



Tenderleidraad

Oude Brandweerkazerne

19 augustus 2026
Versie: 1

Inhoud

1	Omschrijving van de tender	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Over gemeente Ouder-Amstel	2
1.3	Omschrijving en scope van de verkoop	2
1.4	Achtergrond	3
1.5	Uitgangspunten van de verkoop	3
1.6	Grondprijs	4
1.7	Vorm van de overeenkomst	4
2	De procedure	5
2.1	Geheel digitaal	5
2.2	Voorwaarden procedure	5
2.3	Akkoord met procedure	5
2.4	Planning tenderprocedure	6
2.5	Nota van Inlichtingen	6
2.6	De bieding	7
2.7	Eén bieding	7
2.8	De beoordeling van de biedingen	7
3	Eisen aan de inschrijver	8
3.1	Deelnameverklaring	8
3.2	Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister	8
3.3	Geschiktheidseis(en): financiële en economische draagkracht	8
3.4	Geschiktheidseis: vakbekwaamheid	8
4	Biedingscriteria en beoordeling	10
4.1	Economische meest voordelige bieding	10
4.2	Kwalitatieve biedingscriteria	10
4.3	Financieel biedingscriterium	11
4.4	Totaal	11
4.5	Kwalitatieve biedingscriteria	12
4.6	Financieel biedingscriterium	15
5	De gunningsbeslissing	16
5.1	De gunningsbeslissing	16
5.2	Procedure van verificatie en contractsluiting	16
	Bijlagen	17

1 Omschrijving van de tender

1.1 Inleiding

Gemeente Ouder-Amstel is voornemens een tender te starten voor de verkoop van het perceel waarop de oude Brandweerkazerne is gelegen. De gemeente is op zoek naar een partij die voor eigen rekening en risico drie grondgebonden woningen zal ontwikkelen op deze voormalige brandweerlocatie. Hiervoor wordt een tenderprocedure gevolgd. In dit document wordt meer informatie gegeven bij de beoogde invulling, omvang en uitvoering van de tender.

Gemeente Ouder-Amstel is voornemens om met één partij een koop- en anterieure overeenkomst af te sluiten. De winnende inschrijver zal voor eigen rekening en risico ('as is, where is') de oude Brandweerkazerne slopen en drie woningen realiseren, inclusief parkeergelegenheid voor de bewoners.

Deze tenderleidraad legt uit hoe u kunt inschrijven op deze tender en wat er van u en uw bieding wordt verwacht. Ook wordt toegelicht hoe uw bieding wordt beoordeeld en op welke manier de gunningsbeslissing tot stand komt.

1.2 Over gemeente Ouder-Amstel

De gemeente Ouder-Amstel is een aantrekkelijke woon- en werkgemeente van ruim 13.000 inwoners en 12.000 arbeidsplaatsen. Wij zijn onderdeel van de metropoolregio Amsterdam en bestaan uit drie kernen: Ouderkerk aan de Amstel, Duivendrecht en Waver. Strategisch gelegen naast Amsterdam zijn wij een gemeente met contrasten: de grootstedelijke bedrijvigheid van het Amstel Business Park tegenover de rust en ruimte van de middeleeuwse polder de Ronde Hoep. We zijn ambitieus en met nieuwe, groene stadswijken willen wij ons inwoneraantal verdubbelen.

De gemeente Ouder-Amstel is gevestigd aan de Vondelstraat 1, 1191 BD te Ouderkerk aan de Amstel, hierna te noemen: gemeente.

Zie voor meer informatie over de gemeente Ouder-Amstel: www.ouder-amstel.nl.

1.3 Omschrijving en scope van de verkoop

In de gemeente Ouder-Amstel ligt een perceel aan de Prinses Beatrixlaan te Ouderkerk aan de Amstel. Het betreft een compacte binnenstedelijke ontwikkellocatie, gelegen tussen de Raadhuislaan en de Koningin Wilhelminalaan, aan de rand van het centrum van Ouderkerk aan de Amstel. Het perceel is volledig in eigendom van de gemeente Ouder-Amstel.

Op het perceel bevinden zich de voormalige brandweerkazerne en de bijbehorende brandweertoren. Deze brandweertoren vormt een herkenbaar element in het straatbeeld en verwijst naar de historische functie van de locatie.

Het behoud van de bestaande brandweertoren vormt een harde randvoorwaarde voor deze tender. De brandweertoren dient behouden te blijven en integraal onderdeel uit te maken van het plan. Biedingen die niet uitgaan van behoud van de brandweertoren voldoen niet aan de randvoorwaarden van deze tender en worden terzijde gelegd.

De gemeente is voornemens het perceel te verkopen aan één koper die zich verbindt aan de herontwikkeling van de locatie naar drie grondgebonden woningen. Deze ontwikkeling dient plaats te vinden binnen de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige

randvoorwaarden, stedenbouwkundige varianten drie woningen en voorkeursvariant (bijlagen 1, 2 en 3).

