



EUROPESE NIET-OPENBARE AANBESTEDING

BIEDPROCEDURE WONINGBOUW VRIJETIJSBOULEVARD TE RODEN

23 december 2021 | Versie 1.0



SEC groep

Colofon

Contractgegevens:

Aanbestedende dienst:	Gemeente Noordenveld
Contract:	Biedprocedure woningbouw Vrijetijdsboulevard te Roden
Opsteller:	SecGroep B.V.
Versie:	Definitief 1.0
Datum:	23 december 2021

Vastgesteld:

Door:	C. Abma
Datum:	23 december 2021

SecGroep B.V.

Stavangerweg 4/a
9723 JC Groningen
Tel. (050) 71 19 050
info@secgroep.nl
www.secgroep.nl

SEC groep

Copyright © by SEC groep

Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de opsteller.

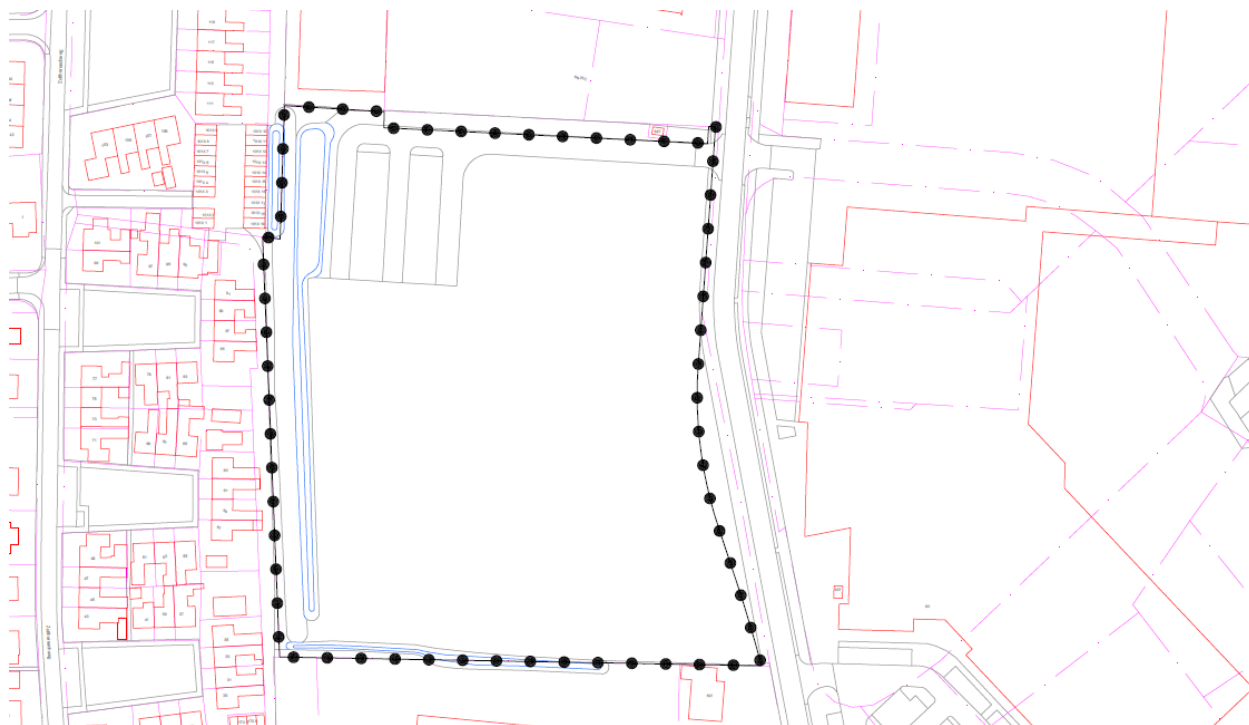
1. ALGEMEEN	4
1.1. Inleiding	4
1.2. De aanbestedende dienst.....	4
1.2.1. Beschrijving van de aanbestedende dienst	4
1.2.2. Gegevens aanbestedende dienst.....	5
1.2.3. Begeleider van de aanbestedingsprocedure	5
1.3. De opdracht	5
1.3.1. Achtergrond opdracht	5
1.3.2. Opdrachtbeschrijving.....	6
1.3.3. Opdrachtbeschrijving.....	7
1.3.4. Woonborg	7
1.3.5. Perceelbeschrijving.....	8
1.3.6. Bestemmingsplan	8
1.3.7. Onderzoeken.....	8
1.3.8. Rechtsverhouding en overeenkomst	8
1.4. uitgangspunten en eisen	9
1.4.1. Eisen aan de ontwikkelaar	9
1.4.2. Eisen aan de ontwikkelingsopgave	9
1.4.3. Eisen aan de bieding	9
1.4.4. Niet voldoen aan de eisen en uitgangspunten	10
1.5. Documentenoverzicht	10
1.6. Rangorde aanbestedingsstukken.....	10
2. PROCEDURE AANBESTEDING	11
2.1. Type gekozen procedure	11
2.2. Planning	11
2.3. Communicatie en uitwisselen documenten	12
2.4. Nota van Inlichtingen.....	12
2.5. Inschrijven in samenwerkingsverband	12
2.5.1. Deelname in combinatie;.....	13
2.5.2. Beroep op derden	13
2.6. Volledigheid en geldigheid	13
2.7. Storingen	13
2.8. Taal	13
3. EISEN GEGADIGDE	14
3.1. Uniform Europees aanbestedingsdocument.....	14
3.2. Uitsluitingsgronden	14
3.3. Geschiktheidseisen	15
3.3.1. Financiële en economische draagkracht.....	15
3.3.2. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid	15
3.3.3. Beroepsbevoegdheid	16
4. INDIENEN VAN EEN VERZOEK TOT DEELNEMING	17
4.1. Indienen van een verzoek.....	17
4.2. Resumé: in te dienen stukken	17
4.2.1. Indienen bij aanmelding	17
4.2.2. In te dienen na een verzoek daartoe	17

5. SELECTIE EN UITNODIGING	18
5.1. Beoordelingsprocedure	18
5.2. Besluitvorming omtrent de selectie	18
5.2.1. Mededeling selectiebeslissing	18
5.2.2. Bezwaar tegen selectiebeslissing	18
5.3. Uitnodiging voor de gunningsfase	18
5.4. Afmelding en uitsluiting gunningsfase	18
5.5. Doorkijk naar gunningsfase	19
6. OVERIGE VOORWAARDEN	20
6.1. Akkoordverklaring	20
6.2. Algemene voorwaarden gegadigde	20
6.3. Voorbehoud tot afbreken procedure	20
6.4. Geheimhouding	20
6.5. Belangenverstrengeling en voorkennis	20
6.6. Tegenstrijdigheden en gelijkwaardigheid	20
6.7. Kostenvergoeding	21
6.8. Wijzigingen	21
6.9. Toepasselijk recht en geschillen	21
6.10. Klachten	21
LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN	22
Bijlage A1: Aanmeldingsformulier	23
Bijlage A2: Verklaring combinatievorming	25
Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	27
Bijlage A4: Opgaveformulier referentie	28
Bijlage A5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed)	29
Bijlage A6: Perceeltekening (PDF)	30
Bijlage A7: Woningmarktonderzoek Noordenveld	31
Bijlage A8: Relevante bevindingen woningmarktonderzoek Vrijtijdsboulevard	32
Bijlage A9: Koop- en realisatieovereenkomst	33
Bijlage A10: Algemene verkoopvoorwaarden	34

1. ALGEMEEN

1.1. INLEIDING

Op de Vrijtijdsboulevard aan de Kanaalstraat te Roden, tegenover De Kampeerhal en omgeven door grootwinkelbedrijven, ligt een perceel dat geruime tijd braak ligt. Het perceel (hierna: “**VTB-terrein**”) is eigendom geworden van de gemeente Noordenveld (hierna: “de gemeente”). De gemeente heeft het voornemen opgevat om het perceel te verkopen aan een ontwikkelaar die op het VTB-terrein voor diens eigen rekening en risico een woonwijk realiseert. Een woonwijk die bestaat uit minimaal 40 en maximaal 70 grondgebonden woningen en appartementen en waarvan 20 woningen bestemd zijn voor woningcorporatie Woonborg.



