

Selectieleidraad



Verkoop grond ten behoeve van woningbouwontwikkeling vrijkomende schoollocatie Oranjeschool Wezep

Selectieleidraad Vrijkomende locatie
Oranjeschool (Berberisstraat 11) in Wezep
Vastgesteld op 23 november 2023

Inhoud

Inhoud	2
1.1. Bijlagen:	4
1. Inleiding	5
1.1. Doel Selectiedocument	5
1.2. Akkoordverklaring	5
2. Begrippen	7
3. Voorwaarden en Inlichtingen	9
3.1. Voorwaarden gedurende de Aanbestedingsprocedure	9
3.2. Inlichtingen	11
3.3. Klachtenregeling	12
4. Informatie over de Opdracht	13
4.1. Omschrijving project	13
4.2. De locatie (Berberisstraat 11)	13
4.3. Bestemmingsplan	15
4.4. Stedenbouwkundige uitgangspunten	15
4.5. Omvang opdracht	16
4.6. Minimaal grondbod	16
4.7. Overeenkomst	17
5. Aanbestedingsprocedure	18
5.1. Beschrijving	18
5.2. Selectiecommissie	18
5.3. Selectiefase	18
5.4. Inschrijvingsfase	20
5.5. Planning	21
6. Criteria en eisen	22
6.1. Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	22
6.2. Uitsluitingsgronden	22
6.3. Geschiktheidseisen	23
6.3.1. Minimumeisen	23
6.3.2. Technische bekwaamheid	23
6.4. Selectiecriteria	24
6.5. Wijze van beoordelen selectiecriteria	26
6.6. Selectiebeslissing	27
7. Aanmelding	28
7.1. Inhoud Aanmelding	29

7.2.	Aanmelden als combinatie.....	29
7.3.	Aanmelden met een beroep op derde	30

1.1. **Bijlagen:**

- Bijlage 1: 230503 Verslag marktconsultatie vrijkomende schoollocaties Wezep
- Bijlage 2: Perceel-bouwwlak Oranjeschool
- Bijlage 3: Plankaart Berberisstraat 11
- Bijlage 4: Conceptversie koop- en ontwikkelingsovereenkomst
- Bijlage 5: Format opgaveformulier referenties
- Bijlage 6: Tweezijdige managementverklaring

1. Inleiding

De gemeente Oldebroek (hierna te noemen: Aanbestedende Dienst) heeft op 23 november 2023 door middel van een Aankondiging op TenderNed aangekondigd op zoek te zijn naar een partij die de locatie aan de Berberisstraat 11 in Wezep wil kopen om op deze kavel vervolgens een appartementengebouw te realiseren. De locatie aan de Berberisstraat 11 is met het verhuizen van de Oranjeschool vrijgekomen. Op deze locatie is ruimte voor een appartementengebouw met maximaal 28 appartementen.

Het betreft hier een nationale niet-openbare procedure (procedure met voorafgaande selectie). Deze procedure is vastgelegd in deel 2 van de Aanbestedingswet 2012, inhoudende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten. Op deze procedure is de Aanbestedingswet 2012 en de ARW 2016 van toepassing.

De procedure met voorafgaande selectie bestaat uit twee fasen. In de eerste fase, de Selectiefase, worden uit de Aanmeldingen drie Gegadigden geselecteerd, op basis van de in dit document beschreven selectiecriteria, geschiktheidseisen en met inachtneming van de uitsluitingsgronden. De drie geselecteerde Gegadigden worden vervolgens voor de tweede fase, de Inschrijvingsfase, uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving. De Inschrijvingen worden na indiening getoetst aan de door de Aanbestedende Dienst gestelde eisen en gunningscriteria.

In dit document worden achtereenvolgens beschreven:

- doel Selectiedocument;
- akkoordverklaring;
- de begrippen die worden gehanteerd;
- de voorwaarden die van toepassing zijn op onderhavige procedure;
- de wijze waarop inlichtingen kunnen worden verkregen;
- de beschrijving van het project en de onderhavige Opdracht;
- de beschrijving van de te doorlopen Aanbestedingsprocedure;
- de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen die worden gesteld aan Belangstellenden om voor deelname aan de Aanbestedingsprocedure in aanmerking te komen;
- de beschrijving van de wijze waarop de Aanmelding voor deelname moet geschieden;
- de beschrijving van de wijze waarop de Aanmeldingen worden beoordeeld en de Aanbestedende Dienst komt tot een selectiebeslissing en de uitnodiging tot Inschrijving.

1.1. Doel Selectiedocument

Dit Selectiedocument heeft betrekking op de Selectiefase en geeft globaal inzicht in de daaropvolgende Inschrijvingsfase. De Inschrijvingsfase wordt verder uitgewerkt in het Inschrijvingsdocument.

Doel van het Selectiedocument is aan de Belangstellenden (potentiële Gegadigden die voor een uitnodiging tot inschrijven in aanmerking wensen te komen) informatie te verstrekken over de aard en de omvang van de Opdracht, de wijze van selecteren en het verdere verloop van de Aanbestedingsprocedure. Het Selectiedocument bevat de criteria waaraan Gegadigden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot het doen van een Inschrijving. In dit Selectiedocument is verder vastgelegd welke informatie de Gegadigden voorafgaand aan de procedure voor de beoordeling van hun geschiktheid bij Aanmelding moeten overleggen.

1.2. Akkoordverklaring

Door zich voor deze Selectiefase aan te melden, verklaart de Gegadigde zich onvoorwaardelijk akkoord met de voorwaarden en de inhoud van het Selectiedocument.

Handelen in strijd met de eisen gesteld in de Aanbestedingsdocumenten leidt tot uitsluiting van de desbetreffende Gegadigde of Deelnemer van (verdere) deelname aan de Aanbestedingsprocedure. In

paragraaf 3.2 staat beschreven op welke wijze Inlichtingen en/of verduidelijkingen kunnen worden verkregen.

2. Begrippen

Definities kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gebruikt.

Aanbestedende Gemeente Oldebroek

Dienst Raadhuisplein 1
8096 CP Oldebroek

Correspondentie/contactpersoon

Ukyo Morpey en Tim Veltman

Er kan uitsluitend contact worden opgenomen via (de berichtenbox van) TenderNed.

Aanbestedingsdocumenten De documenten die door of namens de Aanbestedende Dienst zijn opgesteld ten behoeve van de Aanbestedingsprocedure. Deze bestaan uit: de Aankondiging, het Selectiedocument en het Inschrijvingsdocument, Nota('s) van Inlichtingen en overige documenten die de Aanbestedende Dienst in het kader van de Aanbestedingsprocedure aan de Gegadigden of Inschrijvers zal verstrekken en als zodanig zal aanmerken.

Aanbestedingsprocedure De onderhavige nationale niet-openbare aanbestedingsprocedure, waaronder begrepen de Selectiefase en de Inschrijvingsfase.

Aanbestedingswet Aanbestedingswet 2012, Stb 2012, 542, zoals laatstelijk gewijzigd bij Wet van 22 juni 2016, Stb 2016, 241 (i.w.tr. 1 juli 2016).

Aankondiging De formele Aankondiging van onderhavige Opdracht, zoals op datum 23 november 2023 gepubliceerd op TenderNed.nl en het bureau voor officiële Publicaties van de Europese Gemeenschappen.

Aanmelding Het geheel van de Aanmeldingsbrief en de gevraagde informatie, zoals in dit Selectiedocument en de daarbij horende bijlage(n) en naar aanleiding daarvan verstrekte verduidelijkende informatie beschreven, in te dienen door Gegadigde.

ARW 2016 Aanbestedingsreglement Werken 2016, Staatscourant 2016 nr. 32830 van 30 juni 2016.

Belangstellende Een ondernemer die naar aanleiding van de Aankondiging het gelijktijdig ter beschikking gestelde Selectiedocument opvraagt teneinde hiermee tot een Aanmelding te kunnen komen.

Deelnemer Een geschikte Gegadigde die als gevolg van het selectieproces is uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving.

Diensten Diensten als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.

Gegadigde Een ondernemer, of combinatie van ondernemers, die heeft verzocht om een uitnodiging tot deelneming aan de Aanbestedingsprocedure.

