

Selectie- en gunningsleidraad Verkoop bouwkwavel voor woningbouw op De Kaghe in Espel



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Gemeente Noordoostpolder

Juli 2022

Zaaknummer 2022070470494

Inhoudsopgave

Algemene informatie	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Keuze aanbestedingsprocedure	3
1.3 Aanleiding en doel van de aanbesteding	3
1.4 Clustering van opdrachten en percelenindeling.....	4
1.5 Af te sluiten Verkoopovereenkomst.....	4
1.6 Gunningscriterium	4
1.7 Aanbestedende dienst en contactpersoon	5
1.8 Leeswijzer	5
2. Procedureverloop	6
2.1 Digitaal aanbesteden via TenderNed	6
2.2 Schriftelijke vragenronde	6
2.3 Verstrekken Nota van Inlichtingen	6
2.4 Vragen met gerechtvaardigd economisch belang	6
2.5 Mogelijkheid tot het stellen van verduidelijkingsvragen	6
2.6 Rechtsverwerking	7
2.7 Indienen van de aanmelding	7
2.8 Ontvangstbevestiging	7
2.9 Opening aanmeldingen en inschrijvingen	7
2.10 Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie.....	7
2.11 Planning.....	8
3. Over de Opdracht	9
3.1 Beleid en bestemmingsplan	9
3.2 Omschrijving van de opdracht.....	9
3.3 Aanvragen Omgevingsvergunning	10
3.4 Afname grond en bouwplicht.....	10
3.5 Af te sluiten overeenkomst	10
3.6 Tenderkostenvergoeding	10
4. Vormvereisten, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	11
4.1 Vormvereisten	11
4.2 Uitsluitingsgronden.....	13
4.3 Geschiktheidseisen	14
4.4 In te dienen bewijsstukken na voorgenomen selectie.....	16
5. Uw aanmelding en de beoordeling hiervan	17
5.1 Algemeen	17
5.2 Loting	17
5.3 Selectie- en beoordelingscommissie.....	17
5.4 Selectiecriteria en beoordeling	17
6. Gunningsfase: Uw inschrijving en de beoordeling hiervan	20



Algemene informatie

1.1 Inleiding

Voor u ligt de selectie- en inschrijvingsleidraad van gemeente Noordoostpolder (hierna: de gemeente) voor de verkoop van een bouwka­vel voor woningbouw op de voormalige schoollocatie De Kaghe in Espel.

De gemeente Noordoostpolder is een buitengewone gemeente. Bijna 75 jaar geleden drooggelegd, vormgegeven op de tekentafel, tot leven gebracht door pioniers.

Een gebied van 59.620 hectare met eigen kwaliteiten. Duurzaam, energiek, centraal gelegen, open en toegankelijk en met volop ruimte.

De gemeente bestaat uit de centrumplaats Emmeloord met de tien omliggende dorpen Marknesse, Ens, Creil, Tollebeek, Bant, Nagele, Espel, Rutten, Kraggenburg en Luttelgeest. Daarnaast is per 1 november 2008 aan het Werelderfgoed Schokland een eigen plaatsnaam (Schokland) toegekend.



De zonder meer gunstige vestigingsfactoren zorgen ervoor dat ondernemers onze gemeente hoog waarderen. Noordoostpolder is goed bereikbaar via de A6 en N50 en staat bekend om de positieve werkhouding en het goed georganiseerde bedrijfsleven.

Meer informatie over onze organisatie en diverse stadsontwikkelingsprojecten kunt u vinden op www.noordoostpolder.nl

1.2 Keuze aanbestedingsprocedure

De gemeente volgt voorafgaand aan het contracteren van een marktpartij die deze ontwikkeling ter hand zal nemen, een “niet-openbare” Europese aanbesteding in de zin van de Aanbestedingswet 2012.

Dit type aanbesteding is verdeeld in twee fasen:

1. De selectiefase
2. De gunningsfase.

In de selectiefase kunnen maximaal vijf (5) ‘ge­gadigden’ zich op basis van hun ‘aanmelding’ kwalificeren om in de gunningsfase als ‘inschrijver’ een ‘inschrijving’ in te dienen. Indien minder dan vijf ge­gadigden kunnen worden geselecteerd kan de gemeente de procedure in de gunningsfase met minder ge­gadigden voortzetten.

Om tot de keuze voor een niet-openbare procedure te komen heeft de gemeente zowel de lasten vermindering als de marktsituatie in ogenschouw genomen. De gemeente meent dat deze procedure zowel aan de markt kant als aan de zijde van de gemeente de administratieve lasten vermindert. Ook verwacht de gemeente dat een groot aantal ge­gadigden in de markt zijn die zich kunnen kwalificeren voor de uitvoering van onderhavige opdracht. Het feit dat niet alleen op prijs zal worden gegund heeft hieraan ook bijgedragen.

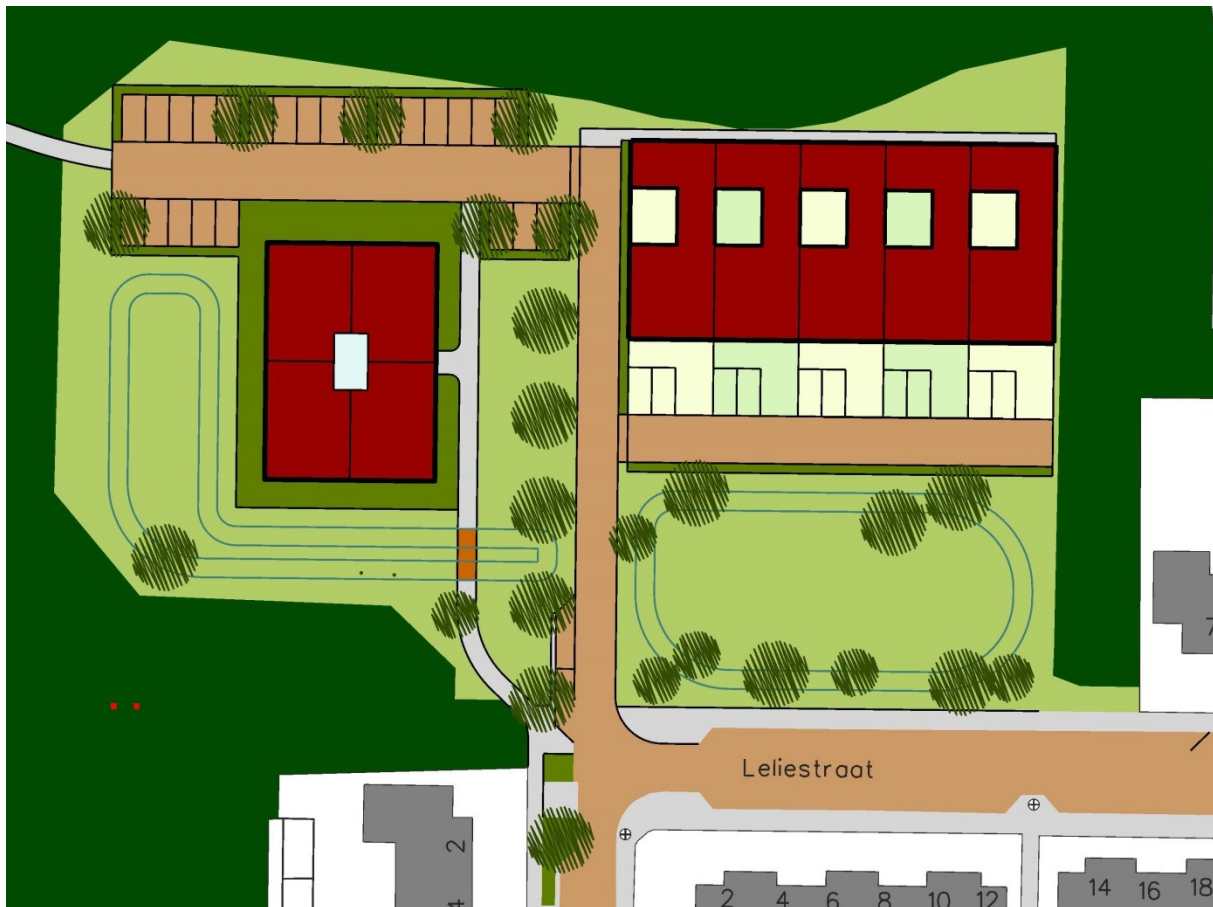
Gegadigden die aan de minimeisen voldoen, al dan niet in de vorm van een samenwerkingsverband of door een beroep te doen op derden, worden in deze selectiefase van harte uitgenodigd als ge­gadigde een aanmelding in te dienen.

1.3 Aanleiding en doel van de aanbesteding

Op de voormalige schoollocatie De Kaghe in Espel is ontwikkelruimte. Voor de locatie aan de Leliestraat kunnen maximaal 18 appartementen/woningen worden gerealiseerd. Deze woningen kunnen bestaan uit circa 11-13 appartementen en maximaal 5 levensloopbestendige woningen. Voor de ontwikkeling van dit plandeel moet de grond nog bouwrijp gemaakt worden. De gemeente levert de grond bouwrijp op.



De gemeente beoogt met deze onderhandse aanbesteding één projectontwikkelaar te contracteren, die op basis van de in deze leidraad genoemde voorwaarden de aangewezen bouwkaavel (grond) koopt van de gemeente, de ontwikkeling en bouw van maximaal 18 appartementen/woningen gaat uitvoeren. De gemeente maakt aansluitend de openbare ruimte woonrijp.