Binnen de scope van de tender valt:

- Het verwerven van het perceel inclusief bestaande opstallen;
- De sloop van de bestaande bebouwing;
- Het doorlopen van de ruimtelijke procedure (BOPA);
- Het bouw- en woonrijp maken van het perceel;
- De realisatie van drie grondgebonden woningen, inclusief parkeren en buitenruimte;
- De naleving van alle publiek- en privaatrechtelijke randvoorwaarden.

De gemeente verkoopt het perceel met als doel een kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkeling te realiseren die zorgvuldig is ingepast in de bestaande omgeving, bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied en aansluit bij het dorpse en groene karakter van Ouderkerk aan de Amstel. De koper committeert zich hiermee aan zowel de programmatische als ruimtelijke uitgangspunten die door de gemeente voor deze locatie zijn vastgesteld.

1.3.1 De locatie

De locatie betreft het perceel van de voormalige brandweerkazerne van de gemeente Ouder-Amstel, gelegen aan de Prinses Beatrixlaan te Ouderkerk aan de Amstel (bijlage 10). Het betreft een compacte inbreidingslocatie met bestaande opstallen, waaronder de voormalige kazerne en de karakteristieke brandweertoren.

1.3.2 Doelstellingen en ambities

De gemeente wil het perceel verkopen aan een ontwikkelaar die er drie grondgebonden woningen gaat realiseren en zich daarbij committeert aan de gestelde voorwaarden in deze tender.

1.4 Achtergrond

De herontwikkeling van de voormalige brandweerkazerne aan de Prinses Beatrixlaan maakt deel uit van het gemeentelijk beleid om binnenstedelijke locaties geschikt te maken voor woningbouw. In maart 2021 is een visie-document "Ruimtelijke visie 3 percelen" gepubliceerd met twee scenario's voor de realisatie: drie of vier woningen. De raad heeft op 24 juni 2021 ingestemd met het scenario voor drie woningen.

Met deze tender wil de gemeente alle geïnteresseerden uitnodigen een bieding te doen voor de koop van het perceel.

1.5 Uitgangspunten van de verkoop

Bij de ontwikkeling van de woningen dient voldaan te worden aan de volgende documenten:

- Stedenbouwkundige randvoorwaarden (bijlage 1);
- Stedenbouwkundige varianten (bijlage 2);
- Brandweerlocatie voorkeursvariant 3 woningen (bijlage 3).

1.6 Grondprijs

De gemeente hanteert een minimale grondprijs van € 500.000,-. Dit bedrag is gebaseerd op een geraamde complexwaarde van het ontwikkelgebied bij de toekomstige bestemming.

De inschrijver dient er rekening mee te houden dat de gronden afgenomen en betaald dienen te worden binnen 8 weken na gunning. Tevens dient de inschrijver er rekening mee te houden dat de geboden grondprijs geïndexeerd zal worden aan de hand van de consumentenprijs index (CPI) vanaf het moment van definitieve gunning tot aan het moment van overdracht.

De inschrijver dient er bij de inschrijving rekening mee te houden dat de levering van de grond en bijbehorende opstallen is onderworpen aan de heffing van overdrachtsbelasting. De gemeente zal ernaar streven om de overdracht van voornoemde grond, inclusief opstallen te laten plaatsvinden onder het voor zowel Koper als Verkoper fiscaal meest gunstige regime. Indien de fiscaal meest gunstige structuur voor één van de partijen leidt tot een nadeel of extra kosten, zullen partijen hierover vooraf in redelijkheid treden. Zij zullen afspraken maken over een billijke compensatie of verrekening van dit nadeel, zodat het gezamenlijke fiscale voordeel optimaal wordt benut.

Naast het grondbod, dient de inschrijver er rekening mee te houden dat er een vergoeding betaald moet worden aan de gemeente voor reeds gemaakte en nog te maken gemeentelijke plankosten. De reeds gemaakte plankosten bedragen € 90.000,- en dienen afgerekend te worden binnen 8 weken na gunning. De nog te maken plankosten zijn vooralsnog gecalculeerd op € 60.000,- en zullen per kwartaal worden gefactureerd op basis van nacalculatie van de werkelijke kosten.

1.7 Vorm van de overeenkomst

De gemeente sluit met de winnaar van deze tender een koop- en anterieure overeenkomst (verder: overeenkomst) (bijlage 4a en 4b). In geval van tegenstrijdigheden tussen dit document en de overeenkomst prevaleren de overeenkomsten. Door middel van het inschrijven op deze tender gaat u akkoord met de inhoud van de overeenkomsten. Na gunning zullen deze overeenkomsten ondertekend worden.

In de concept koopovereenkomst wordt vooralsnog uitgegaan van overdrachtsbelasting als fiscaal regime. Het streven is om de overdracht te laten plaatsvinden op basis van het voor partijen meest gunstige fiscale regime. Dit betekent dat in de definitieve koopovereenkomst gekozen kan worden voor een fiscale optimalisatie.