Om een koper voor het perceel te vinden die bereid is het VTB-terrein risicodragend te ontwikkelen tot een woonwijk is de gemeente een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure (aanbesteding met voorselectie) gestart.

Deze selectieleidraad geeft inzicht in het procedureverloop, een voorschot op de ambities en doelstellingen van de gemeente, een indicatie van de randvoorwaarden die onderdeel worden van de overeenkomst met de winnende inschrijver en een vooruitblik op de gunningsfase.

1.2. DE AANBESTEDENDE DIENST

1.2.1. BESCHRIJVING VAN DE AANBESTEDENDE DIENST

De gemeente Noordenveld telt circa 31.945 inwoners en is gelegen in de kop van de provincie Drenthe, hierbij grenzend aan de provincies Groningen en Friesland. De hoofdplaats en tevens de grootste plaats van de gemeente is Roden met circa 14.650 inwoners. Naast Roden kent de gemeente Noordenveld nog 25 andere kernen. De gemeente is op 1 januari 1998 ontstaan door de gemeentelijke herindeling. Noordenveld bestaat uit de voormalige gemeenten Norg, Peize en Roden.

1.2.2. GEGEVENS AANBESTEDENDE DIENST

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld.

Bezoekadres:
Raadhuisstraat 1
9301 AA Roden

Postadres:
Postbus 109
9300 AC Roden

Hierna wordt de aanbestedende dienst, met gelijke betekenis, ook wel aangeduid als “de gemeente”.

1.2.3. BEGELEIDER VAN DE AANBESTEDINGSPROCEDURE

SEC groep
Stavangerweg 4/a
9723 JC Groningen
www.secgroep.nl

Contactpersoon:
mr. T.A. (Tom) Pals
Email: tom.pals@secgroep.nl
Telefoon: 06 303 433 15

SEC groep treedt op als adviseur, opsteller van de stukken, begeleider en als contactpersoon voor deze aanbesteding namens de gemeente.

1.3. DE OPDRACHT

1.3.1. ACHTERGROND OPDRACHT

In het noorden van Roden en op loopafstand van het centrum ligt de Vrijetijdsboulevard. Het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de grootste kampeerhal van Noord-Nederland en diverse megastores voor onder andere tuinmeubelen, sportkleding en fietsen. Het zijn ook die bedrijven waaraan het gebied haar naam ontleent.

De gemeente Noordenveld heeft in samenwerking met ondernemers en grondeigenaren op de Vrijetijdsboulevard in Roden een perspectief opgesteld voor het gebied aan de Kanaalstraat, tussen globaal de Ceintuurbaan Noord en de Bloemstraat. Het doel is om tot een duurzame en toekomstgerichte ontwikkeling van de Vrijetijdsboulevard te komen. In het ontwikkelperspectief worden verschillende deelgebieden onderscheiden, namelijk:

- de Kanaalstraat en directe omgeving (de ruggengraat);
- het gebied tussen Ceintuurbaan Noord en huidig braakliggend terrein (deelgebied A);
- het huidige braakliggend terrein, met tijdelijk bikepark (deelgebied B);
- het gebied tussen braakliggend terrein en Bloemstraat (deelgebied C).

De raad van de gemeente Noordenveld heeft in 2019 ingestemd met de nieuwe koers voor de ontwikkeling van de Vrijetijdsboulevard. Het doel wat we voor ogen hebben is een groener en aantrekkelijker beeldkwaliteit waarbij de sfeer en verblijfskwaliteit van het gebied naar een hoger niveau wordt gebracht en waarbinnen integrale kansen voor woningbouw zijn meegenomen. Een belangrijk onderdeel van het perspectief is het toevoegen van woningbouwprogramma aan de westzijde van de Kanaalstraat op enerzijds de gemeentelijke kavel alsook op de aansluitende particuliere eigendommen.



(Stedenbouwkundige principes, bron: Ontwikkelingsvisie)

1.3.2. OPDRACHTBESCHRIJVING

Aan de Kanaalstraat en tegenover De Kampeerhal ligt een perceel dat al geruime tijd braak ligt. Het perceel, hierna ook te noemen “het VTB-terrein”, is eigendom van de gemeente Noordenveld die op het VTB-terrein een uitbreiding van grootwinkelbedrijven voorzag. De praktijk bleek anders, de laatste jaren is een kentering waargenomen in de vraag naar (grootschalige) winkelruimte. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom besloten om de beoogde bestemming los te laten en het VTB-terrein te gebruiken voor de sterke vraag naar woningen in Roden. Om die ambitie waar te maken is de gemeente thans op zoek naar een projectontwikkelaar of bouwbedrijf die het VTB-terrein koopt om het vervolgens voor eigen rekening en risico en voor eigen exploitatie te ontwikkelen tot een woonwijk.

Het voorwerp van de aanbesteding is tweeledig. Enerzijds bestaat de opdracht uit de koop van bouwgrond met een verplichting op die grond al datgene te realiseren wat in het kader van deze aanbestedingsprocedure wordt gevraagd en door de winnende inschrijver wordt aangeboden. Anderzijds bestaat de opdracht uit de aanleg en inrichting van een nieuwe woonwijk. Het doel dat de gemeente met de combinatie voor ogen heeft is het realiseren van eenheid, synergie en meerwaarde voor de omgeving. Daarnaast ziet de gemeente de ontwikkeling op het VTB-terrein als een goede gelegenheid om de implementatie van (duurzaamheids)doelstellingen te waarborgen.

Bouw- en woonrijp maken is onderdeel van de Koop- en realisatieovereenkomst en is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente zal geen nadere maatregelen treffen noch zullen (aanvullende) publieke voorzieningen worden gerealiseerd. De gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar de (bouw)geschiktheid van de kavels, anders dan reeds is onderzocht en in de bijlagen is verwerkt.

De aan te leggen riolering, wegen en verlichting dienen te beantwoorden aan door de gemeente opgelegde voorschriften. Deze voorschriften zijn verwerkt in een Programma van Eisen die aan geselecteerde gegadigden in de gunningsfase wordt overhandigd. Het aanleggen van nutsvoorzieningen, evenals de afstemming met nutsbedrijven maken hier onderdeel van uit.

De als openbare ruimte bestemde onderdelen van het VTB-terrein kunnen in eigendom worden teruggeleverd aan de gemeente. Teruglevering geschiedt tegen een bedrag van € 1,00 (*zegge: één euro en nul eurocent*). De gemeente is niet verplicht om onderdelen van het perceel in eigendom terug te nemen en kan eventueel voorwaarden verbinden aan de teruglevering.

1.3.3. OPDRACHTBESCHRIJVING

Het voorwerp van de aanbesteding is tweeledig. Enerzijds bestaat de opdracht uit de koop van bouwgrond met een verplichting op die grond al datgene te realiseren wat in het kader van deze aanbestedingsprocedure wordt gevraagd en door de winnende inschrijver wordt aangeboden. Anderzijds bestaat de opdracht uit de aanleg en inrichting van een nieuwe woonwijk. Het doel dat de gemeente met de combinatie voor ogen heeft is het realiseren van eenheid, synergie en meerwaarde voor de omgeving. Daarnaast ziet de gemeente de ontwikkeling op het VTB-terrein als een goede gelegenheid om de implementatie van (duurzaamheids)doelstellingen te waarborgen.

Bouw- en woonrijp maken is onderdeel van de Koop- en realisatieovereenkomst en is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente zal geen nadere maatregelen treffen noch zullen (aanvullende) publieke voorzieningen worden gerealiseerd. De gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar de (bouw)geschiktheid van de kavels, anders dan reeds is onderzocht en in de bijlagen is verwerkt.

