

Grondverhuur voor flexwoningen locatie Scheerman

Selectieleidraad

Kenmerk: 1017867

Datum: 13-4-2023

Contactpersoon: N.F. Bonhof

Inhoud

1	Algemeen	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Juridisch kader	3
1.3	Procedure digitaal via TenderNed	3
2	Scope overeenkomst	4
2.1	Achtergrond	4
2.2	Doelgroep, segment en woningtype.....	4
2.3	Beschrijving onderwerp	5
3	Planning selectieprocedure	6
4	Contactpersoon en inlichtingen.....	7
4.1	Inlichtingen	7
4.2	Overige communicatie.....	7
5	Voorschriften voor aanbidding	8
5.1	Indienen aanbidding via TenderNed.....	8
5.2	Inhoud van de aanbidding	8
5.3	Eisen aan de aanbidding	8
5.4	Eén keer aanbieden	8
6	Overige voorwaarden	9
7	Integriteit	10
8	Selectiecriteria: minimumeisen	11
8.1	Algemeen	11
8.2	Financiële en economische draagkracht.....	11
8.3	Bekwaamheid	11
8.3.1	Referentie 1	11
8.3.2	Referentie 2	12
8.4	Beroep op derden	12
9	Selectiecriteria	13
10	Beoordeling en selectie	14
10.1	Beoordelen aanbiddingen.....	14
10.2	Mededeling selectiebeslissing en bezwaar	14
10.3	Aanleveren bewijsmiddelen winnende gegadigde	14
10.4	Heropening selectieprocedure	14

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Met deze selectieprocedure wil de gemeente Oisterwijk (hierna ook aangeduid met ‘gemeente’) een partij selecteren die grond van de gemeente huurt (locatie Scheerman in Moergestel) om daarop minimaal 40 en maximaal 50 woningen te realiseren en te verhuren voor een periode van 15 jaar.

U vindt in deze selectieleidraad informatie over de locatie en de selectieprocedure.

1.2 Juridisch kader

Dit betreft geen aanbesteding in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Deze wet is dan ook niet van toepassing op deze procedure.

Dit betreft een openbare selectieprocedure met inachtneming van de eisen zoals door de HR geformuleerd in het Didam-arrest d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, Didam-arrest).

1.3 Procedure digitaal via TenderNed

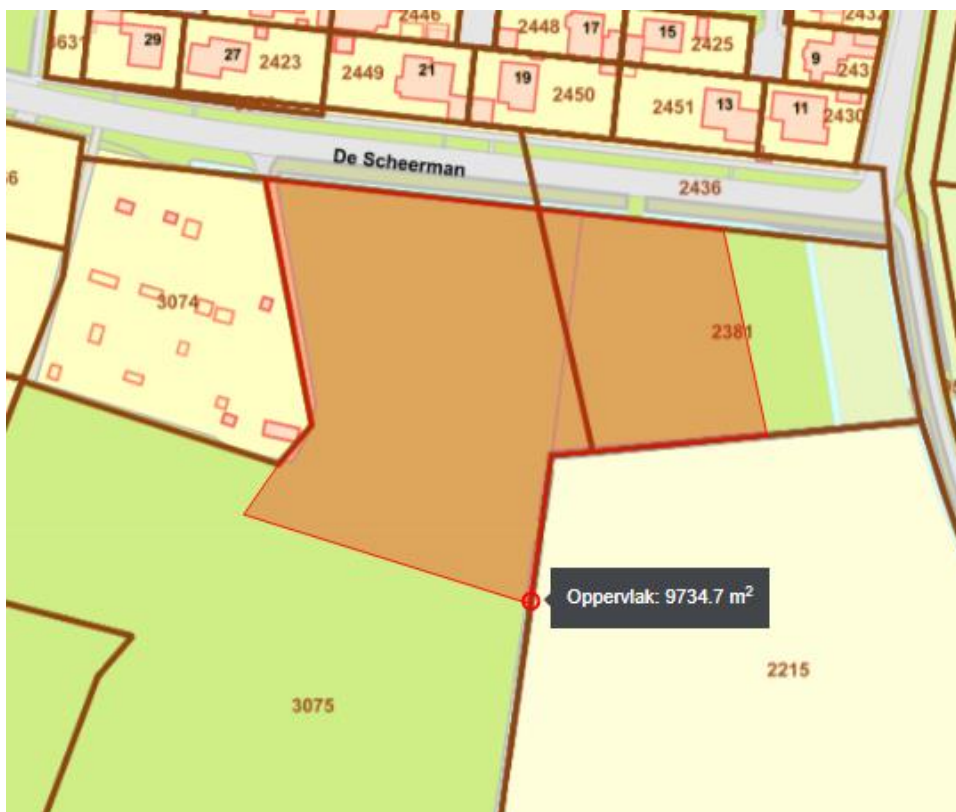
De selectieprocedure wordt uitsluitend digitaal uitgevoerd via TenderNed (www.tenderned.nl). Dit betekent dat aanbiedingen alleen via TenderNed mogelijk zijn. Voor deelname aan de selectieprocedure dient een ondernemer als gebruiker te zijn geregistreerd bij TenderNed. De “Gebruiksvoorwaarden TenderNed” zijn van toepassing.