- Gunning** Het, op basis van de ingediende geldige Inschrijving en de beoordeling hiervan, verstrekken van de Opdracht aan de Opdrachtnemer.
- Gunningdossier** Het Gunningdossier bevat alle benodigde informatie aangaande het project die de Deelnemer nodig heeft om de Inschrijving te doen.
- Gunningscommissie** De door Aanbestedende Dienst samengestelde commissie die verantwoordelijk is voor de beoordeling van de Inschrijvingen tijdens de Inschrijvingsfase. De intentie is om dit dezelfde groep te laten zijn als de selectiecommissie in de Selectiefase. Wijzigingen zijn voorbehouden. De definitieve commissie wordt bekend gemaakt aan de start van de Inschrijvingsfase.
- Inschrijving** De aanbidding gebaseerd op de resultaten uit het Aanbestedingsproces en die aan het einde van de Inschrijvingsfase door de Gegadigde is ingediend.
- Inschrijver** Een Deelnemer die een Inschrijving heeft ingediend.
- Inschrijvingsdocument** De procedurebeschrijving van de Inschrijvingsfase om te komen tot het indienen van een Inschrijving, die na voorselectie aan drie Gegadigden wordt verzonden.
- Inschrijvingsfase** De fase die aanvangt met de uitnodiging tot Inschrijving aan de Deelnemers.
- Nota('s) van Inlichtingen** Nota, deel uitmakend van de Overeenkomst, met daarin opgenomen de door Aanbestedende Dienst gegeven antwoorden op de door de Gegadigde(n) gestelde vragen tijdens de Selectiefase en de door de Deelnemer(s) gestelde vragen tijdens de Inschrijvingsfase.
- Opdracht** De gemeente Oldebroek is op zoek naar een marktpartij die de locatie aan de Berberisstraat 11 in Wezep wil kopen om vervolgens op deze locatie een appartementengebouw te realiseren.
- Opdrachtnemer** De Gegadigde aan wie de Aanbestedende Dienst de Opdracht heeft gegund.
- Overeenkomst** Koop- en realisatieovereenkomst.
- Selectiecommissie** De door Aanbestedende Dienst samengestelde commissie die verantwoordelijk is voor de beoordeling van de Aanmeldingen tijdens de Selectiefase.
- Selectiedocument** Onderhavig document dat de procedure in de Selectiefase beschrijft om te komen tot een Aanmelding.
- Selectiefase** De fase na ontvangst van de Aanmeldingen van Gegadigden, waarin de Selectiecommissie van de Aanbestedende Dienst zal beoordelen welke Gegadigden in aanmerking komen voor een uitnodiging tot deelname aan de Inschrijvingsfase.

3. Voorwaarden en Inlichtingen

3.1. Voorwaarden gedurende de Aanbestedingsprocedure

Aanbestedings-reglement Op de Aanbestedingsprocedure zijn naast de in de Aanbestedingsdocumenten opgenomen voorwaarden tevens van toepassing de voorwaarden zoals vastgelegd in het Aanbestedingsreglement voor Werken 2016 (ARW 2016). In geval van afwijkingen prevaleren de in de Aanbestedingsdocumenten opgenomen voorwaarden. De Aanbestedende Dienst organiseert een Nationale aanbesteding ingevolge hoofdstuk 3 (niet-openbare procedure) van het ARW 2016.

Bankgarantie De Inschrijver die de Opdracht gegund krijgt, dient uiterlijk bij definitieve gunning een 'on first demand' bankgarantie te overleggen. De hoogte van de bankgarantie bedraagt 5% van de aanneemsom. Indien de bankgarantie niet uiterlijk bij definitieve gunning wordt verstrekt, zullen de termijnen van uitbetaling worden ingehouden tot een gelijk bedrag als de bankgarantie. Bij het indienen van de inschrijving dient inschrijver de ondertekende bereidheidsverklaring bankgarantie bij te voegen.

Belangen-verstrengeling Indien een Gegadigde zelf eerder werkzaamheden of diensten heeft verricht ter voorbereiding van de Opdracht dan wel op andere wijze direct of indirect betrokken is (geweest) bij de voorbereiding van de Opdracht, dan wordt vermoed dat er sprake is van voorkennis.

Indien de Gegadigde deel uitmaakt van een vennootschap, groep of concern, waarvan één of meerdere onderneming(en) verkeerde/verkeren in de hiervoor bedoelde omstandigheid, dan wordt vermoed dat er sprake is van belangenverstrengeling. Dit geldt ook voor de situatie waarin een natuurlijke persoon of rechtspersoon met wie de Gegadigde wenst te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen in deze situatie verkeert/verkeerde.

Een Gegadigde kan op grond van bovenvermelde omstandigheden worden uitgesloten van deelneming. De Aanbestedende Dienst stelt de Gegadigde in de gelegenheid om ter overtuiging van de Aanbestedende Dienst aan te tonen dat een dergelijk vermoeden ongegrond is, dan wel dat deze omstandigheid niet leidt tot oneerlijke mededinging. Voor alle partijen dient de transparantie gelijkwaardig te zijn.

(Blijvend) voldoen aan de eisen Indien gedurende de Aanbestedingsprocedure blijkt dat er onjuiste informatie is verstrekt, dan wel een Deelnemer/ Gegadigde niet meer aan de geschiktheidseisen blijkt te voldoen, of dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan, kan de betreffende Deelnemer/ Gegadigde alsnog worden uitgesloten van deelname aan de Aanbestedingsprocedure.

Geheimhouding, vertrouwelijkheid Het is Belangstellenden, Gegadigden, Deelnemers, Inschrijvers, leden van de Selectiecommissie en anderen dan de contactpersoon, zoals vermeld in paragraaf 3.2, niet toegestaan in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk samenhangen met de Aanbestedingsprocedure, voordat het besluit van de Aanbestedende Dienst bekend is gemaakt. Door aan deze Aanbestedingsprocedure deel te nemen, verplicht de

Deelnemer/ Gegadigde zich vertrouwelijk om te gaan met de stukken en de informatie uit deze aanbesteding.

De Deelnemer/ Gegadigde geeft de stukken en de informatie slechts vrij aan de medewerkers en andere hulppersonen die daarvan, in het kader van deze Aanbestedingsprocedure, kennis moeten nemen en dezelfde verplichting tot vertrouwelijk behandelen opgelegd hebben gekregen. De Deelnemer/ Gegadigde geeft geen stukken en informatie vrij aan derden, tenzij de Aanbestedende Dienst schriftelijk toestemming heeft gegeven voor het vrijgeven van stukken en informatie aan deze derden.

Deze vertrouwelijkheid moet ook na de Gunning in acht worden genomen. Daarnaast behandelt de Aanbestedende Dienst de informatie die zij van de Deelnemer ontvangt vertrouwelijk.

Taal	De voertaal tijdens de Aanbestedingsprocedure en tijdens de uitvoering van onderhavige Opdracht betreft de Nederlandse taal. Alle documenten van zowel de Belangstellende, Gegadigde, Deelnemer, Inschrijver, Opdrachtnemer als de Aanbestedende Dienst zijn in het Nederlands opgesteld.
Tegemoetkoming	Selectiefase: Aanmelding geschiedt voor eigen rekening en risico. Gegadigden zijn zich hiervan bewust en ontvangen van de Aanbestedende Dienst geen tegemoetkoming in de kosten voor het indienen van hun aanmelding tot deelname aan de Selectiefase, noch hebben zij aanspraak op schadevergoeding uit welke hoofde dan ook.
Termijn van gestanddoening	De termijn van gestanddoening van de Inschrijving eindigt drie maanden nadat de Inschrijving heeft plaatsgevonden. Gedurende deze periode heeft de Inschrijving het karakter van een onherroepelijk aanbod.
Terugtrekken Deelnemer/ Inschrijver	Indien een Deelnemer/Gegadigde aan de Inschrijvingsfase zich uit de procedure wenst terug te trekken, heeft de Aanbestedende Dienst het recht, maar niet de plicht, de eerstvolgende geschikte, doch als gevolg van 'ranking' niet uitgenodigde, Gegadigde uit te nodigen om alsnog deel te nemen aan de Inschrijvingsfase.
(Tussentijdse) beëindiging Aanbestedingsprocedure	De Aanbestedende Dienst kan op elk moment de aanbestedingsprocedure beëindigen. De Deelnemers dan wel Inschrijvers hebben bij beëindiging van de Aanbestedingsprocedure geen recht op enige vergoeding van werkelijk gemaakte voorbereidingskosten of schade, geleden in welke vorm dan ook. De Aanbestedingsprocedure eindigt op het moment dat de Opdracht is verstrekt aan de Opdrachtnemer. De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor de Aanbestedingsprocedure te beëindigen indien niet wordt overgegaan tot Gunning.
Toepasselijk recht en geschillenbeslechting	Op de Aanbestedingsprocedure en op de te sluiten Overeenkomst is het Nederlands Recht van toepassing. De geschillenbeslechting vindt plaats bij de burgerlijke rechter van het arrondissement waar de Aanbestedende Dienst gevestigd is.

