Informatiedocument

Grondverkoopprocedure

Lagewei fase 3a te Barendrecht

Inzake

Contracteren van een ontwikkelaar t.b.v. grondverkoop

Datum: versie augustus 2023

Inhoudsopgave

Voorwoord **4**
1 De beoogde ontwikkeling **5**
1.1 Het plangebied 5
1.2 Kaders 5
2 Procedure **7**
2.1 Algemeen 7
2.2 Grondverkopende partij 7
2.3 Gemeente 7
2.4 Grondverkoopprocedure 7
2.5 Planning 8
2.6 Inlichten en informatie verstrekken ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2.7 Deadline voor indienen van de aanbieding ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
3 Eisen aan het indienen van de AANBIEDING **10**
3.1 Wijze van indienen van de aanbieding 10
3.2 Geldigheid en volledigheid ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
3.3 Gestanddoeningstermijn ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
3.4 Tijdig melden onduidelijkheden en/of onregelmatigheden. ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
3.5 In te dienen documenten ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
3.6 Uitsluiting van uw aanbieding ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
4 Grondverkoop en Voorwaarden ..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.1 Stedenbouw/architectuur ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
4.2 Duurzaamheid ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
4.3 Grondbod ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5 Eisen aan de aanbieder **14**
5.1 Uitsluitingsgronden 14
5.2 Geschiktheidseisen 14
5.3 Uitsluiting van uw aanbieder 15
6 Weging gunningscriteria ..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
7 Algemene bepalingen **20**
7.1 Onvoorwaardelijke aanbieding 20
7.2 Definitieve gunning van de Opdracht 20
7.3 Afbreken grondverkoopprocedure 20
7.4 Vertrouwelijkheid 20
7.5 Rangorderegeling 20
7.6 Nederlands recht en geschillen 20

Overzicht van bijlagen:

- Bijlage 1 Verkooptekening grond gedeelte Lagewei fase 3a
- Bijlage 2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden Lagewei fase 2 en 3a
- Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan Lagewei fase 2 en 3a
- Bijlage 4 Vastgestelde programmaring Lagewei fase 2 en 3a door college B&W
- Bijlage 5 Convenant Klimaat adaptief Bouwen Zuid-Holland
- Bijlage 6 Concept gronduitgifte overeenkomst d.d. 8 februari 2021
- Bijlage 7 Bodemonderzoek d.d.18-08-2022
- Bijlage 8 Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond gemeente Barendrecht 2012
- Bijlage 9 Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument
- Bijlage 10 Inschrijfformulier

VOORWOORD

De gemeente Barendrecht (hierna: de gemeente) is opnieuw op zoek naar een marktpartij die in staat en bereid is om een deel van fase 3a van de woningbouwlocatie Lagewei voor eigen rekening en risico te ontwikkelen binnen de door de gemeente meegegeven uitgangspunten en voorwaarden. Het betreft de bouw van een mix van middeldure categorie 1 koopwoningen- en middeldure categorie 2 koop- en huurwoningen. Er is een verdieping aangegeven op de ruimtelijke en programmatische ambities en randvoorwaarden die van toepassing is op het bouwvlak. Dit heeft een positief effect op de toegankelijkheid voor meerdere doelgroepen op de bereikbaarheid van de woningen.

Doel van het informatiedocument

Doel van deze grondverkoopprocedure is om te komen tot een grondverkoopovereenkomst met een (bouwende) ontwikkelaar (hierna: de koper) die de grond koopt en het vastgoed realiseert. Deze leidraad geeft inzicht in de voorwaarden die de gemeente bij de grondverkoop stelt.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 introduceert de ontwikkeling van Lagewei fase 3a. In hoofdstuk 2 wordt de verkoopprocedure nader beschreven zodat inzichtelijk wordt welke stappen er worden doorlopen richting een definitieve grondverkoop.

Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de wijze van aanmelden. Het indienen van de aanbieding en waar de aanbieding qua vorm aan moet voldoen.

Hoofdstuk 4 brengt in beeld welke voorwaarden de gemeente stelt aan de grondverkoop. In dit hoofdstuk zijn ook de uitsluitingsgronden vermeld waar een aanbieding (minimaal) aan moet voldoen.

Om de aanbiedingen te beoordelen is in hoofdstuk 5 beschreven hoe de gunningscriteria gewogen worden. In hoofdstuk 6 is beschreven wat de uitgangspunten zijn waarop de kwalitatieve gunningscriteria worden gewogen. Ook wordt aangegeven hoe de wegingstabel van hoofdstuk 5 wordt gevuld. Tot slot treft u in hoofdstuk 7 een aantal algemene bepalingen aan die relevant zijn voor het doen van een aanbieding en ter zake van de gunning.

1 DE BEOOGDE ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk wordt kort de beoogde ontwikkeling van fase 3a van Lagewei beschreven. De ligging van de locatie wordt uiteen gezet en er wordt een overzicht gegeven van de kaders die voor de ontwikkeling van de locatie gelden. Een gedetailleerde beschrijving van de kaders wordt in hoofdstuk 4 gegeven.

1.1 Het plangebied

Fase 3a is onderdeel van de wijk Lagewei en het plangebied Lagewei fase 2 en 3a. Deze fase wordt begrensd door de 3de Barendrechtseweg aan de oostzijde en de Zichtwei aan de zuidzijde. Aan de westzijde van fase 3a grenst het plangebied Lagewei fase 2. De noordzijde wordt begrensd door een bestaande kavelsloot.



