



g e m e e n t e B E R G E N

Selectiedocument

Verkoopprocedure met voorselectie, fase 1 namens de gemeente Bergen

“Harmonielocatie Bergen NH”.

Datum/versie: 25 mei 2023, definitief

Het intellectueel eigendom van deze selectieidraad ligt bij de gemeente Bergen. Zonder schriftelijke toestemming van de gemeente mag niets uit de selectieidraad worden verveelvoudigd (anders dan voor het doel van deze Verkoopprocedure).

Inhoud

BEGRIPPENLIJST	5
1. ALGEMENE OMSCHRIJVING	6
1.1. INLEIDING	6
1.2. DOEL SELECTIEDOCUMENT	6
1.3. DOEL VERKOOPPROCEDURE	6
1.4. VERKOOPOVEREENKOMST	6
1.5. GEMEENTE BERGEN EN BUCH	7
1.6. DEELNAMEVERGOEDING	7
1.7. KLACHTENPROCEDURE	7
1.8. DISCLAIMER.....	7
2. HET PROJECT: LOCATIE, UITGANGSPUNTEN, EISEN EN AMBITIES.....	9
2.1. HUIDIGE SITUATIE	9
2.2. GEWENSTE SITUATIE.....	10
2.3. OPTIMALISEREN GEWENSTE SITUATIE	13
2.4. BESCHIKBARE DOCUMENTEN / RANDVOORWAARDEN	15
Grond(waarde).....	15
2.5. OPBRENGSTEN	15
2.6. KOSTEN	16
Optieovereenkomst en geboden inschrijvingssom	16
3. VERKOOPPROCEDURE.....	19
3.1 PLANNING	19
3.2 COMMUNICATIE	20
3.3 TEGENSTRIJDIGHEDEN OF BEZWAREN	20
3.4 INLICHTINGEN	20
3.5 INDIENEN VERZOEK TOT DEELNEMING, SLUITINGSDATUM EN VORMVEREISTEN	21
3.6. DIGITAAL AANMELDEN	21
3.7. INTREKKING VERZOEK TOT DEELNEMING	21
3.8. OPENING KLUIS	21
3.9. AANVULLING VAN HET VERZOEK TOT DEELNEMING.....	21
3.10. ONGELDIGE VERZOEKEN TOT DEELNEMING.....	22
3.11. VOORBEHOUD UITNODIGING	22
3.12. BESLUITVORMING OMTRENT DE BESLISSING OVER UITSLUITING/AFWIJZING EN UITNODIGING TOT INSCHRIJVEN	22
3.13. UITNODIGING TOT INSCHRIJVING.....	22
3.14. VOORWAARDEN.....	23

3.15.	SELECTIEBESLISSING.....	23
3.16.	INSTEMMING MET VOORWAARDEN VOOR DEZE VERKOOPPROCEDURE.....	23
4.	SELECTIEPROCEDURE	24
4.1.	UITSLUITINGSGRONDEN - EIS	24
4.2.	INSCHRIJVING KAMER VAN KOOPHANDEL - EIS	24
4.3.	GESCHIKTHEIDSEISEN.....	25
4.3.1.	BEDRIJFSAANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING - EIS	25
4.3.2.	FINANCIELE DRAAGKRACHT - EIS.....	25
4.3.3.	COMPETENTIE-EIS GESTAAFD MET REFERENTIES.....	26
5.	BEOORDELINGSPROCEDURE	28
5.1.	BEOORDELING SELECTIECRITERIUM	29
5.1.1.	BEOORDELING SELECTIECRITERIUM BURGERPARTICIPATIE	29
5.1.2.	BEOORDELING SELECTIECRITERIA DUURZAAMHEID EN CIRCULARITEIT	29
5.2.	BEWIJSSTUKKEN AAN TE LEVEREN NA SELECTIEBESLISSING	30
6.	SAMENWERKINGSVERBANDEN EN BEROEP OP DERDEN	31
7.	VOORUITBLIK	33
7.1.	Weging Verkoopfase; tweede fase	33
7.1.1.	Circulariteit en duurzaamheid	33
7.1.2.	Ruimtelijke kwaliteit	34
7.1.3.	Publiekspresentatie.....	34
7.2.	Procedure Verkoopfase; tweede fase.....	34

Bij dit Selectiedocument behorende bijlagen:

Bijlage A:	Uniform Europees aanbestedingsdocument (UEA)
Bijlage B:	Checklist aanlevering stukken
Bijlage C:	Referentieformat
Bijlage D:	Memo Ruimtelijke randvoorwaarden Harmonielocatie' (20 december 2019).
Bijlage E:	Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA) Harmonielocatie (Twynstra Gudde, juni 2021)
Bijlage F:	Structuurvisie Mooi Bergen 1.0
Bijlage G:	Bestemmingsplan Harmonielocatie, vastgesteld 8 juli 2021
Bijlage H:	Beeldkwaliteitsplan Harmonielocatie Mooi Bergen 2.0 van 29 januari 2015
Bijlage I:	Parkeergarage technische omschrijving

- Bijlage I: Parkeergarage Kelderindeling
- Bijlage K: Het Civieltechnisch het Programma van Eisen voor de Inrichting Openbare Ruimte d.d. 13 oktober 2015 van de gemeente Bergen
- Bijlage L: Klachtenprocedure
- Bijlage M: Aandachtspunten nieuwbouw Harmonielocatie (ter info)
- Bijlage N: Startdocument Harmonielocatie mei 2016 (ter info)
- (Bijlagen zijn separaat bijgevoegd)

BEGRIPPENLIJST

In dit Selectiedocument hebben de gehanteerde begrippen de navolgende betekenis:

Begrip	Omschrijving
Aanmelding	Het verzoek van een Gegadigde om deel te mogen nemen aan de selectiefase.
Aanbieding	De door de Gegadigde in te dienen documenten in de Verkoopfase van deze Verkoopprocedure.
Combinatie	Samenwerkingsverband van ondernemers, dat zich gezamenlijk aanmeldt als Gegadigde, waarbij ondernemers gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor het juist en volledig nakomen van verplichtingen.
Combinant	Een ondernemer die deel uit maakt van een Combinatie.
Gegadigde(n)	De ondernemer of Combinatie die deel wenst te nemen aan (de selectiefase van) deze verkoopprocedure.
Geïnteresseerde(n)	Een natuurlijk persoon, onderneming of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in fase 1, de Selectiefase, middels Aanmelding op Tendered zijn belangstelling voor de deelname aan de Verkoopprocedure kenbaar maakt.
Geschikte Gegadigde	De Gegadigde die niet is uitgesloten en die voldoet aan de door de gemeente Bergen gestelde geschiktheidseisen.
Geselecteerde Gegadigde	De Geschikte Gegadigde die geselecteerd is op basis van de in de Selectieleidraad gehanteerde criteria en uitgenodigd wordt voor de verkoopfase.
Verkoopovereenkomst	De overeenkomst, waarin de voorwaarden zijn opgenomen met betrekking tot de prestaties die door de Winnende Gegadigde worden verricht en waarin afspraken zijn vastgelegd omtrent de juridische overdracht van de grond. Voorafgaande aan de ondertekening van de koopovereenkomst wordt de Bibob-toets door de gemeente uitgevoerd.
Projectontwikkelaar	Een natuurlijk persoon of rechtspersoon die (grote) bouwprojecten opzet en laat uitvoeren en in de markt brengt.
Selectiedocument	Onderhavig document waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden is beschreven. Het Selectiedocument bevat tevens de beschrijving van de documenten die door de Geïnteresseerde moeten worden ingeleverd voor een geldige Aanmelding.
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Standaardverklaring inzake uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.
Verkoopprocedure	De onderhavige procedure, met als doel het selecteren van een winnende Gegadigde waarmee een Koopovereenkomst wordt gesloten.
Verkoopfase	De fase waarin Gegadigden uitgenodigd worden een Aanbieding in te dienen.

1. ALGEMENE OMSCHRIJVING

1.1. INLEIDING

Bergen is nationaal bekend als kunstenaarsdorp met toonaangevende architectuur. In het centrum van Bergen is nog steeds veel van deze sfeer aanwezig, maar de allure is onder druk komen te staan. Dit is vooral te merken in het gebied dat onderwerp van de door de Gemeenteraad vastgestelde structuurvisie voor Mooi Bergen is. Zoals in die structuurvisie staat geschreven *‘Heel kort gezegd: het Plein heeft geen duidelijk gezicht en is hard toe aan een opknapbeurt.’*

Die opknapbeurt heeft even op zich laten wachten. Sinds het vertrek van stoomtram Bello in de jaren 60 wordt in de Gemeente Bergen gesproken over de herinrichting van het centrum. Na een eerdere vernietiging van het bestemmingsplan voor de Harmonielocatie door de Raad van State zijn in nauw overleg met omwonenden en belangenorganisaties nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden vastgesteld. Die randvoorwaarden zijn vertaald in een vorig jaar vastgesteld bestemmingsplan.

De gemeente Bergen (hierna: de Gemeente) is op zoek naar een partij die het geplande programma op de Harmonielocatie kan ontwikkelen en realiseren. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor dit selectiedocument is opgesteld.

De gemeente Bergen NH nodigt u uit om op basis van dit selectiedocument een Aanmelding te doen voor de verkoopprocedure met voorselectie “Harmonielocatie Bergen NH”.

1.2. DOEL SELECTIEDOCUMENT

Het doel van dit selectiedocument is het verstrekken van informatie over:

- hoe een Geïnteresseerde zich kan aanmelden, welke vereisten van toepassing zijn en welke gegevens moeten worden ingediend;
- de verkoopprocedure en de opdracht;
- de wijze waarop de beoordeling en de selectie wordt uitgevoerd.

1.3. DOEL VERKOOPPROCEDURE

Deze verkoopprocedure heeft tot doel om op basis van een Definitieve Aanbieding een Gegadigde te contracteren met de beste prijs/kwaliteitsverhouding. Deze Gegadigde gaat voor eigen rekening en risico de ontwikkeling, realisatie en verkoop van woningen en winkels/horeca/maatschappelijke ruimten, zoals omschreven in het Selectie- en Verkoopdocument en haar Definitieve Aanbieding, ter hand nemen.