1.4 Clustering van opdrachten en percelenindeling

Er is binnen deze opdracht geen sprake van ongeoorloofd samenvoegen en clusteren. De opdracht betreft de verkoop van een bouwkaavel voor woningbouw en kan niet in percelen opgedeeld worden.

1.5 Af te sluiten Verkoopovereenkomst

Uiterlijk 1 maand nadat het gunningsbesluit is gepubliceerd, zal de gemeente met de winnaar van deze aanbesteding een Verkoopovereenkomst afsluiten. Op de af te sluiten overeenkomst zijn de Algemene verkoopvoorwaarden van grond van de gemeente van toepassing.

Een conceptversie van de Verkoopovereenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarden zijn bijgevoegd als bijlage. Met het indienen van uw aanmelding c.q. inschrijving geeft u aan hier onvoorwaardelijk mee in te stemmen. De ontbrekende informatie in de overeenkomst wordt na gunning ingevuld. Indien u op- of aanmerkingen heeft bij bijvoorbeeld de Algemene verkoopvoorwaarden en of de concept Verkoopovereenkomst dient u hier tijdig vragen over te stellen. Daarbij wordt u uitgenodigd concrete tekstvoorstellen te doen. In de nota('s) van inlichtingen kan de gemeente hier vervolgens haar reactie op geven.

1.6 Gunningscriterium

De geselecteerde gegadigden worden in de gunningsfase uitgenodigd een inschrijving te doen. De gemeente zal de ingediende inschrijvingen vervolgens beoordelen. De gemeente hanteert hierbij als gunningscriterium Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) welke wordt vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV). Dit betekent dat inschrijvingen beoordeeld zullen worden op zowel het sub-gunningscriterium Prijs als Kwaliteit. Zie verder hoofdstuk 6 van deze leidraad



1.7 Aanbestedende dienst en contactpersoon

Als aanbestedende dienst treedt op:

Gemeente Noordoostpolder
Harmen Visserplein 1
8302 BW NOORDOOSTPOLDER

Namens de gemeente wordt de aanbesteding uitgevoerd door het cluster Beleidsontwikkeling, ondersteund door het cluster Advies (Inkoop) van de gemeente. Contactpersoon voor deze aanbesteding is: Bastiaan Baan. Indien er een storing is in TenderNed is hij te bereiken via inkoop@noordoostpolder.nl of +31 527 633 457.

Contact op andere dan de in de genoemde of voorziene momenten is slechts toegestaan als het tussentijdse contact echt noodzakelijk is en niet anders kan. In ieder geval verbiedt de gemeente het opnemen van contact met anderen dan de genoemde contactpersoon of diens vervanger.

Indien de gemeente van oordeel is dat een ondernemer getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de aanbestedingsprocedure kan bezorgen, wordt de ondernemer uitgesloten van deelname.

De regie over de af te sluiten overeenkomst zal namens de gemeente worden gevoerd door de directeur, de heer D. Eikenaar of een door deze functionaris aangewezen persoon.

1.8 Leeswijzer

Deze leidraad bestaat uit 6 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 behelst de inleiding. Hoofdstuk 2 beschrijft het procesverloop. In hoofdstuk 3 wordt nader ingezoomd op de opdracht. Wat wil de gemeente bereiken en welke randvoorwaarden gelden daarbij. Hoofdstuk 4 beschrijft de vormvereisten, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen waaraan gegadigden moeten voldoen. Hoofdstuk 5 beschrijft de wijze waarop bepaald wordt welke gegadigden uitgenodigd worden een inschrijving in te dienen in de volgende fase van de aanbesteding. Hoofdstuk 6 betreft de gunningsfase waarin de gunningscriteria en beoordeling beschreven wordt.

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze inschrijvingsleidraad:

1. Spelregels tijdens dit aanbestedingstraject
2. Uniform Europees aanbestedingsdocument (UEA)
3. Technische bekwaamheid
4. Ervaringscriterium
5. Akkoordverklaring grondprijs
6. Richtprijs koopwoningen
7. Perceeltekening/bouwvelop van de locatie met afmetingen
8. Concept Bestemmingsplanregels / onderzoeken en Plankaart nieuw bestemmingsplan
9. Beeldkwaliteitsplan
10. Concept Verkoopovereenkomst
11. Algemene verkoopvoorwaarden voor grond
12. Machtiging Penvoerder (indien van toepassing)



2. Procedureverloop

2.1 Digitaal aanbesteden via TenderNed

De gehele aanbesteding verloopt via het aanbestedingsplatform TenderNed (www.tenderned.nl). Dit betekent dat:

- Aanbestedingsstukken digitaal ter beschikking worden gesteld via TenderNed.
- Het stellen van vragen plaats vindt via TenderNed.
- Aanmeldingen (selectiefase) en inschrijvingen (gunningsfase) uitsluitend via TenderNed kunnen worden ingediend.
- Ook alle verdere correspondentie in beginsel plaats vindt via TenderNed.

Via www.tenderned.nl/voor-ondernemingen/ondersteuning zijn tal van kennisbronnen te raadplegen.

Indien u technische problemen ervaart of vragen hebt over de werking van TenderNed, dan dient contact opgenomen te worden met de Servicedesk van TenderNed. Mede vanwege de beperkte bereikbaarheid van de helpdesk (tijdens kantooruren) wordt aangeraden tijdig te beginnen met de benodigde acties in TenderNed, in het bijzonder de activiteiten waar een deadline op geldt.

2.2 Schriftelijke vragenronde

U kunt uw vragen naar aanleiding van de ontvangen aanbestedingsstukken uiterlijk op de in de planning opgenomen datum indienen. Het stellen van vragen kan enkel via TenderNed. Daarbij neemt u in ieder geval het volgende in acht:

- elke vraag wordt separaat gesteld, clustering van vragen is niet toegestaan; en
- bij elke vraag verwijst u duidelijk op welk onderdeel van de aanbestedingsstukken deze vraag betrekking heeft (concrete aanleiding voor de vraag in de aanbestedingsstukken, zoals bijlage, paragraaf- of eisnummer, en zonder bedrijfsinformatie te noemen (anoniem));
- het is de verantwoordelijkheid van de vraagsteller om geen bedrijfsgevoelige informatie in de vraag op te nemen. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld indien bedrijfsgevoelige informatie in de vraagstelling wordt gepubliceerd.

2.3 Verstrekken Nota van Inlichtingen

De vragen inclusief de antwoorden worden conform planning als Nota van Inlichtingen op TenderNed gepubliceerd. Daarbij wordt de bedrijfsnaam en naam van de vraagsteller niet vrijgegeven. Middels de Nota van Inlichtingen kan de gemeente tevens punten in de leidraad wijzigen.

De (laatste) Nota van Inlichtingen wordt uiterlijk tien (10) kalenderdagen voor sluitingsdatum aanmelding of inschrijvingen op TenderNed gepubliceerd. Door de gemeente verstrekte inlichtingen zijn alleen bindend voor zover zij schriftelijk zijn vastgelegd.

2.4 Vragen met gerechtvaardigd economisch belang

U kan via TenderNed gemotiveerd verzoeken om bepaalde informatie niet in de openbare Nota van Inlichtingen op te nemen indien openbaarmaking schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van uw onderneming. Indien de gemeente een dergelijk verzoek afwijst, laat zij dit aan u weten via de berichtenmodule in TenderNed en wordt de vraag niet beantwoord. Indien de u de vraag toch beantwoord wilt hebben, dient u de vraag opnieuw te stellen via TenderNed, maar ditmaal zonder de classificatie van een individuele vraag.

2.5 Mogelijkheid tot het stellen van verduidelijkingsvragen

De gemeente kan u na verstrekking van de eerste Nota van Inlichtingen eventueel de mogelijkheid geven om verduidelijkingsvragen te stellen. Deze eventuele vragenronde verloopt op een gelijke wijze als de eerste, behoudens dat de gestelde vragen enkel betrekking mogen hebben op de door de gemeente gegeven antwoorden in de eerste Nota van Inlichtingen. Vragen die hier niet aan voldoen blijven onbeantwoord. U dient daarom duidelijk aan te geven op welk gegeven antwoord uw vraag betrekking heeft.

Het stellen van nieuwe vragen is in beginsel niet toegestaan. Ter beoordeling van de gemeente kunnen nieuwe vragen in behandeling worden genomen voor zover de beantwoording van deze nieuwe vragen van belang zijn voor het uit kunnen brengen van een kwalitatief goede en concurrerende aanbieding.



2.6 Rechtsverwerking

De gemeente verwacht een proactieve houding van gegadigden, hetgeen betekent dat u eventuele onduidelijkheden, onvolkomenheden, tegenstrijdigheden in de aanbestedingsstukken binnen de termijn zoals opgenomen in de planning zelf aan de gemeente moet melden, zodat uw meldingen nog gecorrigeerd kunnen worden.