Figuur 1 Ligging in de omgeving, inclusief indicatieve bouwlocatie

Het gebied beslaat circa 529 m2 en bestaat uit een groen braakliggende vlakke ruimte en (deels) omgeven door bestaande infrastructuur. Het plangebied is aan de hand van een verkooptekening in bijlage 1 gedetailleerd weergegeven.

1.2 Kaders

Aan de ontwikkeling van het plangebied stelt de gemeente een aantal randvoorwaarden. De randvoorwaarden worden gevormd door:

- Stedenbouwkundige randvoorwaarden “Lagewei fase 2 en 3a” (bijlage 2);
- Duurzaamheidskader (paragraaf 4.2);
- Contractuele voorwaarden (zie bijlage 6, concept grond uitgifteovereenkomst)
- Grond bod (zie paragraaf 4.3).

Er zal sprake zijn van een gevarieerd en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
De realisatie van middeldure koop- en huurwoningen passend binnen het vigerend bestemmingsplan.
De realisatie van minstens 10, 3 kamerwoningen in de middeldure koop/huur categorie 2, met een minimaal vloeroppervlak van 75m2 GBO met een grotere buitenruimte conform bouwbesluit+.
De prijsgrens valt in de koopcategorie middeldure koop 2, € 275.000,- tot € 355.000,- VON.
De prijsgrens valt in de huurcategorie middeldure huur 2, € 950,- tot € 1.150,-.
(gewicht: 50% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten)

Er dient een variatie te komen in de verschillende prijscategorieën en het aanbod van verschillende appartementen.

Een aanbieding in de koopcategorie middelduur 1, € 215.000,- tot € 275.000,- VON geeft een bonus van 20% per woning aan de marktpartij die in staat is om binnen de programmatische ambities en randvoorwaarden van de gemeente maximale waarde weet te creëren.
(gewicht: 25% - minimaal 0 punten – maximaal 10 punten)

Het grond bod wordt losgelaten, echter telt deze wel mee voor 25% in de gunning. Partijen dienen een marktconforme bieding uit te brengen, waar zij in een zogeheten scoringscommissie op beoordeeld worden en waarbij de marktpartij met het hoogste bod de meeste punten krijgt toegekend.

De gemeente wenst een gevarieerd woningbouwprogramma te zien en streeft naar een kwalitatief hoogwaardig plan. Dit betreft niet alleen het realiseren van een marktconforme verkoopopbrengst. Voornamelijk het bedenken en uitwerken van een ruimtelijke en programmatische visie met toegevoegde waarde voor Barendrecht wordt op prijs gesteld. Dit betekent dat nagedacht en onderbouwt moet worden hoe Barendrechtse starters, maar ook doorstromers vanuit de midden categorie gefaciliteerd worden.

2 PROCEDURE

2.1 Algemeen

Het betreft een grondverkoopprocedure waarbij marktpartijen worden uitgenodigd om te participeren. De marktpartij aan wie de gemeente de grond wenst te verkopen wordt op basis van het gunningscriterium de beste prijs-kwaliteitverhouding (Beste PKV) bepaald.
De grondverkoopprocedure betreft geen aanbestedingsprocedure.

2.2 Grondverkopende partij

BAR-organisatie namens gemeente Barendrecht:

- Adres: Binnenhof 1 (Gemeentehuis)
- Postcode/plaats: 2991 AA Barendrecht
- Postadres: Postbus 501
- Contactpersoon: Dhr. P. Alm
- Telefoon: (+31) 6 81137615
- E-mail: gebiedsontwikkeling@barendrecht.nl

2.3 Gemeente

College van burgemeester en wethouders van gemeente Barendrecht:

- Bezoekadres: Binnenhof 1 (gemeentehuis Barendrecht)
- Postcode/plaats: 2991 AA Barendrecht
- Postadres: Postbus 501
- Postcode/plaats: 2990 EA Barendrecht

2.4 Grondverkoopprocedure

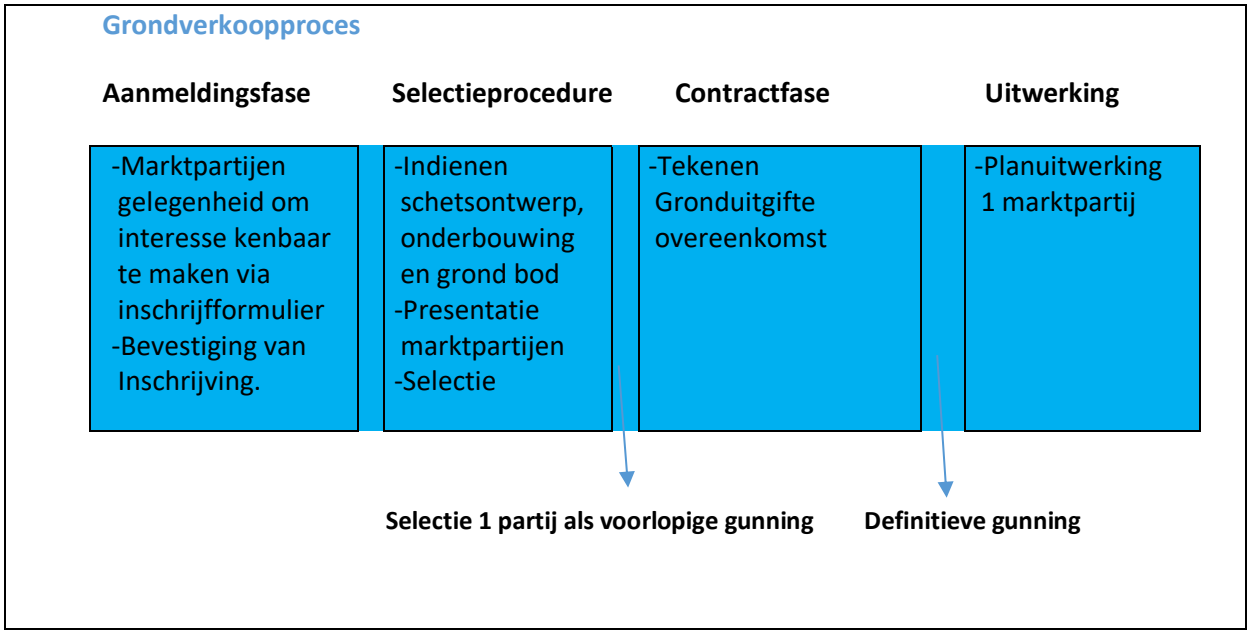
De grondverkoopprocedure bestaat uit drie fases:

