

ONTWIKKELINGSSTRATEGIE VEEMARKT juli 2011

1 Ontwikkelstrategie Veemarkt	3
1.1 inleiding.....	3
1.2 Onderscheid ontwikkelvormen.....	3
2 Aanbieden van bouwvelden aan CPO groep	6
2.1 Geschiktheid van een veld voor CPO.....	7
2.2 Selectie van CPO initiatieven: een stappenplan.....	7
2.3 Meer groepen op één bouwveld.....	9
2.4 Organisatie van de CPO groep	9
2.5 Passendheid op de Veemarkt	11
2.6 Overeenkomsten	12
3 Aanbieden van een kavel aan een particulier ter realisering van PO.....	15
3.1 Algemeen.....	15
3.2 Bepaling waarde kavel PO.....	15
3.3 Wijze van uitgeven PO-kavel.....	15
3.4 Voorkeurspositie gegadigden	16
4 Aanbesteding bouwvelden aan marktpartijen	18
4.1 Algemeen	18
4.2 Aanbestedingswijze	18
4.3 Prekwalificatieprocedure.....	19
4.4 Uitsluitingsgronden	19
4.5 Minimumeisen	20
4.6 Nadere beoordelingscriteria.....	21
4.7 Wijze van aanbidding inschrijving	23
4.8 Gunning.....	24
4.8.1 Kwaliteit.....	24
Beoordeling kwaliteit van de architectuur en de stedenbouw	24
Beoordeling kwaliteit van het programma.....	25
Beoordeling kwaliteit van de binnenterreinen en erfafscheidingen.....	25
Beoordeling kwaliteit van de gekozen parkeeroplossing	25
Totale score voor het onderdeel kwaliteit	26
4.8.3 Economisch meest voordelige inschrijving	26
Artikel 2: Aansprakelijkheid inschrijver.....	29
Artikel 3: De loting	29
Artikel 4: Toewijzing	29
Artikel 5: Reservelijst	30

1 Ontwikkelstrategie Veemarkt

1.1 Inleiding

Het Veemarktterrein is een perceel grond met opstallen aan de oostzijde van Utrecht en wordt globaal begrensd door Rijksweg A27, de Biltse Rading, de Sartreweg en (aan de noordzijde) het woongebied Voordorp. Het terrein is – met uitzondering van een trafostation – in eigendom van de gemeente Utrecht en wordt op dit moment gebruikt voor onder meer beurzen/evenementen en de automarkt.

De Utrechtse Veemarkt wordt herontwikkeld tot een toonaangevend duurzame wijk met een bovengemiddelde invloed van de toekomstige bewoner bij het bouwen van de woningen en het inrichten van de woonomgeving. In het kader van de herontwikkeling zal nadrukkelijk ruimte en aandacht worden besteed aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Particulier Opdrachtgeverschap (PO). Dat gebeurt op de navolgende wijze:

- a. Indien een bouwveld geschikt wordt bevonden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap dan wordt allereerst -via de media- bekend gemaakt dat groepen zich middels een projectplan kunnen aanmelden bij de gemeente. In hoofdstuk 2 zijn de beoordelingskaders opgenomen, alsook het vervolgproces. Eveneens in hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de vraag wanneer een bouwveld geschikt is voor CPO of niet.
- b. Als het bouwveld beter geschikt is voor Particulier Opdrachtgeverschap, dan worden bouw kavels per openbare inschrijving aangeboden en al dan niet met loting toegewezen (zie hiervoor hoofdstuk 3).
- c. Wordt een bouwveld niet geschikt bevonden voor CPO of PO - bijvoorbeeld vanwege complexe parkeeroplossingen of stedenbouwkundige samenhang (bijvoorbeeld op het plateau - dan wordt een tenderdocument opgesteld en via de gebruikelijke Europese aanbestedingsprocedures gegund aan een marktpartij. Door de projecten relatief klein te houden (ca 50 woningen per tender) krijgen ook de middelgrote ontwikkelende aannemers meer kans op het winnen van een tender. In hoofdstuk 4 zijn de procedure en de selectiecriteria hiervoor verwoord, waarbij in paragraaf 1 tevens wordt ingegaan op de sociale woningbouwopgave op de Veemarkt.

Naast de bouw van woningen is er op het Veemarktterrein nog (beperkte) ruimte voor andere functies zoals een school, kinderdagverblijf en gezondheidscentrum. Voor de uitgifte van gronden voor deze functies geldt het bepaalde in de Nota Grondbeleid casu quo de Grondprijzenbrief van de gemeente.

1.2 Onderscheid ontwikkelvormen

Voor een goed begrip en onderscheid is het van belang de definities van de verschillende ontwikkelvormen te kennen. Voor PO en CPO volgen we de definities die de Rijksoverheid ook hanteert.

- Particulier opdrachtgeverschap (PO): we spreken van particulier opdrachtgeverschap in de situatie dat een burger volledige juridische zeggenschap heeft over, en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.
- Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO): We spreken van collectief particulier opdrachtgeverschap in de situatie dat een groep van burgers zich organiseert als rechtspersoon zonder winstoogmerk, en volledige juridische zeggenschap verwerft over, en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning(en).
- Gecollectiviseerd particulier opdrachtgeverschap (GPO): is een pragmatische variant op PO en CPO. Een groep kavelkopers organiseert zich om gezamenlijk (delen van) hun bouwopgave aan te besteden en uit te voeren. De aanleiding kan liggen in een gemeenschappelijk element, zoals een parkeerruimte, of een gezamenlijke of gelijktijdige uitvoeringsfase.
- Mede-opdrachtgeverschap (MO): een initiërende partij (professionele ontwikkelaar) betreft de eindgebruiker in een vroeg stadium bij het ontwikkelproces van woning en woonomgeving, tot en met de realisatiefase. Beide partijen hebben zeggenschap, de financiële risico's liggen overwegend bij de professionele partij. Eindgebruikers binden zich op enige wijze aan het project en investeren tijd, teneinde een plan naar eigen wens te kunnen realiseren.

Ter completering van het spectrum en om het verschil met de hiervoor genoemde vormen duidelijk te maken, noemen we tot slot het consument gericht bouwen.

- Consumentgericht bouwen (CGB): een professionele ontwikkelaar ontwikkelt een plan met diverse keuzemogelijkheden waarmee de koper de woning naar eigen smaak kan aanpassen. De bandbreedte van de keuzes wordt door de ontwikkelaar bepaald, evenals de daaraan verbonden kosten. Van opdrachtgeverschap aan bewonerszijde is geen sprake.

VORM	ZEGGENSCHAP BEWONER	RISICO VERDELING	BEWONERS INSPANNING	VOORDEEL GEMEENTE	NADEEL GEMEENTE
PO	Alle zeggenschap, binnen kaders vd locatie	Alle risico's in tijd en geld voor eigen rekening	Maximaal, PO-draagt zorg voor alles	Directe afzet en zekerheid over kavelverkoop; hoge kwaliteit woningen; betrokken bewoners	Veel individuele contacten voor verkoop en vergunning Verschillende bouwperiodes, gevolgen voor woonrijp maken
CPO	Op complexniveau gezamenlijke zeggenschap; op woningniveau volledige zeggenschap	Groep loopt risico's in tijd en geld; deels af te dekken via een achtervang partij	Groot, binnen de groep is werk te verdelen, maar besluiten worden gemeenschappelijk genomen	Zekerheid over kavelverkoop zodra groep 'gevuuld' is; hoge woonkwaliteit, betrokken bewoners	

GPO	Complexniveau mogelijk afstemming; op woningniveau volledige zeggenschap	Tijd en planning moet synchroon lopen voor deelnemers	Afstemming met anderen vraagt inspanning en overleg; verder als PO	Gelijktijdige uitvoeringsfase, deelnemers als groep aanspreekbaar	Gemeente kan gezien worden als proces- en groepsregisseur
MO	Gedeelde zeggenschap met mede-opdrachtgever	Risico's in geld bij professionele ontwikkelaar; tijdinvestering bij bewoner	Relatief groot, ontwikkelaar structureert de keuzemomenten en bereidt voor	Zaken doen met één partij	Geen zekerheid over bouw
CGB	Keuze voor consument, geen zeggenschap	Risico bij ontwikkelaar	Beperkt, klant kiest	Zaken doen met één partij	Geen zekerheid over bouw

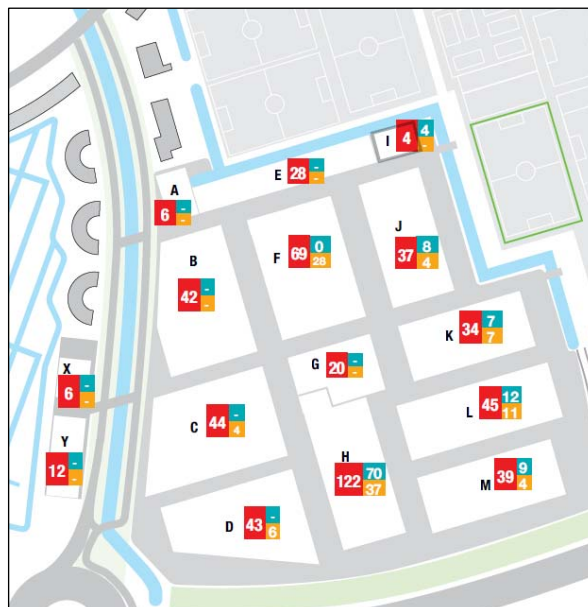
2 Aanbieden van bouwvelden aan CPO groep

De gemeente heeft voor de Veemarkt het SPvE gemaakt en ruimtelijk vertaald in bouwvelden, ontsluitingen en voorzieningen. Dit stedenbouwkundig planconcept vormt, samen met het beeldregieplan, de basis voor de verdere uitwerking van de bouwvelden.

We gaan hieronder in op de manier waarop bouwvelden aan CPO groepen worden aangeboden.

De gemeente weet dat er verschillende groepen zijn die belangstelling hebben om als CPO vereniging te gaan ontwikkelen. Een breed aanbod en vervolgens een selectie van groepen is dan aan de orde.

De gemeentelijke ambitie is om stadsbreed 10% van de nieuwbouwproductie via PO of CPO te realiseren. Dit percentage geldt ook voor de Veemarkt, maar kan hier beduidend hoger uitvallen. De ambitie komt dus neer op 55 of meer woningen. Mede-opdrachtgeverschap (MO) telt niet mee in deze ambitie.



Per bouwveld wordt een kavelpaspoort opgesteld met de specifieke voorwaarden. Het SPvE geeft hier een aanzet voor maar moet nog verder gedetailleerd worden.

In het vastgestelde SPvE is per veld bekend:

1. een indicatief aantal woningen
2. de parkeernorm en de parkeervorm (op eigen kavel, gebouwde voorziening, op binnenterrein)
3. de omschrijving van bebouwingsmogelijkheden (hoogte, percentage), en randvoorwaarden (bouwen in rooilijn, doorsteken op een veld) duidelijk. In de medium en large velden is een binnenterrein gedacht waar het collectief van bewoners de inrichting en het beheer verzorgt.
4. de grondwaarde
5. het moment van beschikbaarheid en levering van de grond
6. of het veld als volledig aan de groep uitgeefbaar beschouwd wordt; onder welke voorwaarden er grond teruggegeven/teruggeleverd kan worden
7. specifieke omstandigheden per veld (afwatering, kabels en leidingen, etc)
8. eisen aan Veemarkt-kwaliteit (duurzaamheid, inrichtingskwaliteit openbare ruimte als het CPO plan daarop aansluit in bijv. bestratingsmateriaal)

Voor de werving naar groepen zijn de punten 7 en 8 als stelpost te presenteren, dat wil zeggen dat ze genoemd worden maar dat de gemeente later de specificaties exacter invult.

2.1 Geschiktheid van een veld voor CPO

In principe kan ieder veld door een collectief worden ontwikkeld. Er zijn een paar onderscheidende criteria te benoemen:

- Programma en woningtypen
- Parkeren
- Bouwlogistiek

Programma

CPO leent zich minder goed voor een opzet waarbij er weinig noodzaak is om samen op te trekken; denk aan vrijstaande of halfvrijstaande woningen. Het kan collectief, maar de meerwaarde om tegelijk en in onderling overleg te ontwerpen en zaken af te stemmen is beperkt.

Parkeren

Een reden om collectief op te trekken is de parkeervoorziening. De woningen op veld E kunnen prima individueel gebouwd worden, men lost hier het parkeren op de eigen kavel op en er kan hier een aaneengesloten rij van individuele woningen ontstaan. Op alle andere velden wordt ofwel gezamenlijk geparkeerd op een binnenterrein of in een gebouwde parkeervoorziening. Hier ligt collectief optrekken wel voor de hand. De velden X en Y kunnen via CPO ontwikkeld worden, of collectief een parkeeroplossing maken en de eigen woning met eigen architect en aannemer uitwerken (Nieuw Leyden als voorbeeld).

Bouwlogistiek

De opzet van een veld kan aanleiding geven om in een bouwstroom te willen werken aan opstallen, parkeer- en buitenruimte. Op vrijwel alle velden (behalve E, X en Y) is steeds sprake van een omsloten binnenterrein en is dit aanleiding om collectief op te trekken. De nuance is natuurlijk dat iedere zijkant van een blok als aparte entiteit gezien kan worden en als zodanig ontwikkeld. Met andere woorden, er hoeft niet altijd per blok opgetrokken te worden. Verschillend in bouwhoogtes, en daarmee zeer waarschijnlijk in type woningen, geven aanleiding om per veld entiteiten te onderscheiden.

2.2 Selectie van CPO initiatieven: een stappenplan

De gemeente weet dat er verschillende groepen zijn die belangstelling hebben om als CPO vereniging te gaan ontwikkelen. Een breed aanbod en vervolgens een selectie van groepen is dan aan de orde.

Alle genoemde informatie moet in een informatiepakket gebundeld worden en via de website beschikbaar zijn. Een informatieavond vormt de gelegenheid om te werven en

vragen te inventariseren. Na de avond kunnen vragen worden gesteld aan een gemeentelijk aanspreekpunt, die de antwoorden publiceert via de website.

Stappenplan: verschillende overeenkomsten markeren mijlpalen in het stappenplan, deze overeenkomsten worden toegelicht onder paragraaf 2.6

INITIATIEFFASE

1. gemeente doet oproep
 - informatiepakket per veld of kavel is gereed
 - gemeente geeft publiciteit aan plan
 - informatieavond; gemeente presenteert plan, bekende groepen krijgen gelegenheid zich te presenteren, mogelijk nieuwe groepen vormen zich
 - indieningstermijn voor projectvoorstellen, tot ca 6 weken na info-avond; gedurende deze termijn zijn vragen welkom en worden snel beantwoord, aan iedereen via de website
2. indiening van projectvoorstellen
3. beoordeling door gemeente/projectleider Veemarkt c.s.

DEFINITIEFFASE

4. gemeente belegt gesprekken met indieners om projectvoorstel toe te lichten en desgevraagd aan te vullen
5. gemeente maakt selectie van projectvoorstellen en reserveert een veld; gemeente legt intentieovereenkomst vast in brief
6. groep krijgt termijn van 3 tot maximaal 6 maanden om rechtspersoon op te richten, aanvullende deelnemers te werven tot minimaal 75% van het beoogd aantal woningen, begeleiding en architect te zoeken, financieringstoets uit te voeren onder deelnemers, een definitief projectvoorstel en planning te maken
7. fase wordt afgesloten met een
 - a. ontwikkelovereenkomst tussen gemeente en CPO groep, waarin tevens de grondreservering en een optievergoeding is geregeld,
 - b. achtervangovereenkomst tussen CPO groep en achtervangpartij en evt gemeente.

ONTWERPFASE

8. Planontwikkeling door groep van schetsontwerp tot VO, na goedkeuring VO wordt de overeenkomst voor grondreservering getekend en kan er een reserveringsvergoeding gevraagd worden.
Termijn stellen voor komen tot goedgekeurd VO
9. Na goedgekeurd VO volgt uitgifteovereenkomst grond
10. Uitwerking naar DO en aanvraag omgevingsvergunning, grondlevering

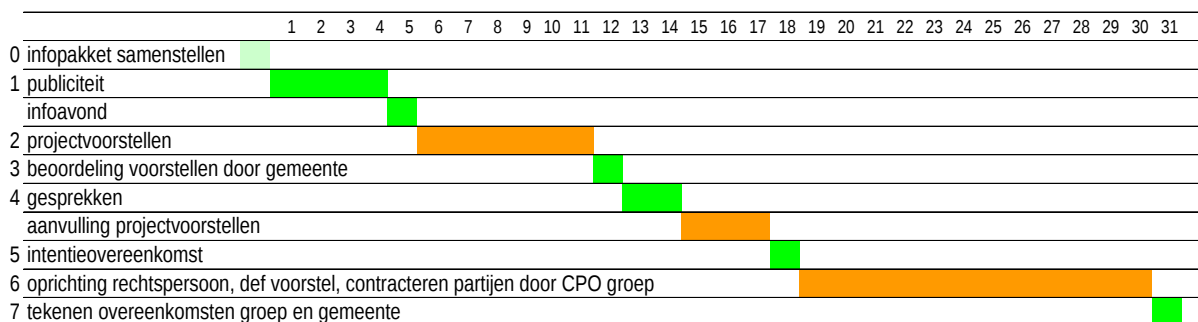
REALISATIEFFASE

11. na verlening omgevingsvergunning wordt project gerealiseerd
12. oplevering en beheerafspraken indien van toepassing

In tijd uitgezet (voorstel, indicatief) voor initiatief en definitiefase.

In weken, gerekend vanaf moment dat alle info gereed is om de publiciteit te starten.

Acties door gemeente zijn groen, acties door de groep zijn oranje.



2.3 Meer groepen op één bouwveld

Een bouwveld wordt in principe aan één groep uitgegeven. De partij met de hoogste score, en lees de nuancering bij de tabel met scores hier bij, tekent de intentieovereenkomst. Partijen die goed scoren en een solide indruk maken wordt een plek op een bouwveld van hun tweede of derde voorkeur aangeboden als die ruimte er is.

Voor partijen die in aanleg een goed voorstel hebben maar nog niet voldoende uitgewerkt, of als vereniging 'voldoende gevuld' zijn, leden tekort komen, geldt dat zij doorschuiven naar een volgend bouwveld. Zij doorlopen daar wel de tender met andere groepen.

Als er kleinere groepen ontstaan die een deel van een bouwveld willen en kunnen bebouwen, dan is er de mogelijkheid om meer groepen op één bouwveld toe te laten, met andere woorden het veld te splitsen.

2.4 Organisatie van de CPO groep

Collectieven leveren een projectvoorstel. Dit is het inhoudelijke en organisatorische plan op basis waarvan de gemeente een groep kan selecteren. Harde criteria zijn:

- projectidee, concept
- rechtsvorm en besluitvorming
- omvang van de groep
- begeleiding
- achtervang
- financieringstoets

Het projectvoorstel is geen ontwerp, maar het geeft inzicht in verschillende aspecten die hieronder genoemd worden. Alle onderdelen zijn vereist, er moet een uitspraak over worden gedaan. Uiteraard is er aanvulling en verbetering mogelijk.

In de tabel hieronder is voor een aantal aspecten extra punten te verdienen.

Verenigingsvorm en aansluiting op Veemarkt ambities zijn duidelijke voorkeuren, beloond met 2 punten.

Bij andere aspecten geldt, hoe beter voorbereid, hoe liever. Een groep die al behoorlijk 'gevuuld' is met deelnemers tot aan het beoogd aantal huishoudens, heeft een voorsprong op enkele enthousiaste initiatiefnemers die alle andere deelnemers nog moeten werven. Hetzelfde geldt voor een groep die al contact heeft met de nodige partijen. De nuance hierbij is dat een groep die met een goed en serieus voorstel komt, niet per definitie buiten de boot moet vallen omdat zij (nog) niet gevuld is of nog geen partners heeft gezocht cq gevonden. De indruk en overtuiging die een groep geeft, is niet te vangen in een scoretabel. Vanuit deze achtergrond zijn geen extra punten te verdienen met (eenvoudig verbeterbare) onderdelen uit het projectvoorstel zoals organisatie en financieringsstructuur.

ASPECT	TOETSING	WEGEN
projectbeschrijving		vereist
globale projectbeschrijving, programma incl collectieve delen	Intenties en ambities van de groep worden hier duidelijk gemaakt. Dit kan vergezeld gaan van sfeerbeelden of eerste schetsen. In de projectbeschrijving kan een voorkeur voor een bepaald bouwveld toegelicht en gemotiveerd worden.	
<i>Extra punten</i>	<i>ambities die het plan goed passend maken op de Veemarkt (volgende tabel) liggen vast in de doelstelling</i>	2
organisatievorm		vereist
organisatievorm van de groep (bestuur, werkgroepen, verantwoordelijkheden, besluitvorming)	heldere omschrijving geeft blijk van inzicht in te doorlopen proces	
rechtsvorm		vereist
(beoogde*) rechtsvorm, doelstelling en statuten;	vereniging borgt democratische besluitvorming; bij stichting scherp kijken naar binding aan de stichting, en besluitvorming door deelnemers en bestuur	
<i>Extra punten</i>	<i>verenigingsvorm heeft de voorkeur</i>	2
samenstelling van de groep		vereist
beschrijft samenstelling en omvang van de groep; en de wervingsmogelijkheden om de groep (op termijn) aan te vullen	omvang van de groep dekt minimaal 75% van het beoogd aantal woningen en daalt gedurende het proces niet onder 50%	
<i>Extra punten</i>	<i>'gevulde' groep heeft voorkeur</i>	2
financiering		vereist
financiële haalbaarheid, financieringstoets om aan te tonen dat deelnemers in staat zijn de woning binnen de beoogde budgetgrenzen daadwerkelijk af te nemen	vraagt men een instapbedrag bij deelname? hoe wordt voorfase tot aan DO gefinancierd? of deelnemers in staat zijn om de woning te financieren blijkt uit individuele toets.	
begeleiding		vereist

procesbegeleiding, extern betrokken of nog te betrekken partijen	begeleiding is vereist maar hoeft in deze fase nog niet gecontracteerd te zijn	
afdekking afzetrisico		vereist
mogelijkheid voor achtervang, afdekken van afzet- en afbreukrisico	achtervang is vereist maar hoeft in deze fase nog niet gecontracteerd te zijn	
<i>Extra punten bij begeleiding en achtervang</i>	<i>Groepen die voor begeleiding en achtervang al concrete contacten met partijen hebben, hebben een voorsprong. Begeleiders werken soms no cure no pay in deze fase, maar zorgen als het goed is voor snelle en complete acties.</i>	<i>1 per partij (max 2)</i>
* NB op het moment van opstellen van het projectvoorstel verkeert de groep nog in onzekerheid over een concreet vervolg. Na selectie van het projectvoorstel door de gemeente zal de groep normaliter pas overgaan tot de formele oprichting van de rechtspersoon en het opstellen van statuten. Hiermee zijn kosten gemoeid.		

Het projectvoorstel wordt zoals in het stappenplan is toegelicht, in twee stappen definitief gemaakt.

2.5 Passendheid op de Veemarkt

De Veemarkt is een gebied waar de gemeente Utrecht ambities op verschillende vlakken wil verwezenlijken. Er zijn in het participatieproces kwaliteitsdoelstellingen omschreven:

1. ruimte geven aan bewoners en innovatieve planvorming
2. een aantrekkelijke groene buitenruimte met ontmoetingskwaliteit
3. een gevarieerde wijk met sterke identiteit
4. inzetten op toonaangevend duurzame ontwikkeling
5. realiseren van verbindingen met kwaliteiten uit de omgeving
6. creëren van een mix van voorzieningen

Aan de CPO groepen wordt gevraagd zich uit te spreken over die ambities die wezenlijk zijn voor de Veemarkt. Niet iedere groep hoeft op iedere ambitie te scoren, maar bij de acceptatie van een projectvoorstel weegt wel mee 'wat het project aan de buurt toevoegt':

ASPECT	TOETSING	WEGEN
1. duurzaamheid; hard criterium, de Veemarkt wordt een toonaangevend duurzame wijk	score te bepalen door gemeente/milieu	1 punt (niet halen is geen optie)
2. ruimtegebruik en ontmoetingskwaliteit buitenruimte	Alleen privé buitenruimte	0
	Collectieve buitenruimte voor bewoners CPO	1
	Collectieve buitenruimte toegankelijk voor derden (semi-openbaar)	2
3. onderscheid en samenhang tussen privé en collectieve ruimte, aansluiting op openbare ruimte	Uitspreken over uitgangspunten, vooral een ruimtelijke inrichtingskwestie	Te beoordelen obv schetsontwerp 1 tot 3 punten

4. parkeren als onderdeel van een aantrekkelijke buitenruimte	Uitspreken over uitgangspunt (overdekt, in groen opgenomen, geconcentreerd parkeren,...)	Te beoordelen obv schetsontwerp 1 (goed opgenomen) 2 (parkeerpocket, in groen opgenomen) 3 (gebouwde voorziening) Als voorstel om punten te scoren; is een kwalitatieve beoordeling
5. bewerkstelligen van sociale samenhang en identiteit, binnen het eigen CPO project, en voor de wijk als geheel; gaat men initiatieven nemen die kans op ontmoeting vergroten	Is men voornemens een (verenigings)verband aan te houden na oplevering om gezamenlijke activiteiten te ontplooiën?	0; een 'nee' is duidelijk 1; een 'ja' is een goede intentie maar blijft een zachte uitspraak
	Zijn dergelijke activiteiten ook op derden gericht?	1; idem zacht en daarom gelijke score
6. realiseren van gemeenschappelijke voorzieningen voor het collectief, en idem voor gebruik door derden uit de wijk	Geen collectieve voorzieningen (uitgezonderd buitenruimte, zie punt 2)	0
	Collectieve voorzieningen voor eigen bewoners	1
	Collectieve voorziening toegankelijk voor derden (tegen vergoeding oid)	3
7. realiseren van bijzondere combinaties met wonen, werken, kleine bedrijvigheid, voorzieningen	Nee of ja, en zo ja welke aard	Nee 0 Ja 1 tot 3 (voorzieningen of bedrijvigheid die sterk passen bij Veemarkt, of aanvullend zijn op wat er in Utrecht is)
8. initiatief door toekomstige bewoners of door derde partij (bijv architect)	Derde partij neemt initiatief en is daarmee al aan project verbonden Partijen worden gekozen door groep	1 2

Scores zijn maar één interpretatie. De overtuiging van een groep, de klik die er tussen leden onderling is en de indruk die men op de gemeentelijk projectleider maakt, is niet om te zetten in punten maar weegt wel degelijk mee bij het al dan niet honoreren van projectvoorstellen. De lijst hierboven is te lezen als hulpmiddel, niet als een middel dat bij alles helpt.

