

Nieuwegein



Aanmeldingsleidraad

Tender Rijnhuizen Noord

20 oktober 2026
Versie: 1v0

Inhoud

1	Omschrijving van de tender	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Over gemeente Nieuwegein	2
1.3	Omschrijving en scope van de opgave	2
1.4	Uitgangspunten van de opgave	5
1.5	Minimale grondprijs	6
1.6	Vorm van de overeenkomst	6
2	De procedure	7
2.1	Opzet van de procedure	7
2.2	Geheel digitaal	7
2.3	Voorwaarden procedure	8
2.4	Akkoord met procedure	8
2.5	Klachtenprocedure	8
2.6	Planning tenderprocedure	9
2.7	Nota van Inlichtingen	9
2.8	De aanmelding	10
2.9	Eén aanmelding	11
2.10	De beoordeling van de aanmelding	11
3	Eisen aan de ondernemer	12
3.1	Deelnameverklaring	12
3.2	Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister	12
3.3	Geschiktheidseis(en): financieel en economische draagkracht	12
3.4	Geschiktheidseis: vakbekwaamheid	12
4	Selectieprocedure	14
4.1	Selectiecriteria	14
4.2	Uitleg selectiecriteria	15
4.3	Controle van referenties	17
4.4	Selectiebeslissing	17
	Bijlagen	18

1 Omschrijving van de tender

1.1 Inleiding

Gemeente Nieuwegein (hierna: de gemeente) is voornemens één projectontwikkelaar te selecteren voor het ontwerp en de realisatie van de 50 grondgebonden woningen in Rijnhuizen Noord, waarbij duurzame, toekomstbestendige en architectonisch hoogwaardige oplossingen worden verwacht die bijdragen aan de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van Rijnhuizen Noord. Hiervoor is deze tenderprocedure uitgezet.

De tender verloopt in twee fases: de selectiefase en de biedingsfase. Deze aanmeldingsleidraad is bedoeld om drie partijen te selecteren die een bieding mogen doen in de biedingsfase. In de biedingsfase beoogt de gemeente een overeenkomst met één partij af te sluiten, gekozen op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. De inschrijver met wie de koop-en realisatieovereenkomst wordt aangegaan, zal voor eigen rekening en risico de woningen realiseren.

1.2 Over gemeente Nieuwegein

Nieuwegein is een jonge, levendige gemeente met oude wortels. Een complete stad met veel ruimte en groen, uitstekende voorzieningen en moderne woningen voor ongeveer 68.000 inwoners. Nieuwegein ligt centraal en heeft eigen aansluitingen op de doorgaande autowegen A27, A2 en A12. Het openbaar vervoer is efficiënt met onder meer een sneltramverbinding met de buurgemeenten IJsselstein en Utrecht.

De gemeentelijke organisatie is informeel en ambitieus. De lijnen zijn kort in de organisatie en iedereen is makkelijk benaderbaar. Typisch voor de gemeente Nieuwegein is dat er volop ruimte is voor nieuwe ideeën en eigen initiatief. Met circa 550 medewerkers werken we aan een toekomstbestendige en bedrijvige stad.

1.3 Omschrijving en scope van de opgave

Rijnhuizen Noord is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Mooi Rijnhuizen. Het voormalige bedrijventerrein wordt geleidelijk omgevormd naar een gemengde woon- en werkwijk. Vrijwel alle woningbouwlocaties in Rijnhuizen zijn particuliere initiatieven waarbij de gemeente een begeleidende rol heeft. Voor Rijnhuizen Noord ligt dat anders, hier is de gemeente grondeigenaar en dus initiatiefnemer.

De gemeente Nieuwegein beoogt met Rijnhuizen Noord de transformatie van de voormalige hockeyvelden naar een hoogwaardige, groene en toekomstbestendige woonomgeving met 50 grondgebonden woningen en een autoluw karakter. Daarnaast realiseert de gemeente een kindcentrum in dit gebied. Het kindcentrum maakt geen onderdeel uit van deze uitvraag.

Rijnhuizen Noord wordt ontwikkeld als een kleinschalige, parkachtige woonbuurt waarin de bebouwing als gast in het landschap wordt gepositioneerd. Daarbij staan hoge ruimtelijke en architectonische kwaliteit, behoud en versterking van bestaande groenstructuren, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie, sociale veiligheid, ontmoeting en gezondheid centraal. De woningen dienen een sterke relatie aan te gaan met de openbare ruimte, het groene karakter van het gebied en de cultuurhistorische identiteit van Rijnhuizen als onderdeel van deelgebied de Nieuwe Buitenplaatsen.