2 De procedure

In dit hoofdstuk worden de tendervoorschriften uiteengezet en de procedurele aspecten rondom de tender besproken. Indien en voor zover de voorschriften betrekking hebben op u of uw organisatie, dient u hieraan te voldoen. Indien u niet aan deze voorschriften voldoet kan de gemeente besluiten u uit te sluiten van deelname.

2.1 Geheel digitaal

Deze tenderprocedure zal geheel digitaal verlopen. Dit houdt in dat:

- De tender is geplaatst op de website van TenderNed;
- De documenten bij deze tender alleen digitaal beschikbaar zijn;
- Alle communicatie (waaronder vragen en antwoorden) tijdens deze tender gebeurt via de e-mail;
- U en andere aanbidders de bieding indienen via de e-mail;
- Opdrachtgever de voorgenomen gunningsbeslissing communiceert via de e-mail.

2.2 Voorwaarden procedure

Met het uitbrengen van een bieding conformeert u zich onvoorwaardelijk aan onderstaande eisen:

- Uw bieding is in de Nederlandse taal gesteld;
- De gemeente behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van redenen, de tender tijdelijk of definitief te stoppen, bijvoorbeeld in geval van:
 - het ontbreken van positieve besluitvorming aangaande voornemen tot gunning;
 - gewijzigde regelgeving, op nationaal en/of Europees niveau, of zodanig overheidsbeleid dat de inhoud van de tender aangepast dient te worden;
 - het naar het oordeel van de gemeente ontbreken van een passende bieding;
 - Voor dit voortgangsrisico van de tender kan de gemeente – zolang de opdracht formeel nog niet is gegund – niet aansprakelijk worden gesteld. Geïnteresseerden kunnen op geen enkele wijze hieraan rechten ontleen.
- Op deze tender is het Nederlands recht van toepassing. De tender is geen opdracht en kan ook niet als zodanig worden uitgelegd. Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 of het ARW 2016.

2.3 Akkoord met procedure

In deze tenderleidraad inclusief bijlagen heeft de gemeente eisen aan de procedure en de bieding gesteld en de door de gemeente te hanteren tenderprocedure toegelicht. Door het indienen van uw bieding voor deze tender verklaart u onvoorwaardelijk met deze eisen en deze tenderprocedure akkoord te gaan. Als de gemeente in uw bieding ziet dat u niet onvoorwaardelijk akkoord bent, kan de gemeente uw bieding om die reden afwijzen.

2.4 Planning tenderprocedure

Een tenderprocedure kent meerdere vaste momenten en stappen. Hieronder vindt u de procedure per mijlpaal weergegeven. De data hieronder zijn “uiterlijk tot en met” data.

De planning van de procedure ziet er als volgt uit:

Activiteit	Datum
Tender publiceren	woensdag 19 augustus 2026
Uiterste datum voor het stellen van vragen 1e vragenronde (Nota van Inlichtingen 1)	dinsdag 1 september 2026, 10:00 uur
Publicatie 1e Nota van Inlichtingen	dinsdag 8 september 2026
Uiterste datum voor het stellen van vragen 2e vragenronde (Nota van Inlichtingen 2)	donderdag 17 september 2026, 10:00 uur
Publicatie 2e Nota van Inlichtingen	vrijdag 25 september 2026
Uiterste datum voor het indienen van een inschrijving	vrijdag 9 oktober 2026, 10:00 uur
Verzenden voorlopige gunningsbeslissing	woensdag 11 november 2026
Verificatiebespreking	n.t.b.
Einde bezwaartermijn	woensdag 2 december 2026
Definitieve gunning	woensdag 2 december 2026

Tabel 1 Planning

De gemeente behoudt zich het recht voor om de planning te wijzigen. In het geval dat wijziging van de planning noodzakelijk is, wordt dit naar alle betrokkenen gecommuniceerd. Bij verschil tussen de planning van de tenderleidraad en TenderNed gaat de planning op TenderNed voor. U kunt geen rechten ontleen aan deze planning.

2.5 Nota van Inlichtingen

U kunt via het formulier in bijlage 5 vragen stellen en/of opmerkingen maken over de tenderdocumenten. Dit kan uiterlijk tot de daarvoor aangegeven data (zie hiervoor de planning) via de e-mail naar Tender.ouder-amstel@tenderpeople.nl.

De reacties op vragen en opmerkingen worden geanonimiseerd verstrekt via TenderNed in zogenaamde nota('s) van inlichtingen. De vragen en antwoorden worden geanonimiseerd aan alle geïnteresseerden beschikbaar gesteld via TenderNed. De nota's vormen een integraal onderdeel van de tenderdocumenten. De gemeente kan niet garanderen dat de vragen die u stelt nadat de nota van inlichtingen is gegenereerd nog worden beantwoord. Met het uitbrengen van de laatste nota van inlichtingen zijn de eisen aan de procedure en de opdracht en de biedingscriteria met bijbehorende documenten definitief vastgesteld.

