. Dit gebouw dient in de afgelopen 10 jaar te zijn ontwikkeld en gebouwd. Dat wil zeggen dat het gebouw binnen de genoemde periode van 10 jaar met goed resultaat is ontwikkeld, ontworpen, gerealiseerd en opgeleverd. Dat wil zeggen dat uw referentieopdracht niet eerder was opgeleverd dan 13 november 2015.

5. Selectiecriteria

5.1. Inleiding

Als er meer dan drie aanmeldingen zijn, dan maakt de gemeente een selectie. De gemeente selecteert drie gegadigden op basis van een aantal selectiecriteria. In de tabel in paragraaf 0 staan de selectiecriteria beschreven. Als u beschikt over de ervaring zoals beschreven bij het betreffende (sub)selectie criterium dan ontvangt u hiervoor de score zoals aangegeven in de tabel 3.

Om aan te tonen dat u ook daadwerkelijk beschikt over deze ervaring moet u, net als bij het aantonen van de kerncompetenties, een referentieopdracht overleggen. Ook voor deze referentieopdrachten geldt dat het opdrachten moeten zijn die u in de laatste tien jaar, heeft uitgevoerd en afgerond. Afgerond in de laatste tien jaar wil zeggen dat uw referentieopdracht niet eerder was opgeleverd dan 19 september 2015.

Voor het overleggen van de referentieopdrachten moet u het invulformulier bijlage 6 'Opgave referentieopdracht selectiecriteria' invullen en toevoegen aan uw aanmelding in het aanbestedingsplatform. U mag eenzelfde referentieopdracht voor meerdere selectiecriteria indienen. Als u dit doet dan vult u meerdere keren dezelfde gegevens in. Een referentieopdracht die u heeft gebruikt voor het aantonen van de kerncompetenties mag u ook indienen als referentieopdracht voor één of meer selectiecriteria.

Opmerking

De gemeente kan de referenten benaderen om de gegevens die u verstrekt te controleren (op de manier zoals beschreven in paragraaf 3.6 van deze aanmeldingsleidraad). Als u niet kunt aantonen dat de gegevens juist zijn, dan behaalt u geen punten op het desbetreffende selectie criterium.

Als u gebruik maakt van een derde (beroep op andere natuurlijke personen of rechtspersonen, als bedoeld in artikel 2.94 van de Aanbestedingswet 2012) om te voldoen aan een selectie criterium, dan levert u een door de rechtsgeldige vertegenwoordigers, van u en van deze derde, ondertekende 'Uitvoeringsverklaring derde' aan.

5.2. Selectiecriteria

Voor de kwalitatieve beoordeling heeft de gemeente de volgende selectiecriteria vastgesteld met bijbehorende puntenscore:

Nummer	Selectie criterium	Maximaal te behalen punten
1	Ervaring met het ontwerpen van een multifunctioneel gebouw of meerdere panden binnen één bouwblok.	40
2	Ervaring met bouwen conform gezond stedelijk leven, waaronder circulair en natuurinclusief, maar ook qua sociale duurzaamheid.	40
3	Ervaring met een complexe samenwerking binnen het ontwikkelteam en met verschillende afnemers.	20
Totaal		100

Tabel 5: Selectiecriteria

5.2.1. Selectie criterium 1: Ervaring met het ontwerpen van een multifunctioneel gebouw of meerdere panden binnen één bouwblok.

Opdracht

U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het ontwerpen van een multifunctioneel gebouw, of meerdere panden binnen één bouwblok, waarbij sprake was van meerdere gebruiksfuncties binnen het gebouw of de panden. Ten aanzien van de gebruiksfuncties kan gedacht worden aan een school, horeca, kantoren en woningen.