1.4. VERKOOPOVEREENKOMST

Voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling Harmonielocatie Bergen worden de volgende overeenkomsten gesloten:

1. Een Anterieure exploitatieovereenkomst. Deze overeenkomst ziet toe op de volledige ontwikkeling van de koopwoningen en overig vastgoed binnen het kader van de woonvisie 2015-2020 van de gemeente Bergen. De belangrijkste voorwaarden waar gegadigde rekening mee dient te houden:
 - LIOR en/of PvE gemeente Bergen;
 - Woningbouwprogramma en maximale VON prijzen;

- Afstemming met de ontwikkelingen Dorpsplein, Winkelhart Oost en West en de openbare inrichting voor zover gereed op het moment van verkoop, de (voortgang van de) uitvoering van belendende projecten, bouwveiligheidsplan plus (BLVC), coördinatie en omgevingscommunicatie

2. Een Verkoopovereenkomst voor de grond in het plangebied.

Een voorwaarde voor het aangaan van de Verkoop- en Anterieure overeenkomst is dat uit integriteitsonderzoek op basis van onder andere de Wet Bibob, géén bedenkingen tegen het verkopen aan de winnende Gegadigde en haar hoofd exploitanten/gebruikers (ondernemers) zijn gebleken.

In de Verkoopovereenkomst van de bouwgrond wordt een bouwplichtclausule opgenomen om het laten braak liggen van deze voor bouw beschikbare grond tegen te gaan.

1.5. GEMEENTE BERGEN EN BUCH

De gemeente Bergen, Jan Ligthartstraat 4, 1817 MR Alkmaar is eigenaar van de grond en is de verkopende partij voor het geheel aan grond. De gemeente zal de volledige grond eerst verwerven voordat wordt overgegaan tot de gronduitgifte. Meer informatie over de gemeente Bergen vindt u op www.bergen-nh.nl.

De Werkorganisatie BUCH begeleidt deze Verkoopprocedure namens het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen. BUCH staat voor Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo. Vier zelfstandige gemeenten, met één gezamenlijke ambtelijke organisatie: Werkorganisatie BUCH.

1.6. DEELNAMEVERGOEDING

In fase 1, de Selectiefase, wordt van de Geïnteresseerden een beperkte inzet gevraagd. Voor de inzet in fase 1 wordt dan ook géén financiële vergoeding verstrekt.

In fase 2, de Verkoopfase wordt een deelnamevergoeding van € 10.000,- (exclusief BTW) uitgekeerd aan de Geselecteerde gegadigden die een geldige Definitieve Aanbieding hebben ingediend, maar niet de winnende Gegadigde van deze procedure zijn.

Onder een rechtsgeldige Definitieve Aanbieding wordt een Aanbieding verstaan:

1. die compleet is en voldoet aan de in het Verkoopdocument gestelde aanbiedingsvereisten;
2. die voldoet aan de publiekrechtelijke eisen zoals genoemd het definitieve Verkoopdocument;
3. en waarop geen van de Uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

1.7. KLACHTENPROCEDURE

Indien een partij een klacht heeft tegen de Verkoopprocedure dan wel tegen de handelswijze van de gemeente, dan dient deze gemotiveerd en onderbouwd aan te geven op welke punten/onderdelen van de procedure zij het niet eens is. De klachtenregeling is gepubliceerd en te raadplegen op www.klachtenmeldpuntaanbesteden.nl. Het indienen van een klacht kan reden zijn voor het opschorten van de Verkoopprocedure. De klacht kan worden ingediend conform de procedure in bijlage L.

1.8. DISCLAIMER

Deze Verkoopprocedure is geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 en/of Europese wet- en regelgeving. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn niet

op deze Verkoopprocedure van toepassing. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn vanzelfsprekend wel van toepassing.

De gemeente Bergen behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Verkoopprocedure op te schorten of te staken. De gemeente Bergen is daarbij in principe niet gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten aan de Gegadigden.

2. HET PROJECT: LOCATIE, UITGANGSPUNTEN, EISEN EN AMBITIES

Dit hoofdstuk bevat achtereenvolgens informatie over het project de Harmonielocatie, de aard en de omvang en de kenmerken en eigenschappen van het project. Tevens geeft het de planning van de opdracht weer.

2.1. HUIDIGE SITUATIE

De Harmonielocatie gelegen aan het Plein vormt de entree van Bergen, maar wordt gekenmerkt door verouderde bebouwing en rommelige aanblik. De Harmonielocatie is gelegen in het centrum van Bergen. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door het Plein, aan de oostzijde door het Plein en de Dreef, aan de zuidzijde door de Karel de Grotelaan en aan de westzijde wordt de projectlocatie begrensd door het centrum van Bergen. Op afbeelding 2 is de locatie weergegeven (rood omlijnd).

Er is al enige tijd sprake van planvorming om het centrum van Bergen, waaronder de Harmonielocatie, te herontwikkelen. Voor het centrum van Bergen is eerder de Structuurvisie Mooi Bergen vastgesteld (SV MB 1.0, september 2011). De doelstelling hiervan was het leggen van een basis voor de herontwikkeling van het Centrum. Daarbij gaat het om het creëren van een levendiger en meer samenhangend centrum, verbetering van de entree van het centrum en van het winkelcircuit, het realiseren van meer ruimte voor wonen in het centrum en verbetering van de verkeerssituatie en het parkeren.

De ambitie van deze structuurvisie kon door de economische situatie niet worden waargemaakt. Daarom is deze vervangen door Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 (SV MB 2.0, januari 2015).

De vastgestelde 'Structuurvisie Mooi Bergen 2.0' (29 januari 2015) omvat de deelprojecten Harmonielocatie, Dorpsplein, Winkelhart Oost en West en de openbare inrichting. Vanuit deze structuurvisie werd de Harmonielocatie uitgewerkt tot het bestemmingsplan 'De zeven Dorpelingen'. Hierin werd onder meer in een parkeergarage, een supermarkt en woningen voorzien. Met name het voornemen om een supermarkt te vestigen - leidde tot weerstand van de omgeving. Samen met de omgeving zijn vervolgens de ruimtelijke randvoorwaarden voor een nieuwe ontwikkeling op de Harmonielocatie bepaald, zoals vastgelegd in de 'Memo Ruimtelijke randvoorwaarden Harmonielocatie' 20 december 2019 (**bijlage D**). Binnen die randvoorwaarden zijn er nog verschillende richtingen (alternatieven) mogelijk voor de ontwikkeling van de Harmonielocatie.

Voor het centrum is de structuurvisie MB 2.0 het uitgangspunt. Specifiek voor de Harmonielocatie is in samenspraak met de Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC) en Stichting Mooier Bergen een memo opgesteld Ruimtelijke Randvoorwaarden Harmonielocatie (december 2020). In dit document wordt gesteld dat alleen voor de Harmonielocatie moet worden aangesloten op de Structuurvisie Mooi Bergen 1.0. Dit document is vastgesteld door de gemeenteraad.

De Harmonielocatie heeft raakvlakken met de meeste andere projecten in Bergen Centrum. Dit geldt voor de eenheid van de bebouwing en de openbare inrichting, maar specifiek voor de parkeergarage. De geplande parkeergarage zou – voor zover dit past binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan - kunnen worden uitgebreid naar gelang de behoefte en programma van de overige projecten in het Centrum. Dit geldt in bijzonder voor Winkelhart Oost en West. Er wordt daarom op dit moment een parkeeronderzoek uitgevoerd waarin voor heel Bergen Centrum de kansen voor een grote ondergrondse parkeergarage worden onderzocht. Dit zou een uitbreiding van de reeds geplande parkeergarage onder de Harmonielocatie kunnen zijn, maar er zijn ook andere oplossingen denkbaar zoals de uitbreiding van de parkeergarage van het project Dorpsplein.

Verkoopprocedure met voorselectie Harmonielocatie Bergen NH



Figuur 2: Plangebied Harmonielocatie. Bron: Bestemmingsplan Harmonielocatie

2.2. GEWENSTE SITUATIE

De Gemeente zoekt naar een ontwerp dat voldoet aan een bij het centrum van Bergen passende stedenbouwkundige kwaliteit en aansluit bij de in de structuurvisie geformuleerde ambities. De Gemeente zoekt daarbij een partij die het geplande programma kan ontwikkelen en realiseren.

Programma

Het project de Harmonielocatie bestaat uit de realisatie van appartementen, een commerciële en maatschappelijke plint, de herhuisvesting van de Muziekvereniging Bergens Harmonie, een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte en het realiseren van een ondergrondse parkeergarage voor het opvangen van de parkeerbehoefte voor de nieuwe functies in het gebied. Om dit project mogelijk te maken zorgt de gemeente ervoor dat de opstallen van 2 locaties worden gesloopt en zo nodig de grond wordt gesaneerd.

Het programma van de Harmonielocatie ziet er in hoofdlijnen zo uit:

- De realisatie van appartementen, waaronder sociaal, en een plint met commerciële - en maatschappelijke functies. Voor dit onderdeel zijn in de MKBA Harmonielocatie (Twynstra Gudde, juni 2021) (**bijlage E**) een aantal varianten onderscheiden. De drie varianten zijn genoemd in paragraaf 2.3.
- De Muziekvereniging Bergens Harmonie, die nu al gevestigd is op de Harmonielocatie, krijgt weer nieuwe eigen huisvesting op deze plek (140 m² vvo).
- Ten behoeve van dit programma een ondergrondse parkeergarage met (minimaal) 88 parkeerplaatsen.

- Openbare ruimte: een kwaliteitsimpuls mede door een invulling met bomen, andere beplanting en groenstrook. In de tweede fase ontvangt u de stand van zaken van het overall plan voor de openbare inrichting van Bergen Centrum.