De aan te leggen riolering, wegen en verlichting dienen te beantwoorden aan door de gemeente opgelegde voorschriften. Deze voorschriften zijn verwerkt in een Programma van Eisen die aan geselecteerde gegadigden in de gunningsfase wordt overhandigd. Het aanleggen van nutsvoorzieningen, evenals de afstemming met nutsbedrijven maken hier onderdeel van uit.

De als openbare ruimte bestemde onderdelen van het VTB-terrein kunnen in eigendom worden teruggeleverd aan de gemeente. Teruglevering geschiedt tegen een bedrag van € 1,00 (*zegge: één euro en nul eurocent*). De gemeente is niet verplicht om onderdelen van het perceel in eigendom terug te nemen en kan eventueel voorwaarden verbinden aan de teruglevering.

1.3.4. WOONBORG

Met woningcorporatie Woonborg zijn afspraken gemaakt over de realisatie van 20 woningen op het VTB-terrein. De ontwikkeling van deze woningen valt buiten de scope van deze aanbesteding, echter dient de inschrijver in zijn plan wel rekening te houden met deze woningen. De gemeente stemt de ontwikkelingen en gedeelde ambities nauw af met Woonborg en tracht dan ook in deze aanbesteding zoveel mogelijk te sturen op samenhang en synergie. In de inschrijvingsfase wordt meer informatie verstrekt over de woningbouwambities van Woonborg in relatie tot het VTB-terrein.

Woonborg wenst op de Vrijtijdsboulevard 20 huurwoningen (in 2 rijen van 10 rijwoningen met de rug naar de Zulthereschweg) met (eventuele) aaneen bijgebouwen, erf en tuin te realiseren. Woonborg is voornemens om het (via een pilot van/met de Provincie Drenthe) bij de huurwoningen te laten gaan om circulaire woningen. Woonborg heeft aangegeven dat het bij de huurwoningen qua productie / uitgangspunten gaat om het navolgende:

- Oppervlakte percelen tussenwoningen: 22,5 x 5,75 m;
- Oppervlakte percelen hoekwoningen: 22,5 x 8,75 m;
- Een blok van 10 woningen komt daarmee op een gezamenlijk perceel van 22,5 x 63,5 m¹ dus totale ruimtebeslag is 1428 m² per blok;

- (kleine) gezinswoningen, beukmaat van circa 5,1 meter tot maximaal 5,7 meter, totale diepte van de woningen circa 8,5 meter tot 9 meter;
- Bouwvolume: 2 bouwlagen plat dak;
- Tuinen: ondiepe voortuin, circa 3 meter; niet te grote achtertuin, circa 10 meter;
- Parkeren: hoekwoningen, parkeren op eigen erf; tussenwoningen, parkeren in het openbare gebied. Dit betekent dat 16 parkeerplaatsen ten behoeve van de tussenwoningen in het openbare gebied moeten worden aangelegd.

De overdracht aan Woonborg vindt in maart 2023 plaats. Dan dient de grond bouwrijp te zijn. Mocht de grondoverdracht aan Woonborg – om wat voor reden aan ook – geen doorgang vinden, dan wordt de voor Woonborg bestemde grond bij wijze van contractuitbreiding eerst aangeboden aan de winnende inschrijver.

Nadere informatie volgt in de gunningsfase.

1.3.5. PERCEELBESCHRIJVING

Het perceel waarop de ontwikkeling zal plaatsvinden telt een oppervlakte van circa 20.300 m². Circa 3.000 m² van die grond is bestemd voor Woonborg. De aan de winnende inschrijver over te dragen grond telt derhalve een oppervlak van circa 17.300 m². Aan deze indicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

Het perceel waarop de ontwikkeling zal plaatsvinden wordt geleverd in de staat waarin het zich thans bevindt ('as is'). Een indicatieve perceeltekening in PDF-format maakt als **Bijlage A6** deel uit van deze leidraad. Een perceeltekening in DWG-format volgt in de gunningsfase.

1.3.6. BESTEMMINGSPLAN

De raad van de gemeente Noordenveld heeft op 15 september 2021 het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Vrijetijdsboulevard' vastgesteld. Dit bestemmingsplan, dat inmiddels onherroepelijk is, is te raadplegen via deze [link](#).

Het bestemmingsplan betreft de herontwikkeling van een braakliggende locatie naar een woongebied. Omdat er nog geen concreet eindbeeld van het woongebied is, is gekozen voor een flexibele opzet. Dit houdt in dat de verkaveling niet is vastgelegd, evenmin als het type woningen. Wel zijn bijvoorbeeld de maximale bouwhoogte, het bouwvlak en de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens vastgelegd.

Via het stellen van nadere eisen op grond van artikel 4.3 van de regels ([link](#)) kan de gemeente sturing geven aan de bouwplannen. Dat kan gaan over de plaats van de gebouwen op de percelen, alsmede de bouwhoogte van de gebouwen.

1.3.7. ONDERZOEKEN

In het kader van de bestemmingsplanvoorbereiding zijn verschillende onderzoeken verricht. Deze onderzoeken zijn te raadplegen via deze [link](#).

Daarnaast heeft onderzoeksbureau KAW in opdracht van de gemeente een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage A7 aan deze selectieleidraad gehecht. De relevante bevindingen met betrekking tot de Vrijetijdsboulevard zijn samengevat in een document dat als Bijlage A8 deel uitmaakt van deze selectieleidraad.

1.3.8. RECHTSVERHOUDING EN OVEREENKOMST

De rechtsverhouding tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver wordt vastgelegd in een Koop- en realisatieovereenkomst. De voorwaarden voor de verkoop van de grond, de ontwikkeling van het aangeboden plan en de samenwerking tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver maken van deze overeenkomst deel uit. Een conceptversie van de Koop- en realisatieovereenkomst maakt als Bijlage A9 deel uit van deze leidraad. In de Koop-

en realisatieovereenkomst worden de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Noordenveld 2009 van toepassing verklaard. De Algemene verkoopvoorwaarden maken als Bijlage A10 deel uit van deze leidraad.

Door inschrijving committeert de gegadigde zich aan de voorwaarden van deze overeenkomst. De door de winnende inschrijver in het kader van diens inschrijving aangeboden voorwaarden, maatregelen, ontwerpen en andere uitgangspunten maken daar integraal deel van uit. Door definitieve gunning zijn de gemeente en de (winnende) inschrijver gebonden aan de inhoud van deze overeenkomst.

1.4. UITGANGSPUNTEN EN EISEN

1.4.1. EISEN AAN DE ONTWIKKELAAR

Naast de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen (hoofdstuk 3), wenst de gemeente contractuele zekerheden van de ontwikkelaar te krijgen. Hiermee wil de gemeente te stimuleren dat de percelen tijdig worden geleverd en dat de gerealiseerde woningen van een goede bouwkwaliteit zijn. De eisen hieromtrent zijn vermeld in de Koop- en realisatieovereenkomst (paragraaf 1.3.7). Daarin wordt onder meer het volgende vastgelegd:

- De winnende inschrijver dient de gemeente financiële zekerheid te verschaffen in de vorm van een bankgarantie of door het storten van een waarborgsom. De bankgarantie of de waarborgsom bedraagt tien (10) procent van de koopprijs. De waarborgsom wordt teruggestort op het moment dat de woningen overeenkomstig de Koop- en realisatieovereenkomst zijn opgeleverd.

1.4.2. EISEN AAN DE ONTWIKKELINGSOPGAVE

De gemeente stelt een aantal eisen aan de ontwikkelingsopgave. De hierna te noemen eisen betreffen minimumeisen waarmee gegadigde rekening moet houden. Afwijking van de minimumeisen leidt ertoe dat de inschrijving niet in behandeling zal worden genomen.