De gemeente kan naar aanleiding van vragen en antwoorden in de informatiefase een invulformulier wijzigen.

Let erop dat u, voordat u uw bieding indient, controleert dat u de laatste versie van de formulieren gebruikt. Als u een verkeerd formulier gebruikt kan dat er namelijk toe leiden dat uw bieding wordt afgewezen.

2.6 De bieding

Het doen van een bieding vindt plaats via de e-mail. Biedingen die op een andere wijze worden ingediend, bijvoorbeeld via TenderNed, of persoonlijk overhandigd, accepteert de gemeente niet.

Op TenderNed en in de planning vindt u de deadline voor het indienen van de stukken.

U dient uw bieding vóór de aangegeven deadline te mailen naar Tender.ouder-amstel@tenderpeople.nl. Na deze deadline is het niet langer mogelijk om de stukken in te sturen en is het niet meer mogelijk om een bieding in te dienen of te wijzigen.

Het op tijd indienen van uw bieding is geheel uw verantwoordelijkheid, begin daarom ruim op tijd! Na sluiting van de termijn voor het indienen van inschrijvingen downloadt de gemeente de biedingen uit de e-mail en wordt de beoordelingsprocedure gestart.

2.7 Eén bieding

Een inschrijver mag slechts éénmaal een bieding doen. Indien u meerdere biedingen doet, hetzij zelfstandig of als deelnemer in een combinatie, zullen al uw uitgebrachte biedingen terzijde worden gelegd. Het is niet toegestaan om met meerdere ondernemingen binnen dezelfde holding- of moederbedrijf een bieding te doen, tenzij de inschrijvers en het holding- of moederbedrijf kunnen verklaren dat de inschrijvers volledig onafhankelijk van elkaar opereren.

2.8 De beoordeling van de biedingen

Na ontvangst van de biedingen zal op basis van de deelnameverklaring en de bijbehorende uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen worden gecontroleerd of alle potentiële inschrijvers aan de gestelde eisen voldoen. Biedingen die niet onvoorwaardelijk voldoen aan alle gestelde eisen worden terzijde gelegd en komen niet in aanmerking voor verdere deelname aan deze tender. De biedingen die voldoen aan de gestelde eisen, worden getoetst aan de hand van de biedingscriteria in hoofdstuk 4.

3 Eisen aan de inschrijver

3.1 Deelnameverklaring

De gemeente vraagt u om bij uw bieding de deelnameverklaring, rechtsgeldig ondertekend, in te dienen. De deelnameverklaring is bijgevoegd als bijlage 6. In deze deelnameverklaring geeft u aan of u voldoet aan de in deze tenderprocedure gestelde geschiktheidseisen en of de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden op u of op eventuele in combinatie ingeschreven ondernemers of onderaannemers waarop u een beroep doet om te voldoen aan de geschiktheidseisen, van toepassing zijn.

Als u niet voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen of één van de uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn, legt de gemeente uw bieding terzijde. Ook als u de deelnameverklaring niet heeft ingediend legt de gemeente uw bieding ter zijde. Indien er sprake is van fouten die door middel van kleine administratieve handelingen kunnen worden rechtgezet, dit ter bepaling van de gemeente, is het toegestaan dat de betreffende persoon deze corrigeert om alsnog geldig te worden verklaard.

De gemeente heeft de mogelijkheid om na het voorlopige gunningsbesluit aan u en eventuele onderaannemers de officiële bewijsstukken die behoren bij de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden op te vragen. U levert de gevraagde bewijsstukken binnen 10 werkdagen na verzoek aan. Indien blijkt dat u niet aan de gevraagde bewijsstukken kunt voldoen of dat uw in een eerdere fase van de tender toch terzijde gelegd had moeten worden, behoudt de gemeente zich het recht om de tender alsnog te gunnen aan de partij die als tweede in rangorde is geëindigd.

3.2 Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister

U voegt bij uw bieding een bewijs van inschrijving in het handels- of beroepenregister. Indien u inschrijft als consortium, voegt u van alle deelnemende partijen een bewijs van inschrijving bij. Het bewijs mag niet ouder zijn dan een jaar, gerekend vanaf de datum van de deadline voor het indienen van de bieding. Indien u inschrijft als particulier hoeft u dit niet te overhandigen. In dat geval kunt u volstaan met het invullen van uw NAW-gegevens in de deelnameverklaring.

3.3 Geschiktheidseis(en): financiële en economische draagkracht

3.3.1 Verklaring tot bereidheid bankgarantie of waarborgsom

Bij het indienen van uw bieding verklaart u dat u financieel voldoende gezond bent om het perceel te kopen. U geeft op de deelnameverklaring aan bereid te zijn om, indien de gemeente voornemens is om de verkoop aan u te gunnen, een zekerheidsstelling in de vorm van een bankgarantie of een waarborgsom of andere nader overeen te komen maatregelen bij het aangaan van de overeenkomst aan de gemeente af te geven ter hoogte van € 50.000,-.