Woningen

Binnen de Harmonielocatie kan een woningbouwprogramma worden gerealiseerd van maximaal 27 woningen. Deels gestapeld en deels grondgebonden. Van de binnen het plangebied te realiseren woningen dient, onder verwijzing naar de Gemeentelijke Doelgroepenverordening Bergen 2020 of opvolgende regeling, te worden gebouwd en in stand gehouden:

Sociale huurwoningen	Binnen de Harmonielocatie dienen minimaal 40% van het aantal te realiseren woningen aan sociale huurwoningen gerealiseerd te worden. De sociale huurwoningen worden door een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet in eigendom verkregen. De winnende inschrijver dient voor de sociale huurwoningen met de toegelaten instelling KennemerWonen afspraken te maken over de afname van dit deel van het programma. Binnen de termijn van de optieovereenkomst dient de winnende inschrijver een turn-key overeenkomst af te sluiten met deze toegelaten instelling. Mocht dit niet lukken met dan kan vervolgens, na akkoord op een schriftelijke onderbouwing waarom de onderhandeling met KennemerWonen niet is gelukt, inschrijver zelf de sociale verhuur (laten) afnemen.
Middeldure huurwoningen	Binnen de Harmonielocatie mogen de woningen boven de sociale huurwoningen als middeldure huurwoning gerealiseerd worden. Deze woningen behoeven niet aan een toegelaten instelling te worden overgedragen. Voor de toewijzing, instandhoudingstermijn en de huurprijsgrens wordt verwezen naar de paragraaf 'publiekrechtelijke kaders'
Vrije sectorwoningen	Binnen de Harmonielocatie kunnen alle woningen die niet als sociale of middeldure huurwoning gerealiseerd hoeven te worden als vrije sector woningen worden gerealiseerd. Deze woningen mogen zowel als koop- en als huurwoning worden gerealiseerd.

De woningen mogen niet als tweede woning of als recreatiewoning worden gerealiseerd. Een verbod op dit gebruik is eveneens opgenomen in het bestemmingsplan.

Plint

Op de begane grond van een deel van de Harmonielocatie is een gedeelte commerciële en maatschappelijke plint mogelijk. Hierbinnen zal in ieder geval de hierna beschreven Bergens Harmonie moeten terugkomen. Inschrijver is voor de verdere invulling slechts gebonden aan de eisen uit het bestemmingsplan die toestaan dat wordt gerealiseerd:

- i. detailhandel, tot maximaal 1.490 m² bvo, met een maximum van 500 m² wvo per winkel waarbij supermarkten zijn uitgesloten;

- ii. dienstverlening;
- iii. maatschappelijke en sociale voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning, met een minimum van 140 m²;

Bergens Harmonie

De Bergense Harmonie is een verenigingsgebouw in eigendom van Muziekvereniging Bergens Harmonie en is reeds aanwezig op de locatie. De Gemeente beschikt over een recht van levering en zal het verenigingsgebouw leveren aan de inschrijver. Het verenigingsgebouw is een ontmoetingsplek voor bewoners, ondernemers en organisaties in de wijk. Deze dient dan ook in de ontwikkeling te worden teruggebracht op de begane grond en heeft een oppervlakte van minimaal 140m² bvo. De Bergens Harmonie zal na (casco) realisatie voor een vastgesteld bedrag van een (1) euro afgenomen worden door Muziekvereniging Bergens Harmonie.

Parkeergarage

Parkeren voor het programma van het project Harmonielocatie vindt plaats conform het Gemeentelijke parkeerbeleid. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de, verplicht, te realiseren parkeergarage onder de Harmonielocatie. Deze parkeergarage dient na realisatie minimaal 88 plaatsen te bevatten en te worden gerealiseerd conform het in bijlage I en J opgenomen Programma van Eisen. Voor de 88 parkeerplaatsen in de kelder is een koper waarmee de Gemeente een overeenkomst heeft gesloten de plaatsen over te nemen tegen marktwaarde. De marktwaarde is bepaald op vijftientigduizend (25.000) euro per parkeerplaats te vermeerderen met BTW, dan wel tegen de marktwaarde voor zover dat deze hoger dan wel lager is dan het genoemde bedrag, welke marktwaarde bindend zal worden vastgesteld door een door Koper en de Gemeente Bergen ieder afzonderlijk aan te stellen onafhankelijke geregistreerde (NRVT of RICS) taxateur. Er wordt op dit moment een parkeeronderzoek uitgevoerd waarin voor heel Bergen Centrum de kansen voor een grote ondergrondse parkeergarage worden onderzocht. Dit zou een uitbreiding van de reeds geplande parkeergarage onder de Harmonielocatie kunnen betekenen. Voorafgaand aan de start van de definitieve selectie worden partijen geïnformeerd over het definitieve aantal parkeerplaatsen dat minimaal in de parkeergarage gerealiseerd dient te worden.

Openbare ruimte

De openbare ruimte op de Harmonielocatie beslaat alle ruimte die openbaar toegankelijk is na realisatie van het project. Deze ruimte wordt na realisatie overgedragen aan de Gemeente tegen betaling van een (1) euro. De Gemeente gaat er vanuit dat het oppervlakte van de over te dragen openbare ruimte dusdanig van grootte is, dat hierdoor geen aanbesteding verplichting ontstaat. Omdat inschrijver in de hand heeft hoeveel openbare ruimte wordt gerealiseerd en dus wordt overdragen, wordt in de te sluiten overeenkomst dit risico bij inschrijver gelegd. Voor de openbare ruimte dient een kwaliteitsimpuls te worden gerealiseerd door een invulling met bijvoorbeeld bomen, andere beplanting en groen. Bij planvorming voor de openbare ruimte zal moeten worden aangesloten bij de het plan voor de openbare inrichting Bergen Centrum. Dit plan is op dit moment nog in ontwikkeling. Tot de taakstelling behoort het uitwerken van het dit plan voor de Harmonielocatie in 1) een Definitief Ontwerp inrichtingsplan openbare ruimte en 2) een Technisch Ontwerp inrichtingsplan openbare ruimte incl. RAW bestek. Een en ander zoals omschreven in de standaardtaakbeschrijving van conform het Programma van Eisen voor de Inrichting Openbare Ruimte d.d. 13 oktober 2015 van de Gemeente Bergen, nodig en dienstig voor het gebruik van de gerealiseerde bebouwing.

Bestaande bebouwing

Op de Harmonielocatie is nu al bebouwing aanwezig. Om dit project mogelijk te maken dienen, afhankelijk van de inschrijving, de opstallen van 2 locaties te worden gesloopt en zo nodig de grond gesaneerd. Het betreft de objecten plaatselijk bekend Karel de Grotelaan 21 (bijgebouw van de Brandweer) en Karel de Grotelaan 15 (schuur). De Gemeente Bergen draagt, wanneer noodzakelijk, zorg voor de sloop en sanering van de bestaande opstallen en zover noodzakelijk sanering van de grond ten behoeve van het beoogde gebruik.

Het programma kan gerealiseerd worden in een aantal nieuw op te richten panden of enkel pand met gelede uitwerking. De navolgende impressie is een uitwerkingsvoorbeeld. Het exacte ontwerp wordt nader gemaakt in de omgevingsvergunning.



2.3. OPTIMALISEREN GEWENSTE SITUATIE

Voor de herontwikkeling van de Harmonielocatie is een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA) opgesteld (**Bijlage E**). Deze MKBA geeft richting aan een mogelijke optimalisatie van het programma in de vorm van 2 projectalternatieven. Deze alternatieven zijn in onderstaande tabel aangegeven.

- Projectalternatief 1 gaat uit van 20 appartementen, waarvan 8 sociaal en 1.490 m² vvo detailhandel.
- Projectalternatief 2, variant A: heeft een meer sociaal karakter: er worden 7 extra sociale huurwoningen toegevoegd. Dit gaat ten koste van het programma detailhandel; in plaats van 1.490 m² vvo is er ruimte voor circa 1.200 m² vvo detailhandel.

- Projectalternatief 2, variant B: in plaats van 7 worden er 4 extra sociale huurwoningen toegevoegd. De extra m² die dit oplevert ten opzichte van variant 1 worden gebruikt om een extra maatschappelijke voorziening van 250 m² vvo te realiseren, waarbij gedacht wordt aan een dorpshuis-achtige invulling.

Met de alternatieven wordt afgeweken van het raadsbesluit van 8 juli 2021. Hierin staat immers dat 100% van het aantal woningen boven 20 woningen in de categorie middeldure woningen moet vallen.

In onderstaande tabel staan de gegevens geordend:

Onderdeel	Projectalternatief 1	Projectalternatief 2	Gevolgen tov huidige situatie (nulalternatief)
Parkeergarage	88 ondergrondse p.p., waarvan 62 openbaar	88 ondergrondse p.p., waarvan 62 openbaar	Op maaiveld nu circa 13 pp. Deze verdwijnen bij planontwikkeling
Woningen	20 appartementen, waarvan 8 sociaal	20 appartementen, waarvan 8 sociaal plus: Variant 1: 7 extra sociale huurwoningen Variant 2: 4 extra sociale huurwoningen	Geen
Detailhandel	Circa 1.540 m ² gbo/vvo	Circa 1.230 m ² gbo/vvo	Geen
Maatschappelijke voorzieningen	Muziekvereniging Bergens Harmonie (circa 140 m ² vvo)	Muziekvereniging Bergens Harmonie (circa 140 m ² vvo) Variant 2: + circa 250m ² vvo extra maatschappelijke voorziening (dorpshuis)	Huidige Muziekvereniging Bergens Harmonie krijgt nieuwe plek Bijgebouw brandweer en een schuur worden uitgekocht
Openbare ruimte	Kwaliteit openbare ruimte directe omgeving Harmonielokatie wordt verbeterd (oa. bomen en beplanting)	Kwaliteit openbare ruimte directe omgeving Harmonielokatie wordt verbeterd (oa. bomen en beplanting)	Geen

De opdracht voor deze verkoop omvat globaal het uitwerken van de structuurvisie op basis van de Ruimtelijke Randvoorwaarden en de Stedenbouwkundige visie/plan, het uitwerken en de aanleg van de toekomstige openbare ruimte, en het ontwikkelen, verkopen en realiseren van de geplande woningen, ruimten voor detailhandel en maatschappelijke voorzieningen en de parkeergarage.