Figuur 1 locatie ontwikkeling Rijnhuizen noord. Met in oranje de uit te geven kavels.

1.3.1 De locatie: Rijnhuizen noord

Rijnhuizen Noord neemt een bijzondere landschappelijke positie in binnen de wijk Rijnhuizen. Ten oosten van het plangebied bevindt zich Fort Jutphaas, onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, ten zuiden ligt het parkachtige landgoed van Kasteel Rijnhuizen en ten westen het Merwedekanaal met het toekomstige Oeverpark. Deze groene en cultuurhistorische kwaliteiten vormen belangrijke dragers voor de ontwikkeling van het gebied.

De ontwikkellocatie is gelegen aan de Kasteellaan en bestaat uit gronden die eigendom zijn van de gemeente Nieuwegein. Het plangebied is weergegeven op onderstaande kaart. De ruimtelijke, stedenbouwkundige en beeldkwalitatieve uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn nader uitgewerkt in de aanbestedingsstukken en bijbehorende bijlagen, waaronder het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma Rijnhuizen Noord, het Beeldkwaliteitsplan Wonen en de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen.



Figuur 2 luchtfoto gebied

1.3.2 Doelstellingen en ambities

De gemeente wil het perceel verkopen aan een ontwikkelaar die er 50 grondgebonden woningen gaat realiseren en zich daarbij committeert aan de gestelde voorwaarden in deze tender. De ontwikkeling wordt onderdeel van een hoogwaardige, groene, cultuurhistorisch ingebedde woonomgeving.

De gemeente wenst de woningen te realiseren (incl. ontwerp) in een groene, parkachtige setting. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- De verbinding met bestaande groenstructuren en recreatieve routes.
- Ontwerp van de woningen als onderdeel van een parklandschap.
- Woonkwaliteit: de woningen moeten uitkijken op groene ruimtes en bewoners moeten gebruik kunnen maken van de gezamenlijke verblijfsgebieden.
- Bijdrage aan de identiteit van Rijnhuizen: cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten vormen de drager voor nieuwe ontwikkelingen. Het woonmilieu dient

passend te zijn bij de cultuurhistorische kwaliteiten van Kasteel Rijnhuizen en Fort Jutphaas.

- Duurzaamheid: circulair (volgens Het Nieuwe Normaal en Whole Life Carbon), zoveel mogelijk netbewust bouwen (Zero Emission Building), klimaatadaptief (hittebestendig en waterberging), biodiversiteit, natuurinclusief ontwerp, infiltratie van regenwater via wadi's en groene parkeervoorzieningen.
- Autoluwe omgeving, prioriteit wordt gegeven aan infrastructuur voor wandelen en fietsen.

1.3.3 Achtergrond

Rijnhuizen was van oudsher een kantoren- en werkgebied, maar dat model werkte niet meer goed vanwege de grote leegstand en de behoefte aan nieuwe woonmilieus. Daarom is er de ambitie om Rijnhuizen te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied.

In 2014 is met de vaststelling van de gebiedsvisie de transformatie in gang gezet. Deze visie is in 2019 en 2024 herijkt. De visie maakt het mogelijk circa 3.000 woningen in het gebied te realiseren, op dit moment zijn daarvan 1800 woningen opgeleverd.

De ontwikkellocatie was lange tijd onderdeel was van een open polder- en weidelandschap tussen het Merwedekanaal en Fort Jutphaas. In de jaren '70 zijn deze gronden omgevormd tot sportvelden (hockeyvelden). Op deze voormalige hockeyvelden moeten nu de woningen en het maatschappelijk cluster worden gerealiseerd.

1.3.4 Netcongestie

De woningen die gerealiseerd moeten worden staan op de lijst "Onderhanden werk" van Stedin én op de "volgorde lijst" van de gemeente om, zover als mogelijk, zekerheid te hebben voor een aansluiting op het stroomnet. Voorwaarde is dat er voor 1 april 2029 gestart moet zijn met het bouwen van deze woningen wil de realisatie niet onnodig onzeker worden.