Na het verstrijken van de uiterste termijn waarbinnen de aanmeldingen of inschrijvingen moeten zijn ingediend, kunt u geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden / onvolkomenheden / tegenstrijdigheden in de aanbestedingsstukken. Derhalve verliest u uw recht om na die termijn alsnog bezwaar te maken tegen (de gevolgen van) eventuele schendingen van het (aanbestedings-)recht, voor zover daarvan sprake zou zijn in de aanbestedingsstukken en wordt geacht dat u onverkort en onvoorwaardelijk instemt met de inhoud van die stukken. De gemeente is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onduidelijkheden / onvolkomenheden / tegenstrijdigheden in de aanbestedingsstukken. Door in te schrijven gaat u akkoord met bovenstaande rechtsverwerkingsclausule.

Indien u na kennisneming van een Nota van Inlichtingen (nog steeds) meent dat er tegenstrijdigheden, onvolkomenheden of onrechtmatigheden in de aanbesteding staan, dan dient u op straffe van rechtsverwerking en verval van recht zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk vier (4) kalenderdagen vóór de sluitingsdatum van de aanmelding of inschrijvingen, de gemeente ter zake in kort geding te betrekken door het betekenen van een dagvaarding. Aan het uitblijven in de hiervoor bedoelde zin van vragen of opmerkingen, respectievelijk van een kort geding, ontleent de gemeente het gerechtvaardigde vertrouwen dat de aanbesteding kan worden voortgezet en kan worden overgegaan tot ontvangst van de inschrijvingen. Ondernemers, ongeacht of ze wel of niet aanmelden of inschrijven, die niet tijdig een kort geding aanhangig maken, verliezen het recht later nog in rechte te ageren tegen vermeende onregelmatigheden in het kader van deze aanbestedingsprocedure en zijn dan niet ontvankelijk in hun vordering.

2.7 Indienen van de aanmelding

Gegadigden dienen hun aanmelding of inschrijving in TenderNed in te dienen conform het gestelde in de aanbestedingsstukken, waaronder eveneens begrepen de nota('s) van inlichtingen. Let op: het beantwoorden van vragen en uploaden van documenten in TenderNed staat niet gelijk aan het indienen van een aanmelding. Het indienen van de aanmelding vereist een separate actie in het systeem die bevestigd moet worden met een SMS-code.

Let op: het beantwoorden van vragen en uploaden van documenten in TenderNed staat niet gelijk aan het indienen van een aanmelding of inschrijving. Het indienen van de inschrijving vereist een **separate actie** in het systeem die bevestigd moet worden met een **SMS-code**. Ten tijde van het indienen van een aanmelding of inschrijving dient u rekening te houden met het volgende: indien wordt gevraagd om documenten te uploaden dient u uw documenten te uploaden achter de tab 'overige documenten'.

2.8 Ontvangstbevestiging

Na het indienen van uw aanmelding of inschrijving ontvangt u een TenderNed-bericht met de bevestiging. Indien dit uitblijft wordt aangeraden contact op te nemen met de Servicedesk van TenderNed.

2.9 Opening aanmeldingen en inschrijvingen

De opening zal na de indieningstermijn plaatsvinden. Opening geschiedt volledig digitaal en is een formaliteit. Er worden geen gegadigden bij de opening toegelaten.

2.10 Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie

Op grond van alle beschikbare informatie komt de gemeente tot een keuze voor de te selecteren gegadigden. De gegadigden die voornamelijk niet voor selectie in aanmerking komen, krijgen hiervan bericht. Voor deze gegadigden bestaat de mogelijkheid een kort geding tegen de voorgenomen selectiebeslissing aanhangig te maken. De termijn hiervoor is 20 dagen na verzending van voornoemd bericht. Dit betreft een fatale termijn.

De geselecteerde gegadigden krijgen bericht van het voornemen tot selectie en worden verzocht bewijsstukken aan te leveren ter nadere toetsing op de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en conformiteit met de gestelde voorwaarden et cetera, zoals benoemd in de aanbestedingsstukken die



gehanteerd zijn gedurende de selectiefase. Indien de toets van de bewijsmiddelen of verificatie anderszins niet slaagt, wordt de aanmelding van betreffende geselecteerde gegadigde ongeldig verklaard, ter zijde gelegd en wordt een nieuwe selectiebeslissing genomen. De alsnog afgewezen gegadigde krijgt eveneens tot 20 dagen na verzending van die beslissing de tijd om een kort geding aanhangig te maken.

Bij het wegvallen van de betreffende gegadigde uit de rangschikking, schuiven de oorspronkelijk lager gerangschikte gegadigden een plaats op. Op basis van deze verschuiving wordt, indien opportuun, de gegadigde die hiervoor in aanmerking komt alsnog geselecteerd. Indien hier sprake van is, wordt de aanmelding van deze gegadigde getoetst als hiervoor beschreven.

2.11 Planning

Voor de selectiefase en gunningsfase wordt de volgende indicatieve planning in acht genomen. De planning kan door de gemeente lopende de indieningstermijn gewijzigd worden middels een nota van inlichtingen.

Nr.	Activiteit	Datum
Selectiefase		
1.	Publiceren Selectie- en gunningsleidraad	Do. 14 juli 2022
2.	Sluiting vragenronde	Ma. 15 augustus 2022 vóór 10:00 uur
3.	Publicatie Nota van Inlichtingen	Ma. 22 augustus 2022
4.	Indienen aanmelding	Do. 01 september vóór 10:00 uur
5.	Einde beoordeling aanmeldingen	Vr. 16 september 2022
6.	Publiceren Selectiebeslissing	Wo. 21 september 2022
7.	Einde bezwaartermijn	Di. 11 oktober 2022 om 00:00 uur
Gunningsfase		
8.	Versturen uitnodiging tot inschrijving	Wo. 12 oktober 2022
9.	Sluiting vragenronde	Ma. 07 november 2022 vóór 10:00 uur
10.	Publicatie Nota van Inlichtingen	Ma. 14 november 2022
11.	Indienen inschrijving	Ma. 12 december 2022 vóór 10:00 uur
12.	Einde beoordeling inschrijvingen	Ma. 09 januari 2023
13.	Publiceren gunningsbeslissing	Vr. 13 januari 2023
14.	Einde bezwaartermijn	Do. 02 februari 2023 om 00:00 uur
15.	Afsluiten Verkoopovereenkomst	Do. 02 maart 2023



3. Over de Opdracht

3.1 Beleid en bestemmingsplan

In haar Woonvisie (2020) richt de gemeente Noordoostpolder zich op het grijpen van kansen in de woningmarkt. Door toevoeging van nieuwe woningen hoopt de gemeente de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief in te vullen, passend bij de woonwensen van verschillende doelgroepen.

Voor deze locatie aan de Leliestraat te Espel (Perceel EZ 473 en Perceel EZ 428) geldt het bestemmingsplan 'Espel' welke op 18 oktober 2012 door de gemeenteraad is vastgelegd. Het bestemmingsplan 'Espel' is vastgelegd met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00504 conform art 1.2.1. tot en met 1.2.4 van de Bro. Vanuit omwonenden en het dorp (dorpsbelang) is er de wens om deze locatie anders in te vullen. Door in gesprek te gaan met omwonenden en het dorp hebben we nieuwe inzichten gekregen voor een andere invulling van deze locatie. Het doel is om dit perceel op een andere manier voor een ander woningtype te benutten, die meer recht doet en invulling geeft aan de locatie. In bijlage 8 vindt u het concept van de plankaart voor in het nieuwe bestemmingsplan.

Het nieuwe ontwerp bestemmingsplan wordt in procedure gebracht (inspanningsverplichting). Het vooroverleg heeft inmiddels plaatsgevonden. Na vaststelling door college van B&W zal het ontwerpbestemmingsplan vanaf eind augustus ter inzage worden gelegd. Aan de gemeenteraad wordt een besluit over het bestemmingsplan in januari 2023 gevraagd. Onder voorbehoud van een bezwaar bij de Raad van State zal 1 maart 2023 het bestemmingsplan onherroepelijk zijn.

3.2 Omschrijving van de opdracht

Hoewel de opdracht uit twee deelgebieden bestaat is er geen sprake van ongeoorloofd samenvoegen van de opdracht. De opdracht wordt gezien als een geheel waarbij de gegadigden al dan niet in een combinatie of ander samenwerkingsverband kunnen deelnemen aan deze aanbesteding. Om die reden wordt de opdracht ook niet in percelen verdeeld.

De opdracht bestaat uit:

1. afname van de grond (bouwka­vel) te Espel (zie verkoopovereenkomst voor de grond, bijlage 10);
2. de ontwikkeling en bouw van maximaal 18 woningen op de afgenomen bouwka­vel.

3.2.1 Verkoop (bouwrijpe) grond, ontwikkeling en realisatie woningbouw

De gemeente verkoopt de grond aan de winnende inschrijver, in combinatie met een plicht dat hij binnen een gestelde termijn, op basis van zijn inschrijving, tot ontwikkeling en realisatie van de bouw van maximaal 18 woningen komt. Voor de ontwikkeling en realisatie is de grond nog niet bouwrijp gemaakt. De gemeente draagt zorg voor het bouwrijp maken van de grond. Het bouwrijp maken start na definitieve gunning, ondertekende koopovereenkomst en een onherroepelijk bestemmingsplan. Op basis van de huidige planning wordt uitgegaan van levering van een bouwrijpe grond op 1 juli 2023.