De gemeente Bergen vindt het daarbij belangrijk om de omwonenden te betrekken bij de nadere inrichting van het gebied. Daarom verwacht de gemeente dat de ontwikkelaar de omgeving actief betreft bij de ontwikkeling van de planvorming. Dit begint met informatievertrekking en gaat tot en met consultatie van de betrokkenen.

2.4. BESCHIKBARE DOCUMENTEN / RANDVOORWAARDEN

De volgende uitgangspunten en randvoorwaarden liggen ten grondslag aan de verdere uitwerking van de Harmonielocatie Bergen:

- Structuurvisie Mooi Bergen 1.0 (**Bijlage F**)
- Bestemmingsplan Harmonielocatie, vastgesteld 8 juli 2021 (**Bijlage G**)
- Ruimtelijke randvoorwaarden (**Bijlage D**)
- Openbare inrichting (ontwerpfase)
- Beeldkwaliteitsplan Harmonielocatie Mooi Bergen 2.0 van 29 januari 2015 (**Bijlage H**)
- Het Civieltechnisch het Programma van Eisen voor de Inrichting Openbare Ruimte d.d. 13 oktober 2015 van de gemeente Bergen (**Bijlage K**)

Grond(waarde)

De gronden in het plangebied zijn op dit moment nog enerzijds in particulier eigendom en anderzijds in eigendom van de Gemeente Bergen. De financiële kosten van het project voor het verkrijgen van de resterende grond in plangebied komen volledig voor rekening van de Gemeente. De Gemeente Bergen heeft hiertoe overeenkomsten gesloten met de particuliere eigenaren. De Gemeente draagt zorg voor het leveren van het volledige plangebied in eigendom aan de ontwikkelaar.

Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen. Er zijn door de Gemeente in verschillende planfasen afgelopen jaren grondexploitaties opgesteld met een positief resultaat. In het kader van de MKBA (juni 2021) is deze grondexploitatie nog een keer herijkt voor meerdere varianten (zie vorige paragraaf) en blijft voor elke variant sprake van een positief resultaat.

Aan de winnende inschrijver wordt verkocht een kavel bouwrijpe grond ter grootte van nader exact in te vullen aantal m² op basis van figuur 2. De inschrijver zorgt voor de realisatie van een plan dat past binnen de kaders die worden meegegeven door de Gemeente Bergen. De koopprijs zal vermeerderd worden met 21% BTW.

De Inschrijvingssom wordt bepaald op basis van de residuele grondwaardemethode waarbinnen alle kosten en opbrengsten voor het plangebied zijn meegenomen. Derhalve is in de Inschrijvingssom begrepen de kosten voor het woonrijp maken van het gebied en alle overige bouw- en bijkomende kosten die de ontwikkelaar na verkrijging van de kavel in bouwrijpe staat maakt. De ondergrens voor de Inschrijvingssom is nog niet vastgesteld vanwege kleine onzekerheden. Deze ondergrens wordt vastgesteld vóór de tweede fase van de procedure. De afname van het gebied geschiedt na sloop en eventuele sanering van de 2 opstallen.

2.5. OPBRENGSTEN

- De huisvesting van Muziekvereniging Bergens Harmonie wordt voor € 1 aan de muziekvereniging ter beschikking gesteld.
- Voor de parkeerplaatsen in de kelder is een koper waarmee de gemeente een overeenkomst heeft gesloten om de plaatsen over te nemen tegen marktwaarde. NB: er wordt nog onderzocht of de relatief recente uitspraken van de Raad van State in het kader van het “Didam arrest” invloed hebben op deze contractueel vastgelegde verkoop.
- De openbaar toegankelijke ruimte wordt voor € 1,- overgedragen aan de gemeente.
- De overige opbrengsten zijn door de ontwikkelaar zelf te bepalen.

Verkoopprocedure met voorselectie Harmonielocatie Bergen NH

2.6. KOSTEN

Deze opdracht omvat onder andere de verkoop van een kavel bouwrijpe grond en zoals globaal ingetekend op figuur 2 aan een projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar zorgt voor de realisatie van een plan dat past binnen de kaders die worden meegegeven door de gemeente Bergen. De koopprijs zal vermeerderd worden met 21% BTW. Er is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan, waarop bij een geldige aanvraag, die past binnen de regels van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Een belangrijk punt bij de ontwikkeling van de nieuwbouwwoningen en openbare ruimte is het onderwerp duurzaamheid. Het plan moet minimaal voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. Het streven is om vergaande duurzaamheidsmaatregelen op te nemen met aandacht voor: verlagen van energieverbruik, opwekken van duurzame energie, klimaat adaptief en circulair bouwen, zorgdragen voor een gezond binnenklimaat, beperken van CO₂-uitstoot, duurzame materiaalkeuzes maar ook het zorgdragen voor een duurzaam en toekomstig huisvestingsklimaat. Deze duurzaamheidsambities zullen in de volgende fase van de Verkoopprocedure verder worden uitgevraagd en vormen een beoordelingsfactor in de uiteindelijke beoordeling.

De te selecteren partij wordt verantwoordelijk voor het uitwerken van het huidige stedenbouwkundig ontwerp, het uitwerken en de aanleg van de toekomstige openbare ruimte en het ontwikkelen, verkopen en realiseren van de geplande woningen en overig vastgoed. Integraal onderdeel bij de uitwerking is het verzorgen van alle werkzaamheden ten behoeve van de omgevingsvergunningen en alle overige vergunningen die benodigd zijn voor het realiseren van de woningen en de aanleg en ingebruikname van de openbare ruimte.

Optieovereenkomst en geboden inschrijvingssom

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de Gemeente op de datum waarop de Gemeente bevoegd het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contractstuk uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de optienemer niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de Gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 14 kalenderdagen komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van tien (10) procent van de inschrijfsom verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 24 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de Gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO

voortbouwt op het door de Gemeente geaccordeerde VO. Daarnaast dient tijdens de optietermijn een turn-key overeenkomst gesloten te zijn met een toegelaten instelling, zie paragraaf 'Programma'.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, zal de Gemeente een koopovereenkomst met optienemer aangaan. De koopovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de grondaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd.

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en koop van de betreffende kavel verliest, mocht hij er niet in slagen om binnen de optietermijn een koopovereenkomst tot stand te laten komen. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd. In de koopovereenkomst zal tevens een terug leveringsverplichting worden opgenomen om het laten braak liggen van deze voor bouw beschikbare grond tegen te gaan.

Meer specifiek geldt dat het volgende wordt uitgevoerd:

- Het - op basis van een bindende financiële aanbieding - aankopen van het volledige plangebied in bouwrijpe staat ten behoeve van het bouwen van de betreffende woningen en overig vastgoed inclusief het woonrijp maken.
- De Inschrijvingsom is bepaald op basis van de residuele grondwaardemethode waarbinnen alle kosten en opbrengsten voor het plangebied zijn meegenomen. Derhalve is in de Inschrijvingsom begrepen de kosten voor het woonrijp maken van het gebied en alle overige bouw- en bijkomende kosten die de ontwikkelaar na verkrijging van de kavel in bouwrijpe staat maakt.
- De afname van het gebied geschiedt na sloop en eventuele sanering van de 2 opstallen.
- Het ontwerpen en het voor eigen rekening en risico vermarkten van de diverse woningen en overig vastgoed binnen de kaders van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteit plan en grondexploitatieovereenkomst.
- Het verkopen van de betreffende woningen voor eigen rekening en risico waarbij de volgende maximale verkoopprijzen van toepassing zijn:

Tabel 2023

	<i>Koop</i>	<i>Huur</i>
<i>Categorie 1</i>	<i>Tot € 218.500,-</i>	<i>Tot € 647,19</i>
<i>Categorie 2</i>	<i>€ 218.500,- tot € 281.000,-</i>	<i>€ 647,19 tot € 808,06</i>
<i>Categorie 3</i>	<i>Vanaf € 281.000,-</i>	<i>3a (middenhuur) = € 808,06 tot € 1.087,--</i>
		<i>3b = Vanaf € 1.087,--</i>

Tot en met categorie 2 is de sociale sector. 3a is middel dure huur en 3b is vrije sector huur.

- Het verkopen van de parkeerplaatsen op basis van het gestelde in 2.5;
- Het overdragen van het verenigingsgebouw van Muziekvereniging Bergens Harmonie op basis van het onder 2.5 gestelde.

Ten behoeve van het (toekomstig) openbaar gebied:

- Het aanbieden van een planning waarin de ontwerpfases, controle momenten gemeente, het verkooptraject, de woningbouwplanning, vergunningsprocedures en de uitvoeringsfases van de woonomgeving (bouw- en woonrijp maken) is opgenomen.
- Het ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte overnemen van het plan voor de openbare inrichting Bergen Centrum en het uitwerken van het plan voor de Harmonielocatie in:
 - een Definitief Ontwerp inrichtingsplan openbare ruimte
 - een Technisch Ontwerp inrichtingsplan openbare ruimte incl. RAW bestek

Een en ander zoals omschreven in de standaardtaakbeschrijving van conform het Programma van Eisen voor de Inrichting Openbare Ruimte d.d. 13 oktober 2015 van de gemeente Bergen, en nodig en dienstig zijn voor het gebruik van de gerealiseerde bebouwing.

3. VERKOOPPROCEDURE

De Verkoopprocedure bestaat uit twee fasen:

- Fase 1 De selectiefase; in deze fase worden alle Geïnteresseerden partijen in de gelegenheid gesteld een verzoek tot deelneming in te dienen. Op basis van de door de Gegadigden ingediende verzoeken wordt door de selectiecommissie bepaald welke 3 Gegadigden tot de tweede fase – de Verkoopfase – worden toegelaten om een Aanbieding te doen.
- Fase 2 De Verkoopfase; de geselecteerde Gegadigden worden in de Verkoopfase verzocht een Aanbieding te doen op basis van het verkoopdocument. Het doel van de verkoopfase is om te komen tot de verkoop- en anterieure overeenkomst met een projectontwikkelaar.