1.4 Uitgangspunten van de opgave

De gemeente hanteert de volgende vereisten ten aanzien van de verkoop:

- De grond wordt verkocht voor een minimale grondwaarde.
- Bij de ontwikkeling van de woningen dient voldaan te worden aan de volgende documenten:
 - Beeldkwaliteitsplan Wonen Rijnhuizen Noord 2025
 - Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit Mooi Rijnhuizen 2025
 - Gebiedsgericht omgevingsprogramma Rijnhuizen Noord (gedeelte betreffende wonen)
 - Omgevingsplan Thematische Wijziging Duurzaam Bouwen
 - Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen d.d. 2024
- Op dit moment staat er nog een tijdelijke school op de locatie waar de woningen moeten komen. De gemeente wil deze tijdelijke huisvesting in de zomer van 2027 verplaatsen, zodat de grond bouwrijp gemaakt kan worden om bovenstaande planning te halen. De locatie zal door de gemeente bouwrijp gemaakt worden.
- De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg van de openbare ruimte.

- De gemeente zal de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) op korte termijn in gang zetten. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aanvragen van de omgevingsvergunning voor technische bouwactiviteit.
- Ontwikkelaar dient zorg te dragen voor de participatie. In ieder geval bij ontwerp en realisatie. Daarnaast dient ontwikkelaar zorg te dragen voor afstemming met de basisschool, tennisclub en buurthuis.

1.5 Minimale grondprijs

De gemeente Nieuwegein hanteert een minimaal grondbod. Dit minimale grondbod wordt in de biedingsfase definitief bepaald. Het indicatieve bedrag bedraagt: €7.000.000,- exclusief BTW prijsvast tot vroegste moment start bouw. Biedingen die lager zijn dan het minimale grondbod worden ongeldig verklaard en terzijde gelegd. Het grondbod betreft de koopsom van de grond die in de gronduitgifteovereenkomst wordt opgenomen.

1.6 Vorm van de overeenkomst

De locatie wordt door de gemeente Nieuwegein verkocht aan de winnaar van de tender. Met de winnaar zal een gronduitgifteovereenkomst worden gesloten. De gronduitgifteovereenkomst wordt in de biedingsfase beschikbaar gesteld.

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 Opzet van de procedure

De procedure betreft een tenderprocedure in twee fases. Dit betekent dat elke geïnteresseerde partij wordt uitgenodigd om een aanmelding in te dienen in de eerste fase, de selectiefase. Vervolgens wordt op basis van de aanmeldingen een selectie gemaakt van maximaal drie partijen. Deze partijen zullen worden uitgenodigd tot het indienen van een bieding in de biedingsfase. De biedingen zullen worden beoordeeld, waarbij de bieding met de beste prijs-kwaliteitverhouding de tender gegund zal krijgen.

Fase 1 Selectiefase

De eerste fase is de 'selectiefase'. In deze fase kunnen geïnteresseerde marktpartijen hun interesse kenbaar maken voor de uitvraag. Op basis van de aanmeldingen worden maximaal drie marktpartijen geselecteerd op basis van de criteria zoals opgenomen in deze leidraad.

Fase 2 biedingsfase

De geselecteerde marktpartijen kunnen vervolgens in de biedingsfase (fase 2) een bieding uitbrengen. Geselecteerde partijen ontvangen na de selectiefase de biedingsleidraad inclusief de beoordelingscriteria. De beoordelingscriteria worden nader uitgewerkt in de biedingsleidraad. U wordt dan gevraagd een aantal (ontwerp)producten aan te leveren welke worden beoordeeld op onderstaande onderdelen:

- Ontwerp (40%)
- Duurzaamheid (30%)
- Aanpak (10%)
- Grondbod (20%)

Meedoen in de procedure

U kunt kenbaar maken dat u wilt meedingen in deze tender door het tijdig via tenderplatform indienen van de in deze aanmeldingsleidraad gevraagde gegevens.

2.2 Geheel digitaal

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

- De tender is geplaatst op de website van TenderNed;
- De documenten die bij deze tender horen alleen digitaal beschikbaar te zijn;
- Alle communicatie (waaronder vragen en antwoorden) tijdens deze tender gebeurt via TenderNed;
- U en andere aanbieders de aanmelding indienen via TenderNed;
- De gemeente de voorgenomen gunningsbeslissing communiceert via TenderNed.