2 Scope overeenkomst

2.1 Achtergrond

Er is een groot tekort aan (sociale huur)woningen in de regio. Voornamelijk voor één- en tweepersoonshuishoudens. De gemiddelde zoektijd naar een sociale huurwoning is de afgelopen jaren gestegen, net als het aantal jaren inschrijfduur waarmee men gemiddeld een woning vindt. In de gemeente Oisterwijk zijn er veel plannen voor nieuwe woningen. Naast deze plannen wil de gemeente versneld woonruimte creëren voor woningzoekenden. Dit is de aanleiding om flexwoningen te laten realiseren.

Op dit moment is de Scheerman in Moergestel een stuk ongebruikte grond aan de rand van een woonwijk. De wijk heeft een dorps karakter en het is een uitgestrekte locatie met veel ruimte. Deze locatie is daarom geschikt om een relatief groot aantal flexwoningen te bouwen, voor Oisterwijkse begrippen, en daardoor zowel in het sociaal- als middensegment te voorzien.



2.2 Doelgroep, segment en woningtype

Bij de Scheerman gaat het in totaal om maximaal 50 woningen, waarvan 50% bedoeld zijn voor het middensegment en 50% voor mensen die met spoed een woning zoeken in het sociaal segment. Alle woningen zijn zelfstandige wooneenheden. Onder de tweede categorie vallen in onze gemeente statushouders, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, jongeren, starters en andere woningzoekenden die anders dak- en thuisloos dreigen te worden. Alle woningen in deze categorie worden verhuurd onder de aftoppingsgrenzen en volgen het puntensysteem. Als de gemeente woningen toewijst is dit aan uitstromers beschermd wonen en statushouders.

Van de woningen in het middensegment is minimaal de helft bestemd voor één- en tweepersoonshuishoudens. De huurprijzen sluiten aan bij maximaal 1,5x modaal inkomen. Voor de overige 50% flexwoningen in dit segment staat het de ontwikkelaar vrij om het type woning te kiezen. Van de woningen in het sociaal segment is minimaal de helft voor één- en tweepersoonshuishoudens (lage aftoppingsgrens) en minimaal 30% voor éénouder gezinnen met kinderen (hoge aftoppingsgrens). Voor de overige 20% flexwoningen in dit segment staat het de ontwikkelaar vrij om het type woning te kiezen.

2.3 Beschrijving onderwerp

Met de winnaar zal een huurovereenkomst worden gesloten voor de grond. Er zal een huurafhankelijk opstalrecht worden gevestigd ten behoeve van de huurder zodat de te realiseren flexwoningen eigendom blijven van de huurder.

De overeenkomst geeft het recht om voor eigen rekening en risico flexwoningen te realiseren c.q. te plaatsen, alle noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren en de woningen voor maximaal 15 jaar te exploiteren.