Dit document betreft de eerste fase: “de selectiefase” waarin de selectie van Gegadigden plaatsvindt op basis van Geschiktheidseisen en Competenties.

Een doorkijkje naar de tweede fase is beschreven in hoofdstuk 7.

Dit document beschrijft de eerste fase van de verkoopprocedure met als doel 3 (drie) partijen te selecteren voor de tweede fase (de verkoopfase). Voor een verdere uitwerking en beoordeling zie **paragraaf 5**.

Indien u zich als gegadigde voor dit project wenst aan te melden, dan dient u dit selectiedocument nauwkeurig te volgen. Door in te schrijven verklaart u zich onvoorwaardelijk akkoord met de procedure.

3.1 PLANNING

In onderstaande tabel is de planning van de verkoopprocedure weergegeven. De gemeente is gerechtigd tussentijds de tijdsplanning aan te passen. Indien wijziging van de tijdsplanning hiertoe aanleiding geeft, kan mogelijk de ingangsdatum van de verkoopovereenkomst worden aangepast.

Planning Fase 1: de Selectiefase

Activiteit	Datum
Publicatie selectiedocument	25 mei 2023
Uiterste termijn voor indienen vragen Selectiedocument	8 juni 2023
Publicatie inlichtingen Selectiefase	22 juni 2023
Sluitingstermijn aanmeldingen	6 juli 2023; 12.00 uur
Bekendmaking selectie geselecteerde Gegadigden.	18 juli 2023
Bezwaarperiode 10 dagen	10 kalenderdagen na verzending mededeling Selectiebesluit

Conceptplanning Fase 2: de Verkoopfase

Activiteit	Datum
Verzending Verkoopdocument (aan geselecteerde Gegadigden).	augustus/september 2023
Rondleiding op locatie	Deze data wordt opgenomen in het verkoopdocument dat behoort bij fase 2: de verkoopfase. De verkoopfase is alleen toegankelijk voor de geselecteerde gegadigden uit fase 1.
Uiterste datum indienen vragen Verkoopfase	
Publicatie inlichtingen Verkoopfase	
Sluitingstermijn inschrijvingen	
Mededeling van gunningsbeslissing	Streefdatum 1 december 2023
Gunningsbeslissing	
Ingangsdatum overeenkomst	

3.2 COMMUNICATIE

Alle informatie-uitwisseling geschiedt in de Nederlandse taal en verloopt uitsluitend via www.Tenderned.nl. Het is niet toegestaan met andere werknemers / functionarissen van de gemeente Bergen of de Werkorganisatie BUCH dan de in deze paragraaf genoemde contactpersoon, contact op te nemen over deze verkoopprocedure. Bij afwijking hiervan zal de gemeente Bergen besluiten om de Gegadigde uit te sluiten van verder deelname.

Uitsluitend in uitzonderlijke gevallen kan communicatie in het kader van deze procedure plaatsvinden via de volgende contactpersoon:

Werkorganisatie BUCH T.a.v.: mevrouw L.L.C. van den Aakster E-mail: lindavandenaakster@debuch.nl
--

3.3 TEGENSTRIJDIGHEDEN OF BEZWAREN

Dit selectiedocument (met alle bijbehorende bijlagen) is met zorg samengesteld. Als Gegadigde gebreken in het Selectiedocument met bijbehorende bijlagen constateert, dan moet Gegadigde de contactpersoon via Tenderned.nl hierover tijdig informeren. Hiermee geeft u de gemeente de mogelijkheid nog tijdig voor de sluitingsdatum maatregelen te treffen voor het al dan niet effectief voortzetten van deze Verkoopprocedure.

Mochten voorafgaande aan de indiening van een verzoek tot deelneming geen (tijdige) opmerkingen en/of vragen en/of bezwaren ten aanzien van het selectiedocument en Inlichtingen zijn ontvangen, dan wordt de Gegadigde door het indienen van zijn aanmelding geacht te hebben ingestemd met de inhoud van deze documenten. Indien Gegadigde niet tijdig op de voorgeschreven wijze de gemeente heeft geattendeerd, is Gegadigde niet ontvankelijk in enige (latere) vordering gericht tegen de vermeende onjuistheid, onregelmatigheid of onrechtmatigheid van het selectiedocument en/of (het resultaat van) de verkoopprocedure.

3.4 INLICHTINGEN

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Selectiedocument kunnen via [Tenderned](http://Tenderned.nl) worden ingediend tot **uiterlijk 8 juni 2023**. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord, tenzij de gemeente Bergen van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Geïnteresseerden.

De geanonimiseerde vragen worden **uiterlijk 22 juni 2023** door de gemeente Bergen beantwoord en gepubliceerd op Tendered.nl. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Selectiedocument zoals verwoord in de Inlichtingen worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Selectiedocument. Het is in principe niet toegestaan om vertrouwelijke vragen in te dienen.

De Inlichtingen maken integraal onderdeel uit van het Selectiedocument. Wijzigingen en aanvullingen van de voor de Aanmelding relevante stukken worden als zodanig aangeduid in de Inlichtingen. Deze wijzigingen en aanvullingen worden door de Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven het gestelde in dit Selectiedocument.

3.5 INDIENEN VERZOEK TOT DEELNEMING, SLUITINGSDATUM EN VORMVEREISTEN

Uw verzoek tot deelneming voor de selectiefase kan tot uiterlijk de in de aangegeven planning (**paragraaf 3.1.**) Aanmeldingen kunnen alleen via Tendered worden ingediend. Aanmeldingen die na de hiervoor vermelde sluitingstermijn (niet tijdig) zijn ontvangen, zijn ongeldig en worden geacht niet te zijn gedaan.

3.6. DIGITAAL AANMELDEN

De gemeente Bergen maakt gebruik van Tendered (<http://www.tendered.nl>). Alle communicatie met betrekking tot deze Verkoopprocedure verloopt dan ook uitsluitend via Tendered. Aangeraden wordt om documenten tijdig te uploaden. Het niet tijdig of niet volledig kunnen indienen van een aanmelding is voor risico van de Gegadigde.

Een inschrijver kan (technische) problemen ondervinden bij zijn aanmelding. Wanneer een Inschrijver het probleem tijdig, vóór sluiting van de termijn waarop de digitale kluis sluit, meldt via de in **paragraaf 3.2.** genoemde contactpersoon, is het aan de gemeente Bergen om te beslissen hoe en of er in het proces wordt ingegrepen. Als er een gegronde reden bestaat voor om in te grijpen in het proces, zal de gemeente Bergen tijdig een rectificatie van publiceren op Tendered of op andere wijze waarop Inschrijvers kunnen worden bereikt.

3.7. INTREKKING VERZOEK TOT DEELNEMING

Een Gegadigde kan - voor zover hij zijn verzoek tot deelneming eerder heeft ingediend - tot de hiervoor in **paragraaf 3.1.** genoemde sluitingstermijn zijn aanmelding intrekken.

3.8. OPENING KLUIS

De kluis op Tendered wordt aansluitend op het tijdstip van de sluitingstermijn van de aanmeldingen geopend. De opening van de kluis is niet openbaar.

3.9. AANVULLING VAN HET VERZOEK TOT DEELNEMING

Een Gegadigde kan zijn verzoek tot deelneming na het tijdstip van de aanmelding niet wijzigen, aanvullen en/of verduidelijken, tenzij de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan.

De gemeente gaat bij de beoordeling van de verzoeken uit van de (volledigheid en juistheid van de) gegevens zoals die door de gegadigden zijn verstrekt.

Het is de verantwoordelijkheid van de Gegadigden om hetgeen in het selectiedocument wordt gevraagd zo volledig en duidelijk mogelijk te beantwoorden.

In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente een mogelijkheid tot herstel bieden, onder andere wanneer een aanmelding klaarblijkelijk een eenvoudige verduidelijking behoeft, of een gebrek eenvoudig te herstellen is. De gemeente kan in dat geval verlangen dat de Gegadigde zijn aanmelding nader toelicht, aanvult en/of voorziet van bewijsstukken.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat geen sprake is van een herkansing. Een verduidelijking of een aanvulling veronderstelt dat het verzoek inhoudelijk ongewijzigd blijft en dat de Gegadigde zijn aanmelding uitsluitend op de gevraagde onderdelen nader concretiseert, zodat de gemeente een duidelijker beeld krijgt van wat is aangeboden.

In geval van een verzoek tot aanvulling en/of verduidelijking/ herstel dient de Gegadigde uiterlijk binnen 2 werkdagen na een daartoe strekkend verzoek van de gemeente de ontbrekende bescheiden of gevraagde aanvullingen aan te leveren op straffe van ongeldigheid van de aanmelding.

3.10. ONGELDIGE VERZOEKEN TOT DEELNEMING

Een aanmelding die niet voldoet aan wat is gesteld in het Selectiedocument en bijlagen is ongeldig. Eveneens ongeldig is een Aanmelding waaraan één of meer voorwaarden of voorbehouden zijn verbonden. De gemeente behoudt zich expliciet het recht voor om zich tot het moment van de ondertekening van de Verkoopovereenkomst jegens een Gegadigde/inschrijver ten gunste waarvan een selectiebeslissing /verkoopbeslissing is genomen alsnog op het standpunt te stellen dat diens aanmelding/inschrijving (bij nadere verificatie) ongeldig is gebleken, zonder dat dit tot enige schadeplichtigheid jegens Gegadigde/inschrijver leidt.

3.11. VOORBEHOUD UITNODIGING

De gemeente behoudt zich in principe het recht voor zonder aan enigerlei schadevergoeding te zijn gehouden, in ieder geval (derhalve geen limitatieve opsomming):

- de procedure tussentijds om moverende redenen op te schorten of af te breken;
- de tijdsplanning te wijzigen (met uitzondering van verkorting van wettelijk vastgestelde minimumtermijnen);
- de selectiebeslissing in te trekken en/of te herzien.

3.12. BESLUITVORMING OMTRENT DE BESLISSING OVER UITSLUITING/AFWIJZING EN UITNODIGING TOT INSCHRIJVEN

Alle Gegadigden worden gelijktijdig geïnformeerd over afwijzing en dan wel uitnodiging tot inschrijven in de vorm van een selectiebeslissing.

Aan de voorgenomen selectiebeslissing kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente kan derhalve terugkomen op voornoemde beslissing, zonder dat de Gegadigde die zij voornemens is uit te nodigen tot inschrijven aanspraak kan maken op enige schadeloosstelling. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen indien de gemeente zelf gebreken in de procedure heeft geconstateerd dan wel naar aanleiding van bezwaar van een Gegadigde. De uitkomst van een eventueel aanhangig gemaakt kort geding hoeft niet te worden afgewacht voor het intrekken of wijzigen van een beslissing tot uitnodiging tot inschrijven dan wel intrekking van de verkoopprocedure.

3.13. UITNODIGING TOT INSCHRIJVING

De gemeente streeft ernaar op de hiervoor in de planning (**paragraaf 3.1.**) genoemde sluitingstermijn aan de Gegadigden de selectiebeslissing toe te zenden.

Gegadigden die geselecteerd zijn, ontvangen een Verkoopdocument. De definitieve uitnodiging tot inschrijving zal op de in de planning genoemde sluitingstermijn worden verzonden aan de geselecteerde partijen.

3.14. VOORWAARDEN

Op deze verkoopprocedure zijn geen algemene Voorwaarden of leveringsvoorwaarden van toepassing. Leveringsvoorwaarden en andere voorwaarden van de Gegadigde zijn expliciet uitgesloten. Van toepassing verklaring van eigen algemene voorwaarden maakt de aanmelding ongeldig.

Alle voorwaarden worden opgenomen in het verkoopcontract.

3.15. SELECTIEBESLISSING

De gemeente zal gedurende tien (10) kalenderdagen na verzending van de selectiebeslissing geen uitvoering geven aan de voorgenomen uitnodiging tot inschrijven om Gegadigden gedurende die termijn gelegenheid te geven een kort geding aanhangig te maken tegen de selectiebeslissing.

Het aanhangig maken gebeurt door het tijdig laten betekenen van de dagvaarding op het adres en ter attentie van het College van de betreffende gemeente, op straffe van niet ontvankelijkheid (het betreft hier een vervaltermijn; op straffe van verval van recht). Voor een adequate reactie op het aanhangig maken een kort geding, verzoeken wij u per e-mail hiervan een mededeling te doen aan

Op de Verkoopprocedure is Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van onderhavige procedure dienen te worden voorgelegd aan de (Voorzieningen-)rechter van de Rechtbank van Noord-Holland e.e.a. op straffe van niet-ontvankelijkheid.

3.16. INSTEMMING MET VOORWAARDEN VOOR DEZE VERKOOPPROCEDURE

Door het doen van een verzoek tot deelneming gaat Gegadigde akkoord met de eisen/voorwaarden en wordt door het doen van een aanmelding geacht onvoorwaardelijk te hebben ingestemd met de toepasselijkheid en inhoud van deze selectieleidraad en bijbehorende stukken

De Gemeente Bergen behoudt zich het recht voor te allen tijde de verstrekte gegevens en verklaringen aan een nader onderzoek te onderwerpen en op juistheid te controleren, evenals om na ontvangst en eerste evaluatie van de Aanmelding tot deelneming een nadere verduidelijking/toelichting te verlangen en zo nodig opgegeven referenties te benaderen.

De Gegadigde dient de gemeente direct te informeren over veranderingen in diens situatie waardoor Gegadigde niet meer voldoet aan de eisen en criteria van deze Verkoopprocedure. Dit kan leiden tot uitsluiting van de Gegadigde van de Verkoopprocedure: dit geldt ook voor de Verkoopfase.

4. SELECTIEPROCEDURE

In dit hoofdstuk wordt beschreven aan welke eisen en selectiecriteria een Aanmelding moet voldoen.

In hoofdstuk 5 wordt beschreven welke beoordelingsstappen worden doorlopen in de selectiefase en hoe de aanmeldingen worden beoordeeld. De beoordeling van de selectie wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie bestaande uit verschillende vertegenwoordigers van en namens de gemeente Bergen.

De selectieprocedure heeft als doel de gemeente Bergen te overtuigen dat de Gegadigde een integere partij is en bovendien geschikt is om de opdracht goed uit te voeren.

4.1. UITSLUITINGSGRONDEN - EIS

De gemeente Bergen zal een verzoek tot deelneming waarop één of meerdere van de gestelde uitsluitingsgronden van toepassing zijn uitsluiten van verdere beoordeling op de geschiktheidseisen en eventuele andere minimeisen. De van toepassing zijnde uitsluitingsgronden zijn opgenomen in het Uniform Europees aanbestedingsdocument (UEA) (**bijlage A**).

Bewijsstukken te overleggen bij aanmelding

Het indienen van een correct ingevulde en rechtsgeldig ondertekend UEA.

Bewijsstukken te overleggen na selectie

De Gegadigde dient na daartoe strekkend verzoek van de gemeente Bergen binnen een termijn van zeven kalenderdagen de navolgende bewijsmiddelen te overleggen:

- Een verklaring van de Belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan zes maanden, dat Gegadigde heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van belastingen en sociale premies.

4.2. INSCHRIJVING KAMER VAN KOOPHANDEL - EIS

De Gegadigde dient ingeschreven te zijn in het handelsregister en een bewijs van de actuele inschrijving in het beroeps- of handelsregister te kunnen overleggen. Voor de in Nederland gevestigde ondernemingen betreft dit een uittreksel uit het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel. Uit het uittreksel dient te blijken dat de ondertekenaar(s) de onderneming(en) rechtsgeldig vertegenwoordigen.

Bewijsstukken bij aanmelding:

Het indienen van een correct ingevulde en rechtsgeldige ondertekende UEA inclusief een uittreksel van de Kamer van Koophandel wat de actuele situatie van onderneming op het moment van Aanmelding weer geeft, waaruit de rechtsgeldigheid van de ondertekening blijkt. De gemeente moet de rechtsgeldigheid van de aanmelding kunnen checken aan de hand van een natuurlijk persoon.

4.3. GESCHIKTHEIDSEISEN

In deze paragraaf worden de geschiktheidseisen beschreven en wordt aangegeven hoe u kunt aantonen aan de betreffende eisen te voldoen. Gegadigden die niet voldoen aan deze eisen worden van verdere deelname uitgesloten. Een combinatie mag gezamenlijk aan een geschiktheidseis voldoen, tenzij anders vermeld in de betreffende paragraaf.

4.3.1. BEDRIJFSAANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING - EIS

Gegadigde beschikt over een adequate verzekering of voorziening voor bedrijfsaansprakelijkheid. Deze dient gedurende de gehele looptijd van de Overeenkomst geldig te zijn tot het tijdstip waarop de Opdrachtnemer aan al zijn verplichtingen met betrekking tot de opdracht heeft voldaan.

Met adequaat wordt bedoeld dat de Inschrijver in het bezit is van een in de branche gebruikelijke bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering, waarmee zijn onderneming en personeel verzekerd dienen te zijn. De verzekering heeft een minimale dekking van €1.000.000,- per schadegeval en minimaal €2.500.000, - per jaar, dan wel moet Inschrijver onvoorwaardelijk bereid zijn bij gunning een dergelijke verzekering af te sluiten.

De Inschrijver kan bij Inschrijving volstaan met een eigen verklaring waarin wordt verklaard dat hij adequaat verzekerd is. Op verzoek van de Opdrachtgever moet de Inschrijver een bewijs hiervan overleggen in de vorm van een kopie van de verzekeringspolis of een recente verklaring van de verzekeringsmaat.

Eis voor aanmelding:

Eigen verklaring dat wordt voldaan aan de Eis van bedrijfsaansprakelijkheid.

Eis na eventuele selectie:

De Gegadigde dient na een daartoe strekkend verzoek van de Gemeente Bergen binnen een termijn van zeven kalenderdagen bewijsmiddelen te overleggen betreffende de bovenstaande eis.

Bij Aanmelding door een Combinatie geldt dat minimaal één van de Combinanten op zichzelf dient te voldoen aan deze eis ten aanzien van verzekering tegen aansprakelijkheidsrisico's.

4.3.2. FINANCIËLE DRAAGKRACHT - EIS

Gegadigde dient over voldoende financiële draagkracht te beschikken om de koop van de grond en de ontwikkeling van de woningen en openbare ruimte zonder onaanvaardbare financiële risico's en kans op faillissement te kunnen realiseren.

De eis voor aanmelding:

Het indienen van een correct ingevulde en rechtsgeldig ondertekende UEA. Gegadigde verklaart daarin dat er geen gerede twijfel is omtrent de continuïteit van haar bedrijfsactiviteiten.

De eis na eventuele selectie is:

De Gegadigde dient bij gerede twijfel na een daartoe strekkend verzoek van de gemeente Bergen binnen een termijn van zeven kalenderdagen de navolgende bewijsmiddelen te overleggen:

- Indien Gegadigde controleplichtig is: als bewijsstuk geldt de meest recente accountants-verklaring en jaarrekening welke géén paragraaf met negatieve continuïteits-verwachtingen bevat.

- Of Indien Inschrijver niet controleplichtig is geldt als bewijsstuk het jaarverslag 2020 of recenter als bewijsstuk of een beoordelings- of samenstellingsverklaring betreffende de jaarcijfers 2020.

4.3.3. COMPETENTIE-EIS GESTAAFD MET REFERENTIES

De Gegadigde dient aan te tonen te beschikken over voldoende deskundigheid en ervaring om het beoogde project goed uit te kunnen voeren. De gemeente Bergen heeft bepaald welke ervaring hiervoor noodzakelijk is.

De Gegadigde dient door middel van referenties van eerder uitgevoerde opdrachten uitgevoerd en **afgerond binnen de periode 2010 tot heden**, aan te tonen over deze deskundigheid en ervaring te beschikken. Voor de opgave van de referentie dient gebruikt te worden gemaakt van het **formulier ‘Referentieprojecten’ (bijlage C)**. Indien een Gegadigde niet kan voldoen aan de hieronder beschreven competenties leidt dit tot ongeldigverklaring van de Aanmelding en uitsluiting van verdere deelname aan de Verkoopprocedure

Competenties		Eis
A	Ervaring met de ontwikkeling, bouw en verkoop van 1 woningbouwproject waarbinnen een combinatie van meer dan 3 verschillende functies is gerealiseerd. - minimaal 10 woningen / appartementen In combinatie met functies als: - een (ondergrondse) parkeervoorziening - maatschappelijk / commercieel vastgoed - openbare ruimte in binnenstedelijk gebied	Gegadigde is de ontwikkelaar van een project dat voldoet aan de volgende eisen: • De referentie voldoet aan de competentie zoals in kolom competentie A is beschreven. • Het betreft een samenstel van verschillende functies zoals Wonen (incl. sociale component), parkeren, maatschappelijk en commercieel. • Het project bevat alle fasen, van SO tot en met uitvoering. • De projectlocatie is in de kern van een binnenstedelijk gebied.
B	Zelfstandig aansturen en coördineren van alle activiteiten van het project.	Gegadigde is de ontwikkelaar van een project dat voldoet aan de volgende eisen: • Aantoonbare ervaring met het vervullen van de coördinatie binnen een integraal ontwerp- en uitvoeringsteam in een project. • Het ontwerp- en uitvoeringsteam is als één partij gecontracteerd. Het project waarbij dit aangetoond wordt dient te voldoen aan: • Minimale bouwsom van € 5.000.000,- (exclusief btw).

Competenties		Eis
		Een utiliteitsbouwproject van Schets Ontwerp t/m Technisch Ontwerp en uitvoering, inclusief bouw- en woonrijp maken.
C	Ervaring met het vormgeven en effectief invullen van burgerparticipatie	Gegadigde is de ontwikkelaar van een project dat voldoet aan de volgende eisen: - Effectief betrekken van omwonenden bij de planvorming - Organiseren van informatieverstrekking aan belanghebbenden, zowel georganiseerd als ongeorganiseerd - Organiseren van inbreng door omgeving en vertrouwen in het verwerken van die inbreng - Creëren van een positief kritische samenwerking met de omgeving - Een positief resultaat van de burgerparticipatie aantoonbaar gemaakt door een tevredenheidsverklaring van opdrachtgever, gemeente, omwonende of gebruiker.
D	Circulariteit en duurzaamheid	Gegadigde is de ontwikkelaar van een project dat voldoet aan de volgende eisen: - Aantoonbaar betere prestaties op het gebied van energie dan conform het Bouwbesluit en/of - Hergebruik of circulaire inzet van bouwmaterialen en/of - Energiebesparende maatregelen in de bouwfase

- Gegadigde mag maximaal één referentieproject per kerncompetentie indienen om aan te tonen dat hij aan bovengenoemde referentie-eis en bijbehorende en competenties voldoet. Het is tevens toegestaan om hetzelfde referentieproject te gebruiken voor meerdere competentie eisen.
- Gegadigde vult per referentie in op welke criteria de desbetreffende referentie van toepassing is middels het formulier 'Referentieprojecten'.
- Bij beoordeling zal de gemeente Bergen de referenties controleren en eventueel verifiëren.

5. BEOORDELINGSPROCEDURE

Met betrekking tot de selectie van de Aanmeldingen vindt eerst een beoordeling plaats ten aanzien van de compleetheid, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Wanneer er meer dan drie Gegadigden voldoen aan de genoemde eisen, worden deze Aanmeldingen beoordeeld op basis van de gestelde selectiecriteria (**zie paragraaf 4**). De drie Gegadigden met de hoogste puntentoekenning worden uitgenodigd tot het doen van een Aanbieding.

De beoordeling van de ontvangen Aanmeldingen wordt uitgevoerd conform onderstaande tabel. In de volgende paragrafen worden deze nader toegelicht.

Criterium	
1. Compleetheid aanmelding	Aanmeldingen van Gegadigde worden getoetst op compleetheid van de ingediende stukken. De gemeente Bergen behoudt zich het recht voor verduidelijkende vragen te stellen over de ontvangen Aanmeldingen. Dit uitsluitend naar eigen oordeel van de gemeente. Gegadigde krijgen de mogelijkheid om deze vragen binnen twee (2) werkdagen te beantwoorden, waarbij het niet voldoen aan deze voorwaarde kan leiden tot niet in behandeling nemen van het verzoek tot deelneming. Indien de Aanmelding definitief niet compleet is, kan de betreffende Gegadigde worden uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
2. Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	Nadat is vastgesteld of de Aanmelding conform de voorschriften volledig is ingediend, worden de aanbiedingen inhoudelijk beoordeeld op de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen zoals beschreven in paragraaf 4. Een gegadigde die niet voldoet aan de uitsluitingsgronden en/of geschiktheidseisen, wordt onherroepelijk uitgesloten en komt niet in aanmerking voor verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
3. Selectiecriteria	Geschikt bevonden Aanmeldingen worden beoordeeld op de selectiecriteria zoals omschreven in paragraaf 4.3.3. De beoordeling op selectiecriteria vindt alleen plaats indien meer dan drie aanmeldingen compleet zijn bevonden en voldoen aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Alle Gegadigden worden gelijktijdig over de uitslag op de hoogte gebracht. Vervolgens ontvangen alleen de geselecteerde Gegadigden voor de tweede fase het verkoopdocument.
4. Bewijsmiddelen	Na selectie van de Gegadigden, worden deze gevraagd de bewijsmiddelen aan te leveren conform de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen, zoals omschreven in paragraaf 5.2. Een gegadigde die de gevraagde documenten niet kan overleggen, wordt onherroepelijk uitgesloten en komt niet in aanmerking voor verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

5.1. BEOORDELING SELECTIECRITERIUM

De gemeente Bergen wil maximaal drie (3) gegadigden uitnodigen voor de verkoopfase. Indien er meer dan drie gegadigden zijn voor de Verkoopfase, vindt een selectie plaats zoals hieronder beschreven.

- Referentieprojecten die zijn aangeleverd voor competentie A, B, C en D worden in eerste instantie beoordeeld op basis van de gestelde competentie-eisen. Het niet voldoen aan een competentie-eis betekent uitsluiting van de verdere procedure.
- Bij aanmelding van meer dan drie (3) gegadigden zal op basis van een puntentoekenning een nadere selectie plaatsvinden. Deze selectie vindt plaats door middel van beoordeling op de aangeleverde competenties C en D. De beoordelingscommissie komt op hierbij met één score voor per deze competentie. Hierbij worden door de beoordelingscommissie alleen even scores gebruikt (0, 2, 4). De beoordelingscommissie komt met een consensuscore. Deze consensuscore van beide selectiecriteria tezamen bepaald de eindranking.
- Indien er meerdere Gegadigden met een gelijke score eindigen op de eerste drie posities dan wordt door middel van loting geselecteerd.
- Er gaan middels deze loting maximaal 3 leveranciers door naar de Verkoopfase.
- Het is u niet toegestaan bij de loting aanwezig te zijn.

Als een geselecteerde gegadigde zich onverhoopt terugtrekt in de inschrijvingsfase, heeft de gemeente Bergen het recht, maar niet de plicht, de volgens de ranking in de aanmeldingsfase eerstvolgende geschikte gegadigde uit te nodigen om alsnog deel te nemen aan de Verkoopprocedure.

5.1.1. BEOORDELING SELECTIECRITERIUM BURGERPARTICIPATIE

De beoordelingscommissie beoordeelt bij de competenties C de effectiviteit van burgerparticipatie.

Score	Beoordeling
0	De referentie toont onvoldoende effectiviteit aan van de maatregelen die zijn genomen om burgerparticipatie effectief en met tevredenheid in te zetten.
2	De referentie toont voldoende effectiviteit aan van de maatregelen die zijn genomen om burgerparticipatie effectief en met tevredenheid in te zetten.
4	De referentie toont verrassend veel meerwaarde aan door een effectieve inzet van middelen voor het bevorderen van de burgerparticipatie wat heeft geleid tot veel tevredenheid bij de opdrachtgever en burgers.

5.1.2. BEOORDELING SELECTIECRITERIA DUURZAAMHEID EN CIRCULARITEIT

De beoordelingscommissie beoordeelt bij de competenties D de effectiviteit van de duurzaamheid- en circulariteitsmaatregelen.

Score	Beoordeling
0	De genoemde maatregelen van de opgegeven referentie gaan op het gebied van duurzaamheid en circulariteit niet verder dan de maatregelen in het bouwbesluit.
2	De genoemde maatregelen van de opgegeven referentie borgen vergaande maatregelen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit op minimaal twee van de drie onderwerpen (circulair bouwen, energiekwaliteit en biodiversiteit).
4	De genoemde maatregelen van de opgegeven referentie borgen vergaande maatregelen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit op alle drie onderwerpen (circulair bouwen, energiekwaliteit en biodiversiteit).

5.2. BEWIJSSTUKKEN AAN TE LEVEREN NA SELECTIEBESLISSING

De Gegadigde die de gemeente voornemens is uit te nodigen, dient op verzoek van de gemeente de relevante bewijsstukken te overleggen met betrekking tot de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen (zoals vermeld in het UEA, bijlage A) binnen een termijn van zeven kalenderdagen na verzending van dit verzoek.

6. SAMENWERKINGSVERBANDEN EN BEROEP OP DERDEN

Het is de wens van de gemeente Bergen om ook lokale, kleinere partijen toegang te geven tot deze opdracht. Daarom worden zij in staat gesteld om zich als combinatie aan te melden. In dat geval dient gegadigde in zijn aanmelding duidelijk aan te geven dat hij met betrekking tot deze aanbesteding aanmeldt als combinatie.

In het geval van Aanmelding als Combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. Aanmelding als combinatie is toegestaan. Bij combinatievorming dient in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) te worden aangegeven dat aangemeld als combinatie.
Tevens dient bij deel II sub A van het UEA door iedere combinant vermeld te worden voor welke geschiktheidseisen er een beroep wordt gedaan op de onderneming. Ieder combinant dient het UEA in te vullen en in te leveren.
2. Bij aanmelding als combinatie geldt dat alle combinanten hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van alle uit de opdracht voortvloeiende verplichtingen.
3. De combinatie geldt als één Gegadigde. Na aanmelding kan de combinatie niet meer van combinatieleden wisselen, tenzij de gemeente daarmee instemt.
4. Een natuurlijk persoon of rechtspersoon kan zich slechts éénmaal (hetzij zelfstandig hetzij in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen) voor deze verkoopprocedure aanmelden.
5. Het is toegestaan een onderaannemer in te zetten om aan een referentie-eis te voldoen, op voorwaarden dat die onderaannemer ook wordt ingezet voor dit project voor het betreffende onderdeel.
6. Indien Gegadigde een referentieproject overlegt dat in Combinatie of met een Derde is uitgevoerd, terwijl met die Combinant of die Derde thans geen samenwerking wordt aangegaan voor deze opdracht, geldt dat Gegadigde slechts het eigen aandeel van Gegadigde in dit referentieproject kan aandragen om aan te tonen dat zij voldoet aan de geschiktheidseis. Het slechts voeren van regie over onderaannemers is niet voldoende.
7. Indien de hoofdaannemer zich voor het voldoen aan de geschiktheidseisen wil beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of de technische bekwaamheid en/of de beroepsbekwaamheid van de onderaannemer moet dit worden aangegeven in het UEA bij deel II sub C dat bij de aanmelding dient te worden toegevoegd. Op deze onderaannemer zijn de uitsluitingsgronden, zoals opgenomen in deel III, eveneens van toepassing. Ten aanzien van de geschiktheidseisen van de onderaannemer waarop de hoofdaannemer een beroep doet, alsmede de gestelde uitsluitingsgronden, dient de hoofdaannemer bij aanmelding een door de onderaannemer ingevuld ondertekend UEA in. Op het voorgaande is het bepaalde in paragraaf 3.4 ten aanzien van bewijsstukken, van toepassing.
8. In de inschrijvingsfase dient de inschrijver (die alsdan optreedt als hoofdaannemer) in zijn Inschrijving aan te geven welk gedeelte van de opdracht hij voornemens is in onderaanneming te geven en welke onderaannemers hij voorstelt.
9. Een hoofdaannemer kan na aanmelding slechts van onderaannemer op wiens draagkracht en/of bekwaamheid een beroep is gedaan wisselen, nadat de nieuwe onderaannemer is voorgelegd aan de gemeente en deze de draagkracht en/of bekwaamheid hiervan, alsmede het van toepassing zijn van uitsluitingsgronden, heeft gecontroleerd en hier akkoord op heeft gegeven.
10. In geval van hoofd-/onderaanneming is de hoofdaannemer de enige contractuele wederpartij van de gemeente en is daarmee onder meer volledig aansprakelijk en

verantwoordelijk voor de uitvoering van de opdracht, waaronder de werkzaamheden/diensten begrepen die door onderaannemer(s) worden verricht.

11. Indien de Gegadigde zich beroept op de financiële en economische draagkracht van een derde, zijn beide hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de opdracht.

7. VOORUITBLIK

In dit hoofdstuk vindt u informatie over de Verkoopfase (fase 2 van deze Verkoopprocedure). Vragen over de Verkoopfase dienen in principe pas in de Verkoopfase te worden gesteld. De gemeente kan er voor kiezen om de beantwoording van bepaalde vragen, die toch tijdens de selectiefase al worden gesteld, uit te stellen tot de Verkoopfase.

Na de selectiefase zullen de geschikte Gegadigden uitgenodigd worden om deel te nemen aan de Verkoopfase en ontvangen zij het verkoopdocument inclusief de concept Verkoopovereenkomst.

7.1. Weging Verkoopfase; tweede fase

In de tweede fase wordt een weging op prijs/kwaliteit toegepast. De gemeente Bergen heeft de intentie om in de tweede fase de volgende prijs/kwaliteit weging toe te passen:

- Kwaliteit: 90%
- Prijs: 10%

Ten aanzien van het aspect Prijs staat de ondergrens vast staat en door de Gemeente wordt meegegeven.

De subcriteria op kwaliteit in de tweede fase zijn:

1. Circulariteit en duurzaamheid; weging 30%
2. Ruimtelijke kwaliteit; weging 45%
3. Publiekspresentatie; weging 25%

7.1.1. Circulariteit en duurzaamheid

Het gunningscriterium circulariteit en duurzaamheid wordt beoordeeld op circulair bouwen, energiekwaliteit en biodiversiteit inclusief klimaatadaptatie.

- Circulair bouwen

De Gemeente Bergen wil met deze selectie een flinke stap zetten op het gebied van circulair bouwen. Inschrijvers worden uitgedaagd om een ontwerp, constructie en materialisering te bedenken die de milieu-impact van de ontwikkeling bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus tot een minimum beperkt en daarmee echt bijdraagt aan de verdere ontwikkeling van circulair bouwen in de Gemeente Bergen.

- Energiekwaliteit

De Gemeente Bergen heeft de wens koploper te zijn op het gebied van duurzaamheid. De Gemeente streeft daarom naar goed geïsoleerde gebouwen die op een duurzame manier van ruimteverwarming, koude levering en warmtapwater worden voorzien en waarbij duurzame lokale energieopwekking ook zijn plek heeft. Bij de beoordeling van dit sub criterium wordt gekeken naar de energieprestatie indicatoren BENG 1,2 en 3 en naar de kwaliteit van het energieconcept. Ook de architectonische integratie van energietechnieken in het gebouwo ontwerp wordt bij de beoordeling meegenomen.

- Biodiversiteit en klimaatadaptatie

De Gemeente Bergen kenmerkt zich door de groene omgeving die haar dorpen omringt. Die groene omgeving wil de Gemeente graag naar binnen trekken. In de openbare ruimte en op

de kavels zelf wenst de Gemeente een plan te zien waaruit blijkt dat groen en water op de kavel slim worden gecombineerd in de ontwerpopgave zodat een klimaatadaptief plan ontstaat met ruimte voor (inheemse) soorten.

1.2. Ruimtelijke kwaliteit

De gebouwen en de openbare ruimte maken samen een betekenisvolle buurt voor inwoners en mensen die daar werken. Daarnaast draagt het ontwerp van de gebouwen als de invulling van het programma bij brede centrum ontwikkeling. Daartoe sluit het plan onder meer logisch aan op de andere planonderdelen binnen de structuurvisie.

Het gunningscriterium ruimtelijke kwaliteit wordt op geacht op twee manieren te worden toegelicht:

- via tekeningen en artist impressions of andere vormen van beeld.
- via een puntsgewijze omschrijving van de gepresenteerde ruimtelijke kwaliteit. De punten beschrijven letterlijk welke aspecten van het ontwerp essentieel zijn om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

Hiervoor wordt een schetsontwerp ingediend dat kwalitatief wordt beoordeeld aan de hand van het publiekrechtelijk kader en de omschreven opgave. Derhalve dient het (schets)ontwerp binnen het publiekrechtelijke kader te passen. De selectiecommissie zal bij het plan letten op:

- *Vertaling van de visie en synergie;*
- *Routing en gebruik op architectonisch en stedenbouwkundig niveau;*
- *Kwaliteit van de woningen;*
- *Kwaliteit van de productieve commerciële en maatschappelijke plint;*
- *Groen;*
- *Programma;*
- *Betrokkenheid direct omwonenden.*

7.1.3. Publiekspresentatie

De Gemeente organiseert een publiekspresentatie. Tijdens de publiekspresentatie worden de drie Aanbiedingen aan de inwoners van de Gemeente Bergen voorgehouden. De inwoners worden vertegenwoordigd door circa 5 nader te bepalen omwonenden. Of stemformulieren, waarbij invuller aan een aantal criteria moet voldoen, zoals “belanghebbend”. Daarvoor wordt slechts de architectonische visie gebruikt. Inwoners kunnen tijdens de publiekspresentatie hun voorkeur doorgeven. Het plan waar de meeste inwoners hun voorkeur voor uitspreken krijgt de hoogste score.

7.2. Procedure Verkoopfase; tweede fase

Onderstaand zijn enkel de stappen weergegeven die worden doorlopen in de Verkoopfase. De gemeente behoudt zich het recht voor dit concept Verkoopdocument (inclusief de daarin beschreven stappen en fasering) te wijzigen of aan te vullen.

Na selectie ontvangen maximaal drie geselecteerde Gegadigden het definitieve Verkoopdocument.

Het is mogelijk om de locatie te bezoeken.

Op basis van het verkoopdocument, de schouw en de nota van inlichtingen kan een Aanbieding door de geselecteerde Gegadigde worden ingediend. De Aanbiedingen worden getoetst aan de gestelde voorwaarden en eisen zoals genoemd in het Verkoopdocument.

Vervolgens wordt de Aanbieding beoordeeld op de genoemde gunningscriteria zoals genoemd in et Verkoopdocument. De beoordelingscommissie komt tot een unanieme beoordeling en brengt een advies uit aan het College van Burgemeester en Wethouders. Het College bepaald welke Gegadigde als winnende Gegadigde wordt aangewezen.

Indien na afronding van de beoordeling de totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de winnende Gegadigde, dan wordt door middel van een lotingsprocedure de winnende Gegadigde aangewezen.

Nadat de bezwaartermijn van 14 kalenderdagen is verlopen en er geen bezwaar is ontvangen voert de gemeente een Bibob-toets uit bij de winnende Gegadigde. Vervolgens kan een Verkoopovereenkomst worden gesloten.