Eisen aan de ontwikkelopgave

- Het minimum aantal te realiseren woningen bedraagt 40 (inclusief woningen Woonborg).
- Het maximum aantal te realiseren woningen bedraagt 70 (inclusief woningen Woonborg).
- De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte, conform het daarvoor door de gemeente opgestelde programma van eisen.
- Bij de perceelinrichting dient rekening te worden gehouden met minimaal één transformeerstation.
- Bij de aanleg van parkeerplaatsen in het openbare gebied dienen voorbereidingen te worden getroffen in de vorm van mantelbuizen voor eventuele toekomstige aanleg van laadinfrastructuur.
- Vorengenoemde verplichtingen gelden voor het VTB-terrein.
- De gemeente dient de gronden uiterlijk in maart 2023 te leveren in bouwrijpe staat en toegankelijk voor (bouw)verkeer Woonborg. Voor levering dient de grond bouwrijp te zijn gemaakt door de ontwikkelaar.
- De ontwikkelopgave dient uiterlijk ultimo 2024 gereed te zijn.
- De woningen voldoen aan de voorschriften en uitgangspunten van het bestemmingsplan (paragraaf 1.3.4).
- De woningen dienen energieneutraal te zijn (ENG).
- Bij de ontwikkeling dient acht te worden geslagen op SROI-verplichtingen. Die verplichting komt erop neer dat minimaal 2 procent van de ontwikkelingsom dient te worden besteed aan social return.

Een ontwikkelopgave in strijd met deze eisen is ongeldig en wordt terzijde gelegd.

1.4.3. EISEN AAN DE BIEDING

De gemeente wenst een aantal eisen te stellen aan de bieding die door de inschrijver wordt ingediend voor de percelen. De bieding vormt het onvoorwaardelijke prijsdeel van het gunningscriterium.

Eisen aan de bieding

- De gemeente wenst één marktconforme grondprijs te ontvangen voor alle percelen. Biedingen lager dan **€ 780.000,00** (zegge: *zevenhonderdtachtigduizend euro en nul eurocent*) worden niet als een marktconforme bieding beschouwd en worden terzijde gelegd.
- De genoemde minimale grondprijs is exclusief BTW.
- De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied, evenals de inrichting van de openbare ruimte (volgens het Programma van Eisen van de gemeente) en de voorbereidingen voor mantelbuizen, worden verondersteld bij de bidsom te zijn inbegrepen.
- De verplichtingen in verband met het bouw- en woonrijp maken van het gebied gelden ook voor de kavels die aan Woonborg worden geleverd.
- De bieding op de percelen dient onvoorwaardelijk te zijn.
- De Koop- en realisatieovereenkomst dient binnen een termijn van dertien weken na definitieve gunning te worden ondertekend. Het college kan goedkeuring verlenen om deze termijn te verlengen.
- Voor zover de inschrijver bepaalde delen binnen de kavel dat als openbare ruimte kan worden bestempeld wenst terug te leveren, geschiedt dit tegen de voorwaarden als genoemd in paragraaf 1.3.2.

Een bieding in strijd met deze eisen is ongeldig en wordt terzijde gelegd.

1.4.4. NIET VOLDOEN AAN DE EISEN EN UITGANGSPUNTEN

De in paragraaf 1.4 genoemde eisen en uitgangspunten betreffen minimumeisen waarvan de gegadigde niet zonder uitdrukkelijke toestemming kan afwijken. Afwijking van de minimumeisen leidt ertoe dat de inschrijving niet in behandeling zal worden genomen.

1.5. DOCUMENTENOVERZICHT

Bij deze leidraad behoren de volgende tenderdocumenten:

Modellen:

Bijlage A1: Aanmeldingsformulier

Bijlage A2: Verklaring combinatievorming

Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Bijlage A4: Opgaveformulier referentie

Bijlagen:

Bijlage A5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed)

Bijlage A6: Indicatieve perceeltekening (PDF)

Bijlage A7: Woningmarktonderzoek Noordenveld

Bijlage A8: Relevante bevindingen woningmarktonderzoek Vrijtijdsboulevard

Bijlage A9: Koop- en realisatieovereenkomst

1.6. RANGORDE AANBESTEDINGSSTUKKEN

Bij strijdigheid tussen de inhoud van de verschillende aanbestedingsstukken geldt de volgende rangorde, in afnemende volgorde van prevalentie:

- Nota's van Inlichtingen op volgorde van meest recent naar minst recent;
- Selectieleidraad;
- Bijlagen bij de selectieleidraad;
- Aankondiging.

2. PROCEDURE AANBESTEDING

2.1. TYPE GEKOZEN PROCEDURE

De gemeente heeft gekozen voor een Europese niet-openbare procedure. De gemeente is van oordeel dat deze aanbestedingsprocedure zodanig veel inspanningen en offertekosten vraagt van marktpartijen dat een voorselectie vereist is. De gemeente heeft gekozen voor een Europese procedure, omdat de opdrachtwaarde – de aankoopwaarde van de grond, de ontwikkelingswaarde van de woningen en de opdrachtwaarde van de aanleg en inrichting van het plangebied tezamen – wordt geraamd op een bedrag boven de Europese drempelwaarde.

Op deze nationale openbare aanbesteding is hoofdstuk 3 van het **Aanbestedingsreglement Werken 2016** ('ARW 2016') van toepassing.

De aanbestedingsprocedure omvat derhalve twee fasen: de selectiefase en de gunningsfase. In de selectiefase kan iedere geïnteresseerde een verzoek tot deelneming indienen. Hierop beoordeelt de gemeente of de gegadigde bekwaam en geschikt is, op basis van uitsluitingscriteria en geschiktheidseisen. Het aantal te selecteren partijen is gemaximeerd. Indien meer dan geschikt bevonden partijen zich hebben ingeschreven, wordt dit aantal teruggebracht naar vijf door middel van een **loting**.

De vijf overgebleven gegadigden, gaan door naar de gunningsfase. In deze fase worden de gegadigden uitgenodigd om een inschrijving in te dienen. Deze inschrijvingen worden beoordeeld en getoetst op basis van het gunningscriterium 'beste prijs-kwaliteitsverhouding' (Beste PKV). De uitwerking van het gunningscriterium wordt in de gunningsleidraad beschreven.

2.2. PLANNING

Voor de onderhavige aanbesteding geldt de onderstaande planning. De planning is onder voorbehoud van omstandigheden die wijziging van de planning noodzakelijk maken. De als "**uiterlijk**" aangeduide datum en tijdstip zijn fatale termijnen. In de planning is getracht de kerstvakantie zoveel mogelijk te respecteren.

Taakbeschrijving	Door	Datum	Tijdstip
Selectiefase			
Aankondiging	Gemeente	23-12-2021	
Uiterlijk indienen vragen	Gegadigden	13-01-2022	10.00 uur
Nota van Inlichting selectiefase	Gemeente	18-01-2022	
Indienen verzoeken tot deelneming	Gegadigden	01-02-2022	10.00 uur
Bekendmaken voornemen tot selectie	Gemeente	Week 06-2022	
Definitieve selectie	Gemeente	Week 08-2022	
Gunningsfase (indicatief)			
Verzending uitnodiging tot inschrijving	Gemeente	Week 08-2022	
Indienen vragen (1)	Gegadigden	14-03-2022	10.00 uur
Eerste Nota van Inlichtingen, gunningsfase	Gemeente	21-03-2022	
Indienen vragen (2)	Gegadigden	13-04-2022	10.00 uur
Tweede Nota van Inlichtingen, gunningsfase	Gemeente	20-04-2022	
Indienen inschrijvingen / sluitingsdatum	Gegadigden	17-05-2022	10.00 uur
Bekendmaken voornemen tot gunning	Gemeente	Week 23-2022	
Definitieve gunning	Gemeente	<i>20 dagen na voorlopige gunning</i>	

2.3. COMMUNICATIE EN UITWISSELEN DOCUMENTEN

De communicatie en uitwisseling van documenten met betrekking tot deze aanbesteding, vindt plaats via het digitaal aanbestedingsplatform TenderNed. In **Bijlage A5** is de 'Handleiding voor ondernemingen' toegevoegd die stapsgewijs toelichting geeft over het proces van inschrijven op een aanbesteding via TenderNed.

