



Bouwplan Den Hoek Helvoirt: Circulaire Ontwikkelingskavels

Selectieleidraad grondverkoop
ten behoeve van de niet-openbare verkoopprocedure met voorselectie
voor bouwplan Den Hoek in de gemeente Vught – Circulaire Ontwikkelingskavel

7 april 2022
2022-0496.001-v1.0

INHOUDSOPGAVE

BEGRIPSBEPALINGEN	3
01 INLEIDING	6
01.01 Verkoopprocedure	6
01.02 Planning	6
01.03 Leeswijzer	7
02 DE VERKOPER	8
02.01 Ambities gemeente Vught	8
02.02 Contactpersoon tijdens verkoopprocedure	8
02.03 Contractmanagement	9
02.04 Klachten	9
03 DE VERKOOP	10
03.01 Doel van de Verkoop	10
03.02 De kavels	10
03.03 Grondprijs en VON-prijzen.	11
04 UITGANGSPUNTEN VOOR DEELNAME SELECTIEPROCEDURE	12
04.01 Communicatie	12
04.02 Concurrentievervalsing	12
04.03 Inschrijfkosten	12
04.04 Voorbehoud/niet gunnen	12
04.05 Toepasselijk recht en geschillen	12
05 VOORWAARDEN VERZOEK TOT DEELNAME	13
05.01 Vormvereisten	13
05.02 Nota van Inlichtingen	14
06 EISEN TEN AANZIEN VAN GEGADIGDEN	15
06.01 Uitsluitingsgronden	15
06.02 Selectiecriteria	15
06.03 Referenties	16
06.04 Bewijsstukken	16
07 BEOORDELING VAN DE VERZOEK TOT DEELNAME	18
07.01 Toetsing aan vormvereisten	18
07.02 Voldoen aan eisen ten aanzien van Gegadigden	18
07.03 Beoordeling van referenties	18
07.04 Rangschikking	19
08 SELECTIEPROCEDURE & VERVOLG	20
08.01 Gunningsfase	20
BIJLAGEN (SEPARAAT TOEGEVOEGD)	21

BEGRIPSBEPALINGEN

In de documenten ten behoeve van de niet-openbare verkoopprocedure met voorselectie worden de onderstaande begrippen toegepast in de betekenis van onderstaande definities:

Beoordelingsteam: Een team van medewerkers van gemeente Vught die op basis van hun professionaliteit het Verzoek tot deelname van de Gegadigden beoordeelt op de selectiecriteria.

Bijlage: Een Bijlage bij één van de Verkoopdocumenten. Een Bijlage maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het document waar het een Bijlage van is.

Combinatie: Twee of meer natuurlijke of rechtspersonen die in de vorm van een samenwerkingsverband samen inschrijven op de Verkoop.

Derde: Elk natuurlijk of rechtspersoon, ongeacht de juridische aard van de banden met de Gegadigde.

Eis: Een Eis is een 'Knock-out criterium'. Het aangeboden Verzoeken tot deelname moet zonder enig voorbehoud aan de Eis voldoen om voor gunning van de Overeenkomst in aanmerking te komen.

Exploitatiegebied: De 17 percelen kadastraal bekend gemeente Helvoirt sectie D, nummers 5905, 5040, 5778 en 5816 (alle gedeeltelijk), met een gezamenlijke oppervlakte van 2.984 m².

Exploitant: De Inschrijver, zijnde een onderneming die voor eigen risico en rekening de kavels opkoopt en waarmee de Overeenkomst wordt gesloten.

Facultatieve uitsluitingsgronden: Facultatieve criteria waaraan Gegadigde moet voldoen, bij het niet voldoen aan een Facultatieve uitsluitingsgrond wordt Gegadigde uitgesloten van verdere deelname. De Verkoper geeft in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, Deel III C, aan welke Facultatieve uitsluitingsgronden bij deze Verkoop van toepassing zijn.

Gegadigde: Een onderneming die zich, op basis van de Selectieleidraad, aanmeldt voor met een Verzoek tot Deelname.

Gemeente Vught: De verkopende partij zijnde gemeente Vught oftewel de Gemeente.

Geschiktheidseis: Eis die gesteld wordt aan de Gegadigde om de geschiktheid van de organisatie te bepalen, bij het niet voldoen aan een Geschiktheidseis wordt Gegadigde uitgesloten van verdere deelname. Gegadigde dient in Deel IV van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaren dat Gegadigde voldoet aan de Geschiktheidseisen zoals opgenomen in het Selectieleidraad.

Gunningsbeslissing: Beslissing welke Inschrijvers ontvangen met daarin of de Verkoper voornemens is om de Verkoop te gunnen dan wel niet te gunnen.

Gunningscriterium: Criterium op basis waarvan de Inschrijvingen worden beoordeeld om te bepalen aan welke Inschrijver de Verkoop zal worden gegund.

Gunningsfase: Tweede fase van deze niet-openbare verkoopprocedure met voorselectie, zoals beschreven in de gunningsleidraad.

Inschrijver: Een onderneming die, op basis van de gunningsleidraad, een inschrijving indient.

Inschrijving: Alle documenten die de Inschrijver aanbiedt ter beantwoording van het gestelde in de gunningsleidraad inclusief eventuele addenda die na vragen ter verduidelijking later worden aangeboden.

Knock-out-criterium: Dit betreft een eis. Het niet voldoen aan een Knock-out-criterium heeft uitsluiting van de verkoopprocedure tot gevolg.

Manipulatief inschrijven: Bij het manipuleren van de beoordelingssystematiek gaat het erom dat een inschrijver de Verkoop naar zich toe weet te trekken door een inschrijving te doen die weliswaar aan de eisen voldoet, maar een resultaat bewerkstelligt dat niet door de beoordelingssystematiek wordt beoogd.