Beoordelingsaspecten

Beoordeling van selectie criterium 1 vindt plaats op basis van onderstaande elementen :

- De mate waarin de referentie meerdere (complexe) gebruiksfuncties met uiteenlopende en mogelijk tegenstrijdige eisen combineert, zoals geluidsoverdracht, routing, installaties, vluchtwegen en beheerbaarheid. Extra waardering wordt gegeven aan ontwerpen met een hoge mate van verwevenheid van functies per m² en aan projecten met een onderwijsfunctie (zoals een basisschool).
- De mate waarin de verschillende functies binnen het gebouw gezamenlijk zijn ontworpen, maar los van elkaar te gebruiken zijn. Hierbij wordt gekeken naar hoe

de referentie bijdraagt aan optimaal beheer, bijvoorbeeld door slimme oplossingen voor toegang, installaties, routing en evacuatie.

- De wijze waarop de referentie de gebouwstructuur tot uiting brengt en varieert in vormgeving, materialisering, kleurgebruik en stedenbouwkundige inpassing. Inclusief de mate waarin aanvullende eisen vanuit het stedenbouwkundig plan zijn verwerkt in de esthetiek van het gevelbeeld.

Indien uw referentie onderdeel is van een grotere ontwikkeling, dient uw beschrijving enkel betrekking te hebben op het multifunctionele gestapelde gebouw.

Vorm

De beschrijving is niet groter dan één (1) pagina A4, met een vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document. Het beeldmateriaal is niet groter dan twee (2) A4. Wanneer u meer dan het gevraagde aantal pagina's overlegt, worden uitsluitend van de beschrijving de eerste pagina A4 en van het beeldmateriaal de eerste twee pagina's A4 beoordeeld.

5.2.2. Selectiecriteria 2 Ervaring met bouwen conform gezond stedelijk leven, waaronder circulair en natuurinclusief, maar ook qua sociale duurzaamheid.

Opdracht

U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het circulair ontwerpen en bouwen van een gebouw, waarbij 'gezond stedelijk leven' wordt gestimuleerd. Het gebouw betrof tenminste 1.000 m² bvo.

Beoordelingsaspecten

Beoordeling van selectiecriteria 2 vindt plaats op basis van onderstaande elementen:

- De mate waarin de referentie is gebaseerd op een visie op circulair bouwen, met aandacht voor aanpasbaar bouwen en toekomstbestendige oplossingen en de parameters voor adaptief vermogen en materiaalgebonden CO₂-impact (paris proof indicator blijkend uit de MPG-berekening bij de referentie).
- De mate waarin sprake is van natuurinclusiviteit in de referentie, met aandacht voor de samenhang tussen groen op daken, aan gevels en op maaiveld en de ecologische waarde ervan.
- De mate waarin de referentie rekening houdt met verschillende eindgebruikers en actief bijdraagt aan ontmoeting, interactie en sociale cohesie. Denk aan slimme routing, gedeelde ruimtes en toegankelijkheid voor jong en oud.
- De mate waarin de referentie voorziet in een gezond binnen- en buitenklimaat, met aandacht voor natuurlijke ventilatie, zonwering, geluidbeheersing en het stimuleren van een gezonde levensstijl via bijvoorbeeld buitenruimte.

Vorm

De beschrijving is niet groter dan één (1) pagina A4, met een vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document. Het beeldmateriaal is niet groter dan twee (2) A4. Wanneer u

meer dan het gevraagde aantal pagina's overlegt, worden uitsluitend van de beschrijving de eerste pagina A4 en van het beeldmateriaal de eerste twee pagina's A4 beoordeeld.

5.2.3. Selectie criterium 3: Ervaring met een complexe samenwerking binnen het ontwikkelteam en met verschillende afnemers.

Opdracht

U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het managen van een complexe vastgoedontwikkeling, waarbij u binnen het ontwikkelteam de verschillende teams heeft aangestuurd – zoals bijvoorbeeld het ontwerpteam (architect en adviseurs) en waarbij sprake was van een samenwerking met verschillende afnemers.