Het is gedurende de gehele aanbestedingsprocedure enkel toegestaan om te communiceren via TenderNed. Uitzonderd zijn de gevallen die in deze leidraad specifiek staan beschreven. In deze gevallen verloopt de communicatie enkel via begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3).

Communicatie op andere wijze of met andere medewerkers van de gemeente of betrokken adviseurs komt volledig voor risico van de inschrijver en geeft de gemeente het recht over te gaan tot uitsluiting van de betrokken inschrijver.

Enkel in geval van storingen, mag worden afgeweken van bovenstaande manier van communiceren. Dit staat nader omschreven in paragraaf 2.7.

2.4. NOTA VAN INLICHTINGEN

Er is ten behoeve van de selectiefase één vragenronde gepland. De uiterste datum en het tijdstip staan weergegeven in de planning zoals uitgewerkt in paragraaf 2.2. Deze planning is leidend. Te laat ingediende vragen worden in beginsel niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle gegadigden.

In hoofdstuk 7 '*Stel vragen en krijg antwoorden*' in **Bijlage A5** staat omschreven hoe de vragen ingediend moeten worden.

Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze selectieleidraad in de nota van inlichtingen dient de gegadigde onvoorwaardelijk te accepteren, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze selectieleidraad.

Vertrouwelijke vragen

Indien een vraag gesteld wordt waarbij openbaarmaking van het antwoord in een Nota van Inlichtingen de commerciële belangen van een inschrijver raakt of nadelige gevolgen heeft voor de positie van een schrijver, kan een verzoek worden ingediend om de beantwoording van de vraag niet openbaar te maken. Hierbij dient een expliciet en gemotiveerd verzoek ingediend worden dat en waarom de vraag zich niet leent voor gedeelde beantwoording.

De gemeente maakt hierbij de afweging tussen het belang tussen individuele inschrijver en het belang voor andere gegadigden. Indien de gemeente tot de conclusie komt dat beantwoorden niet individueel beantwoord kan worden, wordt inschrijver hier voor verstrekking van de Nota van Inlichting over geïnformeerd. Hiermee wordt inschrijver in staat gesteld om de vraag in te trekken. Wordt de vraag niet ingetrokken, dan wordt deze publiekelijk in Nota van Inlichting beantwoord.

Een verzoek om individuele beantwoording wordt in ieder geval niet gehonoreerd indien de vraag betrekking heeft op het verloop van de procedure, de aan het project verbonden eisen en verzoeken om toelichting en/of afwijking van de gestelde randvoorwaarden en contractinhoudelijke bepalingen.

2.5. INSCHRIJVEN IN SAMENWERKINGSVERBAND

Het is gegadigden toegestaan om in te schrijven in samenwerkingsverband. Twee opties in samenwerkingsverband zijn hierin mogelijk: deelname in (inschrijven in samenwerkingsverband van ondernemers) en deelname met beroep op derden. Aan beide samenwerkingsverbanden zijn voorwaarden verbonden.

2.5.1. DEELNAME IN COMBINATIE;

Indien twee of meer gegadigden zich aanmelden als een samenwerkingsverband van ondernemers (hierna te noemen “combinatie”), gelden de volgende bepalingen:

- Er moet worden verklaard dat alle deelnemers in de combinatie gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de volledige en juiste uitvoering van de opdracht in al zijn onderdelen. Voor het tekenen van de verantwoordelijkheid dient **Bijlage A2** gehanteerd te worden.
- De deelnemers wijzen één onderneming en contactpersoon aan die namens de combinatie optreedt. Dit dient te worden aangegeven in **Bijlage A2**.
- Iedere deelnemer van de combinatie dient zelfstandig een UEA (zie paragraaf 3.1) volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen;
- Een onderneming mag zich slechts éénmaal aanmelden, als gegadigde of als deelnemer in combinatie.

Na de selectiefase kan de samenstelling van de combinatie niet meer worden gewijzigd.

2.5.2. BEROEP OP DERDEN

Indien gegadigde een beroep doet op “derden” (onderaannemers, moeder-, zuster- of dochterondernemingen) om hiermee te kunnen voldoen aan de geschiktheidseisen, verklaart de gegadigde in het UEA welke derde(n) voor welk werkonderdeel hiervoor zal/zullen worden betrokken. Hiermee is gegadigde verplicht om het werkonderdeel, indien gegund, door de voorgestelde derde te laten uitvoeren.

In geval van een beroep op een derde, dient *bij inschrijving* een volledig ingevuld en ondertekend UEA van de betreffende derde(n) te worden ingediend.

De gegadigde dient op eerste verzoek van de gemeente binnen 7 dagen in te dienen:

- Een door gegadigde en derde ondertekende schriftelijke verklaring waarin wordt aangetoond dat gegadigde voor de uitvoering daadwerkelijk kan beschikken over de middelen en kennis van de betrokken derde(n).

2.6. VOLLEDIGHEID EN GELDIGHEID

Enkel tijdige, volledig ingevulde aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon worden meegenomen in de beoordeling.

De gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op hun juistheid te controleren. Als tijdens de aanbestedingsprocedure blijkt dat door inschrijver onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt en/of inschrijver hetgeen door inschrijver is aangeboden niet kan nakomen, wordt inschrijver van verdere deelname uitgesloten.

De documenten dienen volgens planning in paragraaf 2.2 tijdig ingediend te worden. Het is na sluitingstijd/tijdstip niet meer mogelijk om de documenten in te dienen en/of te wijzigen. Enkel het indienen via TenderNed is geldig. Andere of andersoortige verzoeken tot deelneming zullen niet in behandeling worden genomen.

2.7. STORINGEN

In geval van een aantoonbare storing in het aanbestedingsplatform van TenderNed, kan de gemeente besluiten de uiterste termijn te verlengen. Een storing dient uiterlijk binnen 15 minuten na het sluiten van de kluis te worden gemeld bij de begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3). Termijnverlenging vindt niet plaats wanneer de storing geen verband houdt met een verifieerbare storing bij TenderNed.

2.8. TAAL

De voertaal tijdens de aanbestedingsprocedure en gedurende de contractperiode is Nederlands. Zowel in taal als in geschrift. Alle documenten van zowel de inschrijver als van de aanbestedende dienst zijn in het Nederlands gesteld.

3. EISEN GEGADIGDE

In dit hoofdstuk is aangegeven welke uitsluitingsgronden van toepassing zijn en aan welke geschiktheidseisen de gegadigde minimaal moet voldoen om voor selectie in aanmerking te komen.

3.1. UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT

De gemeente maakt gebruik van het “Uniform Europees Aanbestedingsdocument” (UEA). Een UEA is een eigen verklaring over de financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure. De gemeente maakt hiervoor gebruik van een Europees standaardformulier dat als **Bijlage A3** deel uitmaakt van deze selectieleidraad.

De gegadigde vult het formulier volledig en naar waarheid in en voegt het gescande formulier toe aan haar aanmelding.

Combinatie

Indien meerdere gegadigden deelnemen in combinatie (zie paragraaf 2.5.1), dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIA van het formulier dient de rolverdeling tussen partijen (leider, verantwoordelijk voor specifieke taken, enz.) te worden toegelicht. De deelnemers aan de combinatie dienen ervoor te zorgen dat de invulling op de rolverdeling correspondeert met de invulling van de andere combinant.

Beroep op derden

Indien de gegadigde voor het voldoen aan de geschiktheidseisen een beroep doet op derden (zie paragraaf 2.5.2), dient ook deze derde een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIC van het formulier dient de gegadigde de specifieke draagkracht te beschrijven waarop de ondernemer steunt op een derde.

3.2. UITSLUITINGSGRONDEN

De gemeente sluit van deelneming aan deze aanbestedingsprocedure uit iedere ondernemer waarop één of meer van de verplichte uitsluitingsgronden en in bijgevoegd UEA aangekruiste facultatieve uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Dit geldt slechts uitzondering wanneer de gegadigde, naar het oordeel van de gemeente, zodanige (zelfreinigende) maatregelen heeft getroffen dat zijn betrouwbaarheid voldoende wordt gewaarborgd. Op deze uitzondering is het bepaalde in artikel 2.87a Aanbestedingswet van overeenkomstige toepassing.