1. Aanmeldingsfase
   De verkoop van de kavel is via het elektronisch gemeenteblad openbaar bekend gemaakt zodat partijen zich kunnen inschrijven. In deze fase krijgen partijen de gelegenheid om hun interesse kenbaar te maken via het emailadres gebiedsontwikkeling@barendrecht.nl om deel te nemen aan de grondverkoopprocedure. Aanmeldingen ingediend na de deadline, worden beschouwd als niet gedane aanmeldingen.

2. Verkoop- en selectieprocedure
   Met de aangemelde partijen/aanbieders gaat de gemeente deze fase in.
   In deze fase wordt de bouwgroep geselecteerd die op dit moment de best beschikbare groep is om de kavel te ontwikkelen. Aanbieders wordt gevraagd hun aanmelding met alle gevraagde informatie in te dienen en een presentatie te geven. Uiteindelijk blijft er één bouwgroep over (de partij met de beste prijs/kwaliteit verhouding) die in aanmerking komt voor de voorlopige gunning. Wanneer het plan van aanpak aan alle voorwaarden voldoet dan kan deze bouwgroep de kavel kopen.

3. Contractfase

   Met de winnende marktpartij wordt vervolgens een korte contractfase ingepland. Aangezien de concept uitgifte overeenkomst (bijlage 6) al bekend is in de aanmeldfase, wordt er vanuit gegaan dat deze fase snel afgewikkeld kan worden. Het verkoopproces wordt afgesloten met ondertekening van het contract. Na deze fase kan de winnende marktpartij de plannen voor de ontwikkeling verder uitwerken.



Figuur 2 Schematische weergave grondverkoopproces

2.5 Planning

De actuele planning van de grondverkoopprocedure is terug te vinden op het digitaal gemeentelijk blad. Deze planning is leidend, waarbij sluitingsdatum voor het indienen van vragen en van de aanbieding harde data zijn. De gemeente kan de planning eenzijdig wijzigen. De deelnemende marktpartijen zullen door de gemeente zo spoedig mogelijk op de hoogte worden gesteld van eventuele wijzigingen.

Activiteit	Data
Aanmeldingsfase	
Uiterlijk inschrijven via gebiedsontwikkeling@barendrecht.nl	13 september 2023, uiterlijk 12:00 uur
Verkoop – en selectieprocedure	
Sluitingsdatum schriftelijke indiening van vragen	18 september 2023, uiterlijk 12.00 uur
Beantwoording schriftelijke vragen via gebiedsontwikkeling@barendrecht.nl	2 oktober 2023
Sluitingsdatum indienen aanbieding	30 oktober 2023, uiterlijk 12.00 uur
Presentatie schetsontwerp door marktpartijen	Tussen 13 en 20 november 2023
Uitslag beoordeling aanbiedingen + voorlopige gunning	6 december 2023
Bezwaartermijn	20 kalenderdagen na voorgenomen gunning

Definitieve gunning	27 december 2023
Contractfase	
Afwikkelen en ondertekening grondverkoopovereenkomst	Januari/februari 2024
Uiterlijke datum juridische levering bouwkavel	30 juni 2024

Figuur 3 Planning

2.6 Inlichten en informatie verstrekken

Communicatie

Alle communicatie met betrekking tot deze grondverkoopprocedure verloopt via gebiedsontwikkeling@barendrecht.nl via onderstaand contactpersoon:

Naam:	P. Alm
E-mailadres:	gebiedsontwikkeling@barendrecht.nl

Het is niet toegestaan andere medewerkers van de gemeente of bestuurders tijdens de procedure te benaderen over deze verkoopprocedure. De gemeente behoudt zich het recht voor om aanbieders die contact zoeken met medewerkers van de gemeente uit te sluiten van verdere deelname aan deze grondverkoopprocedure.

Schriftelijk indiening van vragen
Marktpartijen worden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen via gebiedsontwikkeling@barendrecht.nl In de planning, zie paragraaf 2.5, is de sluitingsdatum opgenomen voor het stellen van vragen.

Vragen die niet tijdig, als bedoeld in de eerste zin van deze paragraaf, worden ingediend zullen in beginsel niet worden beantwoord, tenzij de gemeente meent dat dat voor een ordelijk verloop van de grondverkoopprocedure noodzakelijk is.

De gemeente zal vragen die geen verband houden met de onderhavige grondverkoopprocedure niet beantwoorden.