3.4 Geschiktheidseis: vakbekwaamheid

U toont met referentieprojecten aan dat u of uw onderaannemer voldoet aan onderstaande kerncompetenties. Voor de kerncompetenties gelden de volgende spelregels:

- U gebruikt voor het opgeven van de referenties de deelnameverklaring (bijlage 6). Vul het document volledig in;

- Het is mogelijk dat u één referentie indient waarmee u voldoet aan één, meerdere of alle kerncompetenties.
- Uw referenties (d.w.z. datum van afronding van het referentieproject) mogen niet ouder zijn dan vijf (5) gerekend vanaf de inschrijfdatum;
- U mag alleen geheel afgeronde projecten als referentie opgegeven of, indien u gebruik maakt van een nog niet (geheel) afgerond project, u mag alleen de werkelijk behaalde resultaten van de lopende projecten opgeven en u kunt niet volstaan met een prognose van de resultaten;
- Het staat de gemeente vrij contact op te nemen met de ingediende referentie(s);
- U mag als referentieproject een project noemen dat u als onderaannemer of als consortium hebt uitgevoerd. Als u zich voor een kerncompetentie beroept op de ervaringen of prestaties van een onderaannemer, dan moet u deze onderaannemer ook voor de uitvoering van dat deel van deze ontwikkeling inzetten.

3.4.1 Kerncompetentie 1: Ervaring met projectontwikkeling van een grondgebonden woning

U toont middels één referentieproject aan dat u ervaring heeft met het risicodragend ontwikkelen van tenminste één grondgebonden woning. Met 'ontwikkelen' wordt het volledige proces van planvorming tot en met realisatie bedoeld.

3.4.2 Kerncompetentie 2: Ervaring met duurzaam bouwen

U toont middels één referentieproject aan dat u ervaring heeft met het duurzaam bouwen van een grondgebonden woning. Met 'duurzaam bouwen' wordt ervaring met één of meer van de volgende aspecten bedoeld:

- Energieneutraal bouwen;
- Circulair bouwen: gesloten ketens en hergebruik van bestaand materiaal;
- Klimaatadaptief bouwen;
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit.

Het gaat erom dat u in het project ervaring heeft met het één of meer van deze aspecten. Er hoeft dus bijvoorbeeld geen sprake te zijn geweest van een volledig gesloten keten of volledig hergebruik van bestaand materiaal.

4 Biedingscriteria en beoordeling

4.1 Economische meest voordelige bieding

De verkoop van het perceel wordt gegund aan de inschrijver die de bieding heeft met de beste prijs-kwaliteitverhouding.

Dit wordt bepaald aan de hand van de biedingscriteria en het daarbij horende maximale aantal punten zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Nr.	Biedingscriterium	Maximaal aantal te behalen punten
Kwalitatief		
1.	Ontwerpvisie	40
2.	Plan van aanpak en participatie	25
3.	Duurzaamheid	15
Financieel		
4.	Grondbod	20
Totaal		100

Tabel 2 Punten per biedingscriterium

4.2 Kwalitatieve biedingscriteria

Een beoordelingsteam beoordeelt de kwalitatieve biedingscriteria. Dat gaat als volgt. Allereerst beoordeelt elk teamlid de biedingen zelfstandig en kennen een geheel rapportcijfer toe variërend van 0 (geen antwoord) tot en met 10 (uitmuntend) waarbij een bepaald percentage van de maximaal te halen punten hoort (zie tabel 3). Vervolgens komt het beoordelingsteam bijeen en komt op basis van consensus en tot een unaniem oordeel. Dit leidt tot een aantal punten (zie tabel 2). Het beoordelingsteam baseert zijn waarderungen op het totaalbeeld van de beantwoording. Zijn oordeel is dan ook gebaseerd op de bij het biedingscriterium vermelde elementen. Deze elementen zijn niet te beschouwen als nadere biedingscriteria.

Cijfer	Waardering	Norm	% van het maximaal aantal punten
10	Uitstekend	De beantwoording voldoet volledig aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft maximale invulling aan de beoordelingsaspecten.	100%
9	Zeër goed	De beantwoording voldoet volledig aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft zeer goede invulling aan de beoordelingsaspecten.	90%
8	Goed	De beantwoording voldoet ruimschoots aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en	80%

		geeft goede invulling aan de beoordelingsaspecten.	
7	Ruim voldoende	De beantwoording voldoet ruimschoots aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft ruim voldoende invulling aan de beoordelingsaspecten.	70%
6	Voldoende	De beantwoording voldoet aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft voldoende invulling aan de beoordelingsaspecten.	60%
5	Matig	De beantwoording voldoet aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft redelijke invulling aan de beoordelingsaspecten.	50%
4	Onvoldoende	De beantwoording beantwoordt in onvoldoende mate aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft een onvoldoende invulling aan de beoordelingsaspecten.	40%
3	Slecht	De beantwoording beantwoordt in onvoldoende mate aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft een ruim onvoldoende invulling aan de beoordelingsaspecten.	30%
2	Zeer slecht	De beantwoording geeft niet of nauwelijks invulling aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft geen of zeer beperkte invulling aan de beoordelingsaspecten.	20%
1	Geen antwoord	De beantwoording sluit niet aan bij de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft geen invulling aan de beoordelingsaspecten.	10%

Tabel 3 Beoordelingscijfer

4.3 Financieel biedingscriterium

De financiële biedingen worden pas ná vaststelling van de kwalitatieve beoordeling met de beoordelaars gedeeld. Het is voor de beoordelaars dus nog niet mogelijk om kennis te nemen van de hoogte van de financiële biedingen bij de kwalitatieve beoordelingen.

