

Selectie- en gunningsleidraad shortlist verkoop ontwikkellocaties



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Gemeente Noordoostpolder

15 juni 2023

Zaaknummer 2023060190962

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Algemene informatie	4
1.1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel van de aanbesteding	4
1.2 Marktconsultatie en aanbestedingsprocedure	4
1.3 Clustering van opdrachten en percelenindeling	5
1.4 Aanbestedende dienst en contactpersoon	5
1.5 Leeswijzer	5
2. Over de Opdracht	6
2.1 Woonvisie	6
2.2 Omschrijving van de opdracht	6
2.3 Aanvragen Omgevingsvergunning	7
2.4 Afname- en realisatieverplichting	7
2.5 Af te sluiten verkoopovereenkomst	8
2.6 Tenderkostenvergoeding	8
3. Procedureverloop	9
3.1 Digitaal aanbesteden via TenderNed	9
3.2 Schriftelijke vragenronde	9
3.3 Verstrekken Nota van Inlichtingen	9
3.4 Vragen met gerechtvaardigd economisch belang	9
3.5 Mogelijkheid tot het stellen van verduidelijkingsvragen	10
3.6 Rechtsverwerking	10
3.7 Indienen van de aanmelding	10
3.8 Ontvangstbevestiging	10
3.9 Opening aanmeldingen	10
3.10 Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie	11
3.11 Planning	11
4. Vormvereisten, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	12
4.1 Vormvereisten	12
4.2 Uitsluitingsgronden	15
4.3 Geschiktheidseisen	15
4.4 In te dienen bewijsstukken na voorgenomen selectie	17
5. Selectiefase	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Loting bij gelijke rangschikking	18
5.3 Selectiecommissie	18
5.4 Selectiecriteria en beoordeling	18
6. Gunningsfase	21
6.1 Algemeen	21
6.2 Procedure van loting (gunning)	21
6.3 Gunningsmethode voorziene ontwikkellocaties	21



6.4	Gunningsmethode onvoorziene ontwikkellocaties	21
6.5	Gunningsbeslissing en bezwaar	21
6.6	Opschortende voorwaarden shortlist	21
6.7	Opschortende voorwaarden uitvoering	21



Algemene informatie

1.1 Inleiding

Voor u ligt de selectie- en gunningsleidraad van Gemeente Noordoostpolder (hierna: de gemeente) met betrekking tot de shortlist Verkoop Ontwikkellocaties

De gemeente is een buitengewone gemeente. Ruim 80 jaar geleden drooggelegd, vormgegeven op de tekentafel en 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. De gemeente 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 en/of www.woneninnoordoostpolder.nl

1.1 Aanleiding en doel van de aanbesteding

De gemeente heeft circa 16 ontwikkellocaties die zij de komende twee jaar in ontwikkeling wil laten brengen. In paragraaf 2.2 van deze leidraad staan de ontwikkellocaties vermeld die de gemeente op dit moment voorziet.

De gemeente beoogt met het organiseren van deze Europese aanbesteding te komen tot een selectie (shortlist) van maximaal tien (10) gegadigden die zullen meedingen naar het verkrijgen van minimaal één van de opdrachten voor het tot ontwikkeling brengen van deze ontwikkellocaties.

1.2 Marktconsultatie en aanbestedingsprocedure

Voorafgaand aan deze aanbesteding heeft de gemeente een marktconsultatie georganiseerd om relevante kennis en inbreng vanuit de markt op te halen. Het marktconsultatiedocument, de presentatie en de verslaglegging zijn als bijlagen 1, 2 en 3 bijgevoegd bij deze aanbesteding. Deze input heeft de gemeente gebruikt in haar overwegingen om te komen tot een passende aanbestedingsstrategie.

De gemeente volgt voorafgaand aan het gunnen van de in hoofdstuk 2 beschreven ontwikkellocaties, 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.

Selectiefase

In de selectiefase kunnen op basis van hun rangschikking, maximaal tien (10) 'gegadigden' toe treden tot de shortlist en daarmee in de gunningsfase in aanmerking komen voor de gunning van minimaal één (of meer) ontwikkellocatie(s). Indien minder dan tien (10) gegadigden geselecteerd kunnen worden, kan de gemeente de procedure in de gunningsfase met minder gegadigden voortzetten. Zie verder hoofdstuk 5.

Gunningsfase

In de gunningsfase bepaalt de gemeente door middel van loting voor welke ontwikkellocatie(s) de tien (10) geselecteerde gegadigden in aanmerking komen om tot ontwikkeling te brengen. Zie verder hoofdstuk 6.



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 er een groot aantal gegadigden in de markt zijn die zich kunnen kwalificeren voor de uitvoering van de onderhavige opdracht.

Geïnteresseerde ondernemingen die aan de minimumeisen voldoen, al dan niet in de vorm van een samenwerkingsverband of door een beroep te doen op derden, nodigen wij uit zich aan te melden voor deelname aan de selectiefase.

1.3 Clustering van opdrachten en percelenindeling

Er is binnen deze aanbesteding geen sprake van ongeoorloofd samenvoeging en/of clustering. De gemeente is van oordeel dat er een sterke mate van samenhang bestaat tussen de ontwikkellocaties binnen de betreffende woongebieden, waardoor het realiseren van de doelstelling van de gemeente gewaarborgd wordt. De voorziene bouwopgave is verdeeld in 16 ontwikkellocaties waarvoor marktpartijen afzonderlijk in aanmerking kunnen komen.

Het MKB heeft tevens voldoende toegang tot deze aanbesteding, omdat zij zich al dan niet in een samenwerkingsverband kunnen aanmelden voor deelname aan deze procedure.

1.4 Aanbestedende dienst en contactpersoon

Als aanbestedende dienst treedt op:

Gemeente Noordoostpolder
Harmen Visserplein 1
8302 BW EMMELOORD

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.

De af te sluiten overeenkomsten worden namens de gemeente getekend door de directeur van de gemeente of een vervanger.

1.5 Leeswijzer

Deze leidraad bestaat uit 6 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 behelst de inleiding. In hoofdstuk 2 zoomen wij nader in op de opdracht. Wat wil de gemeente bereiken en welke randvoorwaarden gelden daarbij. Hoofdstuk 3 beschrijft het procesverloop. Hoofdstuk 4 beschrijft de vormvereisten, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen waaraan gegadigden moeten voldoen. Hoofdstuk 5 beschrijft de wijze waarop bepaald wordt welke inschrijvers op basis van de selectiecriteria in aanmerking komen voor toetreding tot de shortlist en gunningsfase. Hoofdstuk 6 beschrijft de wijze waarop gunning per ontwikkellocatie binnen de shortlist plaatsvindt.

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze selectie- en gunningsleidraad:

1. Marktconsultatie Ontwikkellocaties
2. Presentatie marktconsultatie Ontwikkellocaties
3. Verslag marktconsultatie Ontwikkellocaties
4. Spelregels tijdens dit aanbestedingstraject
5. Uniform Europees aanbestedingsdocument (UEA)
6. Technische bekwaamheid
7. Akkoordverklaring minimale grondprijzen
8. Kavelpaspoorten
9. Concept Verkoopovereenkomst
10. Algemene verkoopvoorwaarden voor grond
11. Machtiging Penvoerder (indien van toepassing).

Hiërarchie

Bij conflicterende voorwaarden, zijn de voorwaarden (regels) uit het bestemmingsplan leidend.



2. Over de Opdracht

2.1 Woonvisie

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

In oktober 2020 is de Woonvisie vastgesteld, de woonvisie heeft als titel “kansen grijpen” en dat is precies wat we 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 1.000 woningen realiseren.

2.1.1. Voorbehoud bestemmingsplan

Het is mogelijk dat vast komt te staan dat één of meer van de bestemmingsplannen niet (geheel) in werking treedt. In dit geval kan de gemeente niet overgaan tot gunning, voor zover dit van invloed is op de betreffende fase. Op dit moment zijn de bestemmingsplannen voor Bant, Kraggenburg, Ens en Espelerweg/Emmeloord nog in procedure.

2.2 Omschrijving van de opdracht

De gemeente heeft circa 16 ontwikkellocaties die zij de komende twee jaar in ontwikkeling brengt.

In onderstaande tabel staat beschreven welke ontwikkellocaties de gemeente op dit moment voorziet die in aanmerking komen voor ontwikkeling binnen de shortlist.

Plaats	Vlek	Aantal woningen	Huidige planologische status	Beoogde Typologie	Jaar bouwrijpe grond (beoogd)	Grondprijs (Excl. BTW)
Bant	Vlek 1	10	In procedure	2 [^] 1 kap + rij	2024	2 [^] 1 kap: €160,- / m ² Rij: €150,- / m ²
	Vlek 2	12	In procedure	Appartement	2024	Appartement: €28.000 / app
	Vlek 3	7	In procedure	Levensloop	2024	Levensloop: €150,- / m ²
Rutten	Vlek 4	7	Gereed	Vrijstaand + 2 [^] 1 kap	2023	Vrijstaand: €180,- / m ² 2 [^] 1 kap: €160,- / m ²
	Vlek 5	12	Gereed	2 [^] 1 kap + vrijstaand	2023	Vrijstaand: €180,- / m ² 2 [^] 1 kap: €160,- / m ²
Ens	Vlek 6	11	In procedure	Rij	2024	Rij: €170,- / m ²
	Vlek 7	9	In procedure	Tiny house	2024	Tiny house: €275,- / m ²
Luttelgeest	Vlek 8	14	Gereed	Levensloop + 2 [^] 1 kap	2023	2 [^] 1 kap: €160,- / m ² Levensloop: €150,- / m ²
	Vlek 9	16	Gereed	Rij + levensloop + 2 [^] 1 kap	2023	2 [^] 1 kap: €160,- / m ² Rij: €150,- / m ² Levensloop: €150,- / m ²
Marknesse	Vlek 10	14	Gereed	2 [^] 1 kap + rij	2023	2 [^] 1 kap: €180,- / m ² Rij: €170,- / m ²
Kraggenburg	Vlek 11	12	In procedure	Appartement	2024	Appartement: € 28.000 / appartement
	Vlek 12	10	In procedure	2 [^] 1 kap + rij	2024	2 [^] 1 kap: €160,- m ² Rij: €150,- / m ²
	Vlek 13	14	In procedure	Kwadrant + levensloop	2024	Levensloop: €150,- / m ² Kwadrant: €150,- / m ²



Emmeloord	Vlek 14	14	In procedure	Vrijstaand + 2 ¹ kap	2024 / 2025	Vrijstaand: € 250,- / m ² 2 ¹ kap: € 220,- / m ²
	Vlek 15	10	In procedure	Rij	2024 / 2025	Rij: € 210,- / m ²
	Vlek 16	27	In procedure	Levensloop + appartement	2024 / 2025	Levensloop: € 210,- / m ² Appartement: € 35.000 / app

Per ontwikkellocatie bestaat de opdracht uit:

1. afname van de grond (zie concept verkoopovereenkomst voor de grond, bijlage 9)
2. de ontwikkeling en bouw van het aantal appartementen/woningen op de af te nemen bouwkaavel.

2.2.1 Verkoop (bouwrijpe) grond, ontwikkeling en realisatie woningbouw

De gemeente verkoopt de grond aan de winnaar van de betreffende ontwikkellocatie, in combinatie met een plicht dat hij binnen de gestelde termijnen tot ontwikkeling en realisatie van de bouw van appartementen/woningen komt. Voor de ontwikkeling en realisatie is de grond van een aantal locaties nog niet bouw- en woonrijp gemaakt. De gemeente draagt zorg voor het bouwrijp maken van de grond en heeft een indicatie van planning weergegeven in de tabel in paragraaf 2.2.

2.2.2 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 de gemeente Noordoostpolder;
- Aangenaam, buitengewoon wonen op een bereikbare, aantrekkelijke woonlocatie;
- Invulling geven aan woonwensen van diverse doelgroepen in verschillende prijssegmenten met verschillende woningbouwtypologieën;
- Een goede communicatie met gemeente en bewoners tijdens de ontwikkeling en realisatie.

2.2.3 Randvoorwaarden

Om deze doelen te realiseren is er voor de verschillende ontwikkellocaties een bestemmingsplan onherroepelijk of in procedure. De onherroepelijke bestemmingsplannen zijn te vinden via Ruimtelijkeplannen.nl. Voor alle ontwikkellocaties zijn kavelpaspoorten toegevoegd (bijlage 8) waarin specifieke informatie is opgenomen over de desbetreffende locatie.

2.2.4 Herzieningsclausule

Onder verwijzing naar artikel 17.3 van de ARW 2016 behoudt de gemeente zich het recht voor om eventuele onvoorziene ontwikkellocaties (op dit moment nog niet voorzien maar welke binnen de komende 2 jaar mogelijk in beeld komt), middels de in hoofdstuk 6 beschreven methode aan één van de geselecteerde partijen binnen de shortlist in opdracht te geven, zonder daarbij een nieuwe aanbestedingsprocedure te moeten volgen. Op deze aanvullende ontwikkellocaties zijn uitsluitend de voorwaarden van toepassing uit onderhavige aanbesteding.

De tien (10) geselecteerde gegadigden (shortlist) kunnen geen rechten ontleen aan het verkrijgen van de hier bedoelde aanvullende opdracht voor een onvoorziene ontwikkellocatie indien door gewijzigde omstandigheden de gemeente besluit de aanvullende opdracht te wijzigen, niet te verlenen of alsnog besluit een nieuwe aanbestedingsprocedure te volgen om tot gunning van de aanvullende opdracht te komen.

2.3 Aanvragen Omgevingsvergunning

De gegunde partij zorgt zelf voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de aan hem gegunde opdracht tot ontwikkeling en realisatie van de ontwikkellocatie. Kosten van onderzoeken en leges zijn voor rekening van de opdrachtnemer.

2.4 Afname- en realisatieverplichting

In het geval van definitieve gunning dient de betreffende partij de grond van de betreffende ontwikkellocatie via een notariële akte af te nemen binnen een termijn van maximaal zes (6) maanden nadat de grond bouwrijp is. Indien deze termijn wordt overschreden is de gemeente gerechtigd de gunning in te trekken en te verstrekken aan de inschrijver die bij deze ontwikkellocatie als eerstvolgende in de rangorde is geëindigd. Daarnaast dient de betreffende partij binnen twee (2) jaar na notariële overdracht van de grond het vastgoed op te leveren aan de eindgebruikers.



2.5 Af te sluiten verkoopovereenkomst

Uiterlijk 2 maand na definitieve gunning sluit de gemeente met de winnaar per ontwikkellocatie een Verkoopovereenkomst af. Op de af te sluiten verkoopovereenkomst zijn de Algemene verkoopvoorwaarden van grond van de gemeente van toepassing.

Een conceptversie van de Verkoopovereenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarden zijn bijgevoegd als bijlage 9 en 10. Met het indienen van uw aanmelding geeft u aan hier onvoorwaardelijk mee in te stemmen. De ontbrekende informatie in de verkoopovereenkomsten wordt uiterlijk twee maand na definitieve gunning ingevuld en ondertekend. Indien u op- of aanmerkingen heeft bij bijvoorbeeld de concept Verkoopovereenkomst en/of Algemene verkoopvoorwaarden dient u hier tijdig vragen over te stellen. Daarbij nodigen wij u uit concrete tekstvoorstellen te doen. In de nota('s) van inlichtingen kan de gemeente hier vervolgens haar reactie op geven.

2.6 Tenderkostenvergoeding

Conform het bepaalde in bijlage 4 Spelregels bij het aanbestedingstraject en gezien het karakter- en gevraagde inspanning, komen deelnemers aan deze aanbestedingsprocedure niet in aanmerking voor een Tenderkostenvergoeding.



3. Procedureverloop

3.1 Digitaal aanbesteden via TenderNed

De 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) 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.

Indien er een storing is in TenderNed is de contactpersoon van de Gemeente 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.

3.2 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.

3.3 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 op TenderNed gepubliceerd. Door de gemeente verstrekte inlichtingen zijn alleen bindend voor zover zij schriftelijk zijn vastgelegd.

3.4 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.



3.5 Mogelijkheid tot het stellen van verduidelijkingsvragen

De gemeente geeft u na verstrekking van de eerste Nota van Inlichtingen de mogelijkheid om verduidelijkingsvragen te stellen. Deze 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.

3.6 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 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, 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 aanmeldingen. 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.

3.7 Indienen van de aanmelding

Gegadigden dienen hun aanmelding in TenderNed in, 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**. Ten tijde van het indienen van een aanmelding 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'.

3.8 Ontvangstbevestiging

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

3.9 Opening aanmeldingen

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



3.10 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 kalenderdagen na verzending van voornoemd bericht. Dit betreft een fatale termijn.

De geselecteerde gegadigden krijgen bericht van het voornemen tot selectie en worden verzocht bewijsstukken binnen 7 kalenderdagen 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 kalenderdagen 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.

3.11 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.	Publicatie Selectie- en gunningsleidraad	15-06-2023
2.	Sluiting 1 ^e vragenronde	29-06-2023 vóór 10:00 uur
3.	Publicatie 1 ^e Nota van Inlichtingen	06-07-2023
4.	Sluiting 2 ^e vragenronde	17-07-2023 vóór 10:00 uur
5.	Publicatie 2 ^e Nota van Inlichtingen	21-07-2023
6.	Indienen aanmelding	15-08-2023 vóór 10:00 uur
7.	Einde beoordeling aanmeldingen	30-08-2023
8.	Publiceren Selectiebeslissing	01-09-2023
9.	Einde bezwaartermijn	22-09-2023 om 23:59 uur
Gunningsfase		
10.	Uitnodiging versturen gunningsfase	26-09-2023
11.	Notariële loting op locatie	03-10-2023
12.	Publiceren gunningsbeslissing	09-10-2023
13.	Einde bezwaartermijn	30-10-2023
14.	Afsluiten Verkoopovereenkomst per ontwikkellocatie	N.t.b.



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 aanvraag onvoorwaardelijk conformeert. Het bepaalde in de aanbestedingsstukken, waaronder de bijlagen, in het bijzonder de bijlage 4 'Spelregels tijdens het aanbestedingstraject', is volledig en onverkort van toepassing tijdens elke fase van deze aanbesteding. Alleen aanvragen 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 gevraagd en in te dienen modellen.

4.1.2 Volledige en tijdige aanvraag

Uw aanvraag 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 aanvraag. Te laat ingediende aanvragen 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 aanvragen nog niet zijn geopend, ook als de sluitingstermijn al gepasseerd is.

4.1.2.1 In te dienen stukken bij aanvraag

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

Wat	Model	Opmerking
1. Visie op woningbouw in de gemeente Noordoostpolder.	Vormvrij	U dient een beschrijving in conform het bepaalde in paragraaf 5.4.1 van deze leidraad. Let op het maximaal aantal toegestane pagina's (max. 2 A4 enkelzijdig)
2. Innovatief vermogen, circulariteit en duurzaamheid	Vormvrij	U dient een beschrijving in conform het bepaalde in paragraaf 5.4.2 van deze leidraad. Let op het maximaal aantal toegestane pagina's (max. 2 A4 enkelzijdig)
3. Visie op participatie	Vormvrij	U dient een beschrijving in conform het bepaalde in paragraaf 5.4.3. Let op het maximaal aantal toegestane pagina's (max. 2 A4 enkelzijdig)
4. Akkoordverklaring minimale grondprijzen	Conform bijlage 6	Zie beschrijving paragraaf 4.1.3
5. Referenties kerncompetenties	Conform bijlage 7 Technische bekwaamheid	Zie beschrijving paragraaf 4.3.2.2 van deze leidraad
6. Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Conform bijlage 5	U en eventuele deelnemers aan het samenwerkingsverband of derden waarop een beroep wordt gedaan dienen zelfstandig een rechtsgeldige ondertekende Eigen verklaring in te dienen

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



4.1.3 Akkoordverklaring minimale grondprijzen

De gemeentelijke grondprijs per m2 bij elk woningtype ligt vast in de jaarlijks vastgestelde grondprijzennota. Zie tevens de tabel in paragraaf 2.2 en bijlage 8 Kavelpaspoorten.

Bij aanmelding dient u hiermee akkoord te gaan door bijlage 6 'akkoordverklaring minimale grondprijzen' volledig ingevuld bij uw aanmelding te voegen.

4.1.4 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 een aanmelding 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 (alsook zuster-/dochterondernemingen) mag slechts één aanmelding (of onderaanneming) plaatsvinden.

Uitzonderingen hierop zijn slechts toegestaan indien door gegadigden wordt aangetoond dat de aanmelding 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 aanmeldingen betrokken ondernemers.

4.1.5 Wijziging hoedanigheid gegadigde c.q. inschrijver

U dient in de volgende gunningsfase van de aanbesteding / looptijd van de shortlist in dezelfde hoedanigheid deel te nemen 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 selectiecriteria.

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 selectiecriteria.
2. Indien sprake is van een beroep op een derde om aan de geschiktheidseisen te voldoen en/of om invulling te geven aan het selectiecriteria, 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.

4.1.6 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 aanmelding 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. Op eerste verzoek van de gemeente moeten ook combinanten nadere bewijsstukken onder dezelfde voorwaarden kunnen overleggen, zoals elders bepaald in deze selectieleidraad.
- 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 onder dezelfde voorwaarden kunnen overleggen, zoals elders bepaald in deze selectieleidraad.
- 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 aanmelding 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.

Voor de Gedragsverklaring Aanbesteden dient u ten minste een bewijs van aanvraag te kunnen overleggen na de voorgenomen selectie. Indien de inhoud van de bewijsmiddelen niet overeenkomt met hetgeen is verklaard, kan dit leiden tot uitsluiting van deelname van de geselecteerde gegadigde.

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 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. 4.1.6). 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 5) 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 ongeldig verklaren dan wel de verkoopovereenkomst 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 voorafgaand aan ondertekening verkoopovereenkomst

Toetsing vindt dan ook uiterlijk plaats voorafgaand aan de ondertekening van de verkoopovereenkomst. 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 financieel-economische draagkracht

4.3.1.1 Verzekering bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid

U dient adequaat verzekerd te zijn tegen bedrijfsaansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid en *na voorgenomen selectie* de recente polis(sen) of kopie polis(sen) over te leggen. Overigens volstaat ook een origineel certificaat van verzekering, afgegeven door de verzekeringsmaatschappij.

Hetzelfde als hierboven gesteld geldt voor alle eventuele deelnemers (in relatie tot diens rol/rollen) aan een samenwerkingsverband.

4.3.2 Geschiktheidseisen inzake technische bekwaamheid

4.3.2.1 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).

4.3.2.2 Kerncompetenties

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

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

U dient via bijlage 7 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 paragraaf 4.1.6

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 gereede aanleiding geeft, eventuele substantiële en beargumenteerde ontevredenheid daaronder inbegrepen, kan de gemeente de aanmelding uitsluiten. De gemeente doet dit niet zonder de inschrijver 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 *in het jaar van ondertekening verkoopovereenkomst geldende* NHG-grens) woningen / appartementen.

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 *in het jaar van ondertekening verkoopovereenkomst geldende* NHG-grens) woningen / appartementen.



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 2018
- Referentieprojecten mogen niet gecombineerd worden om aan een vereiste minimum van 10 woningen/appartementen te komen
- Indien gebruik wordt gemaakt van referenties waarbij de inschrijver als combinatie de referentieopdracht heeft uitgevoerd, moet duidelijk worden aangegeven wie welk deel heeft uitgevoerd.

4.3.3 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.

4.3.4 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. 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. Selectiefase

5.1 Algemeen

Indien er minder dan tien (10) 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 tien (10) 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 10 zijn geëindigd, komen in aanmerking voor deelname aan de gunningsfase.

5.2 Loting bij gelijke rangschikking

Als er meerdere gegadigden op basis van de selectiecriteria qua puntenaantal gelijk gerangschikt worden, waardoor het voor de gemeente onmogelijk is een selectiebeslissing te nemen die strekt tot het selecteren van maximaal 10 inschrijvers, zal er een loting plaatsvinden tussen de aanmeldingen die gelijk geëindigd zijn en beslag op dezelfde plaats in de rangschikking leggen zodat het mogelijk wordt om maximaal 10 inschrijvers te selecteren. Van de notariële loting wordt een proces-verbaal worden opgemaakt.

5.3 Selectiecommissie

De selectiecommissie bestaat uit de volgende leden:

- Projectleiders (2x)
- Stedenbouwkundige
- Medewerker vastgoed
- Medewerker duurzaamheid
- Inkoop adviseur

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

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

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 selectie criterium voldoet is bepalend voor het toe te kennen beoordelingscijfer. Dit cijfer wordt bepaald aan de hand van een tienpuntsschaal.

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.

Het behaalde eindcijfer wordt daarna vertaald naar het maximumaantal te behalen punten voor dat selectie criterium. In formulevorm wordt dit als volgt berekend: **(Uw cijfer/10)*maximale score.**

Let op: Indien u meer pagina's indient dan maximaal is toegestaan per selectie criterium, worden de meerdere pagina's bij de beoordeling buiten beschouwing gelaten. U kunt zich naderhand niet beroepen op informatie die zich op deze meerdere, niet in beschouwing genomen pagina's bevindt, teneinde de gemeente te bewegen tot een herbeoordeling.



De toe te kennen beoordelingscijfers hebben de volgende betekenis:

Cijfer	Waardering	Procentueel
10	Uitmuntend	100%
9	Zeer goed	90%
8	Goed	80%
7	Ruim voldoende	70%
6	Voldoende	60%
5	Onvoldoende	50%
4	Matig	40%
3	Zeer matig	30%
2	Slecht	20%
1	Zeer slecht	10%

Bij de beoordeling van de SC kunt u totaal maximaal **75** punten behalen zoals hieronder is aangegeven:

Selectie-criterium	Nr.	Sub selectiecriterium (SSC)	Aantal punten
Kwaliteit			
Visie op woningbouw in de Noordoostpolder	SSC 1	De gemeente vraagt dat u een beschrijving indient waarin u inzicht geeft in uw visie op de woningmarkt in de Noordoostpolder. Ga in op de te realiseren kwaliteit en parameters om succesvol invulling te geven aan deze woning(bouw)vraag en wat hierin uw toegevoegde waarde/onderscheidend vermogen is. Beleidsuitgangspunten die de gemeente hanteert, zijn onder meer de Woonvisie en Ontwikkelperspectieven woningbouw 2021-2026.	25
Innovatief vermogen circulariteit en duurzaamheid	SSC 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)	25
Visie op participatie	SSC 3	De gemeente vraagt dat u een beschrijving indient waarin u inzicht geeft in uw visie op de participatie bij woningbouwprojecten. Ga in op het betrekken van toekomstige gebruikers en belanghebbenden / stakeholders. Ook wenst de gemeente inzicht te krijgen in de manier waarop overlast tijdens de realisatiefase wordt beperkt.	25
Prijs		De gemeentelijke grondprijs per m2 bij elk woningtype ligt vast in de jaarlijks vastgestelde grondprijzennota. Zie tevens bijlage 8 Kavelpaspoorten. Bij aanmelding dient u hiermee akkoord te gaan door bijlage 6 'akkoordverklaring minimale grondprijzen' volledig ingevuld bij uw aanmelding te voegen.	0
Totaalscore			75



5.4.1 Selectie criterium 1: Visie op woningbouw in de Noordoostpolder

De gemeente vraagt dat u een beschrijving indient waarin u inzicht geeft in uw visie op de woningmarkt in de Noordoostpolder.

Ga in op de te realiseren kwaliteit en parameters om succesvol invulling te geven aan deze woning(bouw)vraag en wat hierin uw toegevoegde waarde/onderscheidend vermogen is. Beleidsuitgangspunten die de gemeente hanteert, zijn onder meer de Woonvisie en Ontwikkelperspectieven woningbouw 2021-2026.

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

5.4.2 Selectie criterium 2: Innovatief vermogen, circulariteit en duurzaamheid

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 2018 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 enkelzijdig, lettertype Arial, lettergrootte 10 en regelafstand 1,5 beslaan.

5.4.3 Selectie criterium 3: Visie op participatie

De gemeente vraagt dat u een beschrijving indient waarin u inzicht geeft in uw visie op de participatie bij woningbouwprojecten.

Ga in op het betrekken van toekomstige gebruikers en belanghebbenden / stakeholders. Ook wenst de gemeente inzicht te krijgen in de manier waarop overlast tijdens de realisatiefase wordt beperkt.

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



6. Gunningsfase

6.1 Algemeen

Door de eerder beschreven selectiefase te doorlopen komt de gemeente tot een shortlist met maximaal tien (10) partijen waarmee de gunningsfase wordt doorlopen. Met de partijen binnen deze shortlist wordt de aankomende twee jaar gewerkt aan verschillende woningbouwopgaves ofwel ontwikkellocaties. Voor elk van deze ontwikkellocaties vindt gunning plaats op basis van notariële loting.

6.2 Procedure van loting (gunning)

De gemeente organiseert te zijner tijd met de geselecteerde partijen (shortlist) een notariële loting op locatie. Van de loting wordt door de notaris een proces-verbaal van loting opgesteld.

6.3 Gunningsmethode voorziene ontwikkellocaties

De (tot nu toe 16 bekende) ontwikkellocaties worden geloot op volgorde conform het overzicht in paragraaf 2.2. De namen van de (maximaal 10) geselecteerde partijen (shortlist) worden op een briefje geschreven en in een bak gedaan. Steeds wordt een naam uit de bak getrokken om de eerst gelote partij per ontwikkellocatie te bepalen totdat alle partijen voor gunning van minimaal één Ontwikkellocaties in aanmerking komen. Nadat de eerst gelote partijen voor de eerste (maximaal 10) ontwikkellocaties bekend zijn, worden alle namen van de geselecteerde partijen opnieuw in de bak gedaan. Vervolgens worden voor de resterende ontwikkellocaties ook de eerst gelote partijen bepaald.

De hiervoor beschreven wijze van loting zal zich hierna nog twee keer herhalen zodat voor elk van de Ontwikkellocaties ook de tweede gelote partij en de derde gelote partij is bepaald. Voor elke ontwikkellocatie wordt een rangorde van maximaal 3 partijen bepaald. Elke partij kan slechts 1 positie in een rangorde per Ontwikkellocatie verkrijgen. Mocht het voor komen dat een partij twee keer in de rangorde wordt geloot op dezelfde Ontwikkellocatie, dan geldt enkel de hogere positie en zal voor de lagere positie een nieuwe partij worden getrokken.

De eerst getrokken partij per ontwikkellocatie heeft als eerste het recht om de grond van de betreffende ontwikkellocatie af te nemen en het bouwplan te realiseren. De tweede getrokken partij dient tezamen met de derde getrokken partij in deze volgorde als back-up, bijvoorbeeld in het geval van weigering van een voorgaande partij. Weigering leidt tot kick-out uit de shortlist, zoals beschreven in paragraaf 6.6.

6.4 Gunningsmethode onvoorziene ontwikkellocaties

Conform de herzieningsclausule in paragraaf 2.2.4 van deze leidraad is Opdrachtgever gerechtigd gedurende de looptijd van de shortlist (twee jaar) eventueel onvoorziene ontwikkellocaties uit te vragen. Eventueel onvoorziene ontwikkellocaties worden onder de dan actuele deelnemers binnen de shortlist verloot op dezelfde wijze als in paragraaf 6.3 beschreven.

6.5 Gunningsbeslissing en bezwaar

De gunningsbeslissingen worden na loting bekend gemaakt aan de maximaal 10 geselecteerde partijen. Ook in de gunningsfase hanteert de gemeente een bezwaartermijn van 20 kalenderdagen na verzending van voornoemd bericht. Dit betreft een fatale termijn.

6.6 Opschortende voorwaarden shortlist

Weigering van een toebedeelde Ontwikkellocatie heeft directe kick-out uit de shortlist ten gevolge. Ook wanneer een partij niet langer voldoet aan de minimumeisen zoals gesteld in de selectie- en gunningsleidraad heeft dit directe kick-out uit de shortlist ten gevolge. Kick-out uit de shortlist laat de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit een lopende (lees: in uitvoering) gunning onverlet.

6.7 Opschortende voorwaarden uitvoering

Voorafgaand aan uitvoering moet het uiteindelijk ingediende ontwerp passend zijn binnen het bestemmingsplan. Dit betreft een harde eis.