2.7 Deadline voor indienen van de aanbieding

- De aanbieding dient uiterlijk op in de planning (paragraaf 2.5) genoemde datum en tijd voor het indienen van de aanbiedingen via het emailadres gebiedsontwikkeling@barendrecht.nl ingediend te zijn.
- De marktpartijen dragen het volledige risico van tijdige en volledige indiening van hun aanbieding.
- Een aanbieding die niet tijdig als bedoeld in deze paragraaf en/of niet volledig is ingediend, zal terzijde worden gelegd en wordt geacht niet te zijn gedaan.
- Zie hoofdstuk 3 voor de nadere eisen die gesteld worden aan het indienen van de aanbieding.

3 EISEN AAN HET INDIENEN VAN DE AANBIEDING

In dit hoofdstuk staat beschreven op welke wijze de marktpartijen hun aanbieding moeten indienen. Dit zijn de vorm- en proceseisen. De inhoudelijke eisen die de gemeente aan de aanbiedingen stelt, komen in hoofdstuk 4 aan bod. Aanbiedingen dienen overeenkomstig de onderstaande vormvereisten te worden ingediend. Marktpartijen die hun aanbieding op een andere wijze indienen, worden van verdere deelname aan deze grondverkoopprocedure uitgesloten. Het volledig en juist indienen van de aanbieding is uitdrukkelijk en uitsluitend de verantwoordelijkheid van de deelnemende marktpartij.

3.1 Wijze van indienen van de aanbieding

De aanmelding voor deze grondverkoopprocedure verloopt in een tweetal stappen:

1. Alle geïnteresseerden voor deze grondverkoopprocedure kunnen hun interesse kenbaar maken door een aanmelding in te dienen via het emailadres: gebiedsontwikkeling@barendrecht.nl
2. Vervolgens kunnen marktpartijen vragen stellen waarna zij, na beantwoording van de gestelde vragen, een volledige aanbieding kunnen indienen. U dient het inschrijfformulier met uw volledige aanbieding, dus zowel uw bedrijfsgegevens, schetsontwerp inclusief onderbouwing/visie en grond bod digitaal via gebiedsontwikkeling@barendrecht.nl in te dienen. U dient er zelf voor te zorgen dat uw aanbieding tijdig is aangeleverd bij de gemeente via het hierboven beschreven e-mailadres.

Een andere wijze van indienen zal niet worden geaccepteerd. Ook zal de aanmelding, welke via een andere wijze wordt ingediend dan via het beschreven e-mailadres, worden beschouwd als een niet gedane aanmelding.

3.2 Geldigheid en volledigheid

Uw aanbieding dient te voldoen aan alle eisen en voorwaarden die in dit informatiedocument en bijlagen zijn opgenomen. De aanbieding dient onvoorwaardelijk en volledig te zijn. Indien aan een van deze aspecten niet wordt voldaan wordt de betreffende aanbieding terzijde gelegd en de betreffende marktpartij van (verdere) deelname aan de grondverkoopprocedure uitgesloten. Het volledig en juist indienen van de aanbieding is uitdrukkelijk en uitsluitend de verantwoordelijkheid van de marktpartij.

3.3 Gestanddoeningstermijn

Inschrijvingen dienen tot aan het moment van tot stand komen van de gronduitgifte overeenkomst gestand te worden gedaan.

3.4 Tijdig melden onduidelijkheden en/of onregelmatigheden.

Indien de deelnemende marktpartij meent dat in dit informatiedocument en aangehechte bijlagen een onduidelijkheid, onjuistheid, onrechtmatigheid of enige andere onregelmatigheid is opgenomen, dient de marktpartij zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 10 kalenderdagen voor de sluitingsdatum van het indienen van de aanbieding, de gemeente schriftelijk te wijzen op die onduidelijkheid, onjuistheid, onrechtmatigheid of overige onregelmatigheid. Indien hier niet aan wordt voldaan kan de deelnemende marktpartij zich (in of buiten rechte) niet (meer) beroepen op die onduidelijkheid, onjuistheid, onrechtmatigheid of overige onregelmatigheid.

Niet, dan wel niet tijdig, gesignaleerde onduidelijkheden, onjuistheden, onrechtmatigheden of overige onregelmatigheden zijn voor risico van de deelnemende marktpartij. Indien naderhand blijkt dat er onvolkomenheden en/of strijdigheden in deze documenten zitten en deze zijn niet of niet tijdig door de deelnemende marktpartij zijn gemeld, zal dit in het voordeel van de gemeente worden uitgelegd. Kennelijke fouten of omissies in de tekst van de verkoopdocumenten binden de gemeente niet.

Het is een deelnemende marktpartij, met andere woorden, uitdrukkelijk niet toegestaan, zulks op straffe van verval van recht, eventuele bezwaren op te sparen tot het gunningsvoornemen bekend is.

3.5 Uitsluiting van uw aanbieding

Een aanbieding wordt buiten beschouwing gelaten indien één of meer van de volgende situaties zich voordoen:

- De aanbieding is niet tijdig ingediend;
- De aanbieding heeft niet de vereiste geldigheidstermijn;
- De gevraagde informatie is niet, niet volledig, onder voorbehoud, onder voorwaarden of onjuist verstrekt;

Indien de gemeente een aanbieding ongeldig verklaart, zal de betreffende deelnemende marktpartij daar schriftelijk van op de hoogte worden gesteld gelijktijdig met het bekend maken van de voorgenomen gunningbeslissing. Ingeval van ongeldigheid wordt uw aanbieding ook niet (verder) beoordeeld op de (sub)gunningcriteria.