3.2.2 Doelstelling van de opdracht

Met de uitvoering van de opdracht wil de gemeente de volgende doelen realiseren:

- Kwantitatief en kwalitatief invulling geven aan de woonbehoefte in Espel;
- Aangenaam, buitengewoon wonen in een bereikbare, aantrekkelijke woonlocatie;
- Invulling geven aan woonwensen van diverse doelgroepen in de betaalbare categorie;
- Een goede communicatie met gemeente en bewoners.

In oktober 2020 is de Woonvisie vastgesteld, de woonvisie heeft als titel "kansen grijpen" en dat is precies wat we willen gaan doen. We willen de vraag van vandaag beantwoorden en tegelijkertijd inspelen op de toekomst. Ook dan willen we een gemeente blijven waar het goed wonen is. Dat betekent dat we nu inspelen op de markt en ruimte bieden voor experimenten en nieuwe woonvormen. Vanuit de woonvisie moet de gemeente de komende 10 jaar minstens 1000 woningen realiseren.

3.2.3 Randvoorwaarden

Om deze doelen in te vullen is een verkavelingsplan en een stedenbouwkundig advies gemaakt voor deze locatie in Espel. De randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn:

- Concept bestemmingsplan en bijhorende onderzoeken zijn beschikbaar als bijlagen.
- Het beeldkwaliteitsplan is als onderdeel van de toelichting in het bestemmingsplan beschikbaar als bijlage.



- Perceel (Bouwka­vel): Het perceel waar u een inschrijving voor doet, staat in de bijlage op de situatietekening.
- Typologie woningen: Het zijn 2 percelen waarbij de opgave is het ontwikkelen/ontwerpen en (laten) bouwen van maximaal 18 woningen. Voor het ene perceel gaat het om 11-13 appartementen en voor het andere perceel gaat het om maximaal 5 levensloopbestendige woningen.
- Koopprijs: de grondprijs van de locatie voor maximaal 18 woningen wordt berekend aan de hand van het aantal woningen, het ontwerp en de kavelindeling. Het totaal aantal vierkante meters is ca 2897 m².

3.3 Aanvragen Omgevingsvergunning

De winnaar van deze aanbesteding zorgt zelf voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Kosten van onderzoeken en leges zijn voor rekening van inschrijver.

3.4 Afname grond en bouwplicht

De winnaar van deze aanbesteding heeft tot uiterlijk tot 1 juli 2023 de mogelijkheid om de grond af te nemen conform de gestelde randvoorwaarden en eisen aan de opdracht. Het vastgoed dient uiterlijk binnen 2 jaar na afname van de grond te worden gerealiseerd.

3.5 Af te sluiten overeenkomst

Uiterlijk 1 maand nadat de gunningsbeslissing is gepubliceerd zal de gemeente met de winnaar van deze aanbesteding een Verkoopovereenkomst afsluiten. Op de af te sluiten overeenkomst zijn de Algemene verkoopvoorwaarden van grond van de gemeente van toepassing.

Een conceptversie van de Verkoopovereenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarden zijn bijgevoegd als bijlage. Met het indienen van uw inschrijving geeft u aan hier onvoorwaardelijk mee in te stemmen. De ontbrekende informatie in de overeenkomst wordt na gunning ingevuld. Indien u op- of aanmerkingen heeft bij bijvoorbeeld de Algemene verkoopvoorwaarden en of de concept Verkoopovereenkomst dient u hier tijdig vragen over te stellen. Daarbij wordt u uitgenodigd concrete tekstvoorstellen te doen. In de nota('s) van inlichtingen kan de gemeente hier vervolgens haar reactie op geven.

3.6 Tenderkostenvergoeding

Onverminderd het bepaalde in bijlage 1 Spelregels bij het aanbestedingstraject komt iedere geselecteerde gegadigde, die in de gunningsfase een geldige inschrijving heeft ingediend, in aanmerking voor een tenderkostenvergoeding van maximaal € 2.500,- excl. BTW.

De inschrijver aan wie de opdracht wordt gegund maakt geen aanspraak op deze tenderkostenvergoeding. Om in aanmerking te komen voor deze tenderkostenvergoeding dient een afgewezen inschrijver, na de definitieve gunning, een verzoek daartoe in bij de gemeente met een onderbouwing van de door hem gemaakte tenderkosten.



4. Vormvereisten, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

4.1 Vormvereisten

Aanmelding voor deelname aan de selectiefase en gunningsfase dienen op straffe van uitsluiting aan de volgende vormvereisten te voldoen.

4.1.1 Voorschriften

Tijdens deze aanbesteding gelden procedurevoorschriften waaraan u zich door deelname aan de procedure en in het bijzonder het indienen van een aanmelding en inschrijving onvoorwaardelijk conformeert. Het bepaalde in de aanbestedingsstukken, waaronder de bijlagen, in het bijzonder de bijlage I 'Spelregels tijdens het aanbestedingstraject', is volledig en onverkort van toepassing tijdens elke fase van deze aanbesteding. Alleen aanmeldingen en inschrijvingen welke met inachtneming van de in de aanbestedingsstukken inclusief nota's van inlichtingen opgenomen voorschriften zijn opgemaakt en ingezonden kunnen in behandeling worden genomen. Het is niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in aanbestedingsstukken of gevraagde en in te dienen modellen.

4.1.2 Volledige en tijdige aanmelding

Uw aanmelding moet uiterlijk op het in de planning genoemde moment zijn ingediend in TenderNed. U bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig indienen en de volledigheid van de aanmelding. Te laat ingediende aanmeldingen worden uitgesloten van deelname.

Let op: de gemeente is niet verantwoordelijk voor fouten die u maakt bij het tijdig en volledig aanleveren van informatie via TenderNed. Raadpleeg daarom bij twijfel tijdig de servicedesk van TenderNed. In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment of nabij de sluitingstermijn, behoudt de gemeente zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven zolang de aanmeldingen nog niet zijn geopend, ook als de sluitingstermijn al gepasseerd is.

4.1.2.1 In te dienen stukken bij aanmelding

De aanmelding dient in de Nederlandse taal gesteld te zijn en bestaat uit de volgende documenten:

Wat	Model	Opmerking
1. Visie op woningbouw in de Espel	Vormvrij	U dient een beschrijving in conform het bepaalde in hoofdstuk 5.4.1 van deze leidraad. Let op het maximaal aantal toegestane pagina's.
2. Innovatief vermogen circulariteit en duurzaamheid	Vormvrij	U dient een beschrijving in conform het bepaalde in hoofdstuk 5.4.2 van deze leidraad. Let op het maximaal aantal toegestane pagina's.
3. Referenties kerncompetenties	Conform bijlage 3 Technische bekwaamheid	Zie beschrijving hoofdstuk 4.3.1.2 van deze leidraad
4. Ervaringscriterium	Conform bijlage 4	Zie beschrijving hoofdstuk 5.4.3
5. Akkoordverklaring grondprijs	Conform bijlage 5	Zie beschrijving hoofdstuk 6.1.5.5
6. Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Conform bijlage 2	Deelnemers aan het samenwerkingsverband of derden waarop een beroep wordt gedaan dienen zelfstandig een Eigen verklaring in te dienen.

Het is op straffe van uitsluiting, niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de aanbestedingsstukken.



4.1.3 Aantal keer deelnemen

Ten aanzien van het indienen van een aanmelding geldt het volgende:

- Een ondernemer mag zich slechts éénmaal aanmelden, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie) of holding.
- Een ondernemer mag slechts éénmaal als onderaannemer bij aanmeldingen worden betrokken (en mag dan niet tevens zelf aanmelden, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie) of holding).
- Vanuit (de deelnemers aan) een samenwerkingsverband (combinatie) of holding mag slechts één aanmelding (of onder aanneming) plaatsvinden.

Uitzonderingen hierop zijn slechts toegestaan indien door gegadigden wordt aangetoond dat de aanmelding en ook de eventuele inschrijving in onafhankelijkheid is respectievelijk wordt opgesteld en dat de mededinging niet is vervalst. Indien dit niet kan worden aangetoond, dan leidt dit op elk moment tot uitsluiting van alle bij die specifieke inschrijving betrokken ondernemers.

4.1.4 Wijziging hoedanigheid gegadigde c.q. inschrijver

U dient in de volgende gunningsfase van de aanbesteding in dezelfde hoedanigheid in te schrijven als waarin in de selectiefase een aanmelding is ingediend: het is in beginsel niet mogelijk de samenstelling van een samenwerkingsverband na het indienen van een aanmelding te wijzigen of een beroep op andere derden te doen in het kader van de geschiktheidseisen en/of het selectie­criterium.

Echter:

1. Indien sprake is van rechtsopvolging onder algemene of bijzondere titel in de positie van gegadigde, waaronder begrepen één van de deelnemers aan het samenwerkingsverband, ten gevolge van herstructurering van de onderneming, waaronder door overname, fusie, acquisitie of insolventie, dan kan deze na schriftelijke toestemming van de gemeente door de opvolgende ondernemer worden vervangen, mits deze voldoet aan de in de selectiefase gestelde uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen en inschakeling van betreffende ondernemer niet tot een lagere rangschikking van de aanmelding zou hebben geleid op basis van het selectie­criterium.
2. Indien sprake is van een beroep op een derde om aan de geschiktheidseisen te voldoen en/of om invulling te geven aan het selectie­criterium, kan deze na schriftelijke toestemming van de gemeente worden vervangen door een andere derde, mits deze voldoet aan de in de selectiefase gestelde uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen en inschakeling van betreffende ondernemer niet tot een lagere rangschikking van de aanmelding zou hebben geleid op basis van de selectie­criteria.