Biedingen met een bod onder het minimale grondbod zoals opgenomen in paragraaf 1.6 worden uitgesloten van verdere deelname aan deze tender.

Uw punten voor het financiële criterium worden als volgt berekend. Het hoogste bod krijgt 100% van de te behalen punten op dit criterium. Indien u het minimale bod biedt krijgt u 60% van de te behalen punten. Biedingen daartussen worden lineair toegekend ten opzichte van de verhouding tussen het gedane bod en het hoogst uitgebracht bod.

Uw percentage van het maximaal aantal punten op dit criterium wordt als volgt berekend en afgerond op 2 decimalen:

$$\text{Percentage van maximaal te behalen punten} = 60 + \left(\frac{(\text{aangeboden bod} - \text{minimale bod})}{(\text{hoogst bod} - \text{minimale bod})} \right) \times 40$$

Mocht de bieding met het hoogste bod in een later stadium ongeldig blijken dan zal de beoordeling op het grondbod opnieuw worden uitgevoerd.

4.4 Totaal

De gescoorde punten op het kwalitatieve criteria leiden samen met de gescoorde punten voor het financiële criterium tot het totaal aantal punten van de betreffende inschrijver. De

inschrijver met hoogste totale score heeft de economisch meest voordelige bieding ingediend.

In het geval dat biedingen een gelijke totaalscore hebben, dan geldt het volgende. Het kwalitatieve biedingscriterium waaraan de meeste punten konden worden toegekend zal de doorslag geven. Dus de bieding met de hoogste waarde op dat criterium zal als de beste prijs-kwaliteitverhouding beschouwd worden. In het geval dat inschrijven dan nog gelijk eindigen zal het daaropvolgende kwalitatieve biedingscriterium waaraan de meeste punten konden worden toegekend doorslaggeven zijn etc. In het geval dat inschrijven dan nog gelijk eindigen bepaalt een loting de rangorde van de gelijk geëindigde inschrijvingen.

De biedingen worden beoordeeld door een deskundig beoordelingsteam. Het beoordelingsteam bestaat uit de volgende functionarissen:

Beoordelaars	Functie
Beoordelaar 1	Senior Projectmanager
Beoordelaar 2	Projectmedewerker
Beoordelaar 3	Stedenbouwkundige
Beoordelaar 4	Planeconoom

Wanneer het beoordelen voor één van de initiële beoordelaars onmogelijk is geworden vanwege onvoorziene omstandigheden, behoudt de gemeente zich het recht voor om de beoordeling zonder deze beoordelaar te doen. In alle andere gevallen streeft de gemeente naar het aanstellen van een vervanger die de beoordeling in plaats van de initiële beoordelaar uit zal voeren. In alle gevallen zorgt de gemeente ervoor dat aanbieders op een transparante en gelijke wijze worden beoordeeld.

4.5 Kwalitatieve biedingscriteria

Hieronder vindt u de verschillende kwalitatieve biedingscriteria.

4.5.1 Biedingscriterium 1: Ontwerpvisie

De gemeente Ouder-Amstel wenst drie grondgebonden woningen op het perceel conform de geldende uitgangspunten, genoemd in paragraaf 1.5 en aansluitend bij de doelstellingen van paragraaf 1.3.

Bij uw inschrijving dient u een schetsmatige ontwerpvisie in te dienen, waarin u aan de hand van referentiebeelden, een schets en een materiaalkeuze uw visie op de architectonische en ruimtelijke uitwerking van het plan beschrijft.

Opdracht

Voor uw ontwerpvisie dient u derhalve de volgende producten aan te leveren:

- Een plattegrond (1:200)
- Type woningen (doelgroep en identiteit)
- Gevelaanzichten
- 3D-impressies
- Kleur- en materiaalkeuzes
 - U mag hierbij gebruikmaken van referentiebeelden.

- Een toelichting op de ontwerpkeuzes, waarbij u specifiek aandacht besteedt aan
 - De door u gekozen referentiebeelden en inrichting van de kavel en hoe dit volgens u passend is binnen de context van deze kavel;
 - De wijze waarop de bestaande brandweertoren, waarvan behoud verplicht is, zorgvuldig en overtuigend wordt ingepast in het totaalontwerp;
 - De inrichting van de buitenruimte;
 - De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de stedenbouwkundige visie en de ruimtelijke uitgangspunten.