4 GRONDVERKOOP EN VOORWAARDEN

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke inhoudelijke voorwaarden aan de aanbieding gesteld worden. Als uw aanbieding niet aan deze inhoudelijke voorwaarden en kaders voldoet leidt dit tot terzijdelegging van de aanbieding en komt de deelnemende marktpartij niet voor gunning in aanmerking. Naast de inhoudelijke voorwaarden zijn er ook uitgangspunten (of wensen) die gebruikt worden om de aanbiedingen te beoordelen. Deze uitgangspunten zijn verwoord in hoofdstuk 6 als onderdeel van de gunningscriteria.

4.1 Stedenbouw/architectuur

Het stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling van Lagewei fase 2 en 3a wordt gevormd door de stedenbouwkundige voorwaarden die als bijlage 2 bij deze leidraad is gevoegd. Hierin zijn tevens voorwaarden opgenomen voor de architectuur. Het beeldkwaliteitsplan voor Lagewei fase 2 en 3a is enerzijds het inspiratiekader voor de bouwende partij, anderzijds dient het als toetsingskader voor de welstandcommissie, bijlage 3. Kortheidshalve wordt hier naar de inhoud ervan verwezen.

4.2 Duurzaamheid

De gemeente streeft naar een CO2 neutrale samenleving. De gemeente doet dat niet alleen omdat er een nationale verplichting toe is, maar ook omdat er vraag naar is vanuit de maatschappij. Bovendien streeft de gemeente ernaar omdat duurzaamheid loont, voor mens en milieu, maar ook in financieel opzicht. Derhalve wordt aandacht gevraagd voor duurzaamheidsmaatregelen bij gebiedsontwikkelingen.

Naast de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit stelt de gemeente aan de aanbieding nog enkele duurzaamheidseisen:

a. Een energieneutraal appartementencomplex;
b. Toepassing (en omschrijving) van klimaat adaptieve maatregelen conform het Convenant Klimaat adaptief Bouwen Zuid Holland (bijlage 5);
c. Maximaal 20% van de buitenruimte verhard;
d. Visie van de marktpartij op een circulaire realisatie van het project en een gezond binnenklimaat.

4.3 Grond bod

Er is geen sprake van een minimale grondprijs. Partijen dienen een marktconforme bieding uit te brengen. In de weging telt deze mee voor 25%.

- Woningbouwprogramma van maximaal 5 bouwlagen van 15 gestapelde koop-huurwoningen;
- Het betreft de bouw van een mix met 15 appartementen in de koop categorie 1 € 215.000,- tot € 275.000,- VON en koopcategorie categorie 2 € 275.000,- tot € 355.000,- VON en huurcategorie 2 € 950,- tot € 1.150,-.

- Er dient een variatie te komen in de verschillende prijscategorieën en het aanbod van verschillende appartementen. De appartementen worden aangemerkt als koop/huurwoningen voor meerdere doelgroepen.
- De grond wordt van de gemeente afgenomen op het moment dat de omgevingsvergunning is verleend. Voor de beoordeling van het grond bod in de verkoopprocedure dient deze gebaseerd te zijn op het prijspeil van 1 januari 2023;
- De grond zal in de huidige staat, inclusief woonbestemming (binnen stedenbouwkundige randvoorwaarden, bijlage 2) en huidige bodemgesteldheid (zie bijlage 7), worden opgeleverd. De gemeente legt de riolering aan tot de erfgrens. Overige nutsvoorzieningen zoals elektra, internet etc. behoren tot de verantwoordelijkheid van de marktpartij;
- De marktpartij is verantwoordelijk voor een goede aansluiting op de aangrenzende infrastructuur;
- De aan te leggen groenvoorziening inclusief onderhoud blijft bij de marktpartij of wordt overgedragen aan de toekomstige eigenaren van de appartementen.
- Het grond bod wordt losgelaten, echter telt deze wel mee voor 25% in de gunning.

5 EISEN AAN DE AANBIEDER

In dit hoofdstuk worden de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen weergegeven, waaraan u als aanbieder dient te voldoen om in aanmerking te komen voor gunning van de opdracht.

Bij elke eis wordt aangegeven welke documenten u daartoe dient te overleggen bij uw aanbieding en/of op eerste verzoek van de gemeente.

5.1 Uitsluitingsgronden

Aanbieder dient aan te tonen niet in omstandigheden te verkeren zoals genoemd in artikel 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet, voor zover de gemeente deze van toepassing heeft verklaard in bijlage 9 'het Uniform Europees Aanbestedingsdocument'.

Indien aanbieder voor gunning in aanmerking komt, dient inschrijver binnen 7 kalenderdagen na schriftelijk verzoek van de gemeente de wettelijke bewijsstukken te overleggen.

Voor Nederlandse aanbieders bestaan deze uit:
Voor facultatieve uitsluitingsgronden genoemd onder deel III B en C van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument,

- Een door de Belastingdienst afgegeven verklaring dat is voldaan aan de sociale premies en belastingen (niet ouder dan 6 maanden op tijdstip indienen inschrijving),
- Een door de minister van justitie afgegeven 'gedragsverklaring aanbesteden' (niet ouder dan 2 jaar op tijdstip indienen inschrijving).

Ingeval aanbieder een samenwerkingsverband betreft, dienen alle deelnemers van het samenwerkingsverband bijlage 9'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' rechtsgeldig te ondertekenen respectievelijk na schriftelijk verzoek van de gemeente betreffende bewijsstukken te overleggen.

5.2 Geschiktheidseisen

<u>Beroepsbevoegdheid</u>
Aanbieder dient ingeschreven te staan in het beroeps- of handelsregister volgens de voorschriften van de lidstaat waar hij is gevestigd. Hiertoe dient inschrijver het nummer van aanbieding aan te geven op het Uniform Europees Aanbestedingsdocument onder Deel II.