Een uitgebreide instructie met betrekking tot het werken met TenderNed vindt u op de [website](#) van TenderNed.

2.3 Voorwaarden procedure

Met het indienen van een aanmelding conformeert u zich onvoorwaardelijk aan onderstaande eisen:

- Uw aanmelding is in de Nederlandse taal gesteld;
- De gemeente behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van redenen, de tender tijdelijk geheel of gedeeltelijk, 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 aanmelding;

Voor dit voortgangsrisico van de tender kan de gemeente – zolang de verkoop 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.
- In beginsel komt de gemeente u niet tegemoet in de kosten die aan uw bieding verbonden zijn. In de precontractuele fase draagt u uw eigen kosten.

U gaat ermee akkoord dat de gemeente zich het recht voorbehoudt om u in een later stadium alsnog te verzoeken om officiële bewijsstukken te overleggen. Indien deze bewijsstukken niet overeenkomen met hetgeen u heeft verklaard kan uw aanmelding alsnog worden uitgesloten.

De gemeente behoudt zich het recht op schadevergoeding voor in geval van onjuiste en/of onvolledige informatie.

2.4 Akkoord met procedure

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

2.5 Klachtenprocedure

Klachten over deze tender dienen door u in eerste instantie te worden geuit door het tijdig stellen van vragen. Indien de klacht in de nota('s) van inlichtingen niet afdoende wordt behandeld, kan een klacht worden ingediend bij via:

<https://www.nieuwegein.nl/inwoner/contact-gemeente/klachten>

2.6 Planning tenderprocedure

De uitvraag van de aanmeldingen verloopt volgens de onderstaande planning:

Activiteit	Datum
Publicatie	Di 20 oktober 2026
Deadline indienen vragen	Di 17 november 2026
Publicatie nota van inlichtingen	Di 24 november 2026
Deadline indienen aanmeldingen	Ma 14 december 2026 9.00 uur
Bekendmaking selectiebeslissing	Di 12 januari 2027
Einde bezwaartermijn	Vr 22 januari 2027, 23:59 uur
Definitieve selectiebeslissing	Ma 25 januari 2027

Tabel 1 Planning Selectiefase

Bovenstaande planning wordt gehanteerd voor de procedure. De genoemde data en tijden voor het indienen van vragen en het indienen van het plan zijn harde deadlines. Het overschrijden van deze deadlines kan tot uitsluiting leiden. De gemeente is gerechtigd deze planning te wijzigen. Als dat gebeurt, zal hierover tijdig worden gecommuniceerd.

In onderstaande tabel is een indicatieve planning opgenomen voor de biedingsfase.

Activiteit	Datum
Publicatie	Ma 25 januari 2027
Dialogronde	Di 16 februari 2027
Deadline indienen vragen eerste ronde	Medio februari 2027
Publicatie nota van inlichtingen	Begin maart 2027
Deadline indienen inschrijving	Maart 2027
Presentaties	Maart 2027
Bekendmaking gunningsbeslissing	Begin april 2027 10.00 uur
Einde bezwaartermijn	Eind april 2027

Tabel 2 Indicatie planning biedingsfase

Bij verschil tussen de planning van de biedingsleidraad en TenderNed gaat de planning op TenderNed voor. U kunt geen rechten ontleen aan deze planning.

2.7 Nota van Inlichtingen

Verzoeken om nadere informatie met betrekking tot inhoudelijke en procedurele aspecten betreffende deze tender dienen schriftelijk gesteld te worden, via het tabblad 'vraag en antwoord' in TenderNed. Dit kan uiterlijk tot de daarvoor aangegeven in de planning.

Indien er onvolkomenheden, tegenstrijdigheden of bezwaren zijn met betrekking tot de inhoud van de aanmeldingsleidraad, bijlagen en/of de tenderprocedure, dienen deze tijdens

deze vragenronde te worden gemeld. Als er geen bezwaren worden ingediend, mag de gemeente ervan uitgaan dat de gegadigden geen bezwaren hebben tegen de inhoud van de aanmeldingsleidraad met bijlagen en/of de tenderprocedure, waardoor hun recht om hier later tegen in te gaan, komt te vervallen.

De nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van deze aanmeldingsleidraad. In geval van tegenstrijdigheden tussen de aanmeldingsleidraad en de nota(s) van inlichtingen, prevaleert de (meest recente) nota van inlichtingen.

Deze fase van de tender betreft uitsluitend de selectie van aanmelders op basis hun geschiktheid. Uw vragen en opmerkingen dienen dan ook betrekking te hebben op de in deze fase beschikbare informatie. Vragen en opmerkingen die betrekking hebben op de inhoud van de verkoop hoeft de gemeente in deze fase nog niet beantwoorden. De documenten in de biedingsfase zullen nadere informatie geven over de inhoud van de verkoop.

Inhoudelijke vragen (mits tijdig ingediend) zullen vervolgens met bijbehorende antwoorden geanonimiseerd in de nota van inlichtingen van de aanmeldingsfase, via TenderNed worden gepubliceerd.

Met het uitbrengen van de laatste nota van inlichtingen zijn de eisen aan de procedure en de tender met bijbehorende documenten definitief vastgesteld.

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

Let erop dat u, voordat u uw aanmelding 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 aanmelding wordt afgewezen.

2.8 De aanmelding

Het aanmelden vindt plaats via TenderNed. Aanmeldingen die op een andere wijze worden ingediend- bijvoorbeeld via e-mail, fax of persoonlijk overhandigd – accepteert de gemeente niet.

In de planning vindt u de deadline voor het indienen van de stukken. U dient uw aanmelding vóór de aangegeven deadline via TenderNed te uploaden en in de digitale kluis te plaatsen. Na deze deadline is het niet langer mogelijk om de stukken in de kluis te plaatsen en is het niet meer mogelijk om een aanmelding in te dienen of te wijzigen. Het op tijd in de kluis plaatsen van uw aanmelding is geheel uw verantwoordelijkheid, begin daarom ruim op tijd! Na sluiting van de termijn voor het indienen van aanmeldingen downloadt de gemeente de aanmeldingen uit de digitale kluis en wordt de beoordelingsprocedure gestart.

Het is aan te raden om ruim voor de deadline van het indienen van een document te controleren of uw organisatie inderdaad juist is geregistreerd op TenderNed en dat er een persoon bevoegd is om namens uw organisatie documenten digitaal in te dienen. Indien dit namelijk niet het geval is, moet u zich eerst registreren op TenderNed. Dit proces kan meerdere dagen duren.

In geval van een aantoonbare storing van TenderNed, waardoor het indienen van de aanmelding voor het verstrijken van de uiterste termijn niet mogelijk is, kan de gemeente na afloop van de uiterste termijn besluiten deze termijn te verlengen. Aanmelder dient hiertoe onverwijld na constatering van de storing van TenderNed een (gemotiveerde) e-mail te zenden aan ludo.huisman@tenderpeople.nl onder vermelding van 'storing TenderNed tender 'Rijnhuizen Noord'.

De mogelijkheid van verlenging betreft een eenzijdig recht van de gemeente en nadrukkelijk geen plicht. Het staat de gemeente niet vrij van dit recht gebruik te maken vanaf het moment waarop de kluis is geopend, aangezien zij dan reeds kennis heeft kunnen nemen van de binnengekomen aanmeldingen. Aanmelder blijft zelfstandig verantwoordelijk voor het tijdig en op juiste wijze indienen van haar aanmelding. Indien de gemeente besluit de termijn te verlengen worden alle gegadigden in kennis gesteld van de verlenging. De gegadigden welke reeds een aanmelding (tijdig) hadden ingediend krijgen de gelegenheid om hun aanmelding binnen de gestelde verlengingsperiode te wijzigen of aan te vullen.

2.9 Eén aanmelding

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

2.10 De beoordeling van de aanmelding

Na ontvangst van de aanmeldingen in de selectiefase zal op basis van de deelnameverklaringen worden gecontroleerd of alle aanmeldende partijen aan de gestelde geschiktheidseisen voldoen.

De aanmeldingen die voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, worden getoetst aan de hand van de selectiecriteria in hoofdstuk 4.

3 Eisen aan de ondernemer

3.1 Deelnameverklaring

Wij vragen u om bij uw aanmelding de deelnameverklaring in te dienen. De deelnameverklaring is bijgevoegd als bijlage 1. In de deelnameverklaring geeft u aan of u voldoet aan de in deze tenderprocedure gestelde geschiktheidseisen en dat de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn op u of uw eventuele onderaannemers.