De looptijd van de huurovereenkomst houdt rekening met maximale exploitatietermijn van 15 jaar, welke maximaal 1 jaar na gunning ingaat of zoveel eerder als de exploitatie start. De exploitant dient binnen 3 maanden na definitieve gunning een volledige omgevingsvergunningaanvraag te hebben ingediend.

Voor de rechten en plichten ten aanzien van de huur wordt verwezen naar het model van de huurovereenkomst en het Programma van eisen.

3 Planning selectieprocedure

In onderstaande tabel is de planning van de selectieprocedure weergegeven. De gemeente Oisterwijk behoudt zich het recht voor om deze planning aan te passen.

Selectieprocedure		
Omschrijving	Datum	Tijdstip
Publicatie	woensdag 13 december 2023	
Uiterste datum indienen verzoeken om nadere inlichtingen	woensdag 17 januari 2024	
Publicatie Nota van inlichtingen	woensdag 24 januari 2024	
Sluitingsdatum indienen inschrijving	donderdag 8 februari 2024	11:00
Mededeling selectiebeslissing	donderdag 29 februari 2024	
Opdrachtverstrekking	donderdag 21 maart 2024	

4 Contactpersoon en inlichtingen

4.1 Inlichtingen

Nadere inlichtingen over deze selectieprocedure en selectiedocumenten kunnen tot uiterlijk de datum zoals vermeld in de planning (hoofdstuk 3) worden aangevraagd via TenderNed, “Vragen en antwoorden”. Vragen dienen helder en duidelijk te zijn geformuleerd met een verwijzing naar het onderdeel van de selectiedocumenten waarop de vraag betrekking heeft.

De via TenderNed gestelde vragen en de daarop gegeven antwoorden worden door de gemeente geanonimiseerd vastgelegd in een nota van inlichtingen. Deze nota (en eventuele bijlagen) wordt gepubliceerd op TenderNed. De gemeente maakt voor het beantwoorden van de vragen geen gebruik van het tabblad ‘Vragen en antwoorden’, behoudens voor zover zij snel wil voorzien in een voorlopig antwoord.

De mogelijkheid bestaat om individuele vragen te stellen. De gemeente beantwoordt deze vragen indien sprake is van een gerechtvaardigd commercieel belang. Het is aan de gemeente om dit te bepalen.

4.2 Overige communicatie

Overige op- en aanmerkingen kunnen kenbaar worden gemaakt via de berichtenservice in TenderNed.

5 Voorschriften voor aanbidding

5.1 Indienen aanbidding via TenderNed

1. De aanbidding dient digitaal op het platform TenderNed te worden ingediend.
2. De aanbidding dient uiterlijk op de in TenderNed vermelde datum en tijdstip te zijn ingediend. De klok van TenderNed is hierbij bepalend. Op dat tijdstip eindigt de aanbiddingstermijn en sluit de digitale kluis in TenderNed. Het genoemde tijdstip en de genoemde datum gelden als uiterste tijdstip en uiterste datum voor ontvangst van de aanbiddingen.
3. De gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het juist en volledig indienen van de aanbidding. Te laat ontvangen aanbiddingen worden niet in behandeling genomen.

5.2 Inhoud van de aanbidding

Uw aanbidding dient ten minste te bestaan uit het volgende:

- Referentie 1 (paragraaf 8.3.1) en Referentie 2 (paragraaf 8.3.2);
- Uittreksel(s) Kamer van Koophandel om de vertegenwoordigingsbevoegdheid te kunnen vaststellen (eventueel aangevuld met andere bescheiden als de vertegenwoordigingsbevoegdheid niet blijkt uit het uittreksel);
- Inschrijvingsbiljet;
- De beschrijvingen en illustraties ten behoeve van de beoordeling kwaliteit, zie paragraaf 3.2 van bijlage A.