Bij gelijke geschiktheid kan in een uiterste geval een veld per loting aan een groep worden toegewezen.

2.6 Overeenkomsten

Opzet intentieovereenkomst initiatiefnemers – gemeente

De intentieovereenkomst wordt gesloten tussen initiatiefnemers en gemeente nadat het projectvoorstel is goedgekeurd. De overeenkomst legt vast:

- het veld van keuze
- de contactpersoon of vertegenwoordiger van de groep
- een termijn waarop de rechtspersoon is opgericht
- het minimale (te werven) deelnemersaantal, gekoppeld aan het beoogde programma
- dat de financieringstoets door de groep wordt uitgevoerd en aan de gemeente wordt teruggekoppeld
- specifieke afspraken aan de hand van het projectvoorstel (aanvulling, uitwerking van onderdelen)

Opzet ontwikkelovereenkomst gemeente – groep

hierin wordt geregeld

- dat de locatie op naam van de groep wordt gereserveerd
- de randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt
- de termijnen waaraan groep en gemeente zich houden om de ontwikkelfase te doorlopen
- dat een optievergoeding vereist is, en tegen welke condities
- wijze van begeleiding van de woningontwikkelfase door de gemeente; voorgesteld wordt om hiervoor een plan- en ontwerpteam in te richten. In het planteam hebben onder andere de projectleider Veemarkt, de stedenbouwkundige, vertegenwoordiger(s) van de CPO-groep en hun begeleider en de achtervangpartij zitting, ad hoc aangevuld met andere partijen vanuit het gemeentelijk apparaat. In het planteam wordt de voortgang bewaakt en alle voorkomende zaken besproken, waaronder begrepen de afstemming van het ontwerpproces van de woningen (waarvoor de CPO-groep zelf verantwoordelijk is) op het ontwerpproces van de openbare ruimte,

Het opstellen van een ontwikkelovereenkomst is maatwerk en het stuk zal per project specifieke zaken bevatten.

Opzet overeenkomst achtervangpartij – groep

Ook een dergelijke overeenkomst is maatwerk en regelt welke rollen de achtervang partij vervult en onder welke voorwaarden. rollen kunnen zijn:

- voorfinanciering aan vereniging of aan leden; tot welk bedrag, tegen welke condities
- afdekken of verminderen van afzetrisico door in te staan voor niet verkochte woningen; voor maximaal hoeveel woningen cq tot welk bedrag, wel of niet voor parkeerplaatsen en/of collectief te financieren onderdelen, welke invloed op de bouwplanontwikkeling hoort hierbij (kwaliteitseisen)
- overnemen van gehele ontwikkelingspositie bij afhaken van de CPO rechtspersoon; onder welke condities vindt dit plaats; de gemeente kan hierin eisen stellen door voor minimaal 50% van het te ontwikkelen aantal woningen deelnemers te verlangen; door eisen te stellen aan te behalen termijnen voor planontwikkeling, worden deze overschreden (met hardheidsclausules ingekleed) dan vervalt het project aan de achtervangpartij. Dezelfde termijnen horen thuis in de ontwikkelovereenkomst

3 Aanbieden van een kavel aan een particulier ter realisering van PO

3.1 Algemeen

Voor mensen die overwegen om zelf een woning te (laten) bouwen en daarvoor een kavel willen verwerven, komen er op de Veemarkt ook mogelijkheden. Hieronder wordt het uitgifteproces voor een particuliere kavel doorlopen.

3.2 Bepaling waarde kavel PO

In de Nota Uitgiftebeleid van de gemeente is met betrekking tot de waardebepaling en uitgifte van woningbouwkavels (bestemd voor de bouw van één woning) aan individuen (ook wel vrije kavels genoemd) opgenomen dat er twee methoden zijn om tot waardebepaling van de vrije kavels te komen. Tevens wordt er iets gezegd over de wijze van gunning.

1. De waarde wordt per kavel vastgesteld, waarna:

- a. na inschrijving, een loting plaatsvindt; of
- b. na inschrijving, de gemeente een kavel gunt aan degene die het langst ingeschreven staat bij Woonservice

2. De waarde van een kavel komt tot stand door middel van een openbare inschrijving. Daarbij geldt een minimum uitgifteprijs als ondergrens. Aan de hoogste bidder zal in principe gegund worden.

De inschrijving als bedoeld onder 1 en 2 zal bekend gemaakt worden door middel van een advertentie in het Utrechts Nieuwsblad en berichtgeving aan de Utrechtse makelaardij. Verder zal per kavel bekeken worden of, en zo ja, van welk medium verder gebruik gemaakt wordt om de bekendmaking van de openbare inschrijving te verbreden.

In de voorwaarden is in het algemeen opgenomen dat de gemeente bevoegd is om kavels buiten de openbare inschrijving te houden, indien hiervoor een gegronde reden is (bijvoorbeeld toewijzing aan een bewoner die ten behoeve van plannen van de gemeente verplaatst moet worden).

3.3 Wijze van uitgeven PO-kavel

In het merendeel van de gevallen waarin de gemeente vrije kavels heeft uitgegeven wordt vooraf door de gemeente de grondprijs per kavel residueel vastgesteld. Vervolgens wordt via diverse media het publiek in kennis gesteld van de verkoop van vrije kavels. Gegadigden kunnen zich inschrijven bij een vooraf aangewezen notaris. Toewijzing van

een kavel vindt daarna plaats door loting. De procedure die hierbij wordt gevolgd is als bijlage 1 toegevoegd.

Ook voor de Veemarkt wordt deze wijze van uitgeven van kavels voor PO voorgestaan, met name vanwege het feit dat iedere gegadigde gelijke kansen heeft op het toewijzen van een kavel.

Als bijlage 2 is een stappenplan voor het bouwen van een eigen woning toegevoegd.

3.4 Voorkeurspositie gegadigden

Bij de herontwikkeling van het Veemarktterrein is gekozen voor een actief participatieproces door toekomstige bewoners. Vanuit de gehouden focusgroepen heeft zich een aantal mensen bij de gemeente gemeld dat wil meedenken over de invulling van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Het gaat daarbij om inhoud en proces.

Bij het opstellen van het SPvE voor het Veemarktterrein is gebruik gemaakt van de kennis en wensen van de mensen die zich hebben gemeld bij de focusgroepen. Daarbij is de vraag gerezen of deze mensen een positie kan worden verschaft ten aanzien van de uit te geven kavels. In ruil voor hun inbreng zouden zij dan voorrang krijgen bij de uitgifte van kavels voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Een voorkeurspositie zoals hiervoor geschetst zou afwijken van het staande beleid en dient daarom vooraf te worden gegaan door een besluit van het college van Burgemeester en Wethouders.

De voorkeurspositie is te rechtvaardigen vanuit de gedachte van "verlengde participatie"; de mensen die zich hebben gemeld bij de focusgroepen en zich actief hebben ingezet voor de CPO-vorming, hebben een wezenlijke inbreng gehad in de totstandkoming van het onderdeel (collectief) particulier opdrachtgeverschap in het SPvE. De voorkeurspositie zou daarmee beperkt moeten blijven tot de huidige aanmelders (aangegeven op een afzonderlijke lijst die onderdeel uitmaakt van de besluitvorming binnen het gemeentebestuur). De voorkeurspositie ziet niet op specifieke kavels voor de aanmelders, maar enkel op het feit dat men straks bij uitgifte van de kavels voorrang krijgt op de groep mensen die zich op de reguliere wijze (zie paragraaf 3.2) moet aanmelden voor de betreffende kavels.

Voor degene, die een beroep kunnen doen op de voorkeurspositie, zijn de navolgende spelregels opgesteld:

- 1. De bewoners op de lijst krijgen per brief een bevestiging van hun voorkeurspositie;*
- 2. De voorkeurspositie geldt alleen voor particulier opdrachtgeverschap en dus niet voor CPO;*
- 3. De voorkeurspositie is niet overdraagbaar naar andere natuurlijke personen en/of rechtspersonen;*
- 4. Zodra de gemeente een kavelproject op de markt brengt, wordt gepeild of mensen op de lijst van de voorkeurspositie gebruik willen maken en zo ja, voor welke kavel. Men wordt dan verzocht een optieovereenkomst te tekenen;*

- 5. Dit gebeurt verder onder alle gemeentelijke condities die ook voor andere kopers van een kavel gelden;*
- 6. Bij meerdere belangstellenden voor een kavel wordt geloot;*
- 7. Diegene die wordt uitgeloot krijgt een tweede keuze in hetzelfde project en kan later opteren voor een ander kavelproject;*
- 8. Bij niet tot een bouwplan brengen van de optie vervalt de voorkeurspositie ook voor andere kavels. Wel kan men gewoon regulier intekenen op een andere kavel (zie paragraaf 3.2).*

4 Aanbesteding bouwvelden aan marktpartijen

4.1 Algemeen

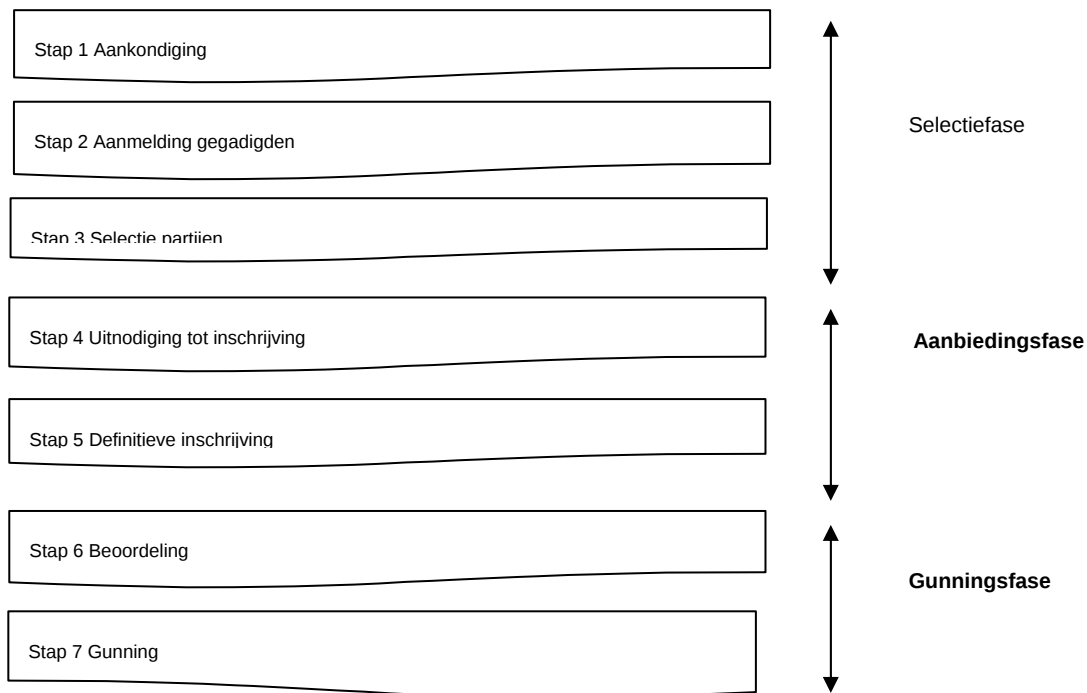
Marktpartijen wordt in de tender gevraagd om een visie te leveren, voorzien van een financieel bod om een veld te ontwikkelen. Die visie op het veld moet stroken met de doelstellingen en ambities die voor de Veemarkt gelden, zoals toonaangevend duurzaam en innovatieve participatie. Vanwege het feit dat de gemeente vergaande eisen stelt aan ondermeer de duurzaamheid, zal in beginsel ook het bouwprogramma dat ziet op de bouw van sociale huurwoningen, moeten worden aanbesteed. Aangezien echter binnen de gemeente Utrecht afspraken zijn gemaakt over vaste grondprijzen voor kavels voor sociale huurwoningen en daarmee het mededingingsargument wegvalt, zal over dit bouwprogramma in eerste instantie met een of meer Utrechtse woningcorporaties overleg worden gevoerd, waarbij concurrentie tussen de Utrechtse corporaties tot de mogelijkheden behoort.

4.2 Aanbestedingswijze

De wijze van aanbesteding van de opdracht vindt plaats volgens de Europese niet-openbare aanbesteding (aanbesteding met voorafgaande selectie) zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van het ARW 2005. De processtappen van de hele procedure staan hieronder afgebeeld in figuur 4.2.1

De te volgen procedure houdt in, dat na prekwalificatie een beperkt aantal gegadigden wordt uitgenodigd in te schrijven op het werk en de te verrichten werkzaamheden. Om te kunnen mededingen naar de opdracht dienen geïnteresseerden zich aan te melden als gegadigde en te voldoen aan de in de prekwalificatieleidraad gestelde eisen. Deze eisen zijn uitgewerkt in paragraaf 4.4 t/m 4.6 hierna.

Figuur 4.2.1 Stappenplan aanbestedingstraject en belangrijkste onderdelen hierbinnen



4.3 Prekwalificatieprocedure

De prekwalficatieprocedure leidt tot selectie van die gegadigden, die een uitnodiging tot inschrijving zullen krijgen.

Nadat de aanmeldingstermijn is verstreken, zal een door de gemeente in te stellen selectiecommissie de aanmeldingen beoordelen. De beoordeling vindt uitsluitend plaats conform de in het kader van de prekwalficatieleidraad ingediende verklaringen en gegevens te toetsen aan de prekwalficatiecriteria.

Vervolgens vindt een toetsing plaats aan de algemene uitsluitingsgronden. Aan de hand hiervan wordt vastgesteld of een gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelneming aan de aanbestedingsprocedure.

Daarna vindt een toets plaats aan de minimum eisen ten aanzien van beroeps-bekwaamheid, de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid. Uitsluitend die gegadigden, die voldoen aan de in paragraaf 4.5 opgenomen minimumeisen, komen in aanmerking voor verdere beoordeling op grond van de nadere beoordelingsaspecten (paragraaf 4.6). Deze beoordeling houdt in, dat de geschikt bevonden gegadigden aan de hand van de in paragraaf 4.6 genoemde nadere beoordelingsaspecten een uiteindelijke rangorde krijgen toegekend.

Per bouwveld zullen de drie tot vijf meest geschikt bevonden gegadigden worden uitgenodigd tot inschrijving. Indien er minder dan vijf gegadigden voldoen, zullen slechts die gegadigden worden uitgenodigd tot inschrijving die voldoen aan alle eisen.

4.4 Uitsluitingsgronden

Van deelneming aan de aanbesteding kan worden uitgesloten een ieder:

a) die in staat van faillissement of van liquidatie verkeert, die zijn werkzaamheden heeft gestaakt, of die het voorwerp is van een surséance van betaling of een akkoord dan wel

in een soortgelijke toestand verkeert ingevolge een gelijkaardige procedure waarin de nationale wettelijke regeling voorziet;

b) wiens faillissement is aangevraagd of tegen wie een procedure van surséance van betaling of akkoord dan wel een andere soortgelijke procedure loopt, die in de nationale wettelijke regeling is voorzien;

c) die bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een delict dat de professionele integriteit van ondernemer in het gedrang brengt;

d) die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op elke grond die de aanbestedende dienst aannemelijk kan maken;

e) die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van sociale verzekeringsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij gevestigd is of het land van de aanbestedende dienst;

f) die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij gevestigd is of van het land van de aanbestedende dienst;

g) die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de inlichtingen die overeenkomstig de prekwalificatieleidraad kunnen worden verlangd.

4.5 Minimaleisen

4.5.1 Eisen inzake beroepsbekwaamheid

a) De gegadigde dient ingeschreven te zijn in het beroepsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd.

b) De gegadigde dient te voldoen aan de wettelijke verplichtingen verbonden aan de uitoefening van zijn onderneming.

4.5.2 Financiële economische eisen

a) Een gegadigde dient blijkens de door hem te overleggen gegevens te beschikken over voldoende financiële en economische draagkracht om het werk zonder financiële risico's voor de aanbestedende dienst, in geval van gebrekkige of niet-tijdige uitvoering, tot een goed einde te brengen.

b) Een gegadigde dient blijkens een verklaring bereid te zijn medewerking te verlenen aan een mogelijk door of namens de aanbestedende dienst uit te voeren integriteitsonderzoek.

4.5.3 Technische en organisatorische eisen

De gegadigde dient in staat te worden geacht het project in alle onderdelen en aspecten te realiseren binnen de door de aanbestedende dienst te stellen randvoorwaarden ten aanzien van tijd, kwaliteit en kosten.

A. Ontwerp- en uitvoeringsservaring

De gegadigde dient ondertekende en verifieerbare referenties te overleggen, waaruit de gegadigde per opgegeven referentieproject zélf blijkt te voldoen aan de onderstaande eisen ten aanzien van ervaring. Deze referenties mogen ook referenties van buitenlandse projecten zijn.

De informatie dient daarbij beknopt te worden weergegeven. Uit deze informatie per project dient duidelijk te blijken aan welke van de gestelde eisen wordt voldaan. Uit de referentielijst moet blijken dat gegadigde (of combinatie) gedurende de laatste @@@ jaren minimaal met goed resultaat heeft ontwikkeld, laten ontwerpen of ontworpen heeft en laten realiseren of gerealiseerd heeft:

1. een woningbouwcomplex bestaande uit grondgebonden woningen (met een minimumomvang van @@@ m² bvo), gecombineerd met een gemeenschappelijk binnenterrein; (minimaal 1 referentie);
2. een gebouwde parkeervoorziening met tenminste @@@ parkeerplaatsen (minimaal 1 referentie);

B. Eisen ten aanzien van omzet

De gegadigde dient zelf of als combinatie, blijkens een ondertekende verklaring, over de laatste drie jaren een gemiddelde jaaromzet te hebben bereikt in de woningbouw van tenminste € @@@ miljoen (exclusief btw)

Indien als combinatie ingeschreven wordt, kunnen de jaaromzetten van de combinanten gesaldeerd worden.