Beoordelingsaspecten

Uw bieding wordt beoordeeld op basis van de volgende aspecten:

- De mate waarin uw ontwerp aansluit bij de omgeving, stedenbouwkundige randvoorwaarden en bijbehorende stukken, ruimtelijke uitgangspunten en ambities van de gemeente;
- De mate waarin u de bestaande brandweertoren heeft geïntegreerd in uw plan;
- De wijze waarop de buitenruimte is ingericht in relatie tot de bestaande woonwijk, routing en openbare ruimte;
- De mate waarin uw beantwoording logisch, concreet en volledig is onderbouwd en aansluit op de gemaakte ontwerpkeuzes.

Vormvereisten

Uw beantwoording bestaat uit maximaal zes pagina's A4 of drie pagina's A3 met vergelijkbaar lettertype en lettergrootte als dit document.

Het aantal pagina's is inclusief eventuele afbeeldingen en bijlagen, maar exclusief voorblad en inhoudsopgave. Indien u meer dan het maximumaantal pagina's aanlevert, worden de pagina's die het aantal overschrijden niet meegenomen bij de beoordeling. Het is niet toegestaan te verwijzen naar andere antwoorden of bijlagen.

Let op: voor dit criterium geldt een minimale score van een 'voldoende'. Biedingen met een beoordeling lager dan een voldoende op dit criterium worden uitgesloten van deelname.

4.5.2 Biedingscriterium 2: Plan van aanpak en participatie

Bij uw inschrijving dient u een plan van aanpak en participatie in te dienen. In dit plan beschrijft u op welke wijze u het gehele proces, inclusief het participatieproces inricht en de wijze waarop afstemming met de gemeente plaatsvindt. De gemeente heeft voorafgaand aan deze tender een participatieproces doorlopen in het kader van de wijziging van de bestemming van de locatie naar 'wonen' (bijlage 8). Het is van belang dat de uitkomsten van dit proces worden meegenomen in het toekomstige proces en dat de belanghebbenden worden meegenomen in de stappen.

U dient hierbij in te gaan op de volgende punten:

- De wijze waarop u tot aanvraag van de BOPA komt, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken;
- De wijze waarop u tot bouw- en woonrijp komt, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken en vergunningen;

- De wijze waarop u het voorgaande participatieproces in overeenstemming met de participatieleidraad van de gemeente en het participatieverslag, vertaalt in het proces;
- De wijze waarop u omwonenden en andere belanghebbenden informeert en betreft in het proces, welke momenten hiervoor kritiek zijn en de wijze waarop u de bijdrage van belanghebbenden beoordeelt verwerkt en terugkoppelt;
- De wijze van afstemming met de gemeente;
- Een planning waarin u de genoemde stappen weergeeft in de tijd.

Beoordelingsaspecten

Uw bieding wordt beoordeeld op basis van de volgende aspecten:

- De mate waarin u een procedure voorstelt waaruit blijkt dat u kennis heeft van de toepasselijke juridisch-planologische procedures.
- De mate waarin uw plan van aanpak realistisch en uitvoerbaar is;
- De mate waarin u concreet en overtuigend het voorgaande participatieproces heeft vertaald in uw aanpak;
- De mate waarin u belanghebbenden op passende momenten betreft en het draagvlak bevordert.
- De mate waarin de beantwoording volledig is, SMART is geformuleerd en helder is onderbouwd.

Vormvereisten

Uw beantwoording bestaat uit maximaal twee (2) pagina's A4 en één (1) pagina A3 voor de planning met vergelijkbaar lettertype en lettergrootte als dit document.

Het aantal pagina's is inclusief eventuele afbeeldingen en bijlagen, maar exclusief voorblad en inhoudsopgave. Indien u meer dan het maximumaantal pagina's aanlevert, worden de pagina's die het aantal overschrijden niet meegenomen bij de beoordeling. Het is niet toegestaan te verwijzen naar andere antwoorden of bijlagen.

Let op: voor dit criterium geldt een minimale score van een 'voldoende'. Biedingen met een beoordeling lager dan een voldoende op dit criterium worden uitgesloten van deelname.

4.5.3 Biedingscriterium 3: Duurzaamheid

Bij uw inschrijving dient u een toelichting op duurzaamheid in te dienen, waarin u beschrijft op welke wijze u de duurzaamheidsambities van de gemeente borgt, zoals neergelegd in het Programma van Ambities Duurzaamheid 2025 (bijlage 9), het Programma van Ambities Duurzaamheid 2025 (bijlage 9), de Stedenbouwkundige randvoorwaarden (bijlage 1), Stedenbouwkundige varianten (bijlage 2) en de Brandweerlocatie voorkeursvariant 3 woningen (bijlage 3).