- Vormvereisten** De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om ingediende Aanmeldingen, die niet voldoen aan de in het onderhavig document voorgeschreven procedureregels of die onvolledig of onjuist zijn, te kunnen uitsluiten. De standaard inhoud van de bij dit Selectiedocument gevoegde formulieren mogen niet inhoudelijk gewijzigd worden.
- Rechtsgeldige ondertekening** Alle formulieren die ondertekend dienen te worden, dienen rechtsgeldig te zijn ondertekend. De vertegenwoordigingsbevoegdheid van de ondertekenaar(s) dient te blijken uit het later als bewijsstuk op te vragen uittreksel(s) uit het handelsregister.
- Voorbehouden** Een aanmelding onder voorbehoud is ongeldig.

3.2. Inlichtingen

De Aanbestedingsprocedure wordt begeleid door draaijer+partners b.v. (procesmanager). Inlichtingen met betrekking tot de onderhavige Aanbestedingsprocedure kunnen worden verkregen via (de berichtenbox) van TenderNed.

draaijer+partners b.v. is contactpersoon in deze Aanbestedingsprocedure en heeft geen plaats in de Selectiecommissie.

Nota van inlichtingen Selectiefase

De datum en het uiterste tijdstip waarop de vragen met betrekking tot de vragenronde ten behoeve van de Nota van Inlichtingen inzake de Selectiefase ontvangen moeten zijn, kunt u vinden in de procedureplanning.

Vragen die na het verstrijken van de termijn zijn binnengekomen, worden niet meer in behandeling genomen. De vragen kunnen uitsluitend via TenderNed worden ingediend. Het is van belang dat u de vraag zo duidelijk mogelijk formuleert. Dat wil zeggen: een duidelijke omschrijving van het onderwerp en een verwijzing naar het betreffende document/ paragraaf/ bladzijde.

De Aanbestedende Dienst publiceert alle vragen geanonimiseerd en de daarop gegeven antwoorden in een Nota van Inlichtingen, die conform planning op TenderNed wordt gepubliceerd. Gegadigden worden geacht met de inhoud van de Nota van Inlichtingen bekend te zijn.

De aanbestedingsdocumenten en de contractdocumenten zijn met zorg samengesteld. Mocht een Gegadigde hierin desondanks onduidelijkheden en/ of onvolkomenheden en/ of tegenstrijdigheden aantreffen, dan wel redelijkerwijs kunnen aantreffen, dan wel anderszins bezwaren hebben tegen de Opdracht, de procedure, de bepalingen en/ of de eisen, dan dient de Gegadigde de aanbestedende dienst daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen, ter gelegenheid van de inlichtingenronde, zoals bedoeld in deze paragraaf.

Mocht een Gegadigde nog bezwaren hebben tegen de inhoud van de Algemene Nota van Inlichtingen, zoals hierboven bedoeld en/ of onduidelijkheden etc. daarin aantreffen, dan kan de Gegadigde (uitsluitend) die tot en met 7 dagen voor het indienen van de Aanmelding schriftelijk bij de Aanbestedende Dienst aan de orde stellen via de berichtenbox van TenderNed.

Maakt de Gegadigde van de geboden mogelijkheden geen gebruik, dan komt dit voor risico van Gegadigde en mogen zowel de Aanbestedende Dienst als de overige inschrijvers er gerechtvaardigd van uitgaan dat de Gegadigde tegen de procedure van de aanbesteding, de bepalingen, eisen en de overige inhoud van de aanbestedings- en contractdocumenten geen bezwaar heeft. Het eerst na inschrijving aan de orde stellen

van bezwaren en/ of onduidelijkheden leidt (op grond van rechtswerking) tot niet ontvankelijkheid voor wat betreft die bezwaren en/ of onduidelijkheden.

Naar aanleiding van opmerkingen, of indien daar naar het oordeel van de Aanbestedende Dienst aanleiding toe bestaat, kunnen wijzigingen worden doorgevoerd in de Aanbestedingsprocedure, de toepasselijke voorschriften en de bepalingen, het verloop van de procedure en/of de aard en de inhoud van de Opdracht. Een en ander vanzelfsprekend voor zover de wet- en regelgeving en jurisprudentie dat toestaat.

3.3. Klachtenregeling

Indien u bezwaren hebt tegen een onderdeel van deze Aanbesteding dient u dat door het stellen van vragen kenbaar te maken. Indien uw bezwaar in uw ogen onjuist of onvoldoende is geadresseerd in de Nota van Inlichtingen dan kunt u vervolgens terecht bij het hierna genoemde Klachtenmeldpunt. Om eventuele vertraging in de Aanbestedingsprocedure te voorkomen, wordt u verzocht dit onverwijld te doen en hier niet mee te wachten tot na het indienen van de Inschrijvingen. Dit om eventuele vertraging in de Aanbestedingsprocedure zo beperkt als mogelijk te houden.

Het indienen van klachten behorende bij deze procedure kan via het klachtenmeldpunt InkoopH2O@heerde.nl.

De klachtenregeling is te vinden via:

https://www.oldebroek.nl/Bestuur_en_organisatie/Verordeningen_en_beleid/Beleidsbibliotheek/Inkoopbeleid/Klachtenprocedure_bij_aanbesteden_en_inkoop

De ingekomen klachten zullen zo spoedig mogelijk door de Aanbestedende Dienst in behandeling worden genomen. Na afhandeling van de klacht meldt de indiener of hij wel of geen genoegen neemt met het gegeven oordeel over de klacht en de eventueel voorgestelde oplossing. Indien door de indiener wordt ingestemd met de voorgestelde oplossing, dan zal die oplossing worden gerealiseerd.

Indien de Indiener geen genoegen neemt met het gegeven oordeel, dan kan de Indiener de klacht voorleggen aan de Commissie van Aanbestedingsexperts.

(<https://www.commissievanaanbestedingsexperts.nl/>) Klachten dienen te worden ingediend en zullen worden behandeld overeenkomstig de in Deel III, paragraaf 4 sub a tot en met g in bijlage G genoemde stappen.

Let op! Het klachtenmeldpunt dient niet verward te worden met de inlichtingenronde als bedoeld in paragraaf 3.2 van dit Selectiedocument. Vragen en/ of bezwaren die de Deelnemer aan de orde wil stellen, met het oog op beantwoording daarvan ten behoeve van het doen van een Inschrijving, dient Deelnemer aldus aan de orde te stellen in het licht van het bepaalde in paragraaf 3.2.

Een klacht over (het handelen van de Aanbestedende Dienst in) deze Aanbestedingsprocedure, die los staat van het doen van een Inschrijving, zal worden behandeld door een door de Aanbestedende Dienst aangewezen persoon die niet betrokken is (geweest) bij (de voorbereidingen van) onderhavige Aanbesteding. Een ingediende klacht bij het klachtenmeldpunt schorst de Aanbestedingsprocedure niet.

4. Informatie over de Opdracht

4.1. Omschrijving project

De gemeente Oldebroek is op zoek naar een partij die de vrijkomende schoollocatie aan de Berberisstraat 11 in Wezep gaat herontwikkelen tot appartementen. De gemeente Oldebroek zoekt hiervoor een ontwikkelaar, zoals een bouwbedrijf, belegger of projectontwikkelaar, die de opdracht conform de wensen en voorwaarden van de gemeente realiseert. De opdracht maakt onderdeel uit van een grotere opgave om in de gemeente Oldebroek de komende jaren 900 woningen te ontwikkelen.

De Gemeente Oldebroek heeft ervoor gekozen om eerst een marktconsultatie uit te zetten via TenderNed. Het doel van deze marktconsultatie was om inzicht te verkrijgen in hoe de markt staat ten opzichte van de huidige opgave. Op die manier kan de aan te besteden ontwikkelopgave zo in de markt worden gezet dat het voor zowel de ontwikkelaar, de gemeente als voor de buurtbewoners een interessant en rendabel project is. Het verslag van de marktconsultatie is opgenomen in bijlage 1.