C. Eisen ten aanzien van de beschikbare ontwerpcapaciteit

De gegadigde beschikt, zal beschikken of werkt nauw samen met een ontwerpbureau met voldoende capaciteit en technische ervaring om zelfstandig ontwerpwerkzaamheden uit te kunnen voeren op het gebied van woningbouw.

D. Eisen ten aanzien van organisatie

Indien sprake is van aanmelding als combinatie moeten de gegadigden duidelijk maken welke taak- en risicoverdeling geldt binnen de combinatie.

De gegadigde dient te beschikken over een toereikende organisatie en over voldoende kwalitatief geschikt personeel om het werk op een goede en tijdige wijze uit te voeren.

4.6 Nadere beoordelingscriteria

Indien méér dan vijf gegadigden voldoen aan de minimum eisen, zullen aan de hand van de nadere beoordelingscriteria de vijf meest geschikte gegadigden worden geselecteerd.

Na het toetsen op de minimumeisen, zoals omschreven in paragraaf 4.5, zullen uitsluitend die gegadigden, die voldoen aan de minimumeisen, worden getoetst op de nadere beoordelingscriteria. Op basis van deze criteria wordt vastgesteld welke vijf gegadigden als meest geschikt kunnen worden beoordeeld.

Door gegadigden dienen maximaal drie referenties te worden ingediend die op de volgende criteria worden beoordeeld:

- Kwaliteit van de Stedenbouw;
- Kwaliteit van de binnenterreinen en de erfafscheidingen;
- Kwaliteit van de architectuur;
- Complexiteit;
- Duurzaamheid;
- Proceskwaliteit.

Per criterium worden de volgende aspecten beoordeeld:

I Kwaliteit van de stedenbouw

- a) Het stedelijk karakter, wijze waarop aandacht is besteed aan de inpassing in de omgeving en tot versterking van de omgeving leidt;
- b) Externe gerichtheid; de afwezigheid van achterkanten op zichtbare plekken aan de buitenzijde.

II Kwaliteit van de binnenterreinen en de erfafscheidingen

- a) De mate van toepassing van hoogwaardig, duurzaam materiaal (zoals gebakken klinkers, natuursteen, eenheid);
- b) De wijze waarop het gebruik van groen de kwaliteit van de binnenterreinen vergroot (vormgeving en bv. planten van volwassen bomen);
- c) De mate van aansluiting van het binnenterrein op de aangrenzende bebouwing.

III Kwaliteit van de architectuur

- a) Hoogwaardigheid van het totaal; de opbouw van gebouw en gevel: goed in verhouding, rustig, gevarieerd, gestileerd, aandacht voor de detaillering van de gebouwen, de mate van uitwerking zoals hoekoplossingen, kozijnen, dakranden, plinten etc;
- b) De toepassing van meer dan gebruikelijke verdiepingshoogte, voor woningen meer dan 2,60 m1;
- c) Gebruik van duurzame, hoogwaardige materialen en de afstemming van verschillend materiaalgebruik.

IV Complexiteit

- a) Mate van toepassing diverse beukmaten in woningbouwcomplex;
- b) Mate van meervoudig ruimtegebruik, het aantal functies gestapeld (gecombineerd met parkeren)

V Duurzaamheid

- a) de score op gebied van duurzaamheid (hiervoor wordt nog een scoringstabel opgesteld); er geldt een ambitie voor de EPC van 0,3.

VI Proceskwaliteit mbt mede-opdrachtgeverschap

- a) een visie op (mede)opdrachtgeverschap, vertaald in een procesomschrijving van de manier waarop en de mate waarin de ontwikkelaar de potentiële kopers zal werven en begeleiden bij de ontwikkeling tot aan realisatie;
- b) een visie op kostenbeheer en binding (waaronder contractvorming) met de potentiële kopers. Hieruit blijkt duidelijk hoe de ontwikkelaar tijdens het ontwikkelproces zijn oorspronkelijke plannen en ambities kan handhaven en tegelijk voorwaarden creëert voor blijvende betrokkenheid van deelnemers tot de daadwerkelijke koop/verkoop plaatsvindt;

Door de selectiecommissie worden per aspect de volgende cijfers toegekend:

- Indien aspect als onvoldoende wordt beoordeeld: 0 punten
- Indien aspect als voldoende wordt beoordeeld: 1 punt
- Indien aspect als goed wordt beoordeeld: 2 punten

Aldus kan een totale score worden behaald van: $(2 \times 3 \times 2) + (3 \times 2 \times 2) + (1 \times 1 \times 2) = 26$

De vijf hoogst scorende gegadigden worden vervolgens uitgenodigd om deel te nemen aan de inschrijving.

4.7 Wijze van aanbidding inschrijving

Aan de hand van een op te stellen inschrijvingsleidraad dienen gegadigden die zijn uitgenodigd aan de inschrijving deel te nemen de gevraagde gegevens in te vullen en de bijbehorende verklaringen en informatie toe te voegen. Dit dient te gebeuren door het invullen van de verklaringen volgens bij de inschrijvingsleidraad gevoegde modellen, checklists en het toevoegen van de gevraagde bewijsstukken.

- Alle gevraagde inschrijvingsdocumenten dienen per exemplaar (origineel en kopie) in een ringband te zijn opgenomen en als volgt te worden gescheiden door tabbladen:
 1. Aanbiedingsbrief
 2. Visie op het woonmilieu en de doelgroep; hierbij wordt oa. ingegaan op functionele diversiteit (woon/werk/speelruimte);
 3. Het schetsontwerp
 4. Architectonische toelichting op de kwaliteit van de architectuur en de stedenbouw
 5. Architectonische toelichting op de kwaliteit van de binnenterreinen en de erfafscheidingen
 6. Toelichting op de kwaliteit van het programma
 7. Toelichting op de kwaliteit van de gekozen parkeeroplossing
- Wijze van aanleveren van het schetsontwerp (ad 3) is in een boek van A3-formaat met:
 - a) opbouw stedenbouwkundige massa (werkmaquette 1:200)
 - b) impressie(s) op ooghoogte
 - c) gemaatvoerde stedenbouwkundige situatietekening, inclusief aansluiting openbaar gebied en parkeren, 1:500
 - d) overzichtsplattegronden 1:500
 - e) voorbeelduitwerking van woningplattegrond 1:200
 - f) relevante gevelbeelden schaal 1:200
 - g) relevante overzichtsdoorsneden door het bouwblok schaal 1:500
 - h) relevante doorsneden door de gebouwen 1:200
 - i) overzicht relevante materialen en kleurgebruik bijv. aan de hand van referentiebeelden
 - j) parkeertelling
- Tevens dienen de gegadigden gelijktijdig met het indienen van de inschrijvingsmappen een werkmaquette (van piepschuim, karton of vergelijkbare materialen, in enkelvoud) in te dienen
- Het door een gegadigde aangeboden "Financieel bod" volgens een bij de inschrijvingsleidraad te voegen format dient niet in de originele inschrijvingsmap te

worden aangeleverd maar in een separate en gesloten enveloppe. De selectiecommissie zal de inschrijving op kwalitatieve aspecten separaat beoordelen van de prijs.

4.8 Gunning

De opdracht wordt verleend aan de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) op grond van twee criteria, in afnemende mate van belangrijkheid:

1. Kwaliteit: 80 %
2. Financieel grondbod: 20 %

4.8.1 Kwaliteit

De Kwaliteit zal worden beoordeeld aan de hand van de hieronder vermelde subcriteria en subsubcriteria, en per subcriterium aangegeven weging ervan. Per subsubcriterium kunnen 0, 1, 2 of maximaal 3 punten worden gegeven.

De leden van de selectiecommissie zullen 3 punten toekennen indien uit de aanbidding naar hun mening blijkt dat deze zeer goed voldoet aan de gestelde criteria uit het Biedboek¹. Zij zullen 2 punten toekennen indien uit de aanbidding naar hun mening blijkt dat deze goed voldoet aan de gestelde criteria uit het Biedboek. Zij zullen 1 punt toekennen indien uit de aanbidding naar hun mening blijkt dat deze voldoet aan de gestelde criteria uit het Biedboek. Tenslotte zullen zij 0 punten toekennen indien uit de aanbidding naar hun mening blijkt dat deze onvoldoende voldoet aan de gestelde criteria uit het Biedboek.