Indien aanbieder voor gunning in aanmerking komt, dient aanbieder binnen 7 kalenderdagen na schriftelijk verzoek van de gemeente de aanbieder in het beroeps- of handelsregister, dan wel van een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming van aanbieder, aan te tonen door overlegging van een kopie van het uittreksel. Dit uittreksel moet rechtsgeldig zijn, de actuele (statutaire) gegevens bevatten en mag niet ouder zijn dan 6 maanden te rekenen vanaf de sluitingsdatum van dit informatiedocument.

Ingeval aanbieder een samenwerkingsverband betreft, dienen alle deelnemers van het samenwerkingsverband het nummer van aanbieding aan te geven op het Uniform Europees Aanbestedingsdocument respectievelijk na schriftelijk verzoek van de gemeente betreffend uittreksel te overleggen.

<u>Bewijs van verzekering</u>
Aanbieder moet beschikken over een doorlopende beroeps- en of bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met een dekking van tenminste 1,25 miljoen euro per gebeurtenis en 2,5 miljoen per jaar.

Een kopie van de verzekering dient de aanbieder als bewijsmiddel, na aanbieding en na een verzoek daartoe, binnen 7 kalenderdagen gerekend vanaf de dag van verzending van het verzoek, aan de gemeente te overleggen.

Met het indienen van uw inschrijving verklaart aanbieder dat u zowel op het moment van gunning als gedurende de volledige looptijd van de overeenkomst over deze verzekering beschikt.
Indien u niet beschikt over een verzekeringspolis en/of uw huidige polis nog niet aan deze eis voldoet kunt u bij aanbieding volstaan met een verklaring dat u voorafgaand aan de definitieve gunning wel zult beschikken over de vereiste verzekering.

Bankverklaring
Aanbieder moet een bankverklaring kunnen overleggen waaruit blijkt dat de aanbieder over voldoende financiële middelen beschikt om de gronden af te nemen. Deze bankverklaring dient overlegd te worden na schriftelijk verzoek na voorgenomen gunning. Indien hier niet aan wordt voldaan, wordt de aanbieder uitgesloten van verdere deelname aan deze grondverkoopprocedure en komt aanbieder niet voor gunning in aanmerking.

5.3 Uitsluiting van aanbieding?

Het niet voldoen aan één of meer van bovenstaande uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen dan wel het niet, niet tijdig of onvolledig aanleveren van de gevraagde bewijsstukken, zal leiden tot uitsluiting van de aanbieding.

6 IN TE DIENEN STUKKEN EN BEOORDELING

6.1 In te dienen stukken

Alle geïnteresseerden voor deze grondverkoopprocedure kunnen hun aanmelding indienen via het emailadres: gebiedsontwikkeling@barendrecht.nl
Een andere wijze van indienen zal niet worden geaccepteerd. Ook zal de aanmelding, welke via een andere wijze wordt ingediend dan via het beschreven e-mailadres, worden beschouwd als een niet gedane aanmelding.
U dient het inschrijfformulier met uw volledige aanbieding, dus zowel uw bedrijfsgegevens, schetsontwerp inclusief onderbouwing/visie en grond bod digitaal via gebiedsontwikkeling@barendrecht.nl in te dienen. U dient er zelf voor te zorgen dat uw aanbieding tijdig is aangeleverd bij de gemeente via het hierboven beschreven e-mailadres.

Aanbieder dient de volgende stukken/informatie in te dienen:
Hoofdcriterium Kwaliteit: op schetsontwerpniveau

- **A: Stedenbouwkundige inpassing**
  1. Volumestudie(s) die de opbouw en ruimtelijke verschijningsvorm van het appartementencomplex voor de bouw van 15 appartementen in beeld brengen;
  2. Vogelvlucht- en ooghoogte-impressies, ter verduidelijking van het voorgestelde ontwerp en de appartementen op de begane grond. Waarbij in beeld gebracht is hoe het vastgoed zich verhoudt tot de omgeving en de buitenruimten van de appartementen op de verschillende verdiepingen (geluidswerende maatregelen);
  3. Een schetsmatig/globaal maaiveldontwerp, met o.a. groen en de (gebouw-)entrees. De ontsluiting, inpassing langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer en parkeren is reeds opgenomen in de integrale planvorming, zie figuur 1;
  4. Principeplattegrond en doorsnedes van het plangebied, waaruit de inpassing van het gebouwvolume in de omgeving duidelijk wordt. De reeds vastgestelde programmering en het schetsontwerp zijn leidend in deze, zie figuur 1. Tevens is het beeldkwaliteitsplan leidend en bijgevoegd in bijlage 3.

- **B: Architectuur**
  1. Een beschrijving van uw visie op de architectuur van het gebouw en de directe omgeving, ondersteund door beelden en referentiebeelden rekening houdend met het reeds opgestelde beeldkwaliteitsplan Lagewei fase 2 en 3a;
  2. Schetsmatige gebouwplattegronden van de begane grond en (minimaal één) verdiepingsplattegrond;
  3. Schetsontwerp van de gevels. Vanuit geluid ligt er een opgave voor het aanbrengen van geluidwerende gevels. De buitenruimte in de vorm van een loggia is een randvoorwaarde ;
  4. Enkele referentiedetails (voorbeeldprojecten) ter ondersteuning van het voorgestelde architectonisch beeld;
  5. Schriftelijke toelichting/ schets hoe het dak eruit gaat zien (afwerking installaties etc.). De warmtepomp installaties dienen architectonisch verwerkt te zijn.