Nota('s) van Inlichtingen: Een document waarin de antwoorden op de geanonimiseerde vragen van de Gegadigden zijn opgenomen, evenals de eventuele wijzigingen van de Verkoopdocumenten. Een Nota van Inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de Verkoopdocumenten en prevaleert boven de Verkoopdocumenten van eerdere datum.

Niet-openbare procedure met voorselectie: Een procedure waarbij geselecteerde ondernemers mogen inschrijven op de Verkoop na een selectieprocedure.

Overeenkomst: Het door de Gemeente en Exploitant te ondertekenen c.q. ondertekende document waarin voorwaarden zoals (niet uitputtend) prijs, kwaliteit en hoeveelheid worden vastgesteld. De Verkoopdocumenten maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.

Project: De realisatie van grondgeboden woningen in het Exploitatiegebied.

Selectiebeslissing: Beslissing welke gegadigden ontvangen van Verkoper met daarin of ze geselecteerd dan wel afgewezen zijn om een Inschrijving te doen.

Selectiecriterium: Criterium op basis waarvan de Verzoeken tot Deelname worden beoordeeld om te bepalen welke Gegadigden worden uitgenodigd voor het indienen van een Inschrijving tijdens de Gunningsfase.

Selectiefase: Eerste fase van deze niet-openbare verkoopprocedure met voorselectie, zoals beschreven in deze selectieleidraad.



Verkoop: De verkoop van de kavels zoals vastgelegd in de Overeenkomst inclusief de hieraan gestelde eisen en voorwaarden zoals tenminste beschreven in de Vraagspecificatie als onderdeel van de Verkoopdocumenten.

Verkoopdocumenten: Alle documenten (inclusief de Bijlagen) in de verkoopprocedure die door de Verkoper in deze procedure zijn gebracht, waaronder (niet uitputtend) de selectieleidraad, gunningsleidraad en de Nota(s) van Inlichtingen.

Verplicht uitsluitingsgronden: Verplichte gronden voor uitsluiting van deelname waaraan Gegadigde moet voldoen. Bij het niet voldoen aan een Dwingende uitsluitingsgrond wordt Gegadigde uitgesloten van verdere deelname. De Verkoper geeft in Deel III A van het UEA aan welke Verplichte uitsluitingsgronden bij deze Verkoop van toepassing zijn.

Verzoek tot deelname: Alle documenten die Gegadigde aanbiedt ter beantwoording van het gestelde in de selectieleidraad, inclusief eventuele addenda die na vragen ter verduidelijking later worden gecommuniceerd.

VON-prijs: De verkoopprijs van de binnen het Project te realiseren koopwoningen met daarin begrepen de grondkosten, bouwkosten, kosten voor sanitair, kosten keuken, honorarium en bijkomende kosten voor architect en adviseurs, honorarium en bijkomende kosten voor notaris voor transportakte, verkoopkosten, leges, BTW, kadastrale inmeting en aansluitkosten voor nutsvoorzieningen. Niet inbegrepen zijn: aansluitkosten telefoonnet/CAI, kosten eventuele koperskeuzes en andere wijzigingen op verzoek van de kopers, kosten voor inrichting, tuin en erfafscheidingen, met uitzondering van de erfafscheidingen tussen privépercelen en het openbaar gebied.

Vraagspecificatie: Een beschrijving van de door Verkoper gestelde voorwaarden en eisen waar de Inschrijving en de Exploitant na het sluiten van de Overeenkomst aan dient te voldoen. Bij het niet voldoen aan de gestelde voorwaarden en eisen wordt de Inschrijver uitgesloten van verdere deelname.

Werkdagen: Kalenderdagen, behoudens zaterdagen, zondagen en algemeen erkende feestdagen in Nederland.



01 INLEIDING

Dit document is de selectieleidraad die behoort bij niet-openbare verkoopprocedure met voorselectie voor de verkoop van kavels door de gemeente Vught voor de nieuwbouw van 17 woningen binnen het plangebied Den Hoek in Helvoirt en maakt onderdeel uit van de Verkoopdocumenten.

Op TenderNed zijn de ter beschikking gestelde documenten opgenomen ten behoeve van de Verkoop. De Verkoopdocumenten bevatten informatie voor ondernemers om een concreet inzicht te krijgen in de Verkoop en om zodoende te kunnen besluiten al dan niet een Verzoek tot deelname in te dienen. Het beschrijft de wijze waarop Gegadigden een Verzoek tot deelname kunnen uitbrengen. Tevens wordt aangegeven op welke wijze het Beoordelingsteam het ingediende Verzoek tot deelname beoordeelt.

Gegadigden dienen op basis van de verstrekte informatie een Verzoek tot deelname uit te brengen met inachtneming van de voorwaarden die in de Verkoopdocumenten zijn geformuleerd. Voor de Verkoop is beoogd één Exploitant te contracteren na het doorlopen van de gunningsfase. Een Verzoek tot deelname dient onvoorwaardelijk en zonder enig voorbehoud te worden gedaan. Indien een Gegadigde toch voorwaarden en/of voorbehouden aan zijn Verzoek tot deelname verbindt, wordt de Gegadigde uitgesloten van (verdere) deelname aan de Verkoopprocedure.

01.01 Verkoopprocedure

Gemeente Vught heeft gekozen voor het toepassen van een niet-openbare verkoopprocedure met voorselectie. Hiervoor is gekozen vanwege de gronduitspraak van de Hoge Raad op 26 november 2021. De Aanbestedingswet is niet van toepassing. De procedure betreft een niet-openbare verkoop-/ontwikkelcompetitie. De procedure is aangekondigd op TenderNed in het kader van transparantie en bereik van de aankondiging.