5.3 Eisen aan de aanbidding

Ten aanzien van de aanbidding gelden voorts de volgende eisen:

- Alle geldbedragen dienen te worden vermeld in Euro's, exclusief omzetbelasting;
- Er mag geen wijziging aangebracht worden in voorgeschreven formats en modellen;
- De aanbidding dient in overeenstemming te zijn met de gepubliceerde selectiestukken, waaronder het programma van eisen;
- Het prijsformulier dient door een vertegenwoordigingsbevoegde persoon te worden ondertekend;
- De vertegenwoordigingsbevoegdheid van die persoon moet blijken uit het uittreksel uit het nationale beroeps/handelsregister en eventueel een aanvullende schriftelijke machtiging.

5.4 Eén keer aanbieden

Een gegadigde mag slechts één keer aanbieden, hetzij zelfstandig, hetzij in combinatie. Wordt in strijd met vorenstaande gehandeld, dan zijn de betreffende aanbiddingen ongeldig.

6 Overige voorwaarden

- a. Het indienen van een aanbidding door gegadigde houdt in dat gegadigde zich conformeert aan de gepubliceerde stukken.
- b. De gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op juistheid te controleren en de opgegeven referenten te benaderen.
- c. Een aanbidding waaraan voorwaarden zijn verbonden, is ongeldig.
- d. De gemeente is niet verplicht interne documenten, zoals resultaten van evaluaties, evenals adviezen over de beoordeling, aan gegadigden bekend te maken.
- e. De voertaal tijdens en na deze selectie is Nederlands. Schriftelijke stukken (waaronder begrepen e-mail) dienen derhalve ook gesteld te zijn in het Nederlands.
- f. De gemeente behoudt zich het recht voor om de selectieprocedure geheel of gedeeltelijk te stoppen.
- g. Gegadigde heeft, in het kader van deze selectie geen recht op vergoeding van enigerlei kosten.
- h. Gegadigde doet de aanbidding gestand gedurende 3 maanden na sluiting van de aanbiddingstermijn. Indien tegen de gunningsbeslissing van de gemeente bezwaar wordt gemaakt zal de geldigheid van de aanbiddingen worden verlengd tot minimaal twee weken na de datum van het kort gedingvonnis.

7 Integriteit

De gemeente behoudt zich het recht voor om gedurende de selectieprocedure en gedurende de looptijd van de overeenkomst gebruik te maken van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Wet Bibob) om de integriteit te toetsen van de gegadigde die voor selectie in aanmerking komt. Dit kan gaan om een eigen onderzoek en/of een advies van Bureau Bibob. Mocht de integriteitsscreening van de winnende aanbieder negatief zijn, dan kan dit reden zijn om de aanbieder terzijde te leggen, zodat de opvolgende in rangorde voor selectie in aanmerking komt.

De betreffende ondernemer is gehouden aan een onderzoek mee te werken, onder meer door het invullen van de gehanteerde vragenformulieren. Een en ander binnen 10 dagen en op verzoek daartoe. Het niet of niet tijdig indienen van de gevraagde bescheiden kan leiden tot uitsluiting van de selectieprocedure.

8 Selectiecriteria: minimumeisen

8.1 Algemeen

In deze paragraaf vindt u een beschrijving van de selectiecriteria welke als minimumeisen zijn geformuleerd, alsmede de bewijsmiddelen die moeten worden ingediend om aan te tonen dat aan de selectiecriteria/minimumeisen wordt voldaan.

De gemeente vraagt bewijsmiddelen op bij de winnende gegadigde. De bewijsmiddelen dienen na verzoek daartoe binnen een te stellen termijn te worden ingediend. Deze termijn is ten miste 7 dagen.

Een aanbieding die niet voldoet aan de minimumeisen is ongeldig en wordt uitgesloten van verdere deelneming aan de selectieprocedure.

8.2 Financiële en economische draagkracht

Gegadigde dient financieel draagkrachtig te zijn. In verband hiermee wordt geëist dat de solvabiliteit van de gegadigde (eigen vermogen gedeeld door totaal vermogen x 100%) over het laatste afgesloten boekjaar ten minste 15% dient te zijn. De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen, en geeft daarbij inzicht in de financiële positie van de gegadigde en of zij aan haar verplichtingen op de lange termijn kan voldoen.

Een beoordeling door kredietbeoordelaars Moody's, S&P of Fitch Group met een rating van ten minste BBB daarmee gelijk wordt gesteld.

De door de accountant opgestelde of beoordeelde jaarrekening dient *na een verzoek* daartoe te worden ingediend. Indien wordt gerefereerd aan een rating van een kredietbeoordelaar dient hiervan opgave te worden gedaan.

Bij combinaties:

Dit bewijs dient door iedere deelnemer in een combinatie na een verzoek daartoe te worden ingediend

8.3 Bekwaamheid

De referentieprojecten dienen conform het model referentieprojecten (zie bijlage B) bij aanbieding te worden ingediend.

8.3.1 Referentie 1

De gegadigde dient een referentieproject te overleggen, waarmee gegadigde aantoont relevante ervaring te hebben met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen van ten minste 20 woningen met een levensduur van ten minste 10 jaar.

De referentie moet geheel of gedeeltelijk voldoen aan het vereiste van realisatie in de afgelopen 5 jaren, te rekenen vanaf de datum van aanbieding. De gegadigde dient voorts illustraties bij te voegen om het referentieproject inzichtelijk te maken.

8.3.2 Referentie 2

De gegadigde dient een referentieproject te overleggen, waarmee gegadigde aantoont relevante ervaring te hebben met het exploiteren/verhuren van minimaal 25 woningen met eindverantwoordelijkheid voor het verhuurdersonderhoud en de financiële en administratieve afwikkeling van de verhuur.

De referentie moet geheel of gedeeltelijk voldoen aan het vereiste te hebben plaatsgevonden in de afgelopen 5 jaren, te rekenen vanaf de datum van aanbidding.

8.4 Beroep op derden

De gegadigde kan een beroep doen op een derde om aan de minimumeisen te voldoen. De gegadigde dient aan te tonen dat hij werkelijk kan beschikken over de noodzakelijke middelen van die derden.

Bij een beroep op een derde betreffende de *bekwaamheid*, dient de gegadigde en de derde een ingevulde en ondertekende Verklaring bekwaamheid derde, **bijlage C** na een verzoek daartoe in te dienen.

Gaat het om de *financiële en economische draagkracht*, dan is hieraan voldaan indien de derde zich borg stelt voor de nakoming van alle verplichtingen die voortvloeien uit hoofde van de ingevolge deze selectie te sluiten overeenkomst(en). Hiervoor is Verklaring aansprakelijkheid opgenomen, **bijlage D**, welke na een verzoek daartoe dient te worden ingediend.

In plaats van een Verklaring aansprakelijkheid, wordt (als de moedermaatschappij de derde is) een verklaring als bedoeld in artikel 2:403, lid 1, onderdeel f, Burgerlijk Wetboek ('403-verklaring') geaccepteerd, mits die verklaring ten kantore van het handelsregister is gedeponeerd en de verklaring dezelfde zekerheid biedt als de hierboven bedoelde Verklaring aansprakelijkheid. Indien de 403-verklaring wordt ingetrokken, dient alsnog een Verklaring aansprakelijkheid te worden overgelegd.

9 Selectiecriteria

De winnende aanbidding wordt door de gemeente vastgesteld op basis van selectiecriteria als opgenomen in bijlage A.

In de tabel 'Selectiecriteria' is de per subcriterium het maximaal te behalen puntenscore vermeld. Ook is de wijze waarop de scores van de aanbiddingen worden vastgesteld beschreven. De gegadigde die op basis hiervan de hoogste totaalscore heeft behaald, heeft de winnende aanbidding gedaan (mits de aanbidding geldig is, en gegadigde overigens niet behoeft te worden uitgesloten).

Indien ná beoordeling in bijzondere omstandigheden de aanbidding met de laagst aangeboden prijs af zou vallen, blijft deze (laagste) prijs wel gestand voor de berekening van bovenstaande beoordelingsformule, zodat het afvallen geen invloed heeft op de ranking van de aanbiddingen.

Indien twee of meer aanbiddingen een gelijke en hoogste totaalscore hebben, dan is daarvan de aanbidding met de hoogste totaalscore op de kwaliteitscriteria de winnaar. Als in dat geval ook het totale kwaliteitsscore gelijk is, bepaalt het lot.

Minimumprijs

De gegadigden wordt gevraagd een huurprijs te bieden. Deze dient ten minste € 859.000,00 te bedragen voor de periode van 15 jaar. Indien een lagere huursom wordt geboden, is de aanbidding ongeldig.

Bij de vaststelling van dit bedrag is rekening gehouden met subsidie van € 175.000 die de gemeente zal ontvangen. Zie artikel 4.2 van de huurovereenkomst. In het kader van de 'Regeling specifieke uitkering tweede tranche voor huisvesting aandachtsgroepen' (stcrt-2021-41337.pdf) ontvangt de Gemeente een subsidie van het Rijk ten bedrage van € 175.000,--. Huurder dient zich te conformeren aan de gestelde spelregels en de Flexwoningen dienovereenkomstig uit te voeren, op straffe van het terugbetalen van dit bedrag aan de Gemeente als hij daar niet aan voldoet.

10 Beoordeling en selectie

10.1 Beoordelen aanbiedingen

Na verloop van de aanbiddingstermijn worden de aanbiedingen geopend. De aanbiedingen worden beoordeeld aan de hand van de gestelde eisen. Een aanbidding die niet geheel voldoet aan de gestelde eisen, voorwaarden en voorschriften en/of niet alle gevraagde documenten bevat, kan als ongeldig worden aangemerkt en worden uitgesloten van deelneming aan de selectieprocedure.

Indien gebreken niet binnen de daartoe gestelde termijn worden hersteld, kan de aanbidding eveneens als ongeldig worden aangemerkt.

De geldige aanbiedingen worden beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria. Overigens kunnen aanbiedingen ook later nog als ongeldig worden aangemerkt als blijkt dat niet aan gestelde eisen worden voldaan, bijvoorbeeld als opgevraagde bewijsmiddelen of andere bescheiden niet, of niet tijdig worden ingediend.

De beoordeling van de aanbiedingen vindt plaats door een team van ten minste 3 beoordelaars.

10.2 Mededeling selectiebeslissing en bezwaar

De selectiebeslissing zal via TenderNed, "Berichten" worden gecommuniceerd.

Indien een gegadigde zich niet kan verenigen met de gunningsbeslissing van de gemeente, kan hij uitsluitend beroep instellen door binnen 14 kalenderdagen na de dag van verzending van de mededeling van de gunningsbeslissing een kort geding aanhangig te maken bij de Rechtbank Zeeland-West Brabant, locatie Breda. Tevens verzoeken wij u per e-mail de contactpersoon van gemeente Oisterwijk hierover te informeren.

Deze termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een gegadigde niet binnen deze termijn daadwerkelijk een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de betreffende gegadigde geen bezwaar meer kan maken tegen het besluit.

10.3 Aanleveren bewijsmiddelen winnende gegadigde

De winnende gegadigde dient de bewijsmiddelen of andere bescheiden ter toetsing op de minimumeisen, Bibob-toetsing en conformiteit met de gestelde voorwaarden aan te leveren.

Bij het opvragen vermeldt de gemeente een termijn voor het indienen van de bewijsmiddelen van ten minste 7 kalenderdagen.

10.4 Heropening selectieprocedure

Indien de overeenkomst om wat voor reden dan ook vroegtijdig wordt beëindigd, kan de gemeente besluiten de selectieprocedure te heropenen binnen twaalf maanden na opdrachtverlening.

De gemeente gunt de opdracht na heropening aan de gegadigde die dan voor selectie in aanmerking komt, op basis van de oorspronkelijke rangorde, mits de betreffende gegadigde diens aanbidding gestand doet.