De Opdracht in onderhavige Aanbestedingsdocumenten heeft betrekking op de ontwikkeling van het terrein van de Berberisstraat 11. In eerste instantie was de Gemeente Oldebroek voornemens om op twee vrijkomende schoollocaties (Meidoornstraat 20 en Berberisstraat 11) woningbouw te ontwikkelen. Uit de marktconsultatie is duidelijk geworden dat het plan geoptimaliseerd kan worden door op de locatie aan de Meidoornstraat 20 woningen realiseren onder de liberalisatiegrens. Deze locatie wordt verkocht aan een woningbouwcorporatie voor ontwikkeling van appartementen onder de liberalisatiegrens.

4.2. De locatie (Berberisstraat 11)

Het totale ontwikkelingsgebied aan de Berberisstraat 11, waarbij ruimte is voor een appartementencomplex, is begrensd door de Berberisstraat, Spireastraat, Azaleastraat en Magnoliastraat in Wezep en heeft een totaal oppervlak van circa 6.180 m². Kadastraal bekend als ODB01-M-3073 en ODB01-M-3008.



Figuur 1: Huidige locatie

De kavels, die samen het te ontwikkelen gebied vormen, zijn in eigendom van de gemeente. De kavel die kadastraal bekend staat als ODB01-M-3008 is circa 4.470 m². De kavel die kadastraal bekend staat als ODB01-M-3073 is circa 1.710 m². Binnen het perceel is één bouwperceel ingetekend. Het bouwperceel is circa 4.737 m² (bijlage 2).



Figuur 2: bouwperceel

De Oranjeschool (Berberisstraat 11) ligt in de kern van Wezep en krijgt een nieuwe woonbestemming. Het schoolcomplex van de voormalige Oranjeschool is reeds gesloopt en maakt plaats voor appartementen. De begrenzingen van het bouwperceel worden bepaald door de Berberisstraat, Spireastraat, Azaleastraat en Magnoliastraat. Een bestaande kerkgebouw (Hersteld Hervormde Gemeente Wapenveld-Wezep) met aansluitende parkeerplaatsen valt buiten het plangebied. Een aanwezige speeltuin aan de noordoost- zijde van het terrein zal in overleg met de buurt verkleind worden en krijgt een nieuwe invulling. De gemeente ontwikkelt en exploiteert de parkeerplaatsen gelegen naast het bestaande kerkgebouw. De aanwezige bomen op het terrein en de speelweide blijven gehandhaafd. Het terrein is schoon opgeleverd, het terrein wordt ingezaaid en afgezet met bouwhekken.

De wijk rondom het schoolcomplex bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen van tweehoog met een kap. De stedenbouwkundige opbouw van de wijk kent een traditioneel stratenpatroon in een blokverkaveling met rijwoningen en twee-onder-1-kapwoningen. Voortuinen scheiden de woningen van de straat. Achter de woningen gelegen aan de Berberisstraat ligt het winkelcentrum Meidoornplein. Dit wordt onder meer ontsloten via de Meidoornstraat en de Berberisstraat.

4.3. Bestemmingsplan

De huidige bestemming die op de locatie rust is volgens het vigerende bestemmingsplan 'Wezep Oost 2010' een maatschappelijke (maatschappelijk - 4) functie.

De gemeente doorloopt de planologische procedure om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Dit wordt gedaan op basis van een globaal bestemmingsplan. Het wijzigen van de bestemming wordt als voorwaarde gesteld voor de verkoop. Dit betekent dat de Inschrijving onder voorwaarde van een bestemmingswijziging geschiedt en het risico van de planologische procedure bij de gemeente ligt.

Het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Meidoornstraat 20 en Berberisstraat 11, het ontwerpvaststellingsbesluit en de daarbij behorende stukken liggen ter inzage vanaf woensdag 18 oktober 2023 tot en met dinsdag 28 november 2023.. De documenten zijn op de website van de gemeente Oldebroek terug te vinden onder Inwoners → ruimtelijke plannen → Bestemmingsplannen in procedure → "Ontwerpbestemmingsplan Wezep, Meidoornstraat 20 en Berberisstraat 11".



Figuur 3: Nieuw bestemmingsplan

4.4. Stedenbouwkundige uitgangspunten

De Gemeente Oldebroek heeft een aantal beeldkwaliteitskaders vastgesteld, waaraan de ontwikkeling minimaal dient te voldoen. Het document met beeldkwaliteitskaders wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Het definitieve bestemmingsplan wordt gedurende het aanbestedingsproces gedeeld.

In de inschrijving van de Inschrijver dienen alle randvoorwaarden te worden meegenomen.

Als een van de randvoorwaarden niet is meegenomen, wordt de Inschrijving ter zijde gelegd.

De stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden zijn op hoofdlijnen:

- Het bouwvlak is circa 2.350 m².
- Het bouwvlak is opgedeeld in twee aanéengesloten delen. Aan de noordzijde is het - op het deel dat buiten de dikgedrukte zwarte rand van het bouwvlak gesitueerd is - namelijk niet toegestaan woningen te bouwen in verband met de naastgelegen kerk. Wel is het mogelijk om hier bergingen te realiseren. Het bouwvlak waar woningen zijn toegestaan is circa 2.240 m².
- Binnen de contouren van het bouwvlak dienen maximaal 28 wooneenheden te worden gerealiseerd.
- De maximale goothoogte is 8 meter.
- De maximale bouwhoogte is 10 meter.
- Er dienen binnen de contouren van de kavel voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (zie paragraaf 4.5). Voldoende parkeerplaatsen betreft hier het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd dient te worden volgens de parkeernorm van de Gemeente Oldebroek. In Wezep geldt de parkeernota Oldebroek, d.d. 03-10-2014.
- Er dienen groenvoorzieningen aangelegd te worden waar de bestemming 'Groen' geldt. De woningen dienen gerealiseerd te worden binnen het 'bouwvlak' waar de bestemming 'Wonen' is toegekend. Het minimale aantal parkeerplekken, conform de parkeernota Oldebroek (d.d. 03-10-2014), dient aangelegd te worden waar de bestemming 'Verkeer' geldt.

4.5. Omvang opdracht

De opdracht omvat in hoofdzaak de volgende werkzaamheden:

- De gemeente Oldebroek draagt het bouwperceel bouwrijp over, tenzij anders wordt overeengekomen.
- De ontwikkelaar neemt de grond af, als het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld en als de grond bouwrijp is.
- De ontwikkelaar zorgt voor de benodigde vergunningen voor de werkzaamheden van deze beoogde ontwikkeling.
- De ontwikkelaar realiseert en ontwikkelt voor eigen rekening en risico het nieuw te bouwen appartementengebouw en de bij deze woningen behorende buitenruimte, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.
- De ontwikkelaar ontwikkelt en realiseert de locatie volgens het ingediende plan van aanpak en schetsontwerp tijdens de inschrijvingsfase.

4.6. Minimaal grondbod

Opdrachtgever hanteert een minimaal grondbod voor de verkoop van de grond van €1.369.000,- excl. btw en kosten koper. Het minimale grondbod is gebaseerd op de categorie sociale woningbouw koop. De berekening is als volgt:

Onderdeel	Totaal
Wonen: Sociale woningbouw koop uitgaande van twee verdiepingen en de oppervlakte van de bergingen à € 270,- per vierkante meter	€1.169.800,-
Terrein: Groen (€ 65,-/ m ²) en Verkeer* (€ 110,-/ m ²)	€ 199.200,-
Totaal	€1.369.000,-

**De prijs per m² voor verkeer is bepaald door de stichtingskosten van een parkeerplaats à € 2.500,- af te trekken van de kosten voor het aanleggen van een parkeerplaats volgens de Nota Grondprijzen van de gemeente Oldebroek à € 5.250,-. De uitkomst hiervan wordt gedeeld door 25 m². Deze berekeningswijze dient door de Inschrijvers overgenomen te worden.*

Van de inschrijvers wordt verwacht dat ze in de Inschrijvingsfase een financiële bieding doen. De financiële bieding die de Inschrijver doet, dient altijd hoger of gelijk aan het minimale grondbod te zijn en minimaal gelijk te zijn aan de berekening die volgt uit de Nota Grondprijsbeleid 2023-2024 van de gemeente Oldebroek. Gunning geschiedt onder voorbehoud van een marktconforme taxatie door een taxateur.

Gegadigde dient bij Aanmelding een ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) te overleggen. Door middel van ondertekening verklaart u zich bekend met deze minimum bieding en conformeert u zich aan dit minimale bedrag.