01.02 Planning

Selectiefase	Datum
Publicatie selectieleidraad incl. bijlagen	15 maart 2022
Uiterste termijn indienen vragen	1 april 2022, vóór 12:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen	7 april 2022
Sluitingsdatum Verzoeken tot deelname	14 april 2022, vóór 12:00 uur
Verzending Selectiebeslissing	26 april 2022
Einde Stand-still-termijn	3 mei 2022
Gunningsfase	Datum
Publicatie gunningsleidraad incl. bijlagen	3 mei 2022
Training gebruik BCI Gebouw	4 mei 2022
Uiterste termijn indienen vragen	18 mei 2022, vóór 12:00 uur
Publicatie 1 ^e Nota van Inlichtingen	25 mei 2022
Uiterste termijn indienen vragen	3 juni 2022, vóór 12:00 uur
Publicatie 2 ^e Nota van Inlichtingen	10 juni 2022
Sluitingsdatum ontvangst Inschrijvingen	17 juni 2022, vóór 12:00 uur
Verzending Gunningbeslissing	1 juli 2022
Einde Stand-still-termijn	21 juli 2022
Tekenen overeenkomst	22 juli 2022

Gemeente Vught behoudt zich het recht voor wijzigingen in de planning aan te brengen c.q. van de planning af te wijken. In dergelijke gevallen worden alle Gegadigden tijdig hierover schriftelijk geïnformeerd.

01.03 Leeswijzer

De Verkoopdocumenten (inclusief bijlagen) zijn met zorg samengesteld. Van Gegadigden en Inschrijvers wordt dan ook een proactieve houding verwacht. Indien de gegadigde desondanks onduidelijkheden, onvolkomenheden en/of fouten in één van de Verkoopdocumenten opmerkt, dan dient hij gemeente Vught hiervan vóór de uiterlijke datum waarop conform de planning vragen kunnen worden gesteld, via TenderNed op de hoogte te stellen. Doet hij dat niet, dan heeft hij zijn recht verwerkt om hier in rechte tegen op te komen.

Mochten er tegenstrijdigheden zijn in de Verkoopdocumenten, dan prevaleert een document dat hoger in de volgende opsomming staat boven een document dat lager in de opsomming staat.

1. De Nota's van Inlichtingen
2. De selectieleidraad
3. De bijlagen van de selectieleidraad
4. Overige Verkoopdocumenten



02 DE VERKOPER

De verkoper van de grond is de gemeente Vught. Meer informatie over de gemeente is te vinden op de website van de [Gemeente Vught](#).

02.01 Ambities gemeente Vught

Gemeente Vught heeft de ambitie om de ontwikkeling van klimaatneutrale, klimaatadaptieve en betaalbare nieuwbouwwoningen te stimuleren.

Klimaatneutraal

Om de doelen in het klimaatakkoord te behalen en de CO₂-uitstoot te verminderen, heeft de gemeente Vught de ambitie dat nieuwbouwwoningen klimaatneutraal moeten zijn. Klimaatneutraal betekent voor de gemeente Vught dat de woningvoorraad, en de realisatie daarvan, geen CO₂ uitstoot. In de eerste plaats wil de gemeente dit bereiken middels energie neutrale woningen (minimaal energieverbruik, maximale energieopwekking) en in de tweede plaats door circulair te bouwen (minimaal gebruik eindige grondstoffen, maximaal gebruik herbruikbare grondstoffen). Tenslotte zal ook het (ver)bouwproces zelf CO₂-neutraal moeten zijn voor een volledig klimaatneutrale woningvoorraad.

Klimaatadaptief

Daarnaast stuurt de gemeente Vught nadrukkelijk aan op een klimaatadaptief ontwerp voor nieuwbouwwoningen om ervoor te zorgen dat mens en dier geen hinder ondervinden van de veranderende weersomstandigheden in Nederland.

Betaalbaar

Gemeente Vught wil in het bijzonder aandacht geven aan de huisvesting van jongeren, starters en senioren. Uit de woningmarktonderzoeken blijkt dat bij deze groepen de behoefte aan woningen in de categorieën betaalbaar en middelduur het grootst is. Daarom heeft de gemeente de ambitie om in het woningbouwprogramma het accent te leggen op deze categorieën met meer aandacht voor kleine, levensloopbestendige woningen op kleine kavels bij nieuwbouw.

Klein bouwen sluit niet alleen aan op de behoefte van de beoogde doelgroepen, maar zorgt er ook voor dat de woningen beter betaalbaar zijn. Gemeente Vught heeft de ambitie om meer grip te krijgen op de te vragen koop- en huurprijzen in het betaalbare- en middensegment zodat daadwerkelijk in betaalbare en middeldure woningen kan worden voorzien. Daar wordt nu vrijwel altijd tegen de toegestane maximumprijs gebouwd, terwijl er juist ook woningen nodig zijn die qua prijs bij de minimumgrens ligt.

De ambities van gemeente Vught op het gebied van energie en klimaat zijn nader uitgewerkt in het [Coalitieakkoord Vught 2021-2026 Een nieuw start](#).

02.02 Contactpersoon tijdens verkoopprocedure

De gemeente Vught laat zich tijdens de verkoopprocedure vertegenwoordigen door Alba Concepts, die de verkoop namens de gemeente organiseert en begeleid. Het aanspreekpunt voor alle (potentiële) gegadigden is Yaël Ben Basat, projectmanager bij Alba Concepts.



Contactpersoon verkoopprocedure:

Alba Concepts B.V.
T.a.v. Yaël Ben Basat
yael@albaconcepts.nl
06-43416793

Alle communicatie gedurende de verkoopprocedure geschiedt middels TenderNed.

02.03 Contractmanagement

Gemeente Vught vindt het belangrijk om de afgegeven prestaties bij Inschrijving en de gemaakte afspraken zoals vastgelegd in de Overeenkomst aantoonbaar en herleidbaar worden nagekomen en zal daarop structureel toezien na het sluiten van de Overeenkomst. De aansturing (contractbeheerder) van de overeenkomst wordt bij het aangaan van de overeenkomst bepaald.

De contractbeheerder is integraal verantwoordelijk voor het resultaat van de overeenkomst en naar tevredenheid van alle partijen (belanghebbenden). De contractbeheerder is zowel voor de medewerkers van de gemeente Vught, als voor Exploitant het eerste aanspreekpunt m.b.t. de Overeenkomst en bewaakt samen met de rechtsgeldige vertegenwoordiger van de Exploitant alle overeengekomen prestaties en afspraken. De vanuit de Verkoopdocumenten en Overeenkomst vastgelegde prestaties en afspraken worden periodiek geverifieerd tenminste zoals opgenomen in de Vraagspecificatie. De Overeenkomst met bijbehorende stukken wordt centraal geregistreerd binnen de gemeente. Door de contractbeheerder wordt toegezien op de (juridische) volledigheid van het dossier.

02.04 Klachten

De gemeente heeft voor eventuele klachten over deze verkoopprocedure een klachtenmeldpunt ingesteld. Indien u een klacht hebt, kunt u contact opnemen met:

Klachtenmeldpunt

Afdeling juridische zaken gemeente Vught
T.a.v. dhr. Randewijk
gemeente@vught.nl



03 DE VERKOOP

03.01 Doel van de Verkoop

Voor nieuwbouwonstwikkelingen, waaronder de ontwikkeling Den Hoek in Helvoirt, is door de gemeente Vught een Programma van Ambities (PvA) opgesteld waarin de volgende ambities centraal staan:

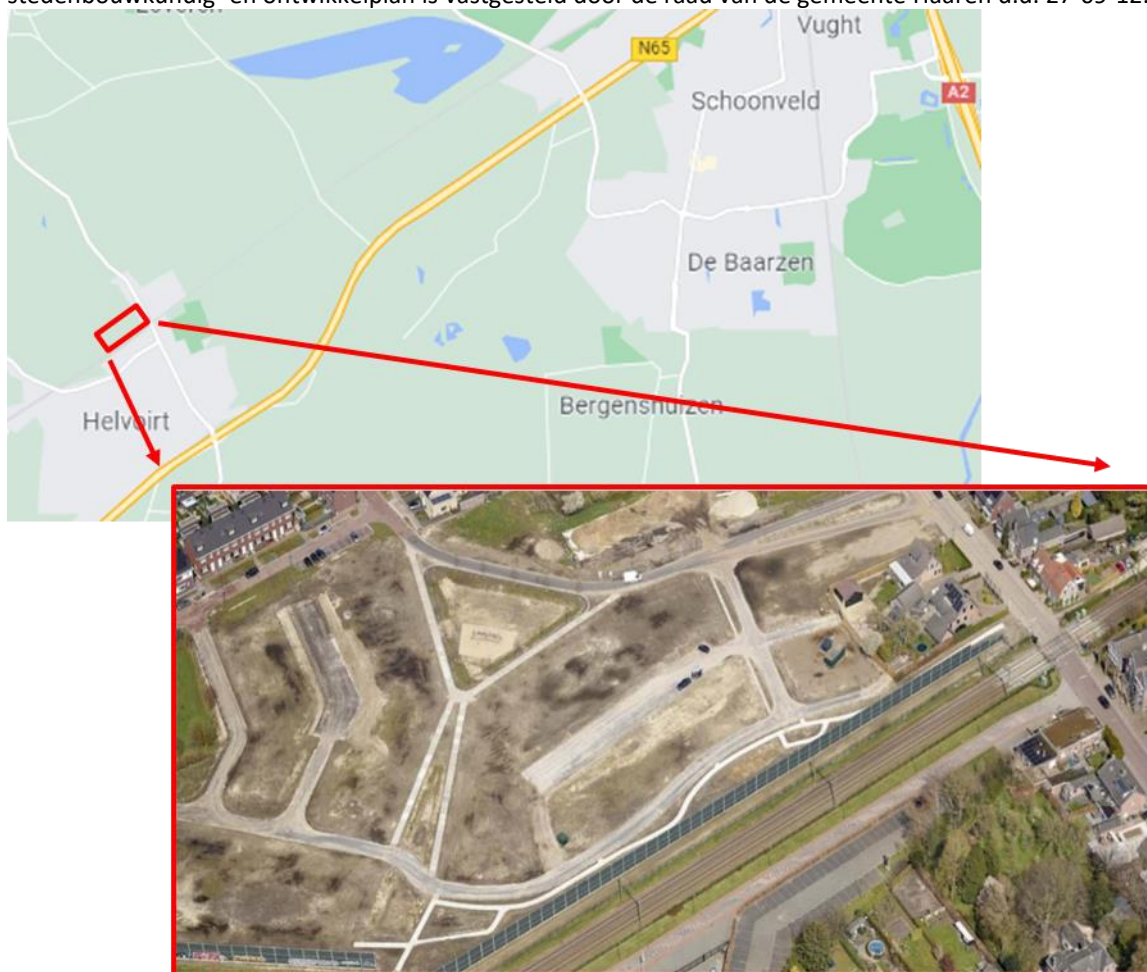
- Betaalbaarheid;
- Circulariteit;
- Klimaatadaptatie & groen.

Het document Programma van Ambities is opgenomen in de Verkoopdocumenten.

Voor de onderhavige ontwikkeling in Den Hoek ligt de focus nadrukkelijk op het realiseren van 17 circulaire nieuwbouwwoningen. Deze circulaire ontwikkeling is daarmee een pilot project voor de gemeente Vught om circulair bouwen te stimuleren binnen de gemeente Vught.

03.02 De kavels

De gronduitgifte betreft de verkoop van kavels voor de nieuwbouw van in totaal 17 woningen binnen het plangebied Den Hoek in Helvoirt, waarvan 5 woningen in het betaalbare segment en 12 woningen in het middeldure segment. De ontwikkeling valt binnen het bestemmingsplan “Den Hoek”, waarvan het stedenbouwkundig- en ontwikkelplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Haaren d.d. 27-09-12.



Onderstaand in blauw de gebieden voor de ontwikkelingskavels binnen het plangebied Den Hoek (in rood zijn CPO-kavels).



NB: Het is de Exploitant van de ontwikkelingskavels toegestaan om de verkaveling en de oppervlakten van de kavels voor de 17 woningen te wijzigen zolang het plan voldoet aan de aantallen woningen voor het betaalbare segment en het middeldure segment en zolang het plan binnen het bestemmingsplan past.

03.03 Grondprijs en VON-prijzen.

Aantal woningen:	17
Oppervlakte:	2.984 m ²
Grondprijs:	€ 1.124.095,-- exclusief BTW.
Verkoopprijs:	5 Betaalbare woningen van maximaal € 250.000,- (VON); 12 Middeldure woningen van maximaal € 400.000,- (VON);

04 UITGANGSPUNTEN VOOR DEELNAME SELECTIEPROCEDURE

04.01 Communicatie

Alle communicatie met betrekking tot deze procedure geschiedt via Tendersnet via de contactpersoon van de gemeente Vught zoals benoemd in paragraaf 02.02. Echter met uitzondering van klachten, zie hiervoor paragraaf 02.04. Het is niet toegestaan buiten de contactpersoon om te communiceren met medewerkers van de gemeente Vught over deze Verkoopprocedure. Beïnvloeding van bij de Verkoopprocedure betrokken medewerkers leidt tot uitsluiting van deelname.

04.02 Concurrentievervalsing

Mocht de Verkoper het vermoeden hebben dat Gegadigde zich schuldig maakt aan Concurrentievervalsing, dient Gegadigde, op straffe van uitsluiting, aan te tonen dat geen concurrentievervalsing heeft plaatsgevonden. Het is naar oordeel van de Verkoper of zij akkoord gaan met de verklaring van Gegadigde.

04.03 Inschrijfkosten

Aan het opstellen en uitbrengen van een Verzoek tot deelname, met inbegrip van eventueel te verstrekken nadere inlichtingen, zijn voor de Verkoper geen kosten verbonden. Eventuele kosten en/of schaden welke (kunnen) ontstaan door het niet gunnen van deze Verkoop (aan Gegadigde) zijn voor risico van Gegadigde.

04.04 Voorbehoud/niet gunnen

Uit de Verkoopdocument vloeien geen verplichtingen voort voor Gemeente Vught, anders dan de verplichting zich aan de in de Verkoopdocumenten beschreven procedures te houden. Gemeente Vught behoudt zich expliciet het recht voor de Verkoopprocedure op elk moment geheel of gedeeltelijk te annuleren zonder dat hiervoor door Gegadigden enige aanspraak kan worden gedaan op vergoeding van enige hieruit voortvloeiende schade c.q. winstderving.

04.05 Toepasselijk recht en geschillen

Op de Verkoopprocedure, de Selectie- en Gunningsbeslissing, de Overeenkomst en eventuele geschillen ter zake is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Ieder geschil tussen de bij de verkoop betrokken Partijen, voortvloeiend uit de Overeenkomst wordt bij uitsluiting voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechtbank Oost-Brabant.



05 VOORWAARDEN VERZOEK TOT DEELNAME

De voor deze Verkoopprocedure in acht te nemen voorschriften en voorwaarden staan in dit hoofdstuk vermeld. Gegadigde dient zich aan deze voorschriften en voorwaarden te houden. Afwijkingen van hetgeen is voorgeschreven in deze selectieleidraad worden niet geaccepteerd en leiden tot ongeldigheid en/of het niet (verder) in behandeling nemen van het Verzoek tot deelname.

05.01 Vormvereisten

Taal

Een Verzoek tot deelname dient te worden opgesteld in de Nederlandse taal. Daar waar brochures, technische beschrijvingen en andere bronnen gevraagd worden kan, indien die bronnen alleen in het Engels beschikbaar zijn, worden volstaan met Engelstalige informatie.

Bijlagen

Bij de Verkoopdocumenten behorende, in te vullen Bijlagen, mogen uitsluitend in het oorspronkelijke, bijgevoegde format aangeleverd te worden. Geen of onjuist gebruik maken van de formats leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan de Verkoopprocedure. Meer informatie dan gevraagd wordt niet meegenomen in de beoordeling.

Ondertekening

Daar waar gevraagd wordt om een handtekening dient het betreffende document rechtsgeldig ondertekend te worden door een daartoe tekenbevoegde personen.

Dit betreft een handtekening van (één van) de functionaris(sen) die volgens het uittreksel van het beroeps/handelsregister bevoegd is/zijn inschrijver te vertegenwoordigen. Uitzondering betreft het referentieformat. Hiervoor dient (één van) de functionaris(sen) die volgens uittreksel van het beroeps/handelsregister bevoegd is/zijn om te beslissen of betreffende organisatie als referent opgegeven mag worden het document te ondertekenen.

Indien een andere persoon binnen de organisatie dan genoemd in het beroeps/handelsregister tekent, dient dit in Deel II B van de UEA te worden opgenomen.

Algemene voorwaarden

Algemene (inkoop/verkoop) voorwaarden van Gegadigde of Derden worden uitdrukkelijk uitgesloten.

Gestandsdoeningstermijn

Gegadigde dient zijn Verzoek tot deelname minimaal 6 (zes) maanden gestand te doen. Gemeente Vught kan Gegadigden verzoeken de gestandsdoeningstermijn te verlengen.

Indiening van de Verzoek tot deelname

Een Verzoek tot deelname dient digitaal, via TenderNed, te worden ingediend. Daarbij dienen de volgende documenten te worden toegevoegd:



Onderdeel Verzoek tot deelname	Naam document	Format
Aanbiedingsbrief (optioneel*)	Brief <naam Gegadigde>	PDF
UEA document	UEA <naam Gegadigde>	PDF
Referenties	Referentie <criteriumnummer naam Gegadigde>	PDF
Uittreksel KvK	KvK <naam Gegadigde>	PDF
Akkoordverklaring	Akkoordverklaring <naam Gegadigde>	PDF

* De aanbiedingsbrief is niet van invloed op het Verzoek tot deelname.

Storingen aan het platform TenderNed kunnen voorkomen, bij constatering van een storing die van invloed is op het tijdig en volledig indienen van eventuele documenten dient u contact op te nemen met het aanspreekpunt voor de Verkoopprocedure zoals opgenomen in paragraaf 02.02

05.02 Nota van Inlichtingen

Vragen over deze Verkoopprocedure, de Verkoopdocumenten of gemotiveerde tekstsuggesties dienen via TenderNed uiterlijk te worden verstuurd op de datum zoals vermeld in de planning. De vragen en tekstsuggesties dienen middels het aangereikte Excel-format in de bijlagen via de TenderNed worden ingediend. Vragen of tekstsuggesties die niet tijdig in het bezit zijn van de contactpersoon of die op andere wijze worden ingediend als omschreven, worden niet in behandeling genomen.

Gemeente Vught behoudt zich het recht voor om tekstsuggesties niet- of gewijzigd op te nemen in de Verkoopdocumenten. Tekstsuggesties die naar het oordeel van Gemeente Vught een wezenlijke wijziging inhouden worden niet geaccepteerd.

Om invulling te geven aan het gelijkheidsbeginsel zullen alle ingediende vragen, antwoorden en eventuele verduidelijkingen via een Nota van Inlichtingen geanonimiseerd gepubliceerd worden via TenderNed uiterlijk zoals aangegeven in de planning. Gemeente Vught zal in de Nota van Inlichtingen tevens bekend maken of en zo ja, welke wijzigingen zijn doorgevoerd in de overeenkomsten.

06 EISEN TEN AANZIEN VAN GEGADIGDEN

06.01 Uitsluitingsgronden

De uitsluitingsgronden zijn aangevinkt in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA). Gegadigden kunnen verklaren dat de onderstaande uitsluitingsgronden niet op hen van toepassing zijn door het rechtsgeldig ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

De verplichte uitsluitingsgronden zijn in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) opgenomen in Deel III, onderdeel A en B.

Naast bovenstaande uitsluitingsgronden zijn Facultatieve uitsluitingsgrond(en) in de UEA opgenomen in Deel III, onderdeel C van het UEA.

06.02 Selectiecriteria

Aan de hand van twee selectiecriteria wordt een rangschikking gemaakt van gegadigden om zo te bepalen welke gegadigden worden uitgenodigd een Inschrijving te doen. Maximaal 3 gegadigden worden uitgenodigd een Inschrijving te doen.

Selectie criterium 1: Realisatie van duurzame woningen

Doelstelling

Gemeente Vught wenst inzicht te krijgen in uw ervaring met het ontwikkelen en realiseren van duurzame en circulaire nieuwbouwwoningen.

Vraagstelling

In welke mate heeft u ervaring met het ontwikkelen en realiseren van duurzame en circulaire woningen? Onder duurzame nieuwbouwwoningen verstaat gemeente Vught klimaatneutrale nieuwbouwwoningen zoals beschreven in paragraaf 01.02 van het Programma van Ambities.

Aan te tonen middels één referentie van een nieuwbouwprojecten voor betaalbare en middeldure koopwoningen met een minimale omvang van 10 nieuwbouwwoningen die niet langer dan 3 jaar geleden zijn opgeleverd vanaf het moment van publiceren van deze selectieleidraad.

In uw antwoord dient u de mate waarin de referentie aansluit bij de voorliggende opdracht aan te tonen, door in het format voor de referentie onder 'Beschrijving' de volgende vragen te beantwoorden:

- In hoeverre en op welke wijze sluiten de referenties aan bij de voorliggende Verkoop en het Programma van Ambities van de gemeente Vught voor Den Hoek?
 - Op welke wijze is en in welke mate zijn er circulaire woningen ontwikkeld en gerealiseerd?
 - Op welke wijze dragen de woningen bij aan het verminderen van de CO²-uitstoot?

Voor dit selectie criterium kan maximaal 10 punten worden behaald.

Gegadigde mag voor dit selectie criterium maximaal 1 enkelzijdige, leesbare pagina A4 benutten voor het onderdeel Beschrijving conform het referentieformat (incl. eventuele afbeeldingen).

Selectie criterium 2: Innovatief vermogen onderneming

Doelstelling

Gemeente Vught wenst inzicht te krijgen in het innovatief vermogen van uw onderneming en de ontwikkeling die uw onderneming heeft doorgemaakt op het gebied van circulair bouwen.

Vraagstelling

Waaruit blijkt het innovatief vermogen van uw onderneming en welke ontwikkelingen horen hierbij?

Aan te tonen middels één concreet verbeter/ontwikkeltraject (innovatie-, ontwikkeling-, ontwerp- of realisatietraject) die in de afgelopen 5 jaar is gestart vanaf het moment van publiceren van deze selectie leidraad.

In uw antwoord dient u de mate waarin uw verbeter/ontwikkeltraject aansluit bij de voorliggende opdracht aan te tonen door volgende vragen te beantwoorden:

- Welke stappen hebt u als onderneming de afgelopen vijf jaar genomen in uw bedrijfsvoering om succesvol te zijn op het gebied van circulair bouwen?
- Wat zijn de huidige concrete resultaten van de stappen die zijn genomen?
- Wat zijn de volgende stappen die u neemt binnen uw onderneming op het gebied van circulair bouwen?

Voor dit selectie criterium kan maximaal 10 punten worden behaald.

Gegadigde mag voor dit selectie criterium maximaal 1 enkelzijdige, leesbare pagina A4 benutten (incl. eventuele afbeeldingen).

06.03 Referenties

Meerdere projecten mogen niet gecombineerd worden om aan selectie criterium 1 te voldoen. Indien voor selectie criterium 1 gebruik gemaakt wordt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht, mogen alleen de werkelijk behaalde resultaten van het lopende contract worden opgegeven en kan niet volstaan worden met een prognose van de resultaten. Indien er gebruik wordt gemaakt van referenties waarbij Gegadigde als Combinatie de referentieopdracht heeft uitgevoerd, moet duidelijk worden aangegeven welk deel door Gegadigde is uitgevoerd. Alleen het daadwerkelijk uitgevoerde deel van de referentieopdracht mag als zodanig worden gebruikt.

Gegadigde dient de referentiebeschrijving in te dienen bij Verzoek tot deelname. Gemeente Vught behoudt zich het recht voor om zonder tussenkomst en/of toestemming van Gegadigde de juistheid van de referentie te verifiëren. Indien blijkt dat de beschrijving van de referentie onjuistheden bevat, kan de beoordeling van de referentie hierop worden aangepast.

06.04 Bewijsstukken

Ondanks dat deze selectieprocedure niet aanbestedingsplichtig is, wordt voor het toetsen van de uitsluitingsgronden het Uniforme Europese Aanbestedingsdocument (UEA) en bijbehorende bewijsmiddelen gebruikt. Deze zijn herkenbaar voor marktpartijen en waarborgen voor de gemeente de inhoud en reikwijdte van de uitsluitingsgronden. Het gebruik van dit formulier en bijbehorende bewijsstukken maakt niet dat de Aanbestedingswet op deze opdracht van toepassing is.

Door invullen en rechtsgeldig ondertekenen van het bijgevoegde Uniform Europees Aanbestedingsdocument kunnen Gegadigden verklaren dat de uitsluitingsgronden niet op hen van toepassing zijn en dat wordt voldaan aan de Geschiktheidseisen en de Selectie eisen. Binnen 7 kalenderdagen na het communiceren van de Selectiebeslissing dienen de geselecteerde Gegadigden de volgende bewijsstukken overleggen:

Algemeen:

- Een uittreksel van Inschrijving bij de Kamer van Koophandel die op het moment van inschrijven niet ouder is dan zes maanden;

Bewijsstukken verplichte uitsluitingsgronden:

- Ingevuld UEA formulier
- Een gedragsverklaring aanbesteden die op het moment van inschrijven maximaal twee (2) jaar oud is. Indien u nog niet beschikt over een gedragsverklaring aanbesteden; houdt er rekening mee dat het aanvragen van de gedragsverklaring tot acht weken in beslag kan nemen.
- Een verklaring van de Belastingdienst die op het moment van inschrijven niet ouder is dan zes (6) maanden en waarin staat dat de uitsluitingsgrond inzake het niet voldoen van betaling van belastingen en sociale verzekeringspremies niet op hem van toepassing is;

Bewijsstukken selectiecriteria (conform de eisen genoemd in paragraaf 06.04):

- Beantwoording selectie criterium 1 (referentiebeschrijving)
- Beantwoording selectie criterium 2

Overzicht:

Bewijsmiddelen	Binnen 7 dagen na Selectiebeslissing
Verplichte uitsluitingsgronden	Verklaring van de Belastingdienst (<6 maanden oud)
	Gedragsverklaring Aanbesteden (<2 jaar oud)

07 BEOORDELING VAN DE VERZOEK TOT DEELNAME

07.01 Toetsing aan vormvereisten

Tijdig ingediende Verzoeken tot deelname worden allereerst getoetst aan het voldoen aan de vormvereisten. Verzoeken tot deelname die niet aan de vormvereisten voldoen worden uitgesloten van verdere beoordeling.

07.02 Voldoen aan eisen ten aanzien van Gegadigden

Verzoeken tot deelname die voldoen aan de vormvereisten worden getoetst op het voldoen aan de eisen ten aanzien van Gegadigden. Gegadigde kan verklaren te voldoen aan de minimeisen door het rechtsgeldig ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

07.03 Beoordeling van referenties

Beoordelingsteam

Het beoordelingsteam bestaat uit maximaal drie medewerkers vanuit de gemeente Vught plus een externe adviseur duurzaamheid. Leden van het beoordelingsteam beschouwen elkaar als gelijkwaardig en hebben een gelijke stemverhouding.

Beoordelingsteam

- Projectleider gemeente Vught;
- Manager Ontwikkeling gemeente Vught;
- Beleidsmedewerker duurzaamheid gemeente Vught;
- Adviseur duurzaamheid Alba Concepts;

Van verzoeken tot deelname die voldoen aan de eisen ten aanzien van de uitsluitingscriteria worden de inzendingen beoordeeld. De ingediende referenties worden beoordeeld aan de hand van de beoordelingsaspecten zoals opgenomen in de selectiecriteria en aan de hand van onderstaand beoordelingskader. Per selectie criterium wordt op basis van onderstaand kader punten gegeven. In totaal kan maximaal 20 punten worden behaald.

0 punten	In de aangeleverde informatie is niet of onvolledig aangetoond waarom de gegadigde geschikt is voor de selectie van de Verkoop. De beoordelingsaspecten zijn niet overtuigend uitgewerkt en/of niet concreet beantwoord.
4 punten	In de aangeleverde informatie is aangetoond waarom de gegadigde geschikt is voor de selectie van de Verkoop. De beoordelingsaspecten zijn echter niet of niet overtuigend uitgewerkt en/of onvoldoende concreet beantwoord.
6 punten	In de aangeleverde informatie is aangetoond waarom de gegadigde geschikt is voor de selectie van de Verkoop. De beoordelingsaspecten zijn uitgewerkt maar zijn onvoldoende concreet en/of overtuigend beantwoord.
8 punten	In de aangeleverde informatie is aangetoond waarom de gegadigde geschikt is voor de selectie van de Verkoop. De beoordelingsaspecten zijn uitgewerkt maar zijn op een paar beoordelingsaspecten onvoldoende concreet en/of overtuigend beantwoord.
10 punten	In de aangeleverde informatie is aangetoond waarom de gegadigde geschikt is voor de selectie van de Verkoop. De beoordelingsaspecten zijn uitgewerkt en er valt niet meer overtuigende informatie te verwachten.

De ontvangen referenties worden allereerst individueel beoordeeld door de leden van het beoordelingsteam. Vervolgens wordt in consensus de definitieve beoordeling gegeven door het beoordelingsteam.

07.04 Rangschikking

Verzoeken tot deelname worden, op basis van de scores voor de selectiecriteria, gerangschikt. De Gegadigde met het hoogste aantal punten voor de selectiecriteria wordt als eerste geselecteerd, het verzoek met het op een na hoogste aantal punten voor de selectiecriteria als tweede, et cetera.



08 SELECTIEPROCEDURE & VERVOLG

Nadat de verzoeken tot deelname zijn gerangschikt wordt de selectiebeslissing gepubliceerd en worden de Gegadigden 1 tot en met 3 in de rangschikking uitgenodigd voor het indienen van een Inschrijving. Indien minder dan drie Gegadigden hebben voldaan aan de vormvereisten, de uitsluitingsgronden en geschiktheid worden minder Gegadigden uitgenodigd voor het indienen van een Inschrijving. Indien meer dan drie Gegadigden op basis van bovenstaande werkwijze in aanmerking zouden komen voor het indienen van een Inschrijving (bijvoorbeeld omdat twee gegadigden aanspraak maken op de derde plaats in de rangschikking) wordt door middel van loting bepaald welke Gegadigden worden geselecteerd voor het indienen van een inschrijving. De werkwijze van loting is afhankelijk van de specifieke situatie die loting noodzakelijk maakt. De loting is openbaar.

Alle Gegadigden ontvangen van de gemeente Vught de Selectiebeslissing over het eindresultaat van de beoordeling van het Verzoek tot deelname. Door iedere Gegadigde kan nadere informatie worden ingewonnen bij de contactpersoon van Gemeente Vught voor een mondeling toelichting op de beoordeling van de Verzoek tot deelname.

Indien een Gegadigde zich niet kan vinden in de Selectiebeslissing, wordt hij gedurende zeven kalenderdagen na dagtekening van de bekendmaking van de Selectiebeslissing in de gelegenheid gesteld bezwaar te maken door een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningen rechter te Oost-Brabant. In het belang van een snelle en goede voortgang wordt iedere Gegadigde verzocht om de contactpersoon van de gemeente Vught tijdig op te hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel, onder gelijktijdige toezending van een kopie van een betekende dagvaarding met daarin de vermelding van de datum waarop de rechtbank de zaak behandelt.

Door het uitbrengen van een Verzoek tot deelname gaat Gegadigde ermee akkoord dat bovengenoemde termijn van zeven (7) kalenderdagen een vervaltermijn is en dat het niet uitbrengen van een dagvaarding binnen deze termijn in kort geding leidt tot niet-ontvankelijk verklaring van de Gegadigde en verval van iedere aanspraak.

08.01 Gunningsfase

Na het verstrijken van de stand still-termijn start direct aansluitend de gunningsfase met de drie geselecteerde Gegadigden. In de gunningsfase worden Inschrijvers gevraagd een BCI score af te geven voor de woningen die worden ontwikkeld. De gunningscriteria richten zich daarmee voornamelijk op het maximaliseren van de circulariteit van de te realiseren woningen.

Om de Inschrijvers te ondersteunen bij het maken van een BCI berekening stelt de gemeente Vught kosteloos een BCI account en een Training Gebruik BCI Gebouw op locatie (niet online) ter beschikking. Na afloop van deze training zijn alle Inschrijvers in staat om volledig zelfstandig aan de slag te gaan met BCI Gebouw. De training wordt gegeven door Alba Concepts aan alle Inschrijvers tegelijk.

Omdat de grondprijs is vastgesteld heeft de Inschrijver die het hoogst aantal punten behaald voor de Gunningscriteria op kwaliteit de beste prijs-kwaliteitverhouding en wordt met die partij de Overeenkomst gesloten.



BIJLAGEN (SEPARAAT TOEGEVOEGD)

- 1 Formulier Vragen Nota van Inlichtingen
- 2 Referentie format
- 3 UEA formulier
- 4 Concept Overeenkomst
- 5 Akkoordverklaring