U dient hierbij in te gaan op minimaal de volgende punten:

- Energieneutraal bouwen: het energieconcept, maatregelen om het energieverbruik te minimaliseren, aanvullende maatregelen bovenop wettelijke vereisten.
- Circulariteit: duurzaam slopen (denk aan mogelijk toekomstig hergebruik en gescheiden afvoer van materialen) en circulair bouwen (denk aan een aanpak om ketens te sluiten, hergebruik van bestaand materiaal en demontabele bouw).

- Klimaatadaptiviteit: de door u voorgenomen maatregelen om nadelige gevolgen van weersextremen tegen te gaan, met nadruk op hittestress en waterberging.
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit: bijdrage aan het groene karakter en de biodiversiteit, nestkastvoorzieningen, zorgvuldige integratie van gevels en daken.

Beoordelingsaspecten

Uw bieding wordt beoordeeld op basis van de volgende aspecten:

- De mate waarin u aansluit bij de duurzaamheidsambities van de gemeente;
- De mate waarop de voorgestelde maatregelen bijdraagt aan verduurzaming van de woningen.
- De mate waarin uw toelichting en de voorgestelde maatregelen concreet, volledig en realistisch zijn.

Vormvereisten

Uw beantwoording bestaat uit maximaal twee (2) pagina's A4 of één (1) pagina A3 met vergelijkbaar lettertype en lettergrootte als dit document.

Het aantal pagina's is inclusief eventuele afbeeldingen en bijlagen, maar exclusief voorblad en inhoudsopgave. Indien u meer dan het maximumaantal pagina's aanlevert, worden de pagina's die het aantal overschrijden niet meegenomen bij de beoordeling. Het is niet toegestaan te verwijzen naar andere antwoorden of bijlagen.

Let op: voor dit criterium geldt een minimale score van een 'voldoende'. Biedingen met een beoordeling lager dan een voldoende op dit criterium worden uitgesloten van deelname.

4.6 Financieel biedingscriterium

Voor het beoordelen van het grondbod dient u de prijsopgave, welke als bijlage 7 bij deze tender is bijgevoegd, volledig in te vullen en in te dienen bij uw bieding.

5 De gunningsbeslissing

5.1 De gunningsbeslissing

Alle inschrijvers ontvangen schriftelijk bericht over de gunningsbeslissing via TenderNed. In dit bericht leest u hoe de gemeente tot haar oordeel is gekomen en wie we hebben geselecteerd.

Voor u bestaat de mogelijkheid om in rechte op te komen tegen de gunningsbeslissing. Dat doet u door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de voorzieningenrechter in Amsterdam. De termijn hiervoor is 20 kalenderdagen na de verzenddatum van de beslissing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de gegadigden niet meer in rechte kunnen opkomen tegen het besluit.

De bezwaartermijn en de vervaltermijn zijn gelijk aan elkaar. Hiervoor is gekozen om te bewerkstelligen dat het vervolg van het traject zo min mogelijk vertraging oploopt.

De bovenstaande bezwaartermijn van 20 kalenderdagen geldt ook in het geval dat de gemeente de tender stopzet. In dit laatste geval gaat de termijn in op het moment dat u via TenderNed hierover geïnformeerd bent. Ook hier geldt dat dit een vervaltermijn is.

Indien u besluit over te gaan tot het aanhangig maken van een procedure verzoekt de gemeente u vriendelijk om zo spoedig mogelijk een afschrift van de dagvaarding toe te sturen via TenderNed. Dit om ervoor te zorgen dat de gemeente tijdig op de hoogte is.

5.2 Procedure van verificatie en contractsluiting

Nadat de voorlopige gunningsbeslissing aan de inschrijvers is verstuurd, bepaalt het beoordelingsteam of en op welke punten van de winnende bieding geverifieerd moet worden of welke aanvullende documenten of informatie er door de winnende ontwikkelaar dient te worden aangeleverd. Indien tijdens de verificatiebespreking met de winnende ontwikkelaar blijkt dat in de bieding onjuiste informatie is verstrekt of dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan, zal de betreffende aanbieder alsnog afvallen.

Ook als tijdens verificatie met de voorlopig winnaar blijkt dat deze niet de bewijsstukken heeft of kan aanleveren die de gemeente verlangt, wordt deze partij alsnog uitgesloten.

Geen van deze opties sluit de mogelijkheid voor de gemeente uit om te beslissen de gehele procedure te stoppen.

Op het moment dat de verificatie succesvol is afgerond kan de gemeente overgaan tot het ondertekenen van de contracten.

Bijlagen

Bijlage 1	Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Bijlage 2	Stedenbouwkundige varianten
Bijlage 3	Voorkeursvariant 3 woningen
Bijlage 4	a. Concept anterieure overeenkomst b. Concept Koopovereenkomst
Bijlage 5	Formulier voor het stellen van vragen
Bijlage 6	Deelnameverklaring
Bijlage 7	Formulier grondbod
Bijlage 8	Participatieverslag Brandweerkazerne
Bijlage 9	Programma van Ambities Duurzaamheid 2025
Bijlage 10	Kaart plangebied