- **C: Duurzaamheid**
  1. Onderbouwing en berekening energieneutraliteit gebouw;
  2. Een beschrijving van het toepassen van de eisen uit het Convenant Klimaat adaptief Bouwen in het plan;
  3. Een visie op de circulaire realisatie van het project en de realisatie van een gezond binnenklimaat.

6.2 Beoordeling

De beoordeling van de aanbiedingen vindt plaats op basis van het gunningscriterium "beste prijs-kwaliteitverhouding", waarbij als hoofdcriteria worden gehanteerd: Kwaliteit en Prijs. Het hoofdcriterium Kwaliteit is onderverdeeld in de criteria (A) Stedenbouwkundige inpassing, (B) Architectuur en (C) Duurzaamheid. De criteria zijn nog onderverdeeld in sub-criteria, bij Architectuur bijvoorbeeld Uitstraling, Materialisatie & Kleur en Geleding. De gunningscriteria en de bijbehorende wegingsfactoren zijn hieronder opgenomen in de tabel van figuur 5.

	Overzicht (sub-)gunningscriteria t.b.v. beste Prijs-Kwaliteitverhouding		**Weging**
	Hoofdcriterium: Kwaliteit	Punten max.	
	A: Stedenbouwkundige inpassing 1. Positionering (rooilijn en footprint) 2. Volume 3. Aansluiting op openbare ruimte 4. Positie entree	**10**	25%
	B: Architectuur 1. Uitstraling 2. Materialisatie & Kleur	**10**	25%
	C: Duurzaamheid 1. Energieneutraal appartementencomplex (5 extra punten worden toegekend aan een plan met Nul op de Meter[1]) 2. Toepassing klimaat adaptieve maatregelen 3. Maximale verharding buitenruimte 4. Visie op circulaire realisatie project en een gezond binnenklimaat	**10 (15)** (5)	25%
	Hoofdcriterium: Prijs		
	D: Grond bod	**10**	25%
	Wij zien graag een onderbouwing en berekening bij de aanmelding		
Totaal			100%

Figuur 5 Wegingscriteria gunningsprocedure

[1] Een nul-op-de-meter woning wekt zowel de gebouw gebonden als de gebruikers gebonden energie zelf op. Per jaar wordt er minstens net zoveel gebouw gebonden energie opgewekt als nodig is bij een normaal leefpatroon. Gebouwgebonden energiegebruik is direct afhankelijk van hoe het complex is gebouwd en welke installaties aanwezig zijn om bv. het huis te verwarmen en te ventileren. Gebruikers gebonden energiegebruik is het persoonsgebonden verbruik van apparaten in huis.

Beoordelingscommissie

Voor de beoordeling van de aanbiedingen is een meervoudige deskundige beoordelingscommissie aangesteld. Deze bestaat uit verschillende vertegenwoordigers van verschillende vakdisciplines uit de ambtelijke organisatie. De leden van de beoordelingscommissie kennen punten toe aan elk sub-criterium, waarbij deze vervolgens worden opgeteld en gedeeld door het aantal beoordelaars. Voor de puntentoekenning wordt gebruik gemaakt van de tabel in figuur 6. Vervolgens wordt de puntentoekenning voor het criterium bepaalt door de eindpunten van de sub-criteria op te tellen en te delen door het aantal sub-criteria. Dit punt voor het criterium heeft dan het wegingspercentage zoals in figuur 5 is vermeld.

Het hoofdcriterium Kwaliteit wordt als eerste beoordeeld, pas daarna wordt het grond bod geopend en wordt het hoofdcriterium Prijs beoordeeld.

Score	Omschrijving
Uitstekend **10 punten**	De mate waarin wordt aangesloten en invulling wordt gegeven aan de visie van de gemeente is uitstekend. Dit is duidelijk te herkennen en is goed uitgewerkt.
Goed **8 punten**	De mate waarin wordt aangesloten en invulling wordt gegeven aan de visie van de gemeente is goed. Het gevraagde is daarbij goed uitgewerkt.
Voldoende **6 punten**	De mate waarin wordt aangesloten en invulling wordt gegeven aan de visie van de gemeente is voldoende. De van toepassing zijnde onderdelen worden beschreven. Het gevraagde is daarbij voldoende uitgewerkt.
Matig **4 punten**	Er wordt niet op alle onderdelen aangesloten en invulling gegeven aan de visie van de gemeente. Of er wordt niet aan alle onderdelen voldaan aan dat wat gevraagd is. Of niet alle onderdelen worden beschreven. Of het plan is minimaal uitgewerkt
Onvoldoende **0 punten**	Een substantieel aantal onderdelen wordt niet behandeld in de beschrijving. Er wordt daardoor niet voldaan aan de gevraagde aspecten (qua concreetheid, realistische aanpak en doelmatigheid).

Figuur 6 Beoordeling & puntentoekenning bij sub-criteria

De deelnemende marktpartij met de hoogste totaalscore heeft de beste Prijs-Kwaliteit verhouding. Mochten twee marktpartijen een gelijke hoogste totaalscore hebben, dan prevaleert de aanbieding met het hoogste grond bod. Mocht ook het grond bod gelijk zijn dan vindt loting plaats tussen deze twee partijen.

6.3 Presentatie

Alle aanbieders, welke een aanmelding hebben ingediend, worden gevraagd om hun Inschrijving toe te lichten en in dialoog te treden. De gemeente stelt ter plaatse een beamer met een HDMI-aansluiting beschikbaar. Een laptop dient de aanbieder zelf te verzorgen. Tevens dient de eventuele presentatie op USB-stick meegebracht te worden. Toelichting / dialoog zal op locatie zijn.