Beoordeling kwaliteit van de architectuur en de stedenbouw

De beoordeling van de kwaliteit van de architectuur en de stedenbouw wordt gedaan aan de hand van de werkmaquette, het schetsontwerp en een architectonische toelichting. De volgende aspecten worden beoordeeld:

- a) De evenwichtige inpassing van het ontwerp in de omgeving, hoe is omgegaan met de context en de wijze waarop een bijdrage wordt geleverd aan een gevarieerd beeld van de buurt;
- b) De hoogwaardigheid van de opbouw van het gebouw en de gevel; de afwisseling in massaopbouw; de verhoudingen en de stilerings;
- c) Aandacht voor de detaillering van de gebouwen; de mate van uitwerking van entreepartijen, hoekoplossingen, kozijnen, dakranden en plinten;
- d) Het gebruik van hoogwaardige materialen en de afstemming en samenhang in het gebruik van verschillende materialen.

¹ Een boek met een verzameling van documenten waarin de eisen en voorwaarden zijn vermeld die worden gesteld aan de ontwikkeling van de Veemarkt en de daarover te sluiten overeenkomst. Het biedboek is het kader waaraan alle inschrijvingen / aanbiddingen worden getoetst en is het uitgangspunt van de te sluiten overeenkomst.

De punten die voor dit onderdeel behaald zijn, worden vermenigvuldigd met factor 3 dus de maximale score op dit onderdeel is 4 (subcriteria) x maximaal 3 (punten) x (factor) 3 = 36 punten

Beoordeling kwaliteit van het programma

De beoordeling van de kwaliteit van het programma wordt gedaan aan de hand van het schetsontwerp en de toelichting op het programma. De volgende aspecten worden beoordeeld:

- a) Mate van verscheidenheid voor de woningen qua woonoppervlak, type en plattegrond waarbij ook rekening is gehouden met de Woonvisie gemeente Utrecht 2009-2019 wat betreft de opname van levensloopbestendige woningen;
- b) De toepassing van meer dan gebruikelijke verdiepingshoogte voor woningen;
- c) Grootte en kwaliteit van buitenruimten als terrassen en balkons;

De punten die voor dit onderdeel behaald zijn, worden vermenigvuldigd met factor 2 dus de maximale score op dit onderdeel is 3 (subcriteria) x maximaal 3 (punten) x (factor) 2 = 18 punten

Beoordeling kwaliteit van de binnenterreinen en erfafscheidingen

De beoordeling van de kwaliteit van de binnenterreinen en erfafscheidingen wordt gedaan aan de hand van de architectonische toelichting, de werkmaquette en het schetsontwerp. De volgende aspecten worden beoordeeld:

- a) De wijze waarop de inrichting van groen en verharding de kwaliteit van de binnenterreinen vergroot en het parkeren in de binnenterreinen ingepast is;
- b) De kwaliteit van de overgangen tussen de openbare- en privéterreinen en de wijze waarop de ruimte voor spelen is ingepast;

De punten die voor dit onderdeel behaald zijn, worden vermenigvuldigd met factor 3 dus de maximale score op dit onderdeel is 2 (subcriteria) x maximaal 3 (punten) x (factor) 2 = 12 punten

Beoordeling kwaliteit van de gekozen parkeeroplossing

De beoordeling van de kwaliteit van de parkeeroplossing wordt gedaan middels het schetsontwerp aangevuld met referentiebeelden en een toelichting. De volgende aspecten worden beoordeeld:

- a) De gekozen maatregelen voor sociale veiligheid;
- b) De inpassing van de entree(s) van het parkeerterrein/ de parkeergarage in het ontwerp en aansluiting op de openbare ruimte.

De punten die voor dit onderdeel behaald zijn, worden vermenigvuldigd met factor 2 dus de maximale score op dit onderdeel is 2 (subcriteria) x maximaal 3 (punten) x (factor) 2 = 12 punten

Beoordeling duurzaamheid

De beoordeling van de kwaliteit van duurzaamheid wordt gedaan aan de hand van een visie op toonaangevende duurzaamheid en de vertaling daarvan in een nader door de afdeling Milieu van de gemeente te bepalen score(tabel) (water, energie, materialen etc).

Opgemerkt wordt dat in andere aspecten, met name de inrichting van de buitenruimte (ontmoetingskwaliteit), het opdrachtgeverschap en zeggenschap over de inrichting van woning en bouwveld, andere vormen van (sociale) duurzaamheid zijn opgenomen. Onder duurzaamheid worden hier de volgende aspecten beoordeeld:

- a) score per onderdeel uit de tabel

De punten die voor dit onderdeel behaald zijn, worden vermenigvuldigd met factor 2 dus de maximale score op dit onderdeel is 1 (subcriterium) x maximaal 3 (punten) x (factor) 2 = 6 punten.

Beoordeling mede-opdrachtgeverschap

De beoordeling van de kwaliteit van het mede-opdrachtgeverschap wordt gedaan aan de hand van een procesbeschrijving en toepassing van instrumenten die borgen dat eindgebruikers daadwerkelijk worden betrokken bij de ontwikkeling en uitwerking van het programma. De volgende aspecten worden beoordeeld:

- a) een visie op (mede)opdrachtgeverschap, vertaald in een procesomschrijving van de manier waarop en de mate waarin de ontwikkelaar de potentiële kopers zal werven en begeleiden bij de ontwikkeling tot aan realisatie;
- b) een visie op kostenbeheer en binding (waaronder contractvorming) met de potentiële kopers. Hieruit blijkt duidelijk hoe de ontwikkelaar tijdens het ontwikkelproces zijn oorspronkelijke plannen en ambities kan handhaven en tegelijk voorwaarden creëert voor blijvende betrokkenheid van deelnemers tot de daadwerkelijke koop/verkoop plaatsvindt;

De punten die voor dit onderdeel behaald zijn, worden vermenigvuldigd met factor 2 dus de maximale score op dit onderdeel is 2 (subcriteria) x maximaal 3 (punten) x (factor) 2 = 12 punten

Totale score voor het onderdeel kwaliteit

De totaal te behalen score voor het onderdeel kwaliteit bedraagt derhalve maximaal:
 $36 + 18 + 12 + 12 + 6 + 12 = 96$ punten.

4.8.2 Financieel grondbod

Het hoogste “Financieel grondbod” krijgt 22 punten. Alle overige “Financiële grondbiedingen” scoren een cijfer daaronder naar rato van de procentuele afwijking ten opzichte van het hoogste “Financieel grondbod”. Bijvoorbeeld: een tien procent lagere “Financieel grondbod” ten opzichte van het hoogste bod levert een tien procent lagere score, derhalve (22 minus 2,2 punten =) 19,8 punten.

4.8.3 Economisch meest voordelige inschrijving

De economisch meest voordelige inschrijving zal worden bepaald aan de hand van de volgende formule:

$$S = (0,2 \times \text{Prijs}) + (0,8 \times \text{Kwaliteit})$$

S: de eindscore in punten,

Prijs: het totaal aantal toegekende punten voor het grondaanbod

Kwaliteit: het totaal aantal toegekende punten voor kwaliteit

4.9 Beoordeling van de inschrijvingen

Na ontvangst van alle inschrijvingen vindt eerst een beoordeling op tijdigheid en compleetheid plaats. Pas daarna worden de gecontroleerde en akkoord bevonden inschrijvingen beoordeeld aan de hand van het gunningscriterium. Het in een aparte, gesloten envelop gevoegde grondbod, zal pas na de kwalitatieve beoordeling van de aanbidding worden geopend en beoordeeld.

Stap 1: Beoordeling tijdigheid en compleetheid

De door inschrijvers ingediende bescheiden zullen eerst worden getoetst op tijdigheid en volledigheid. Als de inschrijvers om enigerlei reden niet in staat is om de gevraagde gegevens (volledig) te overleggen, dient hij deze reden uitdrukkelijk aan te geven. Uitsluitend gemeente Utrecht kan, gelet op de door de inschrijver aangevoerde reden, overwegen om de mogelijkheid te bieden het gebrek in de overlegde gegevens te herstellen binnen de kaders van het aanbestedingsrecht.

Stap 2: Beoordeling inschrijving en gunning

Van alle inschrijvingen die door middel stap 1 zijn beoordeeld en akkoord bevonden, worden vervolgens de Kwalitatieve aanbiedingen beoordeeld. De leden van de selectiecommissie zullen kennis nemen van de ingediende inschrijfstukken en vervolgens alle inschrijvers in de gelegenheid stellen door middel van een presentatie van maximaal 60 minuten het ontwerp toe te lichten en eventuele vragen van de selectiecommissie te beantwoorden. Aan de hand van de ontvangen inschrijfdocumenten en de presentatie zullen de individuele leden van de selectiecommissie na de presentatie punten toekennen op de wijze zoals beschreven in paragraaf 4.8. De score voor ieder aspect wordt bepaald door de toegekende punten op te tellen en te delen door het aantal leden van de selectiecommissie. De punten worden afgerond tot op twee cijfers achter de komma (een honderste). Aan de hand van het gunningscriterium zoals beschreven in paragraaf 4.8 wordt de winnende inschrijver vastgesteld. De selectiecommissie doet uit de beoordelingen van de inschrijvingen een voordracht aan de wethouder van Ruimtelijke Ordening, Wonen, Leidsche Rijn, Utrecht Vernieuwt, Krachtwijken, Grondzaken en Vastgoed voor de inschrijver aan wie de opdracht zal worden gegund. De voordracht is gebaseerd op de beoordeling van de ingediende documenten en de daarbij gehanteerde criteria.

De selectiecommissie zal haar beoordeling en advies vastleggen in een gunningsadvies. Alle inschrijvers ontvangen van gemeente Utrecht schriftelijk de mededeling over het eindresultaat van de beoordeling van de inschrijving en de voorgenomen gunningbeslissing. De bedoelde mededeling wordt naar alle inschrijvers zowel per post als per e-mail verzonden.

Bijlage 1

Algemene voorwaarden voor loting en toewijzing @@@ kavels @@@, @@@, Utrecht

Artikel 1: Wijze van inschrijven voor loting

- 1 Inschrijving kan uitsluitend geschieden door gebruik te maken van de bijgevoegde inschrijfformulier:
- 2 Een inschrijver mag zich maximaal één maal voor een kavel inschrijven.
- 3 Het inschrijfformulier dient volledig ingevuld te zijn en van een handtekening te zijn voorzien. Daarbij geldt dat op de achterzijde van het inschrijfformulier, naast een handtekening, minimaal één kavelkeuze ingevuld dient te worden in het daarvoor bestemde schema.
- 4 Inschrijvers die voornemens zijn een gezamenlijke huishouding te voeren, worden als één inschrijver gezien en kunnen zich niet ieder afzonderlijk inschrijven. De gemeente behoudt zich het recht voor een inschrijving die niet voldoet aan het in de vorige volzin bepaalde, ongeldig te verklaren.
- 5 Inschrijfformulieren per fax zijn ongeldig omdat ze niet zijn voorzien van een originele handtekening.
- 6 De inschrijfformulieren dienen in de bijgesloten envelop per aangetekende post te worden verzonden aan, of tegen een bewijs van ontvangst afgegeven te worden bij notariskantoor @@@, t.a.v. @@@, adres: @@@ te Utrecht.
- 7 De inschrijfformulieren dienen uiterlijk op @@@ om 12.00 uur in het bezit te zijn van notariskantoor @@@.
- 8 Te laat ontvangen inschrijfformulieren en/of inschrijvingen die niet aan bovengemelde voorwaarden voldoen, zijn ongeldig en worden geretourneerd aan de inschrijver.
- 9 De notaris beslist over de geldigheid van de inschrijfformulieren.
- 10 Alle inschrijvingen dienen onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn.

Artikel 2: Aansprakelijkheid inschrijver

- 1 Met het doen van een inschrijving onderwerpt de inschrijver zich aan alle bepalingen gesteld in deze Algemene Voorwaarden voor de loting en toewijzing van de kavels.
- 2 Personen die gezamenlijk inschrijven voor een kavel, zoals bedoeld in artikel 1 lid 4, zijn ieder voor het geheel hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 3: De loting

- 1 De notaris zal op donderdag @@@ om @@@ uur de loting verrichten.
- 2 Aan elk inschrijfformulier wordt na loting een lotnummer toegekend.
- 3 De notaris maakt van de loting een proces-verbaal op.
- 4 Een afschrift van het proces verbaal is voor inschrijvers vanaf @@@ in te zien bij de afdeling Grondzaken van Stadsontwikkeling van de gemeente Utrecht. Inzage is alleen mogelijk na het maken van een afspraak daarvoor op telefoonnummer @@@.

Artikel 4: Toewijzing

- 1 De @@@ kavels @@@ in @@@, worden in één keer verloot. Het betreft in totaal @@@ kavels bestemd voor @@@-woningen.

- 2 Nadat de notaris het proces-verbaal heeft opgemaakt, brengt de gemeente de inschrijvers die zijn ingeloot voor een kavel, telefonisch op de hoogte van hun lotnummer.
- 3 De inschrijvers die geen kavel krijgen toegewezen, worden op een reservelijst als omschreven in artikel 5 lid 1 geplaatst.
- 4 Iedere inschrijver dient op @@@ tussen @@@ uur en @@@ uur telefonisch bereikbaar te zijn. Bij telefonische afwezigheid verliest de inschrijver het recht op toewijzing van de kavel.
- 5 Elke inschrijver krijgt de kavel toegewezen die als eerste keuze is ingevuld en die nog beschikbaar is. Dus eerst krijgt de inschrijver met lotnummer 1 de kavel toegewezen die hij/zij als eerste keus heeft ingevuld, daarna krijgt degene met lotnummer 2 de kavel toegewezen die hij/zij als eerste keus heeft ingevuld etc., totdat er geen kavels meer resteren.
- 6 Indien de eerste keuze bedoeld in lid 5 van dit artikel niet beschikbaar is, wordt de tweede keuze toegewezen op voorwaarde dat de inschrijver een tweede keuze heeft ingevuld op het inschrijfformulier. Indien ook de tweede keuze niet beschikbaar is, wordt de derde keuze toegewezen indien de inschrijver een derde keuze heeft ingevuld op het inschrijfformulier etc. totdat het aantal keuzen bereikt is dat de inschrijver heeft ingevuld. Als het aantal ingevulde keuzen is bereikt en er geen toewijzing van een kavel kan plaatsvinden zal de inschrijver op de reservelijst als bedoeld in artikel 5 lid 1 wordt geplaatst.
- 7 Indien een toegewezen kavel aan een eerder lotnummer (opnieuw) beschikbaar komt, geldt voor de inschrijver, die een kavel toegewezen heeft gekregen, dat hij niet de mogelijkheid heeft de kavel die vrijvalt alsnog te kiezen.
- 8 Degene aan wie telefonisch is medegedeeld dat zij bij de eerste @@@ lotnummers zitten, overeenkomstig lid 2 van dit artikel, zullen worden uitgenodigd voor een toewijzingsgesprek. De gesprekken vinden plaats op @@@ van @@@ uur tot @@@ uur.
- 9 Het tijdstip en de locatie waarop het gesprek plaatsvindt, wordt op @@@ telefonisch doorgegeven en aansluitend schriftelijk bevestigd. Bij het toewijzingsgesprek is legitimatie vereist.
- 10 De inschrijver die een kavel toegewezen heeft gekregen dient uiterlijk vier weken na het toewijzingsgesprek de optie-overeenkomst, getekend, aan de gemeente te retourneren. De gemeente zal vervolgens, na bestuurlijke goedkeuring, de optie-overeenkomst mede ondertekenen en één exemplaar aan de inschrijver retourneren. Indien een inschrijver niet binnen de gestelde termijn de optie-overeenkomst ondertekent, dan vervalt de inschrijving en is de gemeente vrij om de kavel aan een andere gegadigde toe te wijzen.
- 11 Indien een inschrijver op de uitnodigingsdatum die van toepassing is op het lotnummer, genoemd in lid 8 van dit artikel, niet zelf aanwezig kan zijn bij een toewijzingsgesprek, kan hij/zij zich laten vertegenwoordigen. Vertegenwoordiging geschiedt uitsluitend door iemand die een getekende volmacht van de inschrijver heeft en een kopie van het inschrijfformulier kan overleggen. De gemachtigde persoon dient een eigen legitimatie en een kopie van de legitimatie van de inschrijver mee te brengen.
- 12 Indien een inschrijver de toewijzing van een kavel niet accepteert, dan wel niet verschijnt bij het toewijzingsgesprek voor een kavel, dan wel niet juist is vertegenwoordigd overeenkomstig lid 11 van dit artikel, dan vervalt zijn/haar inschrijving.

Artikel 5: Reservelijst

- 1 Inschrijvers die geen kavel krijgen toegewezen ontvangen hiervan schriftelijk bericht. Zij worden direct op volgorde van lotnummer op de reservelijst geplaatst,
- 2 De reservelijst kan vanaf @@@ vanaf @@@ uur worden aangevuld met geïnteresseerden die zich na de loting hiervoor schriftelijk opgeven.

Bijlage 2

De stappen die een gegadigde moet doorlopen van inschrijving tot oplevering van de woning, zijn hieronder op een rijtje gezet. Gemiddeld nemen de stappen van begin tot eind anderhalf tot twee jaar in beslag.

Fase 1: uw eigen kavel. Hoe wordt u eigenaar van een eigen kavel?

Fase 2: uw eigen ontwerp. Hoe komt u van uw programma van eisen tot een definitief ontwerp van uw woning?

Fase 3: uw eigen bouwproces. Wat moet u nog doen nadat de vergunning binnen is?

Fase 1

Inschrijving en gesprek met gemeente inzake toewijzing (zie hiervoor bijlage 1)

Aangaan optieovereenkomst

Aangaan uitgifteovereenkomst

Fase 2

Programma van Eisen

Schetsontwerp

Voorlopig Ontwerp

Definitief Ontwerp

Indiening omgevingsvergunning

Fase 3

Bouw- en woonrijpmaken (door gemeente)

Start bouw

Gereedverklaring

Verhuizen