4.7. Overeenkomst

Met de gegunde partij, zijnde Opdrachtnemer, wordt een koop- en ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Een conceptversie van deze Overeenkomst is terug te vinden in bijlage 4.

5. Aanbestedingsprocedure

5.1. Beschrijving

De Aanbestedingsprocedure vangt aan met de onderhavige Selectiefase, waarna de Inschrijvingsfase volgt.

Dit document heeft betrekking op de Selectiefase. De Inschrijvingsfase wordt op hoofdlijnen beschreven. Specifieke informatie inzake de Inschrijvingsfase zal beschreven worden in het 'Inschrijvingsdocument'. Het Inschrijvingsdocument wordt na de Selectiefase beschikbaar gesteld aan de drie (3) meest geschikte Gegadigden.

In het proces is een belangrijke rol weggelegd voor de Selectiecommissie. De Selectiecommissie bepaalt welke Gegadigden mogen participeren in de Inschrijvingsfase en een Inschrijving mogen doen. De Selectiecommissie beoordeelt de Aanmeldingen aan de hand van de geschiktheidseisen en (Selectie)criteria.

5.2. Selectiecommissie

Ten behoeve van de Aanbestedingsprocedure wordt door de Aanbestedende Dienst een Selectiecommissie samengesteld. De Selectiecommissie bestaat uit de volgende leden:

FUNCTIE
Stedenbouwkundige
Planeconoom Grondbedrijf
Projectleider

De samenstelling van de Selectiecommissie kan wijzigen in de Inschrijvingsfase.

De Aanbestedende Dienst behoudt het recht om, in geval zich conflicterende belangen voordoen tussen een Deelnemer en een commissielid, het betreffende commissielid te laten vervangen door een onafhankelijk persoon met hetzelfde deskundigheidsniveau.

Het is niet toegestaan om in het kader van de Aanbestedingsprocedure contact op te nemen met de leden van de Selectiecommissie ter verkrijging van welke informatie dan ook. Het inwinnen van informatie kan uitsluitend plaatsvinden op de wijze zoals beschreven in dit Selectiedocument.

5.3. Selectiefase

In deze fase wordt een selectie gemaakt van drie geschikte Gegadigden. Deze worden uitgenodigd voor deelname aan de tweede fase, de Inschrijvingsfase. Indien er sprake is van minder dan drie geschikte Gegadigden, vervolgt de procedure met dit aantal, tenzij de Aanbestedende Dienst reden ziet tot stopzetting van de procedure.

De Selectiefase is onderverdeeld in de volgende stappen:

- stap 1: vragenronde Belangstellenden (Nota van Inlichtingen)
- stap 2: aanmelding als Gegadigde
- stap 3: toetsing aan uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen
- stap 4: beoordeling op Selectiecriteria
- stap 5: bekendmaking Selectiebeslissing rechtsbeschermingstermijn
- stap 6: uitnodiging tot Inschrijving

Stap 1: vragenronde Belangstellenden

Gedurende de Selectiefase wordt een vragenronde gehouden. De vragenronde is bedoeld voor eventuele vragen die betrekking hebben op dit Selectiedocument. De vragen dienen ingediend te worden via TenderNed.

De Aanbestedende Dienst beantwoordt alle binnengekomen vragen. Zowel de vragen als antwoorden worden via TenderNed aan alle geregistreerde Belangstellenden beschikbaar gesteld en dienen te worden beschouwd als integraal onderdeel van het Selectiedocument c.q. de Aanbestedingsdocumenten.

De datum en het uiterste tijdstip waarop de vragen, zoals hierboven bedoeld, door de Selectiecommissie dienen te zijn ontvangen, alsmede de wijze van indiening, zijn genoemd in de planning.

Stap 2: aanmelden als Gegadigde

Belangstellenden die na het lezen van het Selectiedocument tot de conclusie zijn gekomen dat zij in aanmerking willen komen voor een uitnodiging tot Inschrijving, dienen alle verklaringen en alle bijkomende stukken, zoals opgesomd in hoofdstuk 6, in te dienen. De voorwaarden voor Aanmelding zijn opgenomen in hoofdstuk 7.

De bijlagen worden in PDF- en/ of Word-format verstrekt. Aan deze formulieren mag niets worden veranderd. Ten aanzien van de Aanmeldingen wordt in eerste instantie beoordeeld of deze compleet zijn ingediend en of alle gevraagde informatie daadwerkelijk aanwezig is.

Stap 3: toetsing aan uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Aanmeldingen worden door de Selectiecommissie getoetst aan de minimeisen; deze zijn opgenomen in paragraaf 6.3.1 van de Selectieleidraad.

Indien er door een Gegadigde aan alle minimeisen is voldaan, volgt, in het geval er meer dan drie gegadigden voldoen, beoordeling volgens stap 4.

Stap 4: beoordeling van Selectiecriteria

Indien de Aanmeldingen aan de gestelde geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden voldoen, worden deze, in geval meer dan drie Gegadigden voldoen aan de minimeisen uit paragraaf 6.3.1 en 6.3.2, beoordeeld op de Selectiecriteria. In paragraaf 6.5 wordt nader ingegaan op de hiervoor geldende voorwaarden en beoordelingswijzen.

Stap 5: selectiebeslissing en rechtsbeschermingstermijn

De uitkomst van de beoordelingen (stap 3 en 4) maakt dat de Selectiecommissie de selectie van de Aanmeldingen kan afronden. Resultaat zal zijn dat, indien er sprake is van voldoende geschikte Gegadigden, drie Gegadigden voor het doen van een Inschrijving worden uitgenodigd.

Indien meerdere Gegadigden op dezelfde plaats eindigen, worden op de wijze als beschreven in paragraaf 6.5, de partijen geselecteerd die worden uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving. De overige Gegadigden ontvangen zo spoedig mogelijk een afwijzingsbrief, waarna de bezwaartermijn in gaat. Indien één van de drie uitgenodigde partijen zich terugtrekt gedurende de bezwaartermijn, dan houdt de Aanbestedende Dienst zich het recht voor om de volgende partij in de gelote volgorde uit te nodigen voor het doen van de Inschrijving.

Stap 6: uitnodiging tot Inschrijvingsfase

Eerst na verstrijken van de rechtsbeschermingstermijn, zoals hiervoor bedoeld, zal Aanbestedende Dienst overgaan tot uitnodiging van de drie (3) meest geschikte Gegadigden voor de Inschrijvingsfase.

Gegadigden bevestigen binnen 7 dagen na verzending van de uitnodiging tot het doen van een Inschrijving hun voornemen tot deelname aan de Inschrijvingsfase.

Na Aanmelding dienen de geselecteerde Gegadigden binnen zeven kalenderdagen na een daartoe gericht verzoek de in hoofdstuk 6 vermelde vereiste bewijsstukken aan te leveren op de in de desbetreffende brief genoemde wijze.

5.4. Inschrijvingsfase

De Aanbestedende dienst wil in deze paragraaf Belangstellende meenemen in het vervolgproces na de Selectiefase. Hetgeen genoemd in deze paragraaf heeft enkel betrekking op de Inschrijvingsfase en wordt niet getoetst tijdens de Selectiefase voor het selecteren van Gegadigden.

De Aanbestedende Dienst beoogt op basis van het gunningscriterium 'Beste Prijs-Kwaliteitverhouding' één Inschrijver te selecteren voor de uitvoering van de werkzaamheden. Het gunningscriterium wordt vormgegeven door de subgunningscriteria die worden weergegeven in de inschrijvingsleidraad.

De gemeente is voornemens onderstaande prijs-kwaliteitverhouding te hanteren:

Prijs	30%
Kwaliteit	
- Aantal woningen (focus op sociaal en betaalbare koop) - o sociale woningbouw koop (tot € 300.000,- v.o.n.) - o betaalbare koop (€ 300.001,- tot € 355.000,- v.o.n.) - o middeldure koop (€ 355.001,- tot € 405.000,- v.o.n.) - o dure koop (hoger dan € 405.001,- v.o.n.)	30%
- Schetsontwerp	30%
- Plan van Aanpak: - o bouwkwaliteit, planning en overlastbeperking - o duurzaamheid en klimaatadaptief bouwen - o SROI	10%

Bovenstaande prijs-kwaliteitverhouding en de inhoud van het Plan van Aanpak is indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De volledige procedure voor de Inschrijvingsfase wordt beschreven in het Inschrijvingsdocument. Dit document maakt deel uit van het Gunningsdossier dat na de Selectiefase aan de (geselecteerde) Deelnemers wordt verstrekt. De Inschrijvingsfase zal direct starten na de bezwaartermijn van de Selectiefase. De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor, indien er eventuele vertraging ontstaat, deze fase ook later te starten.

5.5. Planning

De volgende mijlpalen en termijnen zijn van belang:

Mijlpaal Selectiefase	Termijn datum
Publicatie	Donderdag 23 november 2023
Vragen indienen Nota van Inlichtingen 1	Maandag 11 december 2023 voor 12.00 uur
Nota van Inlichtingen 1 publiceren	Vrijdag 5 januari 2024
Uiterste termijn voor Aanmelding	Maandag 15 januari 2024 voor 12.00 uur
Beoordelen – bekendmaken selectiebeslissing	Maandag 29 januari 2024
Rechtsbeschermingstermijn eindigt (7 dagen)	Maandag 12 februari 2024

Mijlpaal Inschrijvingsfase	Termijn datum
Publicatie Inschrijvingsleidraad	Maandag 12 februari 2024
Schouw	Week 8 2024
Vragen indienen Nota van Inlichtingen 2	Maandag 26 februari 2024 voor 12.00 uur
Nota van Inlichtingen 2 publiceren	Maandag 4 maart 2024
Inschrijving indienen	Maandag 18 maart 2024 voor 12.00 uur
Presentatie	Week 13 2024
Voorlopige gunning	Maandag 1 april 2024
Rechtsbeschermingstermijn (incl. verificatieperiode) – 20 dagen	Zaterdag 20 april 2024
Definitieve gunning	Maandag 22 april 2024

Genoemde data zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

6. Criteria en eisen

Voor een uitnodiging tot deelname aan de Aanbestedingsprocedure komen uitsluitend die Gegadigden in aanmerking, waarop geen uitsluitingsgrond van toepassing is en die voldoen aan de geschiktheidseisen, zoals genoemd in het Selectiedocument.

De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om zonder opgaaf van redenen te bepalen of een Gegadigde al dan niet bewijsmiddelen moet indienen, dan wel controles uit te (laten) voeren van de opgegeven referenties.

Met betrekking tot de te overleggen bewijsmiddelen geldt dat deze niet ouder mogen zijn dan zes maanden voorafgaand aan de uiterste datum van indiening van de Aanmelding, tenzij bij de betreffende bijlage anders is vermeld.

De selectie van de Gegadigden bestaat uit vier onderdelen, te weten:

1. ingevulde en rechtsgeldige ondertekening Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
2. toetsing aan uitsluitingsgronden
3. toetsing aan geschiktheidseisen
4. beoordelen op selectiecriteria

6.1. Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Gegadigde dient bij Aanmelding een ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) in. Met de rechtsgeldige ondertekening van het formulier verklaart de Gegadigde tevens akkoord te gaan met de onderhavige Aanbestedingsprocedure, (de inhoud van) de Selectieleidraad en de daarbij behorende documentatie.

In geval van Aanmelding als combinatie, zoals bedoeld in paragraaf 7.2, dan wel in geval van een aanmelding waarbij een beroep op een derde wordt gedaan, zoals bedoeld in paragraaf 7.3 (Aanmelding met een beroep op een derde), dient van ieder lid van de Combinatie, respectievelijk van iedere derde waarop een beroep wordt gedaan, bij Aanmelding een ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) ingediend te worden.

6.2. Uitsluitingsgronden

De wet kent boven de Europese Aanbestedingsdrempels twee soorten uitsluitingsgronden, te weten verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden, zoals vermeld in deel III, onderdeel A en B van het UEA respectievelijk in deel III, onderdeel C van het UEA.

Bij Aanmelding kan volstaan worden met indiening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) zoals hiervoor bedoeld. Met indiening van dit UEA verklaart Gegadigde, respectievelijk ieder lid van de Combinatie en/ of iedere derde(n), dat geen van de uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn.

Gegadigden die voor een uitnodiging tot het doen van een Inschrijving in aanmerking komen, dienen binnen zeven dagen na een daartoe gericht verzoek van de Aanbestedende Dienst de bewijsmiddelen te overleggen als bedoeld in het artikel 2.89 van de Aanbestedingswet 2012. In geval van Aanmelding als combinatie en/ of met een beroep op een derde, dienen de bewijsmiddelen van ieder lid van de combinatie, respectievelijk iedere derde, aangeleverd te worden.

6.3. Geschiktheidseisen

6.3.1. Minimumeisen

1. Inschrijving in handelsregister

Gegadigde (ieder lid van de combinatie) dient ingeschreven te staan in het handelsregister van de Kamer van Koophandel (voor Nederland is dat het handelsregister) of een vergelijkbaar register in de lidstaat van vestiging.

Gegadigde (inclusief ieder lid van de combinatie en/ of iedere derde waarop een beroep wordt gedaan) dient bij Aanmelding een UEA formulier in met een uittreksel van inschrijving bij de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar. Daarmee verklaart Gegadigde dat aan deze eis wordt voldaan.

2. Verzekering

De Gegadigde dient een verklaring in van diens verzekeraar of tussenpersoon waaruit blijkt dat de Gegadigde is verzekerd voor (wettelijke) aansprakelijkheid, met een minimale dekking van € 1.000.000, - excl. btw per gebeurtenis.

Bij deze minimeis dient Gegadigde na een eerste strekkend verzoek de volgende informatie te overleggen: kopie van de verzekeringspolis met betrekking tot de bedrijfsaansprakelijkheid, waaruit tevens de hoogte van de verzekerde bedragen blijkt, dan wel een bereidheidsverklaring dat Gegadigde bij gunning een dergelijke verzekering afsluit ter hoogte van het genoemde te verzekeren bedrag.

Door ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaart Gegadigde dat hij voldoet aan bovenstaande eis.

3. Financiële en economische draagkracht

Gegadigde dient een stabiele onderneming te zijn, wiens continuïteit is gegarandeerd gedurende de looptijd van de Opdracht.

- Indien Gegadigde controleplichtig is, verklaart Gegadigde in eerste instantie door ondertekening van de UEA dat de meest recente accountantscontrole in de jaarrekening geen paragraaf bevat met negatieve continuïteitsverwachtingen.
- Indien Gegadigde niet controleplichtig is, verklaart Gegadigde door ondertekening van de UEA dat de financiële en economische draagkracht van de onderneming zodanig is dat de continuïteit van de dienstverlening gedurende de looptijd van de Opdracht naar verwachting niet in gevaar komt.
- Gegadigde overlegt na bekendmaking van het Selectiebesluit op eerste verzoek een kopie van de jaarrekening en accountantsverklaring c.q. jaarverslag en/ of een beoordelings- of samenstellingsverklaring c.q. verklaring financiële continuïteit.

6.3.2. Technische bekwaamheid

Als geschiktheidseis geldt dat de Gegadigde moet aantonen in de periode van vijf jaar voorafgaande aan de datum van Aanmelding van onderhavige Aanbesteding:

1. Ervaring met woningbouwontwikkeling

Aantoonbare ervaring met de ontwikkeling en realisatie van een woongebouw, als hoofdverantwoordelijke.

Ten aanzien van deze eis dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- De Gegadigde dient hoofdverantwoordelijk te zijn (geweest) voor de volledige realisatie van het referentieproject. Delen van betreffend referentieproject mogen door derden zijn uitgevoerd.
- De referentie betreft:
 - o het integraal ontwikkelen van,

- o een appartementengebouw,
 - o in een binnenstedelijke omgeving met,
 - o een minimum aantal van 16 woningen,
 - o met in het plan gemeenschappelijke groene buitenruimte.
- Het project moet naar tevredenheid zijn uitgevoerd. Alleen aan geselecteerde Gegadigden wordt verzocht een tevredenheidsverklaring (van de publiek- of privaatrechtelijke instantie waarvoor het project bestemd was) in te dienen dat het project naar tevredenheid is uitgevoerd.

Voorwaarden in te dienen referenties:

De referenties voor Selectie zijn onderdeel van de Aanmelding. Deze worden dus vóór de deadline voor het doen van een verzoek tot deelneming ingediend.

- Een referentie kan voor meerdere criteria worden gebruikt.
- Voor het aanleveren van de referentiegegevens dient per referentieproject het format, zoals is opgenomen in bijlage 5 van deze Selectieleidraad, te worden ingevuld en ingediend.
- Gegadigde dient maximaal één referentie in per selectiecriterium, om aan te tonen over de betreffende ervaring te beschikken.
- Indien voor een selectiecriterium meerdere referentieprojecten zijn ingediend, dan wordt enkel de referentie beoordeeld waarvan het ingediende bestand, voor wat betreft de bestandsnaam, in alfabetische volgorde als eerste verschijnt.
- Het referentieproject dient in de periode van vijf jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding van onderhavige Aanbesteding te zijn opgeleverd.
- Uit het ingediende referentieproject en/ of de daarbij opgenomen toelichting dient onomstotelijk te blijken dat het betreffende referentieproject voldoet aan de voor de referentie gestelde eisen.
- De Gegadigde verleent door het indienen van de Aanmelding toestemming aan Aanbesteder om, zonder tussenkomst van de Gegadigde, bij de opdrachtgever van de referentie nadere informatie in te winnen.
- Indien niet wordt voldaan aan eisen voor de referentie, dan worden 0 punten toegekend voor het betreffende selectiecriterium.
- Als een referentieproject in samenwerkingsverband (in combinatie) of in onderaanneming is uitgevoerd, zal het eigen aandeel dat door Gegadigde, Combinant of Derde is uitgevoerd moeten voldoen aan het gevraagde.

6.4. Selectiecriteria

Ingeval meer dan drie Gegadigden voldoen aan de minimeisen voor deelname, vindt een nadere selectie plaats aan de hand van de navolgende selectiecriteria. Gegadigde dient daarvoor bij Aanmelding zijn mate van ervaring met betrekking tot de navolgende competenties te tonen, zodat Aanbestedende Dienst deze ervaring kan waarderen teneinde vast te stellen welke Gegadigden voor een uitnodiging tot Inschrijving in aanmerking komen.

1. Duurzame woningbouwontwikkeling (max. 40 punten)

De Gemeente Oldebroek is op zoek naar een marktpartij die vanuit haar overtuiging duurzaam werkt.

Gezien de opgave acht de gemeente Oldebroek het van toegevoegde waarde indien de Gegadigde ervaring heeft met duurzame woningbouwontwikkeling. De GPR-score dient te worden opgegeven conform bijlage 5 'format opgaveformulier referenties'.

Om in aanmerking te komen voor punten dient de ingediende referentie ten aanzien van dit selectiecriterium ten minste te voldoen aan de volgende subcriteria:

- De referentie betreft:
 - o Woningbouw;
 - o Minimaal 16 woningen;
 - o Nieuwbouw.

Uitstekend (40 punten)

Indien het referentieproject een GPR-score van minimaal 8,5 heeft.

Goed (25 punten)

Indien het referentieproject een GPR-score van minimaal 8,0 heeft.

Voldoende (10 punten)

Indien het referentieproject een GPR-score van minimaal 7,5 heeft.

Matig (0 punten)

Indien het referentieproject een GPR-score lager dan 7,5 heeft.

2. SROI (max. 30 punten)

Aantoonbare ervaring door Gegadigde, waarbij tijdens een ontwikkeling rekening is gehouden met Social Return on Investment (SROI), aangegeven conform bijlage 5 'format opgaveformulier referenties'.

Referentieproject	Punten
Indien tijdens het referentieproject aantoonbaar samengewerkt is met lokale partijen, zoals leveranciers en onderaannemers, voor minimaal 20% van het totaal aantal onderaannemers en leveranciers. Met lokale partijen wordt bedoeld partijen binnen een straal van 30 km van het project (incl. een concrete beschrijving van het aandeel van de lokale partijen).	20
Indien tijdens het referentieproject aantoonbaar personen met afstand tot de arbeidsmarkt zijn ingezet.	10 punten extra

3. Ervaring met verschillende type (segment) appartementen in één complex (max. 30 punten)

Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en realiseren van een appartementencomplex met appartementen uit verschillende segmenten (sociale woningbouw koop, betaalbare koop, middeldure koop en dure koop), aangegeven conform bijlage 5 'format opgaveformulier referenties'.

Om in aanmerking te komen voor punten dient de ingediende referentie ten aanzien van dit selectiecriterium ten minste te voldoen aan de volgende subcriteria:

- De referentie betreft:
 - o Woningbouw;
 - o Minimaal 16 woningen;
 - o Nieuwbouw.

Uw motivatie wordt gescoord volgens onderstaande methodiek door consensus in de selectiecommissie:

Uitstekend (30 punten)

De selectiecommissie oordeelt dat de partij inhoudelijk-relevant uitmuntend antwoord geeft op de gevraagde onderdelen. De referentie(s) overtreft/ overtreffen de verwachtingen van de selectiecommissie en biedt uitstekende meerwaarde.

Goed (20 punten)

De selectiecommissie oordeelt dat de partij inhoudelijk-relevant goed antwoord geeft op de gevraagde onderdelen en de referentie biedt meerwaarde voor de gemeente.

Voldoende (10 punten)

De selectiecommissie oordeelt dat de partij inhoudelijk-relevant voldoende antwoord geeft op de gevraagde onderdelen, alleen niet in de referentie volledig meerwaarde biedt voor de gemeente en de selectiecommissie.

Matig (0 punten)

De selectiecommissie oordeelt dat de partij inhoudelijk-relevant te beperkt antwoord geeft op de gevraagde onderdelen en/ of de referentie geen meerwaarde biedt voor de gemeente en de selectiecommissie.

Voorwaarden in te dienen referenties:

De referenties voor Selectie zijn onderdeel van de Aanmelding. Deze worden dus vóór de deadline voor het doen van een verzoek tot deelneming ingediend.

- Een referentie kan voor meerdere criteria worden gebruikt.
- Voor het aanleveren van de referentiegegevens dient per referentieproject het format, zoals is opgenomen in bijlage 5 van deze Selectieleidraad, te worden ingevuld en ingediend.
- Voor het aanleveren van de motivatie dient het format, zoals is opgenomen in bijlage 6 van deze Selectieleidraad, te worden ingevuld en ingediend.
- Gegadigde dient maximaal één referentie in per selectie criterium om aan te tonen over de betreffende ervaring te beschikken, behalve als er in deze Selectieleidraad om meer referentieprojecten wordt gevraagd.
- Het referentieproject dient in de periode van vijf jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding van onderhavige Aanbesteding te zijn opgeleverd.
- Indien voor een selectie criterium meerdere referentieprojecten zijn ingediend, dan wordt enkel de referentie beoordeeld, waarvan het ingediende bestand voor wat betreft de bestandsnaam in alfabetische volgorde als eerste verschijnt, behalve als er in deze Selectieleidraad om meer referentieprojecten wordt gevraagd.
- Uit het ingediende referentieproject en/ of de daarbij opgenomen toelichting dient onomstotelijk te blijken dat het betreffende referentieproject voldoet aan de voor de referentie gestelde eisen.
- De Gegadigde verleent door het indienen van de Aanmelding toestemming aan Aanbesteder om, zonder tussenkomst van de Gegadigde, bij de opdrachtgever van de referentie nadere informatie in te winnen.
- Indien niet wordt voldaan aan eisen voor de referentie, dan worden 0 punten toegekend voor het betreffende selectie criterium.
- Als een referentieproject in samenwerkingsverband (in combinatie) of in onderaanneming is uitgevoerd, zal het eigen aandeel dat door Gegadigde, Combinant of Derde is uitgevoerd, moeten voldoen aan het gevraagde.

6.5. Wijze van beoordelen selectiecriteria

Voor elk criterium kan een vast aantal punten behaald worden. Bij de selectiecriteria geldt dat, indien aan het gevraagde subcriterium wordt voldaan, het aantal punten wordt toegekend dat is aangegeven. Indien naar de mening van de Beoordelingscommissie niet aan al het gevraagde wordt voldaan, worden 0 punten toegekend voor dat (sub)criterium. Het niet aanleveren van een referentie voor een van de selectiecriteria heeft als gevolg dat er voor het betreffende selectie criterium geen punten worden behaald.

De drie Gegadigden met de hoogste eindtotalen ontvangen een uitnodiging tot Inschrijving.