De toelichting/dialoog duurt 60 minuten, deze zal plaatsvinden op het gemeentehuis van Barendrecht tussen 1 en 8 november 2023.

De toelichting en de beantwoording van de vragen mag alleen een nadere toelichting of verduidelijking zijn. Het is niet toegestaan tijdens de presentatie af te wijken van hetgeen schriftelijk is ingediend of nieuwe informatie toe te voegen, buiten het gevraagde. De leden van de beoordelingscommissie zullen hierop toezien.

6.4 Mededeling gunningbeslissing

De formele beslissing aan welke aanbieder gegund wordt en een overeenkomst en een overeenkomst zal aangaan, wordt schriftelijk medegedeeld aan alle aanbieders. Vanaf dat moment start een periode van 20 kalenderdagen waarin de Opdrachtgever geen invulling zal geven aan de gunningsbeslissing en niet tot ondertekening van een overeenkomst zal overgaan. Gedurende deze 20 kalenderdagen hebben de aanbieders bij de arrondissementsrechtbank te Rotterdam de gelegenheid een kort geding aan te spannen tegen de gunningsbeslissing. Na deze fatale termijn van 20 kalenderdagen wordt de aanbieder geacht geen bezwaren te hebben tegen het gunningsvoornemen en zal de gemeente over kunnen gaan tot definitieve gunning.

Afgewezen aanbieders die bezwaar maken tegen de voorgenomen gunning dienen een kort geding aanhangig te maken tegen de gunningsbeslissing voor het verstrijken van de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen. Deze termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn en eindigt op de 20^{e} dag na de dag van het verzenden van de gunningsbeslissing. Voorts dient de aanbieder voor het geval een kort geding wordt aangespannen de aanbieding in ieder geval gestand te doen tot 30 kalenderdagen na de uitspraak in het kort geding. In het belang van een goed een snelle voortgang wordt éénieder die een rechtsmiddel aanwendt dringend verzocht om de Opdrachtgever tijdig op de hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel, door het opsturen van de kopie dagvaarding per e-mail naar gebiedsontwikkeling@bar-organisatie.nl.

In het geval van het aanhangig gemaakt zijn van een kort geding zal niet worden overgegaan tot gunning van de Opdracht, voordat in het kort geding vonnis is gewezen, tenzij een zwaarwegend belang onverwijlde gunning gebiedt. Indien na het verstrijken van de termijn van 20 kalenderdagen geen kort geding aanhangig is gemaakt zal de Opdracht definitief gegund worden en is er geen bezwaar meer mogelijk.

7 ALGEMENE BEPALINGEN

In dit hoofdstuk treft u aanvullende voorwaarden aan die de gemeente stelt aan uw aanbieding.

7.1 Onvoorwaardelijke aanbieding

Door het indienen van een aanbieding stemt de deelnemende marktpartij onvoorwaardelijk in met alle eisen en voorwaarden die in dit informatiedocument zijn opgenomen.

7.2 Definitieve gunning van de Opdracht

Voor gunning komen alleen marktpartijen in aanmerking die zowel op de dag van het indienen van de aanbieding als op de dag van gunning voldoen aan de eisen die in dit informatiedocument en bijlagen zijn vermeld.

7.3 Afbreken grondverkoopprocedure

De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor niet tot gunning over te gaan en de grondverkoopprocedure tussentijds eenzijdig te beëindigen. De deelnemende marktpartijen ontvangen via per e-mail bericht van de gemeente over het niet doorgaan van de grondverkoopprocedure of het niet gunnen.

7.4 Vertrouwelijkheid

Door aan deze grondverkoopprocedure deel te nemen verplichten de deelnemende marktpartijen zich alle informatie die zij van de gemeente ontvangen vertrouwelijk te zullen behandelen en niet aan derden te zullen verstrekken met uitzondering van in te schakelen adviseurs.

7.5 Rangorderegeling

- Ingeval van discrepanties en/of tegenstrijdigheden tussen beantwoording van de gestelde schriftelijke vragen en (de overige delen van) de leidraad prevaleert het bepaalde in de (meest recente versie van de) beantwoording van de gestelde vragen.
- Ingeval van discrepanties of tegenstrijdigheden tussen de leidraad en de Bijlagen – met uitzondering van de beantwoording van de gestelde vragen – prevaleert het bepaalde in de leidraad.
- Ingeval van discrepanties of tegenstrijdigheden tussen de leidraad en de gronduitgifte overeenkomst prevaleert het bepaalde in de gronduitgifte overeenkomst.

7.6 Nederlands recht en geschillen

Op deze grondverkoopprocedure is het Nederlands recht van toepassing. Geschillen voortvloeiende uit of verband houdende met de grondverkoopprocedure en/of de Overeenkomst(en) die daarmee samenhangen, dienen in eerste aanleg te worden voorgelegd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank te Rotterdam.

Geschillen dienen uiterlijk binnen 10 kalenderdagen na dagtekening van het Gunningvoornemen aanhangig te worden gemaakt, op straffe van niet ontvankelijkheid, onverminderd eventueel eerder verval of verwerking van rechten. Indien een aanbieder een geschil voortvloeiende uit of verband houdende met de grondverkoopprocedure aanhangig maakt, dient die aanbieder onverwijld per ommegaande een kopie van de dagvaarding aan de in paragraaf 2.2 genoemde contactpersoon te e-mailen, onverminderd overige verplichtingen op grond van (onder meer) het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.