Ten bewijze van de uitsluitingsgronden dienen volgende verklaringen alleen na een daartoe door de gemeente gesteld verzoek ingediend te worden:

- Gedragsverklaring Aanbesteden (niet ouder dan 2 jaar);
- Verklaring belastingdienst omtrent betaling van sociale verzekeringspremies en belastingen (niet ouder dan 6 maanden);
- Uittreksel handelsregister (niet ouder dan 6 maanden).

De gemeente wijst er op dat de behandeling van de aanvraag van genoemde documenten de nodige tijd (soms meerdere weken) kan vragen. Er wordt dan ook nadrukkelijk geadviseerd om deze documenten vroegtijdig aan te vragen.

3.3. GESCHIKTHEIDSEISEN

Ter toetsing of een gegadigde geschikt is de onderhavige opdracht uit te voeren, stelt de gemeente enkele geschiktheidseisen. Het gaat hierbij om minimumeisen. Dit betekent dat de gegadigde aan de gestelde geschiktheidseisen moet voldoen om voor selectie in aanmerking te komen.

De gestelde eisen hebben achtereenvolgens betrekking op 1) de financiële en economische draagkracht van de gegadigde, 2) de technische bekwaamheid van de gegadigde en 3) de beroepsbevoegdheid.

3.3.1. FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT

De onderhavige opdracht is kapitaalintensief en vergt van de winnende inschrijver de nodige financiële en economische draagkracht. Om die reden wenst de gemeente samen te werken met een partij die aantoonbaar beschikt over de nodige financiële en economische draagkracht. Om die reden heeft de gemeente ervoor gekozen een omzeteis te stellen. Daarnaast wenst de gemeente samen te werken met een partij die voldoende verzekerd is bij schade in de uitvoering van de onderhavige opdracht.

Financiële en economische draagkracht		
Geschiktheidseis	Toelichting	OP VERZOEK te overleggen verklaring
Omzet	De gegadigde dient in de laatste 3 afgesloten boekjaren voorafgaande aan de datum van aanmelding voor deze selectie een gemiddelde jaaromzet van ten minste € 5.000.000 in de bouwsector hebben bereikt.	Verklaring betreffende omzet in de gevraagde sector, over de afgelopen boekjaren. De gemeente kan van de gegadigde een accountantsverklaring vragen indien de opgegeven omzet niet op basis van de openbare registers kan worden geverifieerd.
Verzekering	De gegadigde dient afdoende verzekerd te zijn inzake aansprakelijkheid door middel van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dient minimaal € 1.250.000 per gebeurtenis te dekken alsmede minimaal twee gebeurtenissen/uitkeringen per jaar.	Een geldig polisblad van de toepasselijke bedrijfsaansprakelijkheid of een vergelijkbaar document waaruit blijkt dat de gegadigde voldoet aan de gestelde verzekeringseis.

De gemeente heeft een omzeteis als passend beschouwd, omdat de herontwikkeling van het VTB-terrein kapitaalintensief is. Daarbij zijn kapitaalstromen niet afhankelijk van de gemeenten en moeten deze voor het grootste deel voortvloeien uit de verkoop en/of verhuur van woningen en centrumvoorzieningen. Hoewel de gemeente zich ervan bewust is dat een hoge omzet financiële en economische risico's niet uitsluit, beschouwt zij een hoge omzet als een indicatie voor voldoende kapitaalstroom. Om die reden heeft de gemeente besloten wél een omzeteis te stellen.

3.3.2. TECHNISCHE BEKWAAMHEID EN BEROEPSBEKWAAMHEID

De inschrijver dient over bepaalde vakkundigheid te beschikken om de opdracht efficiënt uit te kunnen voeren. Onderstaande eisen zijn daarom gesteld:

Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid		
Geschiktheidseis	Toelichting	BIJ AANMELDING te overleggen verklaring
Ervaring met de bouw van ten minste 25 woningen	De gegadigde dient middels een referentie aan te tonen dat hij in de afgelopen 5 (vijf) jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding, ten minste één project heeft uitgevoerd inzake de ontwikkeling van minimaal 25 grondgebonden woningen . Deze woningen dienen binnen één project te zijn ontwikkeld en opgeleverd binnen een termijn van drie jaar.	Projectreferentie volgens Bijlage A4 .

3.3.3. BEROEPSBEVOEGDHEID

De gemeente wil vermijden dat de opdracht uitgevoerd wordt door een bedrijf/persoon die op grond van de nationale wetgeving niet bevoegd is. Daarom stelt zij de volgende eis ten aanzien van de beroepsbevoegdheid.

Beroepsbevoegdheid		
Geschiktheidseis	Toelichting	OP VERZOEK te overleggen verklaring
Registratie Handelsregister	De gegadigde dient ingeschreven te staan in het beroeps- of handelsregister volgens de eisen van de wetgeving van het vestigingsland van de ondernemer.	Uittreksel van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 6 maanden).

4. INDIENEN VAN EEN VERZOEK TOT DEELNEMING

4.1. INDIENEN VAN EEN VERZOEK

Een gegadigde kan zich aanmelden door het indienen van het aanmeldingsformulier via TenderNed. Het aanmeldingsformulier maakt als **Bijlage A1** deel van uit van de leidraad. Het aanmeldingsformulier is tevens als los Word-document op TenderNed geplaatst.

Bij aanmelding dienen tevens de in paragraaf 4.2.1. voorgeschreven stukken te worden ingediend. De in paragraaf 4.2.2. beschreven documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daarom heeft verzocht.

Voor een toelichting op de wijze van aanmelden wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de "Handleiding voor ondernemingen" van TenderNed die als **Bijlage A5** aan deze leidraad is toegevoegd.

4.2. RESUMÉ: IN TE DIENEN STUKKEN

4.2.1. INDIENEN BIJ AANMELDING

Het verzoek tot deelneming moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in deze selectieleidraad inclusief bijlagen. Het verzoek tot deelneming dient op sluitingsdatum en -tijdstip op straffe van directe uitsluiting van de selectieprocedure en/of op straffe van ongeldigheid van het verzoek tot deelneming, in ieder geval de volgende documenten/bescheiden te bevatten:

	Document	Verwijzing
1.	Bijlage A1: Aanmeldingsformulier	Paragraaf 4.1
2.	Bijlage A2: Verklaring combinatievorming (alleen bij combinatie)	Paragraaf 2.5.1
3.	Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (inschrijver(s))	Paragraaf 3.1
4.	Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (derde)	Paragraaf 2.5.2 en paragraaf 3.1
5.	Bijlage A4: Opgaveformulier referentie	Paragraaf 3.3.2

4.2.2. IN TE DIENEN NA EEN VERZOEK DAARTOE

De volgende documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan. Van de gegadigde wordt verlangd de gevraagde documenten binnen een termijn van 7 (zeven) dagen na het daartoe gedane verzoek te hebben ingediend.

	Document	Verwijzing
6.	Schriftelijke verklaring derde	Paragraaf 2.5.2
7.	Gedragsverklaring aanbesteden	Paragraaf 3.2
8.	Verklaring belastingdienst	Paragraaf 3.2
9.	Verklaring betreffende omzet in de gevraagde sector, over de afgelopen drie boekjaren	Paragraaf 3.3.1
10.	Polisblad van de toepasselijke beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid	Paragraaf 3.3.1
11.	Uittreksel handelsregister	Paragraaf 2.6 en paragraaf 3.3.3

5. SELECTIE EN UITNODIGING

5.1. BEOORDELINGSPROCEDURE

Wanneer de uiterste termijn voor het indienen van aanmeldingen is verstreken, start de beoordelingsprocedure. Alle binnengekomen aanmeldingen worden getoetst aan de hand van de volgende stappen:

- Volledigheid en geldigheid van ingediende documenten (volgens overzicht paragraaf 4.2.1);
- Beoordelen van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

Indien meer dan vijf partijen voldoen aan deze stappen, vindt nadere selectie plaats. Voor deze nadere selectie wordt de methode van **loting** toegepast.

De ranking door loting wordt verricht door een door de gemeente in te schakelen notaris. De notaris draagt zorg voor een rankingslijst waarbij alle gegadigden een nummer (1 tot en met het laatste nummer) krijgen. Door middel van loting wordt bepaald welke vijf gegadigden naar de gunningsfase mogen. De loting is niet openbaar en gebeurt in besloten kring. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt die met de betrokken gegadigden wordt gedeeld.

5.2. BESLUITVORMING OMTRENT DE SELECTIE

5.2.1. MEDEDELING SELECTIEBESLISSING

Alle gegadigden worden gelijktijdig, volgens planning in paragraaf 2.2, geïnformeerd door de gemeente over het selectiebesluit. De gemeente geeft hierbij gemotiveerd toelichting aan de gegadigden waarom zij wel/niet in aanmerking zijn gekomen voor de gunningsfase.

5.2.2. BEZWAAR TEGEN SELECTIEBESLISSING

Indien een uitgesloten of afgewezen gegadigde bezwaar heeft tegen de uitsluiting of afwijzing, maakt hij dit binnen zeven (7) werkdagen, conform artikel 3.23.3 ARW 2016, middels een gemotiveerde brief, kenbaar bij de gemeente. De genoemde termijn heeft te gelden als een vervaltermijn. Een gegadigde verliest zijn recht om op te komen tegen het selectiebesluit, wanneer de gemeente binnen zeven (7) werkdagen geen bezwaar heeft ontvangen.

De gemeente behoudt zich het recht voor voornoemde termijn tussentijds te verlengen. De gegadigden worden hierover in een voorkomend geval geïnformeerd.

5.3. UITNODIGING VOOR DE GUNNINGSFASE

Indien er geen kort geding aanhangig is gemaakt binnen de genoemde rechtsbeschermingstermijn, dan wel in kort geding de door gemeente medegedeelde (aanvullende) selectiebeslissing in stand blijft, zal de gemeente overgaan tot uitnodiging tot inschrijving. Met verzending van deze uitnodiging tot het doen van een inschrijving eindigt de selectiefase en start de gunningsfase. Een uitnodiging gaat gepaard met de voor de gunningsfase relevante documenten, waaronder een gunningsleidraad, een Programma van Eisen en een conceptversie van de Koop- en realisatieovereenkomst.

Geselecteerde gegadigden mogen na selectie niet in een onderling samenwerkingsverband (combinatie) inschrijven. Met andere woorden, er zal moeten worden ingeschreven in dezelfde samenstelling als waarin is aangemeld voor de selectiefase.

5.4. AFMELDING EN UITSLUITING GUNNINGSFASE

Indien een genodigde gegadigde besluit tot het niet langer deelnemen aan de onderhavige aanbestedingsprocedure, dan wordt de gegadigde verzocht dit spoedig, doch binnen twee weken na de datum van uitnodiging te melden bij de begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3).

Indien afmelding geschiedt na de datum van uitnodiging, maar binnen een termijn van twee weken na uitnodiging, dan ontvangt de eerstvolgende aanmelder, die op basis van de ranking als bedoeld in paragraaf 5.1 niet voor uitnodiging in aanmerking kwam, alsnog een uitnodiging. Vindt afmelding plaats na de genoemde termijn van twee weken, dan wordt de gunningsfase voortgezet met de dan uitgenodigde gegadigden.

Hetzelfde uitgangspunt geldt indien gedurende de gunningsfase blijkt dat een genodigde gegadigde niet (langer) voldoet aan de in hoofdstuk 3 genoemde geschiktheidseisen of indien blijkt dat op een gegadigde een uitsluitingsgrond van toepassing is.

5.5. DOORKIJK NAAR GUNNINGSFASE

In de inschrijffase worden geselecteerde gegadigden in de gelegenheid gesteld om een bieding uit te brengen en om inzicht te geven in de wijze waarop de gegadigde invulling wil geven aan het VTB-terrein. Daarbij wordt van de inschrijvers verwacht dat zij door middel van een (globale) schets, tekening en/of een artist impression, aangevuld met een schriftelijke toelichting, inzichtelijk maken in hoeverre een voorgenomen ontwerp beantwoordt aan de eisen en wensen van de gemeente.

Het gunningcriterium is de **beste prijs-kwaliteitsverhouding (PKV)** en wordt toegepast met als uitgangspunt dat de kwaliteit zwaarder weegt dan de prijs. De beste PKV zal worden vastgesteld op basis van de onderstaande subcriteria en op basis van de daarbij vermelde weging:

Subcriterium	Weging
Prijs <ul style="list-style-type: none"> ▪ Biedsom voor de grond 	20%
Stedenbouwkundige inpassing <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stedenbouwkundige kwaliteit van het ontwerp (30%) ▪ Kwaliteit van de infrastructuur en meerwaarde van geboden voorzieningen (10%) 	40%
Duurzaamheid <ul style="list-style-type: none"> ▪ Energiezuinigheid van de woningen (10%) ▪ Materiaalgebruik (10%) ▪ Toekomstbestendige leefomgeving (10%) ▪ Klimaatbestendigheid (10%) 	40%

De inschrijver met de beste prijs-kwaliteitsverhouding (beste PKV) komt het eerst voor gunning in aanmerking.

6. OVERIGE VOORWAARDEN

6.1. AKKOORDVERKLARING

Inschrijver verklaart door inschrijving onvoorwaardelijk akkoord te gaan met deze aanbestedingsprocedure en de daarbij behorende voorwaarden. De inschrijver verklaart volledig kennis te hebben genomen en hierbij akkoord te zijn met de voorschriften en voorwaarden uit deze leidraad en bijbehorende bijlagen. Op de Koop- en realisatieovereenkomst worden enkele relevante bepalingen van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Noordenveld 2009 van toepassing verklaard.

6.2. ALGEMENE VOORWAARDEN GEGADIGDE

De gegadigde gaat ermee akkoord dat de normaal door haar onderneming gehanteerde voorwaarden, niet van toepassing zullen zijn op onderhavige opdracht.

6.3. VOORBEHOUD TOT AFBREKEN PROCEDURE

De gemeente is niet verplicht de opdracht in het kader van deze aanbestedingsprocedure te gunnen en behoudt zich het recht voor de procedure op ieder moment te staken, op te schorten of te vertragen indien zij daartoe aanleiding ziet. Inschrijvers hebben in dat geval geen recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van deze procedure.

6.4. GEHEIMHOUDING

De gegadigde zal alle informatie met betrekking tot deze aanbestedingsprocedure, als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. Indien de gegadigde een onderaannemer wenst in te zetten, is de gegadigde gerechtigd de benodigde informatie te verstrekken, onder de voorwaarde dat deze onderaannemers zich aan voorgenoemde houden.

6.5. BELANGENVERSTRENGELING EN VOORKENNIS

Een gegadigde kan van deelname worden uitgesloten, wanneer deze aan de zijde van de gemeente betrokken is geweest in de planvoorbereiding en/of voorbereiding dat aansluit bij deze aanbestedingsprocedure. Dit geldt ook wanneer gegadigde deel uit maakt van een concern en/of groep waarvan een of meerdere partijen dergelijke voorbereidende werkzaamheden hebben uitgevoerd.

6.6. TEGENSTRIJDIGHEDEN EN GELIJKWAARDIGHEID

De aanbestedingsdocumenten zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden en/of onvolkomenheden voorkomen. Indien gegadigde deze opmerkt, dient hij de gemeente op de hoogte te stellen. Dit dient voor de uiterste datum voor het stellen van vragen (NvI) via TenderNed te gebeuren. Als naderhand blijkt dat er onvolkomenheden en/of tegenstrijdigheden in de selectieleidraad en de gunningsleidraad zitten en deze niet door de gegadigde zijn gemeld, kan dit de gemeente niet worden aangerekend.

Ingeval een gegadigde wel tijdig melding doet bij de gemeente, maar de gemeente er blijk van geeft niet van mening te zijn dat er sprake is van een onvolkomenheid en/of tegenstrijdigheid althans de gemeente geen aanpassingen respectievelijk wijzigingen verricht, is de gegadigde verplicht, uiterlijk 5 dagen voor sluitingsdatum van de aanmelding actie te ondernemen middels een kort geding op straffe van (wederom) verval van recht om over deze (eventuele) tegenstrijdigheid en/of onvolkomenheid (na aanmelding) in rechte te klagen.

6.7. KOSTENVERGOEDING

De gemeente betaalt geen inschrijfvergoeding. Inschrijving op deze procedure geeft de gegadigde derhalve géén recht op enige vergoeding.

6.8. WIJZIGINGEN

Indien zich wijzigingen in de situatie van de gegadigde voordoen, waardoor de bij aanmelding en/of inschrijving aangeleverde informatie niet meer juist is, dient de gegadigde dit zonder uitstel schriftelijk te melden bij de begeleider van deze tender (paragraaf 1.2.3). De gemeente behoudt zich het recht voor de inschrijver alsnog uit te sluiten van verdere deelname aan deze tenderprocedure, indien de gegadigde door wijzigingen in diens situatie niet meer voldoet aan de gestelde eisen en criteria.

Doet een wijziging zich voor na gunning van de opdracht, doch voor het ondertekenen van de Koop- en realisatieovereenkomst, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om zonder vergoeding van enige schade de gunning in te trekken. De gemeente is in dat geval vrij de opdracht te gunnen aan een derde.

6.9. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

Op zowel deze aanbestedingsprocedure, als op de te sluiten overeenkomsten is Nederlands Recht van toepassing. Daarnaast zijn de Aanbestedingswet 2012, het Algemeen Reglement Werken 2016 (ARW 2016) en de Gids Proportionaliteit van toepassing.

6.10. KLACHTEN

Klachten met betrekking tot de aanbestedingsprocedure kunnen worden gericht aan de begeleider van de aanbestedingsprocedure (paragraaf 1.2.3), via het e-mailadres: tom.pals@secgroep.nl. De begeleider draagt zorg voor een objectieve afhandeling van de klacht. Indien de klacht betrekking heeft op de begeleider van de aanbestedingsprocedure, dan kan een klacht worden ingediend via het algemene emailadres van de gemeente: postbus@noordenveld.nl.

Een klacht kan enkel per mail worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige aanbestedingsprocedure.

Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking en laat onverlet dat een gegadigde tijdig formeel bezwaar dient te maken of een procedure dient te starten indien en voor zover dat aan de orde is.

LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN

Bijlage A1: Aanmeldingsformulier	23
Bijlage A2: Verklaring combinatievorming	25
Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA).....	27
Bijlage A4: Opgaveformulier referentie.....	28
Bijlage A5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed).....	29
Bijlage A6: Perceeltekening (PDF).....	30
Bijlage A7: Woningmarktonderzoek Noordenveld	31
Bijlage A8: Relevante bevindingen woningmarktonderzoek Vrijtijdsboulevard	32
Bijlage A9: Koop- en realisatieovereenkomst.....	33
Bijlage A10: Algemene verkoopvoorwaarden	34

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Vrijtijdsboulevard te Roden'

1. Gegadigde(n)

De hierna te noemen gegadigde(n):

Onderneming 1

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)

en (optioneel in geval van een samenwerkingsverband)

Onderneming 2

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nr. inschrijving handelsregister:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)

2. Contactpersoon

Als contactpersoon namens de gegadigde(n) treedt op:

Naam:	
Functie:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

3. Ondertekening

Ondergetekende(n) meldt/melden zich aan voor de Europese niet-openbare aanbesteding '**Biedprocedure woningbouw Vrijtijdsboulevard te Roden**'.

Bij deze aanmelding zijn alle in de leidraad genoemde bescheiden bijgevoegd.

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren alle vragen en bijlagen volledig en naar waarheid te hebben beantwoord en ingevuld en dat alle verstrekte inlichtingen met de werkelijkheid overeenstemmen, juist en volledig zijn en dat door ondertekening dezes het bij de aanmelding ingediende Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) naar waarheid en volledig is ingevuld.

Aldus naar waarheid opgemaakt op (*datum*) te (*plaats*)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 1)

..... (functie)

..... (handtekening)

en (indien van toepassing)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 2)

..... (functie)

..... (handtekening)

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Vrijtijdsboulevard te Roden'

Dit formulier dient enkel te worden ingevuld in geval meerdere gegadigden inschrijven in combinatie.

1. Combinanten

De hierna te noemen combinanten:

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger:	

hierna te noemen: "Combinant 1"

en

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger:	

hierna te noemen: "Combinant 2"

2. Verklaring combinatievormen

Combinant 1 en Combinant 2 verklaring zich door ondertekening van dit formulier zowel gezamenlijk, in de hoedanigheid van combinatie, alsook hoofdelijk aansprakelijk voor de juiste en volledige nakoming van de wettelijke en contractuele verplichtingen welke voortvloeien uit de uitvoering van het onderhavig project.

3. Leidinggevende combinant

De volgende partij zal de leiding van de combinatie worden toevertrouwd en zal tevens, gedurende deze aanbestedingsprocedure, als enig aanspreekpunt voor de gemeente optreden.

Naam leidinggevende combinant:	
Contactpersoon:	

4. Ondertekening

Aldus naar waarheid opgemaakt op (*datum*) te (*plaats*)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Combinant 1)

..... (functie)

..... (handtekening)

en

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Combinant 2)

..... (functie)

..... (handtekening)

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Vrijtijdsboulevard te Roden'

Het UEA is separaat toegevoegd op TenderNed

Indien van toepassing:

Ingeval de gegadigde zich aanmeldt als een combinatie of indien een beroep wordt gedaan op de draagkracht van een derde, dient van elk lid van de combinatie respectievelijk deze derde een ingevulde en door een vertegenwoordigingsbevoegde ondertekend UEA bij aanmelding in te dienen.

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Vrijtijdsboulevard te Roden'

Ter onderbouwing van technische bekwaamheid (paragraaf 3.3.2).

Naam project	...
Beschrijving opdracht <i>(korte beschrijving van het project)</i>	...
Beschrijving opdracht/rol van gegadigde <i>(voor zover de opdracht van gegadigde onderdeel uitmaakt van een andere opdracht: een korte beschrijving van de rol van de gegadigde)</i>	...
Voor eigen rekening en risico uitgevoerd?	Ja / Nee
Onderbouwing relevantie bekwaamheidseis	...
Datum aanvang project	...
Datum oplevering project	...
Opdrachtgever <i>(Organisatie van opdrachtgever. In geval van onderaanneming, de instantie waarvoor de hoofdaannemer de opdracht heeft uitgevoerd)</i>	...
Contactpersoon <i>(Contactpersoon van opdrachtgever)</i>	...
Correspondentieadres opdrachtgever <i>(Postadres opdrachtgever)</i>	...
Telefoonnummer opdrachtgever	...
Emailadres contactpersoon opdrachtgever	...

De gemeente kan de gegadigde verzoeken een tevredenheidsverklaring te overleggen en/of ter verificatie navraag doen bij de opdrachtgever.

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Vrijtijdsboulevard te Roden'

De Handleiding voor ondernemers (TenderNed) is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Vrijtijdsboulevard te Roden'

Een perceeltekening in PDF-format is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Vrijtijdsboulevard te Roden'

Het woningmarktonderzoek Noordenveld is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Vrijetijdsboulevard te Roden'

De relevante bevindingen van het woningmarktonderzoek met betrekking tot de Vrijetijdsboulevard zijn samengevat separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Vrijtijdsboulevard te Roden'

Een conceptversie van de Koop- en realisatieovereenkomst is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Vrijtijdsboulevard te Roden'

De Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Noordenveld 2009 zijn separaat toegevoegd op TenderNed