Beoordelingsaspecten

Beoordeling van selectie criterium 3 vindt plaats op basis van onderstaande elementen:

- De manier waarop u de binnen het consortium de samenwerking tussen de verschillende teams heeft vormgegeven, inclusief de communicatiestructuren die u heeft ingezet om informatie effectief te delen en afstemming te waarborgen;
- De mate waarin uit uw referentie blijkt dat sprake was van een groot aantal afnemers, met mogelijk tegengestelde belangen;
- De mate waarin uit de referentie blijkt dat u de belangen van de verschillende teams binnen het consortium en de afnemers heeft gemanaged en hoe u ervoor heeft gezorgd dat alle teams en afnemers zich gehoord en betrokken voelden in het proces;
- De mate waarin uit de referentie blijkt dat de door u bewerkstelligde samenwerking binnen het consortium en met de verschillende afnemers heeft geleid tot een betere aanpak, bijvoorbeeld door tijd- en kostenbesparingen, kwaliteitsverbeteringen of innovatieve oplossingen. Benoem hier minimaal 2 elementen die onderdeel waren van de verbeterde aanpak

Vorm

De beschrijving inclusief beeldmateriaal is niet groter dan twee (2) pagina's A4 met een vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document. Wanneer u meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste twee (2) pagina's A4 beoordeeld.

6. Voorwaarden

- Er zijn voor de gemeente geen kosten verbonden aan uw aanmelding.
- Alle communicatie over deze aanbesteding vindt plaats via het aanbestedingsplatform. Als u vragen heeft, stelt u deze via het aanbestedingsplatform. Alleen in uitzonderingssituaties kunt u contact opnemen met de inkoper van de gemeente. Het is niet toegestaan om contact op te nemen met andere betrokkenen bij deze aanbesteding.
- De gemeente kan ervoor kiezen om de aanbesteding geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen.
- Alle communicatie tijdens de aanbesteding en tijdens de looptijd van de overeenkomst gebeurt in de Nederlandse taal.
- De personen die binnen uw onderneming voor de uitvoering van deze opdracht verantwoordelijk zullen zijn, beheersen de Nederlandse taal in woord en geschrift. In ieder geval voldoende om de werkzaamheden en contractuele verplichtingen uit te voeren.
- Bij definitieve gunning ondertekenen de gemeente en de gegunde partij(en) de overeenkomst met een digitale handtekening. De gemeente gebruikt hiervoor ValidSign. U bent bereid om voor het ondertekenen van de overeenkomst, als extra autorisatie, het e-mailadres en mobiel telefoonnummer van de vertegenwoordigingsbevoegde persoon aan te leveren.
- 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.
- Een onderneming mag zich slechts één keer aanmelden. Als een onderneming zich meerdere malen aanmeldt, zelfstandig of als deelnemer in een combinatie, dan sluit de gemeente deze onderneming uit van verdere deelname.
- Ondernemingen die behoren tot dezelfde groep mogen zich alleen aanmelden als er géén sprake is van onderling gesloten overeenkomsten en/of feitelijke gedragingen die de mededinging beperken. De gemeente kan de betreffende ondernemingen vragen om aan te tonen dat de mededinging niet wordt beperkt. Wordt dit niet aangetoond? Dan wijst de gemeente alle aanmeldingen van alle ondernemingen uit dezelfde groep af.

- Als u in combinatie wilt inschrijven dan zijn de leden van de combinatie gezamenlijk aansprakelijk voor de uitvoering van de opdracht. Elk lid van de combinatie is ook hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de opdracht.
- Alle gegevens die uw onderneming aanlevert, zijn naar waarheid ingevuld.



7. Overige informatie

7.1. Klachtenregeling

De gemeente heeft een Klachtenregeling bij aanbesteden. Deze regeling is gepubliceerd op <https://www.utrecht.nl/ondernemen/inkopen-en-aanbesteden/>.



8. Bijlagen

Bijlage 1	Checklist voor aanmelding
Bijlage 2	Uitvoeringsverklaring derden
Bijlage 3	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
Bijlage 4	Verklaring geen Russische betrokkenheid
Bijlage 5	Opgave referentieopdrachten kerncompetenties
Bijlage 6	Opgave referentieopdrachten selectiecriteria