4.1.5 Uniform Europees Aanbestedingsdocument en nadere bewijsmiddelen

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) voegt u ingevuld en rechtsgeldig ondertekend toe bij de aanmelding. Met ondertekening van het UEA verklaart een bij de aanmelding betrokken ondernemer onvoorwaardelijk en zonder enig voorbehoud dat alles wat in het UEA genoemd staat volledig geldt voor de ondernemer op het moment van aanmelding. De gemeente hanteert de aanwezigheid van de door gegadigde ingevulde, rechtsgeldig ondertekende UEA als minimumeis.

De rechtsgeldigheid van de ondertekening moet na voorlopige selectie blijken uit het/de uittreksel(s) van inschrijving in het nationale handelsregister. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de stukken zijn gescand.

De rechtsgeldige ondertekening van het UEA staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele aanmelding. De in de aanbestedingsstukken, inclusief bijlagen en nota's van inlichtingen, verstrekte informatie geldt als minimumeis, tenzij specifiek anders is aangegeven. Met het indienen van een aanmelding geeft u aan onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de volledige inhoud van de aanbestedingsstukken in de selectiefase, waaronder begrepen de nota('s) van inlichtingen.

De gemeente heeft onder Deel I en Deel III van het UEA alles ingevuld wat van toepassing is en door haar ingevuld moet worden. De gegadigde moet alle overige, van toepassing zijnde velden invullen.

Het invullen van het UEA is voor ondernemers vereenvoudigd. Het formulier vult meerdere keren automatisch positieve antwoorden in op de vragen die betrekking hebben op de verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden. Niet relevante vragen worden ook niet meer getoond.



Het blijft echter uw verantwoording, vóór het indienen van het formulier, te verifiëren of de automatisch gegeven antwoorden juist zijn. Indien bij de toets op de uitsluitingsgronden, door de gemeente, blijkt dat een gegeven antwoord niet juist is, kan dit tot uitsluiting van uw verdere deelname aan deze procedure leiden.

Let op:

- In het geval van een samenwerkingsverband (combinatie) dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband een eigen exemplaar van het UEA in te vullen en te ondertekenen, hetgeen bijgevoegd dient te worden bij de aanmelding. Onder Deel IIA onder Wijze van deelneming in het UEA dienen zij de namen van alle combinanten en een beschrijving van hun eigen rol binnen het samenwerkingsverband op te geven, waarbij dient opgegeven te worden welke ondernemer de leiding van het samenwerkingsverband (combinatie) heeft en als verantwoordelijk gemachtigde ('penvoerder') namens het samenwerkingsverband (combinatie) jegens de gemeente zal optreden. De penvoerder is dus de ondernemer die door elke combinant adequaat is gemachtigd om namens het samenwerkingsverband verplichtingen aan te gaan in het kader van deze aanbesteding en de daaruit voortvloeiende overeenkomst waarvoor alle deelnemers aan het samenwerkingsverband volledig en hoofdelijk aansprakelijk zijn.
- De gegadigde die een beroep op een derde doet om aan de geschiktheidseisen te voldoen of in het kader van het selectie criterium dient in Deel IIC van het UEA 'ja' aan te vinken. In het in het UEA opgenomen toelichtingsveld dient uitputtend te worden beschreven op welke derde waarvoor een beroep wordt gedaan. Deze derden dienen bij de aanmelding afzonderlijk een UEA in te dienen met de informatie die wordt gevraagd in Deel IIA, IIB en III. Met het indienen van een rechtsgeldig ondertekende UEA verklaren deze derden tevens dat de gegadigde daadwerkelijk over alle noodzakelijke middelen van de derde kan beschikken. Op eerste verzoek van de gemeente moeten ook derden nadere bewijsstukken kunnen overleggen, zoals elders bepaald in deze selectie leidraad.
- Indien een gegadigde een beroep doet op een derde om aan de geschiktheidseisen te kunnen voldoen of in het kader van het selectie criterium én deze derde ook ingezet zal worden om een deel van de opdracht uit te voeren, vinkt de gegadigde zowel onder Beroep als onder Onderaanneming 'ja' aan.
- De gegadigde die uiteindelijk een beroep wil doen op een onderaannemer voor de uitvoering van een deel van de opdracht, zonder dat een beroep op deze derde wordt gedaan om aan de geschiktheidseisen te voldoen of invulling te geven aan het selectie criterium in de selectiefase van deze aanbesteding, hoeft deze onderaannemers in deze fase van de aanbesteding nog niet te overleggen. De gemeente kiest hier mede voor omdat nadere informatie over de aard en omvang van de opdracht nog verstrekt wordt in de gunningsfase. In de gunningsfase dienen de in te zetten onderaannemers te worden geïntroduceerd. Deze onderaannemers dienen in de gunningsfase ook een UEA te overleggen.
- Zou de uiteindelijke opdrachtnemer na gunning een onderaannemer willen inschakelen voor de uitvoering van een deel van de opdracht, en heeft hij dit bij de inschrijving nog niet aangegeven, dan is schriftelijke toestemming van de gemeente noodzakelijk. Het ook in deze fase overleggen van een UEA van de beoogde onderaannemer kan een voorwaarde zijn voor het verkrijgen van deze toestemming.

De gemeente zal in beginsel pas na voorlopige selectie verzoeken de nadere bewijsmiddelen te overleggen die erop gericht zijn hetgeen door middel van het UEA is verklaard te verifiëren. Dit neemt niet weg dat de gemeente hier op elk moment eerder in de procedure aan gegadigden om kan verzoeken indien dit naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk is voor het goede verloop van de procedure. De bewijsmiddelen dienen vervolgens **binnen 7 kalenderdagen** in het bezit van de gemeente te zijn. Indien de inhoud van deze bewijsmiddelen niet overeenkomt met hetgeen is verklaard, wordt de geselecteerde gegadigde uitgesloten van deelname.

4.2 Uitsluitingsgronden

Deel III van het UEA bevat de verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden boven de Europese aanbestedingsdrempel. Alle verplichte uitsluitingsgronden en een aantal facultatieve uitsluitingsgronden voor aanbestedingen boven de Europese drempels zijn van toepassing op deze aanbesteding. De verplichte uitsluitingsgronden zijn weergegeven onder Deel IIIA en IIIB van het UEA, de van toepassing zijnde facultatieve uitsluitingsgronden zijn aangevinkt onder deel IIIC.



De gemeente kiest hiervoor omdat zij geen zaken wil doen met een gegadigde op wie één van deze omstandigheden van toepassing is. Uitsluitingsgronden zijn van toepassing op alle ondernemers die bij de aanmelding, inschrijving of de uitvoering van de opdracht worden betrokken, dus indien van toepassing op elke deelnemer aan het samenwerkingsverband en elke derde waarop de gegadigde een beroep doet. Ook onderaannemers voldoen hieraan en overleggen op enig moment het UEA (zie par. 4.1). Mede gezien haar publieke verantwoordelijkheid wenst de gemeente ook niet indirect zaken te doen met onderaannemers waarop uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

Door het invullen van Deel III en rechtsgeldig ondertekenen van het UEA (Deel VI) geeft een ondernemer aan dat bepaalde omstandigheden niet op de onderneming van toepassing zijn.

U vult het UEA (bijlage 2) volledig in en voegt deze rechtsgeldig ondertekend bij uw aanmelding.

4.2.1 Integriteitstoets (BIBOB)

De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de gemeente, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. Het integriteitsbeleid van de gemeente ziet in dit kader erop toe dat deelnemende partijen de zogenaamde BIBOB toets moeten ondergaan. Met het ondertekenen van de UEA stemt gegadigde ermee in dat de gemeente bevoegd is tot het screenen van de partij(-en) op integriteit. Als uit de screening blijkt dat er sprake is van integriteitschendingen (ernstig gevaar), kan de gemeente de aanmelding/inschrijving ongeldig verklaren dan wel de overeenkomst ontbinden. Indien er twijfels bestaan over de integriteit van een gegadigde, behoudt de gemeente zich het recht voor om niet te gunnen totdat deze twijfels zijn weggenomen.

4.2.1.1 Toetsing bij voornemen tot gunning

Toetsing vindt dan ook plaats voorafgaand aan de gunning van de opdracht. In de met de winnaar te sluiten overeenkomsten worden hiertoe passende bedingen opgenomen. De gemeente zal in de overeenkomsten bedingen dat de overeenkomst wordt ontbonden of opgeschort dan wel de rechtshandeling kan worden beëindigd indien zich een van de situaties als bedoeld in artikel 9, lid 3, van de wet BIBOB zich voordoet. Voordat de gemeente zich op deze voorwaarden beroept kan de gemeente het advies van het Bureau Bibob vragen. Dit betreft een ontbindende of een opschortende voorwaarde.

4.3 Geschiktheidseisen

U geeft door het invullen en rechtsgeldig ondertekenen van het UEA, onder Deel IV aan, te voldoen aan de hieronder genoemde geschiktheidseisen. Indien hieraan niet wordt voldaan, wordt u uitgesloten van deelname. Indien reeds bij de aanmelding nadere bewijsstukken dienen te worden overlegd, wordt dat bij de betreffende eis uiteengezet. Er hoeft onder Deel IV van het UEA geen aanvullende informatie te worden verstrekt. Het aanvinken van 'ja' en het separaat aanleveren van de hieronder gevraagde informatie volstaat.

4.3.1 Geschiktheidseisen inzake technische bekwaamheid

4.3.1.1 Nederlandse taal

Uw contactperso(o)n(en) en de met de uitvoering van de opdracht belaste personeelsleden moet(en) de Nederlandse taal in woord en geschrift in voldoende mate beheersen voor zover relevant voor de uitvoering van de onderhavige werkzaamheden en de contractuele verplichtingen. Hetzelfde geldt ten aanzien van (personeel van) eventuele samenwerkingsverbanden en onderaannemers (derden).

4.3.1.2 Kerncompetenties

Voor het toetsen van technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid van gegadigden stelt de gemeente kerncompetenties vast. Dit zijn punten die in het licht van de opdracht essentieel zijn.

Indien gegadigden hier niet over beschikken worden zij uitgesloten van deelname (knock-out), in tegenstelling tot de selectiecriteria in hoofdstuk 5).

U dient via de bijlage (3) Technische bekwaamheid bij uw aanmelding per kerncompetentie één referentie in van een gelijksoortige kerncompetentie uit de afgelopen vijf (5) jaar. Het is toegestaan om



bij verschillende kerncompetenties dezelfde referentie in te dienen; in dat geval dienen dezelfde gegevens herhaaldelijk te worden opgegeven.

Let wel:

Teneinde aan het voorgaande te voldoen kunnen ook referenties van deelnemers aan het samenwerkingsverband (combinanten) en onderaannemers (derden) worden meegezonden. Het is alleen toegestaan om een beroep te doen op referenties van combinanten en onderaannemers indien deze vermeld zijn onder *Deel II* van de UEA. Zie hierover verder paragraaf 4.1.

Nadere bewijsmiddelen hoeven niet te worden overgelegd bij aanmelding. De gemeente kan echter referenties al dan niet steekproefsgewijs controleren, ook rechtstreeks bij de referent. Indien een eventueel gecontroleerde referentie daartoe gere­de aanleiding geeft, eventuele substantiële en beargumenteerde ontevredenheid daaronder inbegrepen, kan de gemeente de aanmelding uitsluiten. De gemeente doet dit niet zonder de gegadigde in staat te stellen zijn zienswijze over de referentie te geven.

Kerncompetentie 1: Ontwerpen van appartementen en grondgebonden woningen in kleine dorpen

Met het ingediende referentieproject toont u aan dat u een goedgekeurd Voorontwerp (VO), Definitief ontwerp (DO) en Technisch Ontwerp (TO) in de afgelopen 5 jaar heeft opgeleverd, voor de realisatie van een nieuwbouwproject met minimaal 10 betaalbare (beneden NGH-grens) woningen / appartementen in een dorp met minder dan 10.000 inwoners.

Kerncompetentie 2: Woningbouwontwikkeling voor eigen rekening en risico

Met het ingediende referentieproject toont u aan dat u, in de afgelopen 5 jaar, verantwoordelijk bent geweest en ervaring heeft met woningbouwontwikkeling voor eigen rekening en risico vanaf grondaankoop tot en met de realisatie van een nieuwbouwproject met minimaal 10 betaalbare (beneden NHG-grens) woningen / appartementen in een dorp met minder dan 10.000 inwoners.

Overige voorwaarden in te dienen referentieprojecten

Ten aanzien van de op te geven referentieprojecten geldt het volgende:

- De opgegeven referentieprojecten zijn opgeleverd na 1 januari 2017;
- Referentieprojecten mogen niet gecombineerd worden om aan een vereiste minimum van 10 woningen/appartementen te komen;
- Indien gebruik wordt gemaakt van referenties waarbij de gegadigde als combinatie de referentieopdracht heeft uitgevoerd, moet duidelijk worden aangegeven wie welk deel uitgevoerd.

4.3.2 Beroepsbevoegdheid: inschrijving handelsregister

U en eventuele deelnemers aan het samenwerkingsverband en eventuele derden waarop een beroep wordt gedaan verklaren middels de UEA te zijn ingeschreven in het nationale handelsregister. Het uittreksel mag niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van een aanmelding.

4.3.2.1 Beroepsbevoegdheid: inschrijving Architectenregister

U of uw architect is ingeschreven in het architectenregister van Bureau Architectenregister, of een vergelijkbaar register in de lidstaat van vestiging. Met de rechtsgeldige ondertekening van het UEA verklaart u te voldoen aan deze eis. U vermeldt het inschrijffnummer onder Deel II van het UEA. Het niet voldoen aan deze eis zal leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure.

Ten bewijze hiervan overlegt u na de voorgenomen selectiebeslissing een uittreksel uit het betreffend register (niet ouder dan 1 jaar).



4.4 In te dienen bewijsstukken na voorgenomen selectie

Wat	Model/ bewijsstuk	Opmerking
1. Gedragsverklaring aanbesteden	Ministerie Justitie en Veiligheid	Niet ouder dan 2 jaar bij indiening.
2. Verklaring Belastingdienst m.b.t. betaling van belastingen of sociale premies	Belastingdienst	Niet ouder dan 6 maanden bij indiening.
3. Bewijs aansprakelijkheid- en beroepsverzekering.	Kopie polis	Adequaat verzekerd en geldig gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst
4. Inschrijving Kamer van Koophandel	Uittreksel KvK	Hieruit moet onder meer de tekeningsbevoegdheid blijken en mag niet ouder zijn dan 6 maanden.
5. Inschrijving architectenregister BA	Uittreksel BA	Niet ouder dan 1 jaar.
6. Ervaring met het ontwikkelen van minimaal 10 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en grondgebonden woningen (SC 3)	Vormvrij	Zie beschrijving paragraaf 5.4.3.
7. Machtiging Penvoerder (indien van toepassing)	Vormvrij	In de machtiging verklaren elk der combinanten dat de penvoerder gemachtigd is om namens het samenwerkingsverband verplichtingen aan te gaan in het kader van deze aanbesteding en de daaruit voortvloeiende overeenkomst waarvoor alle deelnemers aan het samenwerkingsverband volledig en hoofdelijk aansprakelijk zijn.



5. Uw aanmelding en de beoordeling hiervan

5.1 Algemeen

Indien er minder dan vijf (5) aanmeldingen resteren na de toets aan de vormvereisten, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen, worden alle gegadigden die een aanmelding hebben ingediend die aan de minimumeisen voldoen geselecteerd voor de gunningsfase, indien de gemeente besluit de aanbesteding voort te zetten.

Indien er meer dan vijf (5) aanmeldingen resteren na de toets aan de vormvereisten, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen, worden de aanmeldingen die aan de minimumeisen voldoen, gerangschikt op basis van de selectiecriteria. Dit zijn geen minimumeisen, maar aspecten waaraan punten worden toegekend. De gegadigden die o.b.v. de selectiecriteria in de rangorde op de plaats 1 tot en met 5 zijn geëindigd, komen in aanmerking voor deelname aan de gunningsfase.

5.2 Loting

Als er meerdere aanmeldingen op basis van de selectiecriteria gelijk gerangschikt worden, waardoor het voor de gemeente onmogelijk is een selectiebeslissing te nemen die strekt tot het selecteren van maximaal 5 gegadigden, wordt geloot tussen de gegadigden die gelijk geëindigd zijn en beslag op dezelfde plaats (1, 2 en/of 3) in de rangschikking leggen. Van de notariële loting wordt proces-verbaal opgemaakt.

Voorbeeld: gegadigde A is als eerste gerangschikt met 100 punten, gegadigde B als tweede met 90 punten en de gegadigden C, D, E en F leggen gezamenlijk mede beslag op de 3e positie met allen een puntenaantal van 80 punten, wordt de rangschikking voor wat betreft de posities drie, vier, vijf en zes bepaald door van gegadigden C, D, E en F één partij uit te loten. Gegadigde G, die met 70 punten als zevende gerangschikt was, wordt niet in de loting betrokken.

5.3 Selectie- en beoordelingscommissie

De selectie- en beoordelingscommissie bestaat uit de volgende leden:

- Projectleider
- Stedenbouwkundige
- Medewerker vastgoed
- Medewerker duurzaamheid
- Vergunningverlener
- Inkoop adviseur

De Inkoop adviseur neemt niet inhoudelijk deel aan de beoordeling van de aanmeldingen c.q. inschrijvingen, maar bewaakt het verloop van het aanbesteding- en beoordelingsproces.

De leden van de selectie- beoordelingscommissie kunnen zich laten adviseren door deskundigen met hetzelfde kennisniveau en ervaring.

Nadat alle beoordelaars de ingediende stukken individueel hebben beoordeeld wordt de uiteindelijke waardering (eindcijfer) per selectie criterium volgens de consensusmethode bepaald tijdens een plenair overleg.

5.4 Selectiecriteria en beoordeling

Om tot een rangschikking van de aanmeldingen, die aan de minimumeisen voldoen, te komen hanteert de gemeente de volgende te beoordelen selectiecriteria.

Bij de beoordeling van de selectiecriteria (SC) wordt aan ieder criterium een individueel waarderingscijfer toegekend door de beoordelaars. De mate waarin een inschrijver aan een SC voldoet is bepalend voor het toe te kennen beoordelingscijfer. Dit cijfer wordt bepaald aan de hand van een vijfpuntsschaal.

Nadat alle beoordelaars de ingediende stukken individueel hebben beoordeeld wordt de uiteindelijke waardering (eindcijfer) per SC volgens de consensusmethode bepaald tijdens een plenair overleg. Het behaalde eindcijfer wordt daarna vertaald naar het maximumaantal te behalen punten voor die wens. In formulevorm wordt dit als volgt berekend: **(Uw cijfer/10)*maximale score.**



De toe te kennen beoordelingscijfers hebben de volgende betekenis:

Cijfer	Waardering	Procentueel
10	Uitmuntend	100%
8	Goed	80%
6	Voldoende	60%
4	Matig	40%
2	Slecht	20%

Bij de beoordeling van de SC kunt u totaal maximaal **45** punten behalen zoals hieronder is aangegeven:

Nr.	Selectiecriteria (SC)	Maximaal Aantal punten
SC 1	Visie op de woningmarkt in Espel	10
SC 2	Innovatief vermogen circulariteit en duurzaamheid	10
SC 3	Ervaring met ontwikkelen van minimaal 10 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en grondgebonden woningen	25
Totaal score		45

5.4.1 Selectie criterium 1: Visie op woningbouw in Espel (SC 1)

Wij vragen dat u een beschrijving indient waarin u inzicht geeft in de visie op de woningmarkt in Espel. Ga in op de te realiseren kwaliteit en parameters om succesvol invulling te geven aan deze woning(bouw)vraag. Uitgangspunten zijn onder meer de gemeentelijke Woonvisie en Ontwikkelperspectieven woningbouw 2021-2026.

De hier gevraagde beschrijving mag niet meer dan 2 pagina's A4 (dubbelzijdig), lettertype Arial, lettergrootte 10 en regelafstand 1,5 beslaan.

5.4.2 Selectie criterium 2: Innovatief vermogen circulariteit en duurzaamheid (SC 2)

De gemeente wenst inzicht te krijgen in het innovatief vermogen van uw onderneming en hoe u dit toepast in projecten. Toon dit aan met één concreet ontwikkeltraject en/of een projectreferentie waarin u minimaal antwoord geeft op onderstaande vragen:

- Welke stappen heeft u als onderneming sinds 2017 gezet op gebied van duurzaam en vooral circulair bouwen?
- Wat zijn de concrete resultaten?
- Wat zijn de volgende stappen om te blijven voldoen aan de aanscherping van de Milieuprestatie Gebouwen (MPG)

De hier gevraagde beschrijving mag niet meer dan 2 pagina's A4 (dubbelzijdig), lettertype Arial, lettergrootte 10 en regelafstand 1,5 beslaan.



5.4.3 Selectiecriteria 3: Ervaring met het ontwikkelen van minimaal 10 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en grondgebonden woningen (SC 3)

U heeft aantoonbaar sinds 1 januari 2017 meerdere woningbouwprojecten van minimaal 10 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en grondgebonden woningen ontwikkeld. Afhankelijk van het aantal uitgevoerde projecten kunt u punten verdienen zoals hieronder is aangegeven. U vult bijlage 4 Ervaringscriterium in en voegt deze toe aan uw aanmelding. Na het voornemen tot selectie dienen de geselecteerde partijen bewijsstukken te overleggen.

Ervaring met ontwikkelen:

Aantal projecten	Omschrijving	Ja/Nee	Max. aantal punten
4 projecten	Woningbouwprojecten ontwikkeld van minimaal 10 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen.		10
8 projecten	Woningbouwprojecten ontwikkeld van minimaal 10 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen.		15
12 projecten	Woningbouwprojecten ontwikkeld van minimaal 10 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen.		20
>16 projecten	Woningbouwprojecten ontwikkeld van minimaal 10 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen.		25



6. Gunning­sfase: Uw inschrijving en de beoordeling hiervan

6.1.1 Gunning­scriterium

Om tot gunning van de opdracht te komen hanteert de gemeente het gunning­scriterium Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) welke wordt vastgesteld op basis van de beste prijs kwaliteitsverhouding (BPKV). Binnen de gunning­sfase wordt met gunning­seisen en gunning­swensen gewerkt. De gunning­seisen zijn minimeisen waaraan de inschrijving moet voldoen. Indien de inschrijving niet voldoet aan de gunning­seisen wordt de inschrijving terzijde gelegd. De antwoorden op de gunning­swensen worden gerangschikt aan de hand van de puntentoe­kenning, een en ander in relatie tot het voorwerp van aanbesteding.

6.1.2 Gunning­beslissing, bezwaar en verificatie

Op grond van alle beschikbare informatie komt de gemeente tot een keuze voor een opdrachtnemer. In eerste instantie is dat de inschrijver met het hoogste puntentotaal. De gunning­beslissing zal bekend worden gemaakt aan de inschrijvers. De inschrijvers die vooralsnog niet voor gunning in aanmerking komen, krijgen hiervan eveneens bericht. Voor deze inschrijvers bestaat de mogelijkheid een kort geding tegen de beslissing aanhangig te maken. De wettelijke termijn hiervoor is 20 dagen na verzending van voornoemd bericht. Dit betreft een fatale termijn.

De beoogde opdrachtnemer krijgt bericht van het voornemen tot gunning en wordt verzocht binnen zeven (7) kalenderdagen bewijsstukken aan te leveren ter nadere toetsing op de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en conformiteit met de gestelde voorwaarden en wordt uitgenodigd voor de verificatiefase.

De verificatie heeft tot doel om informatie uit de inschrijving in detail verder op juistheid te onderzoeken en te bespreken. De gemeente stelt ter voorbereiding op de verificatiefase de onderdelen vast die ge­verifieerd moet worden c.q. welke documenten of nadere informatie de beoogde opdrachtnemer moet overleggen.

Tevens zal vastgesteld worden welke vragen nog opheldering behoeven en welke punten nog afgestemd moeten worden. De verificatiefase mag geen wezenlijke wijziging van de opdracht dan wel de uitgebrachte inschrijving van beoogde opdrachtnemer tot gevolg hebben. Inschrijvers brengen geen kosten in rekening aan de gemeente in het kader van de verificatiefase.

Indien de toets van de bewijsmiddelen of verificatie anderszins niet slaagt, wordt deze inschrijving ongeldig verklaard en ter zijde gelegd. De gemeente zal in dat geval de relatieve scores van de overblijvende inschrijvers herberekenen ter bepaling van de beste prijs-kwaliteitsverhouding. Van de inschrijver die na herberekening als beoogd winnaar wordt aangemerkt worden de bewijsmiddelen opgevraagd en zal hetgeen door inschrijver is geoffereerd worden gecontroleerd in de verificatiefase, et cetera.

6.1.3 Gunning­seisen

De in de aanbestedingsstukken, inclusief bijlagen en nota's van inlichtingen, weergegeven uitgebreide omschrijving van de opdracht geldt in zijn totaliteit, dus met alle aspecten, als minimeis, tenzij specifiek anders is aangegeven. Met het indienen van een inschrijving geeft inschrijver aan onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de volledige inhoud van de aanbestedingsstukken, waaronder begrepen alle bijlagen en de nota('s) van inlichtingen.

6.1.3.1 Gestanddoening

U dient uw inschrijving voor negentig 90 dagen gestand te doen gerekend vanaf de datum van inschrijving. Deze afwijking heeft te maken het feit dat na de voorlopige gunning er nog een vervolgt­traject volgt waarin de beoogde opdrachtnemer een definitief ontwerp (DO) moet aanleveren dat door de gemeente goedgekeurd moet worden.

Indien een kort geding procedure aanhangig wordt gemaakt dient u uw inschrijving tenminste acht (8) dagen gestand te doen tot na de uitspraak in een voorlopige voorziening



6.1.4 Gunningswensen en beoordeling

De inschrijvers die voldoen aan de voorschriften, vormvereisten, geschiktheidseisen en de gunningseisen worden beoordeeld op de mate waarin zij aan de gunningswensen voldoen. Er worden op deze aspecten punten gescoord. Het totaal te behalen punten voor deze aanbesteding bestaat uit de te behalen punten voor de gunningswensen (sub-gunningscriteria) en de te behalen punten voor de prijs. Omdat het antwoord op de ene wens belangrijker wordt ervaren dan het antwoord op de andere wens binnen het sub-gunningscriterium, krijgt elke wens een waarderingspercentage.

6.1.5 Gunningswensen

In totaal kunt u maximaal **125** punten voor het criterium Kwaliteit (sub-gunningscriteria) en het criterium Prijs behalen zoals hieronder is aangegeven:

Gunnings-criterium	Nr.	Sub gunningcriterium (SGC)	Aantal punten
Kwaliteit			
	SGC 1	Bouwkundig/architectonisch schetsontwerp	35
	SGC 2	Programma	15
	SGC 3	Duurzaamheid en circulariteit	35
	SGC 4	Klantbenadering	15
		Beoordeling klankbordgroep De Kaghe	25
Prijs			
		Grondprijs	K.O.
Totaalscore			125

Voor de inschrijving in de gunningsfase vraagt de gemeente u op straffe van uitsluiting de volgende stukken in te dienen ter beoordeling.

Wat	Model	Opmerking
1. Bouwkundig/architectonisch schetsontwerp (SO)	Vormvrij	Conform het bepaalde in hoofdstuk 6.1.5.1
2. Programma	Vormvrij	Conform het bepaalde in hoofdstuk 6.1.5.2
3. Duurzaamheid en circulariteit	Vormvrij	Conform het bepaalde in hoofdstuk 6.1.5.3
4. Klantbenadering	Vormvrij	Conform het bepaalde in hoofdstuk 6.1.5.4
5. Richtprijs koopwoningen	Conform bijlage 6	Conform het bepaalde in hoofdstuk 6.1.5.2 en 6.1.5.6



6.1.5.1 SGC 1: Bouwkundig/architectonisch schetsontwerp

Bij uw inschrijving dient u een bouwkundig/architectonisch schetsontwerp (SO) van de ontwikkeling in. Dit ontwerp moet ten minste bestaan uit een situatietekening, impressie, gevelaanzicht, plattegrond van het gebouw en de inrichting van het perceel in PDF formaat. Uw inschrijving moet stedenbouwkundig en architectonisch passend zijn in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Bij de beoordeling houden we rekening met kleurstelling, gevelaanzicht, indeling van de plattegronden, hoe is de ontwikkeling ingebed in de omgeving en de uitstraling van buitenaf.

6.1.5.2 SGC 2: Programma

U dient een beschrijving te geven waaruit blijkt in welke mate u invulling geeft aan het gevraagde programma en de randvoorwaarden. Graag zien we ook een toelichting hoe jullie voldoende parkeergelegenheid creëren op eigen terrein en van wat er bij de V.O.N. prijs (conform paragraaf 6.1.5.6) is inbegrepen.

6.1.5.3 SGC 3: Duurzaamheid en circulariteit

De woningen moeten minimaal voldoen aan de BENG eisen. Graag ontvangen we een berekening waaruit blijkt dat u voldoet aan de BENG eisen. Bij de berekening moet uitgegaan worden van de totale bouw van de woningen.

Graag ontvangen we een aanvullende toelichting hoe u duurzaamheid, circulariteit, natuurinclusief bouwen en klimaatadaptief in uw ontwikkeling vormgeeft. Ga hierbij onder meer in op:

- Maatregelen die worden getroffen om restmateriaal tijdens de bouw waar mogelijk te voorkomen;
- De mate van toepassing van natuurlijke (biobased) materialen in de gebouwen;
- De hergebruikspotentie en de losmaakbaarheid van de toegepaste materialen en de mate waarin deze materialen worden toegepast;
- Maatregelen die worden genomen voor het stimuleren van natuurinclusief bouwen, biodiversiteit en klimaatadaptie.

U dient in een beschrijving met eventuele verbeeldingen aan te geven in welke mate u invulling geeft aan bovenstaande punten.

6.1.5.4 Klantbenadering

U dient in uw plan een beschrijving te geven van de klantbenadering. Uit uw beschrijving moet blijken in welke mate u de klant en de omgeving bij het ontwikkelproces betreft. In de ontwerpfase moeten potentiële kopers hun inbreng kunnen geven en in de realisatiefase moeten omwonenden zo min mogelijk overlast hebben van de bouwwerkzaamheden.

U dient iedereen de kans te geven om op de hoogte te zijn van de woningbouwontwikkelingen vooral bewoners uit Espel en omgeving. Zo moeten de woningen openbaar worden aangeboden. Iedereen moet de mogelijkheid hebben om zich in te kunnen schrijven voor de woningen. Graag ontvangen we een toelichting op uw eerlijke en transparante verkoopstrategie waaruit tevens blijkt dat iedereen tijdig geïnformeerd wordt over de woningbouwontwikkeling.

Gemeente Noordoostpolder behoudt zich het recht om gedurende de looptijd van de aanbesteding in de verkoopovereenkomst een extra bepaling op te nemen waarmee woningzoekenden met regionale of economische binding met Espel, voorrang krijgen. Voorwaarde is dat hiervoor tijdig een wets- en beleidswijziging plaatsvindt door het Rijk en gemeente Noordoostpolder.

6.1.5.5 Grondprijs

Voor dit deel van uw inschrijving kunt u geen punten verdienen. U dient akkoord te gaan met de door de gemeente vastgestelde grondprijs per vierkante meter voor twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het perceel is in totaal 2897 m².

De grondprijs voor de appartementen is vastgesteld op € 27.850,- per appartement excl. BTW k.k. en de grondprijs voor levensloopwoningen is vastgesteld op € 150,- per m² excl. BTW k.k. Op basis van 5 grondgebonden levensloopwoningen en 12 appartementen bedraagt de grondprijs € 540.000 excl. BTW k.k. Bij meer of minder appartementen wordt de grondprijs aangepast met € 27.850,- per appartement excl. BTW k.k.



Uw akkoord geeft u door het invullen en rechtsgeldig ondertekenen van bijlage 5 en deze bij uw inschrijving toe te voegen. Het niet voldoen aan deze eis zal tot uitsluiting van uw inschrijving leiden.

6.1.5.6 Richtprijs woningen

We ontvangen graag de richtprijs van de woningen Vrij Op Naam (V.O.N.). De richtprijs voor de appartementen dient onder de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie) met prijspeil € 355.000 in 2022 te liggen. De richtprijs voor de levensloopwoningen verwachten we rond de NHG-grens. U dient de richtprijs voor de door u te realiseren koopwoningen te vermelden in bijlage 6.

6.1.6 Beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie bestaat uit de volgende leden:

- Projectleider
- Stedenbouwkundige
- Medewerker vastgoed
- Medewerker duurzaamheid
- Vergunningverlener
- Klankbordgroep De Kaghe
- Inkoop adviseur

De Inkoop adviseur neemt niet inhoudelijk deel aan de beoordeling van de aanmeldingen c.q. inschrijvingen, maar bewaakt het verloop van het aanbesteding- en beoordelingsproces. De leden van de beoordelingscommissie kunnen zich laten adviseren door deskundigen met hetzelfde kennisniveau en ervaring.

6.1.6.1 Beoordeling Klankbordgroep De Kaghe

Vanuit het dorp Espel is een klankbordgroep betrokken bij de beoordeling van de plannen. Deze klankbordgroep bestaat uit omwonenden, dorpsbewoners en leden van Dorpsbelang. Zij adviseren op basis van bouwkundig/ architectonisch schetsontwerp tijdens de gunningsfase. De klankbordgroep geeft een rangorde met een top 5. Op basis van de door de klankbordgroep (8 leden) gerangschikte inzending worden de punten toebedeeld als hieronder aangegeven.

Ranking	Naam Inschrijver	Aantal punten
1.	Inschrijver 1	25
2.	Inschrijver 2	20
3.	Inschrijver 3	15
4.	Inschrijver 4	10
5.	Inschrijver 5	5

6.1.7 Wijze van beoordeling

Bij de beoordeling van de kwaliteit van uw inschrijving wordt aan ieder sub-gunningscriteria (SGC) een individueel waarderingscijfer toegekend door de beoordelaars. De mate waarin een inschrijver aan een SGC voldoet is bepalend voor het toe te kennen beoordelingscijfer. Dit cijfer wordt bepaald aan de hand van een vijfpuntsschaal.

Nadat alle beoordelaars de ingediende stukken individueel hebben beoordeeld wordt de uiteindelijke waardering (eindcijfer) per SGC (wens) volgens de consensusmethode bepaald tijdens een plenair overleg.

Het behaalde eindcijfer wordt daarna vertaald naar het maximaal aantal te behalen punten voor die wens. In formulevorm wordt dit als volgt berekend: **(Uw cijfer/10)*maximale score.**

De toe te kennen beoordelingscijfers hebben de volgende betekenis:

Cijfer	Waardering	Procentueel
10	Uitmuntend	100%
8	Goed	80%
6	Voldoende	60%
4	Matig	40%
2	Slecht	20%



6.1.7.1 Beste prijskwaliteitsverhouding (BPKV)

De Totaalscore per inschrijver is de som van het totaal behaalde punten op de SGC's en het aantal punten behorende bij de rangschikking van de klankbordgroep De Kaghe.

De inschrijver die dan de hoogste Totaalscore heeft, wordt als winnaar van deze aanbesteding aangewezen, met de beste prijskwaliteitverhouding.

In geval van gelijke Totaalscores zal de gegadigde die hoogste score heeft verkregen op het criterium Kwaliteit, worden aangemerkt als gegadigde met de BPKV, dus de eerste in rang. Bij een gelijke Totaalscore ook op dit onderdeel (criterium Kwaliteit) zal er een loting plaatsvinden.

De loting vindt plaats zoals beschreven in hoofdstuk 5.2 van deze leidraad.

6.1.8 Opschortende voorwaarden definitieve gunning

Voorafgaand aan de definitieve gunning moet de beoogde opdrachtnemer op basis van zijn ingediende schetsontwerp (SO) een definitief ontwerp (DO) ter goedkeuring bij de gemeente indienen.

Het DO moet binnen de door partijen overeengekomen redelijke termijn worden ingediend. De overeengekomen termijn geldt als vast en fataal.

Indien het DO niet binnen de overeengekomen termijn wordt ingediend of de gemeente het DO gemotiveerd afkeurt komt er geen overeenkomst tussen partijen tot stand.