Gelijke score

Indien het om reden van gelijke score op de Selectiecriteria (bijvoorbeeld twee partijen of meer gelijk geëindigd op de derde plaats) niet mogelijk is om de hoogste score te bepalen, dan zal van de gelijk scorende partijen:

Het hoogst aantal behaalde punten op selectiecriteria 1 doorslaggevend zijn,

- I. Mocht het dan nog niet mogelijk zijn om (door reden van gelijke score) drie partijen te selecteren, zal vervolgens selectiecriteria 2 doorslaggevend zijn.
- II. Mocht het dan nog niet mogelijk zijn om (door reden van gelijke score) drie partijen te selecteren, zal vervolgens selectiecriteria 3 doorslaggevend zijn,

6.6. Selectiebeslissing

De Aanbestedende Dienst stelt de Gegadigden gelijktijdig via TenderNed in kennis van de beslissingen die de Selectiecommissie heeft genomen. Deze mededeling bevat tenminste de gronden van het Selectiebesluit. Gegadigden worden in de gelegenheid gesteld binnen zeven kalenderdagen na verzending van het Selectieresultaat bezwaar te maken tegen het Selectiebesluit.

Indien tussen bezwaarmaker en Aanbestedende Dienst geen overeenstemming wordt bereikt binnen zeven kalenderdagen na verzending van het Selectiebesluit, of indien de bezwaarmaker direct rechtsmaatregelen wil treffen, dient bezwaarmaker binnen bovengenoemde termijn bezwaar aan te tekenen middels het laten betekenen van een dagvaarding strekkende tot behandeling van bezwaar in kort geding in het arrondissement waar Aanbestedende Dienst is gevestigd, bij gebreke waarvan de Gegadigde niet ontvankelijk moet worden verklaard. Het adres van de Aanbestedende Dienst is: Raadhuisplein 1, 8096 CP in Oldebroek. Indien een Gegadigde overgaat tot betekening van de dagvaarding, dan zal zij zorgdragen voor een zo spoedig mogelijke toezending van die dagvaarding via de berichtenbox van TenderNed aan de in paragraaf 3.2 genoemde contactpersoon.

Alleen bezwaren die op deze wijze worden gemaakt, zullen tot opschorting van het Selectieresultaat leiden tot het moment dat de voorzieningenrechter op het bezwaar uitspraak heeft gedaan. Indien het bezwaar wordt verworpen, zal de Aanbestedende Dienst onverwijld tot voortzetting van de Aanbestedingsprocedure overgaan.

De Aanbestedende Dienst gaat niet eerder over tot uitnodiging tot deelname aan de Inschrijvingsfase op basis van het selectiebesluit, dan nadat een termijn van 7 kalenderdagen na verzending van de mededeling is verstreken.

7. Aanmelding

De Aanmelding dient digitaal ingediend te worden via TenderNed. De Aanmelding dient uiterlijk ingediend te zijn op:

Maandag 15 januari 2023 voor 12:00 uur

Indien de Aanmelding niet voldoet aan deze voorschriften, kan de Aanmelding niet in behandeling worden genomen. Zie ook paragraaf 3.1 'Voorwaarden gedurende de Aanbestedingsprocedure' voor overige voorschriften aan de Aanmelding.

Een onderneming mag zich slechts eenmaal Aanmelden voor deze procedure, hetzij als individuele Gegadigde (die daarmee zelfstandig voldoet aan de in paragraaf 6.3 bedoelde geschiktheidseisen), hetzij als lid van een Combinant van ondernemingen (die gezamenlijk voldoen aan de in paragraaf 6.3 bedoelde geschiktheidseisen), dan wel als onderaannemer van een individuele Gegadigde of een combinatie. Een Gegadigde of Combinant kan niet tevens Derde of onderaannemer van een andere Gegadigde of Combinatie zijn.

Wanneer blijkt dat meerdere ondernemingen, die deel uitmaken van een groep als bedoeld in artikel 2:24a en 2:24b BW, zich afzonderlijk hebben aangemeld, geldt dat, indien meerdere ondernemingen uit die groep in de rangorde van de meest geschikte Gegadigden bij de eerste drie Gegadigden zitten, slechts één daarvan in aanmerking kan komen voor een uitnodiging tot Inschrijving. Dit zal zijn die onderneming uit dezelfde groep die het hoogst eindigt in de rangorde van de selectie. De andere onderneming(en) uit dezelfde groep, die lager in de rangorde eindigt c.q. eindigen, wordt c.q. worden uitgesloten van verdere deelname. Ingeval er geen nadere selectie plaatsvindt op grond van het bepaalde in paragraaf 6.4 en 6.5 en er dus niet meer dan drie Gegadigden voldoen aan eisen voor deelname als bedoeld in 6.1 t/m 6.3, dan zal het lot bepalen welke van de ondernemingen uit dezelfde groep wordt uitgesloten van verdere deelname. Deze loting zal door een notaris worden uitgevoerd.

7.1. Inhoud Aanmelding

De Aanmelding bevat de door de Aanbestedende Dienst gevraagde informatie en moet volgens onderstaande indeling worden aangeleverd.

MAP	ONDERDEEL	CONFORM
1	Uniform Europees Aanbestedingsdocument Uittreksel Kamer van Koophandel (o.g.) (Ingeval van Aanmelding als combinatie dient van ieder lid van de combinatie een UEA en uittreksel KvK ingediend te worden. Hetzelfde geldt voor iedere derde waarop ex par. 7.3 een beroep wordt gedaan).	Deze is te vinden in Tendered.
2	Format opgaveformulier referenties Minimumeis (technische bekwaamheid): 1. Ervaring met woningbouwontwikkeling Selectiecriteria: 1. Duurzame woningbouwontwikkeling 2. SROI 3. Ervaring met verschillende type (segment) appartementen in één complex	Bijlage 5 (Mogelijk meerdere formulieren)
3	Tweezijdige managementverklaring	Bijlage 6

7.2. Aanmelden als combinatie

Het aanmelden als combinatie (van ondernemingen) is mogelijk. Indien een combinatie de Opdracht gegund krijgt, is ieder lid van de combinatie hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiend uit de gegunde Opdracht.

Van ieder lid van de combinatie dient het in paragraaf 6.1 bedoelde Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) ingevuld en ondertekend te worden ingediend. Bij het onderdeel 'Wijze van deelneming' op pagina 3 van de UEA dient aangegeven te worden dat in combinatie wordt aangemeld. Daaronder, bij onderdeel a), dient vervolgens aangegeven te worden welk lid van de combinatie als penvoerder van de combinatie optreedt en daarmee als vertegenwoordiger namens de combinatie optreedt en bevoegd is de combinatie in deze aanbesteding, alsook in de uitvoeringsfase, te vertegenwoordigen en te binden.

Wijziging van de samenstelling van de combinatie is na Aanmelding niet meer mogelijk.

Wanneer een onderneming (natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen), behorende tot een concern, groep of een groepsmaatschappij, deel uitmaakt van een Combinatie of zich zelfstandig als Gegadigde heeft aangemeld of als onderaannemer van een Gegadigde heeft aangemeld, kan die onderneming, evenmin als de ondernemingen die behoren tot dezelfde groep of groepsmaatschappij, geen deel uitmaken van een andere Combinatie of zich eveneens zelfstandig als Gegadigde aanmelden, tenzij betrokken ondernemingen aantonen dat zij zelfstandig optreden, dat wil zeggen volledig onafhankelijk van de ander en deze verhouding de mededinging in het kader van deze Aanbesteding niet schaadt en/ of hun ter zake relevante marktgedrag in het kader van deze Aanbesteding niet heeft beïnvloed.

7.3. Aanmelden met een beroep op derde

Een Gegadigde kan zich beroepen op de bekwaamheid van andere natuurlijke personen of rechtspersonen, ongeacht de juridische aard van zijn banden met die natuurlijke personen of rechtspersonen. Gegadigde verklaart voorts dat hij (de middelen van) bovengenoemde derde, ten behoeve van de werkzaamheden, die betrekking hebben op de eis waarvoor hij een beroep doet op (de middelen van) de derde, zal inzetten bij de uitvoering indien hij de Opdracht gegund krijgt.

Hiertoe dient bij Aanmelding een tweezijdige managementverklaring conform bijlage 6, voorzien van rechtsgeldig ondertekening, te worden gevoegd, waaruit blijkt dat de Gegadigde op eerste verzoek daadwerkelijk kan beschikken over de betreffende middelen en deze ook zal inzetten.

Uit de verklaring dient tenminste te blijken in het kader van welke geschiktheidseis de betreffende natuurlijke of rechtspersoon wordt ingeschakeld, alsmede welke specifieke werkzaamheden alsdan worden verricht. De tweezijdige managementverklaring mag alleen worden ingezet voor de geschiktheidseisen ten aanzien van technische bekwaamheid en technische specificaties. De verklaring mag niet worden ingezet voor uitsluitingsgronden.