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

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de selectie van gegadigden 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.

3.2 Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister

U voegt bij uw aanmelding een bewijs van inschrijving in het handels- of beroepenregister. Indien u aanmeldt 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 aanmelding.

3.3 Geschiktheidseis(en): financieel en economische draagkracht

3.3.1 Verklaring tot bereidheid bankgarantie of waarborgsom

U geeft op de deelnameverklaring aan bereid te zijn om, indien de gemeente voornemens is om de tender aan de aanmelder 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 koopovereenkomst aan de gemeente af te geven.

3.4 Geschiktheidseis: vakbekwaamheid

U toont met referentieopdrachten 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 1). 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 oplevering van het referentieproject) mogen niet ouder zijn dan 5 jaar gerekend vanaf de aanmeldingsdatum;
- U mag alleen geheel afgeronde projecten als referentie opgeven;
- Het staat de gemeente vrij contact op te nemen met de ingediende referentie(s);
- U mag als referentieproject een project noemen die u als onderaannemer of als consortia 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: Gebiedsontwikkeling van een hoogwaardige grondgebonden woonwijk

U toont, met behulp van één referentie, uw kennis, ervaring en competentie aan met het succesvol risicodragend ontwikkelen van minimaal 30 grondgebonden woningen binnen één samenhangend woningbouwproject, waarbij aandacht is besteed aan de afstemming tussen woningbouw en aansluit bij de omgeving incl. parkeren, openbare ruimte en leefkwaliteit.

Met ontwikkelen wordt bedoeld het risicodragend ontwerpen en ontwikkelen van de woningen. Ervaring die uitsluitend betrekking heeft op het verrichten van ontwerp- of advieswerkzaamheden, zonder risicodragende ontwikkelverantwoordelijk, voldoet niet aan deze kerncompetentie.

3.4.2 Kerncompetentie 2: Gebiedsgerichte woningontwikkeling in een cultuurhistorische of landschappelijke groene context

U toont, met behulp van één referentie, uw kennis, ervaring en competentie aan met het succesvol ontwikkelen van een woningbouwlocatie van minimaal 20 grondgebonden woningen, waarbij de ontwikkeling aantoonbaar is ingepast in een cultuurhistorisch, of landschappelijk omgeving.

Onder cultuurhistorisch of landschappelijke omgeving wordt verstaan:

- het ontwikkelde kavel lag binnen een landschappelijk waardevol gebied of;
- het ontwikkelde kavel lag direct grenzend aan een park-, natuur- of recreatiegebied.

U heeft hierbij aantoonbaar invulling gegeven aan ruimtelijke kwaliteit, behoud en versterking van bestaande landschappelijke kwaliteiten, de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte en het creëren van een onderscheidende woonomgeving.

Met ontwikkelen wordt bedoeld het risicodragend ontwerpen en ontwikkelen van de woningen. Ervaring die uitsluitend betrekking heeft op het verrichten van ontwerp- of advieswerkzaamheden, zonder risicodragende ontwikkelverantwoordelijk, voldoet niet aan deze kerncompetentie.

3.4.3 Kerncompetentie 3: Ervaring met duurzame woningbouw

U toont, met behulp van één referentie, uw kennis, ervaring en competentie aan met het succesvol ontwikkelen van een duurzame woningbouw. Onder ontwikkelen wordt verstaan: het risicodragend, ontwerpen en realiseren van het project. U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het aansturen, coördineren en verantwoordelijkheid dragen voor de integrale ontwikkeling van minimaal 20 grondgebonden woningen met een GPR-score van 8,0 of beter of een gelijkwaardige score met een andere methodiek.

Met ontwikkelen wordt bedoeld het risicodragend ontwerpen en ontwikkelen van de woningen. Ervaring die uitsluitend betrekking heeft op het verrichten van ontwerp- of advieswerkzaamheden, zonder risicodragende ontwikkelverantwoordelijk, voldoet niet aan deze kerncompetentie.

4 Selectieprocedure

Indien meer dan drie aanmelders voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen dan maakt de gemeente een selectie van de aanmelders. De gemeente zal aan de hand van een selectie criterium een selectie maken van drie gegadigden. De gemeente nodigt de drie gegadigden met de hoogste totaalscore uit een bieding te doen.

4.1 Selectiecriteria

In de onderstaande tabel worden de selectiecriteria weergegeven. Deze worden verder in dit hoofdstuk toegelicht.

Selectie criterium (SC)		Totaal aantal punten
SC 1	Visie op de opgave	60
SC 2	Ontwikkelteam	40
Totaal		100

Tabel 2 Punten per selectie criterium

Bij de beoordeling zullen de volgende scores worden gegeven, met de bijbehorende waardebeoordelingen:

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 beoordelingsaspecten.	100%
9	Zeer goed	De beantwoording voldoet volledig aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft zeer goede invulling aan de selectiecriteria	90%
8	Goed	De beantwoording voldoet ruimschoots aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft goede invulling aan de beoordelingsaspecten.	80%
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%

De selectiecriteria worden beoordeeld door een deskundige commissie. Dit beoordelingsteam bestaat uit de volgende personen:

Beoordelaars	Functie
Beoordelaar 1	Projectleider
Beoordelaar 2	Stedenbouwkundige
Beoordelaar 3	Gebiedsmanager

De gemeente behoudt zich het recht de samenstelling van deze commissie aan te passen. Ook kan de gemeente, wanneer dit nodig is, zich laten adviseren door derden.

Elk teamlid beoordeelt de aanmeldingen zelfstandig en hij of zij kent per kwalitatief selectie criterium een waardering toe op basis van bovenstaande tabel. Vervolgens komt het beoordelingsteam per kwalitatief selectie criterium tot een unaniem oordeel op basis van consensus. Dit leidt tot een aantal punten per selectie criterium. Deze gescoorde punten bij elkaar opgeteld, leidt tot het totaal aantal punten.

4.2 Uitleg selectiecriteria

In de deze paragraaf vindt u per selectie criterium een nadere uitwerking van wat van u wordt gevraagd en waar uw aanmelding op beoordeeld wordt.

4.2.1 Selectie criterium 1: Visie op de opgave

Doelstelling

De gemeente Nieuwegein wil Rijnhuizen Noord ontwikkelen tot een hoogwaardige woonomgeving waarin de landschappelijke, cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van de locatie herkenbaar en beleefbaar zijn, zoals neergelegd in de in paragraaf 1.4 genoemde documenten. De gemeente zoekt een ontwikkelaar die deze kwaliteiten niet uitsluitend behoudt, maar weet te vertalen naar een eigentijds woonconcept (niet historiserend) dat bijdraagt aan de identiteit van Rijnhuizen Noord als onderdeel van de Nieuwe Buitenplaatsen en dat voorziet in een gezonde, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving.

Opdracht

Beschrijf uw visie op de ontwikkeling van Rijnhuizen Noord als eigentijdse woonbuurt binnen een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle omgeving. U dient hierbij in te gaan op de volgende punten:

- een reflectie op het stedenbouwkundig kader. Wat vindt u goed aan het kader en welke suggesties voor verbeteringen stelt u voor;

- de wijze waarop u de historie van de locatie (Fort Jutphaas, Kasteel Rijnhuizen, Merwedekanaal, voormalige buitenplaatsen en het polderlandschap) wilt benutten als inspiratiebron voor de ontwikkeling;
- de wijze waarop de woningen, architectuur en buitenruimte bijdragen aan de identiteit van Rijnhuizen Noord;
- de wijze waarop uw visie bijdraagt aan een duurzame, gezonde en toekomstbestendige woon- en leefomgeving, waaronder aspecten als natuurinclusiviteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie, verblijfskwaliteit en ontmoeting.

Let op: het is in deze fase uitdrukkelijk niet de bedoeling dat u voor deze opgave vervaardigde ontwerpproducten aanlevert. U kunt wel gebruikmaken van referentiebeelden van andere projecten. Deze inspiratiebeelden hoeven niet van u afkomstig te zijn.

Beoordelingsaspecten

Uw visie wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

- de mate waarin uw visie aansluit op de doelstellingen en ambities van Rijnhuizen Noord.
- de mate van volledigheid, concreetheid, logische onderbouwing en samenhang van uw visie.

Vormvereisten

De beschrijving is niet groter dan 4 pagina A4 of 2 pagina's A3 (vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document). Wanneer u meer dan het gevraagde aantal pagina's overlegt, worden de pagina's waarmee u deze limiet overschrijft niet meegenomen in de beoordeling.

4.2.2 Selectie criterium 2: Ontwikkelteam

Doelstelling

De gemeente Nieuwegein wil Rijnhuizen Noord realiseren met een integraal en deskundig ontwikkelteam dat beschikt over de kennis, ervaring en capaciteit die nodig zijn om invulling te geven aan de doelstellingen en ambities van de opgave. De gemeente zoekt een team waarin de voor de ontwikkeling benodigde disciplines op passende wijze zijn vertegenwoordigd en dat in staat is gedurende het gehele ontwikkel- en realisatieproces effectief samen te werken. De gemeente verwacht dat in elk geval de volgende rollen worden vervuld binnen het team: ontwikkelaar/bouwer, belegger, architect, communicatie- en duurzaamheidsadviseur.

Opdracht

Beschrijf uw ontwikkelteam en ga daarbij in ieder geval in op de volgende punten:

- de samenstelling van het ontwikkelteam en de binnen het team vertegenwoordigde rollen;
- de kwaliteit, kennis en ervaring van de individuele teamleden en sleutelfunctionarissen;
- de kennis en ervaring van het gehele team in relatie tot de onderhavige opgave;
- de wijze waarop u de onderlinge samenwerking wordt georganiseerd en de borging van continuïteit gedurende de uitvoering van het project.

Beoordelingsaspect

Uw visie wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

- de mate waarin de samenstelling van uw ontwikkelteam aansluit op de doelstellingen en ambities van Rijnhuizen Noord;
- de mate van volledigheid, concreetheid, logische onderbouwing en samenhang van de beschrijving van het ontwikkelteam.

Vormvereisten

De beschrijving is niet groter dan 2 pagina A4 (vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document). Wanneer u meer dan het gevraagde aantal A4's overlegt, worden de pagina's waarmee u deze limiet overschrijft niet meegenomen in de beoordeling.

4.3 Controle van referenties

De gemeente heeft de mogelijkheid om voor of na de selectie van gegadigden de eventueel door u opgevoerde referenties te controleren. Blijkt tijdens deze controle dat u in uw aanmelding onjuiste informatie heeft verstrekt, dan kan de gemeente besluiten u uit te sluiten van verdere deelneming aan de procedure. U verliest dan uw plek in de rangorde. De gegadigden die onder u zijn geëindigd in de rangorde zullen een plek opschuiven en indien van toepassing alsnog worden uitgenodigd voor de biedingsfase.

4.4 Selectiebeslissing

In het geval dat aanmeldingen een gelijke totaalscore hebben, dan geldt het volgende. Het selectie criterium waaraan de meeste punten konden worden toegekend zal de doorslag geven. Dus de aanmelding met de hoogste waarde op dat criterium, zal als hogere score in de ranking worden beschouwd. Indien de aanmeldingen ook op dat criterium gelijk scoren, zal het criterium met de daaropvolgende meeste punten de doorslag geven, et cetera. Indien vervolgens ook de score van het laatste selectie criterium van de aanmeldingen ook gelijk is, bepaalt een loting de plaatsingsvolgorde van de gelijk geëindigde aanmeldingen.

Alle gegadigden ontvangen schriftelijk bericht over de selectiebeslissing via TenderNed. In dit bericht leest u hoe de gemeente tot het oordeel is gekomen en welke partijen zijn geselecteerd.

De biedingsdocumenten worden pas beschikbaar gesteld aan de geselecteerde partijen na het verstrijken van de bezwaartermijn.

Mocht u naar aanleiding van de selectiebeslissing vragen hebben, dan kunt u in eerste instantie contact opnemen met de tenderadviseur via TenderNed.

Voor u bestaat de mogelijkheid om in rechte op te komen tegen de selectiebeslissing. Dat doet u door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de voorzieningenrechter te Utrecht. De termijn hiervoor is 10 kalenderdagen na de verzenddatum van de beslissing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de gegadigden niet meer in rechte kunnen opkomen tegen het besluit.

Bijlagen

- Bijlage 1. Deelname verklaring
- Bijlage 2. Beeldkwaliteitsplan Wonen
- Bijlage 3. Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit Mooi Rijnhuizen
- Bijlage 4. Gebiedsgericht Omgevingsprogramma Rijnhuizen Noord
- Bijlage 5. Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen