

Verkoopprocedure

Centrumgebied Ydenhoogte, Hardenberg

Fase 1 Selectieleidraad

Uitvrager

Gemeente Hardenberg

Status

Definitief

Project	Verkoopprocedure Ontwikkelopgave Ydenhoogte
Uitvrager	Gemeente Hardenberg
Contactpersoon	Sanne Veldhuizen (sanne.veldhuizen@arcadis.com)
Status	Definitief
Datum	12 februari 2024

Inhoudsopgave

Begrippenlijst	4
1. Doelstelling, procedure en planning	7
1.1 Doel verkoop en de opgave	7
1.2 Overeenkomst	7
1.3 Selectieprocedure	7
1.4 Communicatie en planning	8
1.5 Definitieve Gunningsleidraad	9
1.6 Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure	9
1.7 Leeswijzer	9
2. Opdrachtoomschrijving	10
2.1 Historie	10
2.2 Ontwikkelopgave	10
2.3 Eigendomssituatie en gebruiksrechten	11
2.4 Aangrenzende ontwikkeling	11
2.5 Bestemmingsplan	11
2.6 Bodem	13
2.7 Archeologie	13
2.8 Zelfbewoningsplicht	13
2.9 Circulariteit	13
3. Selectiefase: Selectiecriteria en beoordeling	14
3.1 Uitsluitingsgronden	14
3.2 Geschiktheidseisen en Selectiecriteria	14
3.3 Beoordeling en puntentoekenning referentie-eisen	15
4. Aanmeldingsvereisten	16
4.1 Aanmeldingsdatum	16
4.2 Aanmeldingsvereisten	16
4.3 Deel 1 – Aanmelding	16
4.4 Deel 2 – Referentie-eisen	17
5. Procedure en beoordelingsproces	18
5.1 Correspondentie	18
5.2 Beoordelingsproces en besluitvorming Selectiefase	18
6. Procedurele voorwaarden	20
7. Doorkijk naar Gunningsfase	21
7.1 Gunningscriteria	21
7.2 Presentatie in Gunningsfase	23
Bijlagen	24

Begrippenlijst

Begrip	Toelichting
Aankondiging	Formele aankondiging van de opdracht op TenderNed (www.tenderned.nl).
Aanmelding	De Aanmelding van Geïnteresseerden met het verzoek om toegelaten te worden tot de Gunningsfase (Verzoek tot deelneming). Deelname aan de eerste stap van de Verkoopprocedure, de Selectiefase.
Beneden Boven (BeBo) Woning	Een BeBo-woning bestaat uit twee zelfstandige woningen (met ieder een eigen voordeur), één beneden en één boven. Samen zien ze eruit als een (rij)woning. De benedenwoning is op de begaande grond en heeft geen trap. De bovenwoning bestaat uit één of twee verdiepingen. Een BeBo-woning is dus twee of drie laags. De voordeuren bevinden zich aan de straatkant. De BeBo woning kent geen galerij.
Betaalbare woningen	Het creëren van woningen die financieel haalbaar zijn voor mensen met een laag of gemiddeld inkomen. De prijsgrens voor goedkope koop verschilt per gemeente. In de gemeente Hardenberg is prijsgrens van de V.O.N. voor goedkope koopwoningen in deze verkoopprocedure € 230.000,- v.o.n. voor BeBo-woningen en € 275.000,- v.o.n. voor goedkope koop rijwoningen.
Combinant(en)	Een marktpartij die deel uit maakt van een samenwerking tussen Ondernemers die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Combinatie	Twee of meer ondernemingen die zich hebben aangemeld om in gezamenlijkheid en hoofdelijke aansprakelijkheid de verplichtingen uit de Overeenkomst na te komen.
Geïnteresseerde	Een Ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (Combinatie), of hoofdaannemer in Combinatie met onderaannemer(s) - die in de Selectiefase een Aanmelding indient dan wel overweegt in te dienen.
Gemeente (Hardenberg)	Verkopende dienst.
Geschiktheidseisen	Eisen waaraan de Inschrijver minimaal moet voldoen om de opdracht in aanmerking te komen. Het gaat hierbij om eisen met betrekking tot financiële en economische draagkracht, technische en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid.
Gunning	De laatste fase van deze Verkoopprocedure. Gunning van de opdracht aan de Winnende Inschrijver.
Gunningscriteria	De criteria die van toepassing zijn in de Gunningsfase.
Gunningsleidraad	Het door de gemeente opgestelde onderhavige document waarin de gunningsmethodiek wordt toegelicht om te komen tot één winnende Inschrijver.
Gunningsfase	De fase waarin de geselecteerde Geïnteresseerden uitgenodigd worden een Inschrijving in te dienen t.b.v. de Gunning van de opdracht
Inschrijver	Een Ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (combinatie), of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die op basis van de voorwaarden vermeld in de Gunningsleidraad, in de Gunningsfase, een rechtsgeldige Inschrijving uitbrengt.
Inschrijving	Een door een geselecteerde Geïnteresseerde uitgebrachte aanbieding op basis van de door de gemeente via TenderNed gepubliceerde Gunningsleidraad.

Locatie	Centrumgebied van Ydenhoogte, het te ontwikkelen gebied.
Nota van Inlichtingen	Een schriftelijke reactie van de Verkopende dienst op geanonimiseerde vragen en opmerkingen van Geïnteresseerde Ondernemers. De Nota van Inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de Selectieleidraad en eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Selectieleidraad in de Nota van Inlichtingen worden door de Geïnteresseerden dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd.
Ondernemer	Geïnteresseerde voor de onderhavige opdracht
Opdrachtgever	Gemeente Hardenberg
Opdrachtnemer	De Inschrijver met wie de Opdrachtgever de Overeenkomst zal aangaan.
Overeenkomst(en)	De verbintenis die zal worden gesloten tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer.
Selectieleidraad	Onderhavig document waarin de gemeente Hardenberg heeft beschreven wat de minimumeisen en Selectiecriteria zijn waarop Gegadigde het Verzoek tot deelneming dient te baseren.
Selectiecriteria	Criteria, aan de hand waarvan de gemeente uit de Geïnteresseerden die een Aanmelding hebben ingediend de Geïnteresseerden selecteert die een uitnodiging tot Inschrijving ontvangen voor de Gunningsfase.
Selectiefase	De openbare fase waarin marktpartijen worden uitgenodigd een Aanmelding in te dienen met als doel geselecteerd te worden voor deelname aan de Gunningsfase.
Uitnodiging tot Inschrijving	Het document waarin de Gemeente Hardenberg de geselecteerde Gegadigde uitnodigt een Inschrijving in te dienen. Het document beschrijft wat de opdracht inhoudt, waarin aanbestedende dienst haar eisen en wensen heeft verwoord en waarop Inschrijver zijn Inschrijving dient te baseren.
Uitsluitingsgronden	De verplichte gronden voor uitsluiting van een Inschrijver.
Verkoopdocument	Selectie- én Gunningsleidraad inclusief bijbehorende bijlagen.
Verkoopprocedure	De totale procedure (Selectie- en Verkoopfase) om te komen tot de Verkoop van de Locatie aan de Winnaar.
Verkopende dienst	Gemeente Hardenberg
Vooraankondiging	Openbare aankondiging van de Verkoopprocedure.
Vormvereisten	Een rechtsgeldige en tijdig ingediende Verzoek tot deelneming en die voldoet aan de gestelde voorwaarden. Geïnteresseerde conformeert zich aan de Vormvereisten door het indienen van een Verzoek tot deelneming.
Verzoek tot deelneming	Aanmelding van Geïnteresseerde met het verzoek om toegelaten te worden tot de Selectiefase van deze Verkoopprocedure.
Winnende Inschrijver/Winnaar (c.q. geselecteerde Inschrijver)	De door de gemeente geselecteerde Inschrijver aan wie de opdracht na het doorlopen van de Gunningsfase wordt gegund en waarmee de gemeente een Overeenkomst sluit.

In het vervolg van dit document worden alle begrippen met een hoofdletter geschreven. De begrippen kunnen zonder verlies van betekenis ook in meervoud worden gebruikt.

1. Doelstelling, procedure en planning

De gemeente Hardenberg organiseert een Verkoopprocedure met Voorselectie voor de verkoop van kavels ten behoeve van woningbouw in het Centrumgebied in Ydenhoogte, onderdeel van de Marslanden II, in Hardenberg. Voor u ligt de Selectieleidraad voor de Selectiefase van het Centrumgebied in Ydenhoogte in Hardenberg. Deze Selectieleidraad omschrijft de eerste fase van de Verkoopprocedure en bevat alle informatie voor het doen van een Aanmelding voor deze unieke Locatie in Hardenberg. Deze Selectieleidraad heeft betrekking op de selectie van een partij voor de koop van de grond en de ontwikkeling en realisatie van de woningen in dit gebied door middel van een planselectie.

1.1 Doel verkoop en de opgave

In de wijk Marslanden II ligt deelgebied Ydenhoogte. Het plangebied wordt ontwikkeld door De Gemeente in samenwerking met een marktpartij. In het plangebied, maar buiten de samenwerking met de marktpartij, is De Gemeente de eigenaar van de gronden in het Centrumgebied Ydenhoogte. De Gemeente heeft deze gronden aangekocht met als doel om deze te doen ontwikkelen naar een programma met onder andere betaalbare woningbouw, binnen de door De Gemeente geformuleerde kaders.

Deze Verkoop heeft als doel om binnen de in het Verkoopdocument vastgelegde kaders en uitgangspunten een Winnaar te selecteren op basis van de Aanbieding met de beste prijs-/kwaliteitverhouding. Deze Winnaar koopt de Locatie en ontwikkelt deze vervolgens voor eigen rekening en risico tot een woningbouwgebied. De openbare ruimte, dat wil zeggen de parkeercoffer op maaiveld en overige openbare ruimte, zoals ontsluitingen, woonstraten en bijbehorende openbare voorzieningen op de Locatie, worden gerealiseerd door De Gemeente. Echter, het ontwerp en de aansluiting op de openbare ruimte dient wel te worden meegenomen in de Inschrijving voor de integrale ontwikkeling van de Locatie. Concreet betreft de Opgave voor de Verkoop de volgende onderdelen:

- Koop en afname van de Locatie door de Winnaar, met uitzondering van de gronden ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte;
- Integraal ontwerpen en ontwikkelen van de woningen met bijbehorende private buitenruimte (SO) in aansluiting op de openbare ruimte;
- Tijdige aanvraag van de nutsvoorzieningen en het reserveren van voldoende ruimte in de ondergrond;
- De afzet van de woningen;
- Het voorbereiden en verkrijgen van de benodigde vergunningen;
- Het voeren van de benodigde communicatie met stakeholders in de omgeving.

1.2 Overeenkomst

Met de Winnaar van de Verkoopprocedure wordt zo snel mogelijk na het definitief worden van de Gunning een Overeenkomst gesloten. De ontwikkeling wordt gegund in de vorm van een koop/realisatieovereenkomst. Leverings-, betalings- en andere algemene voorwaarden van de ontwikkelaar worden in deze Overeenkomst uitdrukkelijk van de hand gewezen.

1.3 Selectieprocedure

De Gemeente Hardenberg kiest voor het Centrumgebied in Ydenhoogte voor een Verkoopprocedure bestaande uit:

- Fase 1: Selectiefase
- Fase 2: Gunningsfase

1.3.1 Selectiefase

De Selectie betreft een openbare Aanmelding. Geïnteresseerde partijen die zich Aanmelden worden in de Selectiefase in een eerste ronde beoordeeld op de Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en eventueel Selectiecriteria (indien meer dan drie partijen zich inschrijven en voldoen aan de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen). Uit deze partijen worden maximaal

drie partijen geselecteerd. Er is gekozen om drie partijen te selecteren gezien de aard en omvang van de opgave en het kunnen bieden van een reële winkans.

1.3.2 Gunningsfase

Bij de Gunningsfase zal uit de drie geselecteerde Gegadigden een Winnaar worden aangewezen. De drie Gegadigden worden gevraagd in te schrijven voor de Gunningsfase waarin ze beoordeeld worden op beste prijs/kwaliteit. In deze Selectieleidraad wordt in hoofdstuk 7 een doorkijk gegeven op de Gunningsfase- en Criteria. Op ondergeschikte onderdelen kan de definitieve Gunningsleidraad door De Gemeente afwijken ten opzichte van de gedeelde informatie in dit Selectiedocument (hoofdstuk 7).

1.4 Communicatie en planning

De communicatie in deze Verkoopprocedure verloopt uitsluitend digitaal via TenderNed. Aan informatie die via andere kanalen wordt verstrekt, kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderstaande planning is op het moment van publiceren leidend. Echter, De Gemeente behoudt te allen tijde het recht tot eenzijdige wijziging van de tijdsplanning evenals andere termijnen gedurende de Verkoopprocedure, zonder tot enige schadeplichtigheid gehouden te zijn.

Selectiefase	Datum/Tijdstip
Publiceren Vooraankondiging	29 januari 2024
Start Selectiefase – Publicatie Selectieleidraad	12 februari 2024
Sluitingstermijn voor indienen vragen Selectiefase	23 februari 2024 om 12.00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen Selectiefase	1 maart 2024
Sluitingstermijn voor Aanmelding Geïnteresseerden	22 maart om 12.00 uur
Bekendmaking selectie drie Geïnteresseerden en verzoek tot indienen bewijsstukken	12 april 2024
Bezwaarperiode 7 dagen	19 april 2024
Definitieve Selectie	22 april 2024

Gunningsfase	Datum/Tijdstip
Start Gunningsfase – Publicatie Gunningsleidraad / uitnodiging Gegadigden	22 april 2024
Sluitingstermijn voor indienen vragen Gunningsfase	10 mei 2024
Publicatie Nota van Inlichtingen Gunningsfase	17 mei 2024
Sluitingsdatum voor indienen Aanbieding	14 juni 2024
Presentaties Gegadigden	20 juni 2024
Besluit voorlopige Gunning	Uiterlijk 11 juli 2024
Bezwaartermijn 20 kalenderdagen (kort-geding-periode)	Uiterlijk 31 juli 2024
Definitieve Gunning	Uiterlijk 1 augustus 2024
Contractering	Augustus/september 2024

1.5 Definitieve Gunningsleidraad

Met de publicatie van de Gunningsleidraad aan de drie geselecteerde Gegadigden wordt de inhoud hiervan, waaronder de planning voor de Gunningsfase, nader gespecificeerd en definitief gemaakt. Op ondergeschikte onderdelen kan de Gunningsleidraad door De Gemeente gewijzigd worden ten opzichte van de gedeelde informatie in dit Selectiedocument (hoofdstuk 7).

1.6 Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

De Gemeente heeft gekozen voor een vormvrije Verkoopprocedure. Het aanleggen van de openbare ruimte, waaronder de openbare parkeerplaatsen, maakt geen onderdeel uit van de opgave voor de Locatie.

De Verkoop van de Locatie door de Gemeente is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De aanbestedingswet- en regelgeving is dan ook niet van toepassing op deze Verkoopprocedure. Wel is de Gemeente bij deze Verkoopprocedure gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.7 Leeswijzer

Dit document bevat een beschrijving van de opdracht (hoofdstuk 2), een toelichting van de Selectieprocedure (hoofdstuk 3), de aanmeldingsvereisten (hoofdstuk 4), procedure (hoofdstuk 5), procedurele voorwaarden (hoofdstuk 6) en doorkijk op de Gunningsfase (hoofdstuk 7).

2. Opdrachtomschrijving

Dit hoofdstuk omschrijft de Locatie en de hierbij behorende aandachts -en uitgangspunten.

2.1 Historie

De grond is voor deze ontwikkeling in gebruik geweest als landbouwgrond. Daarnaast zijn er enkele watergangen in het gebied. De Heemsermarsweg ligt binnen het gebied, langs deze weg is opgaand groen aanwezig.

De naam Ydenhoogte verwijst naar de boerderij Ydenhove, die nabij het plangebied ligt.

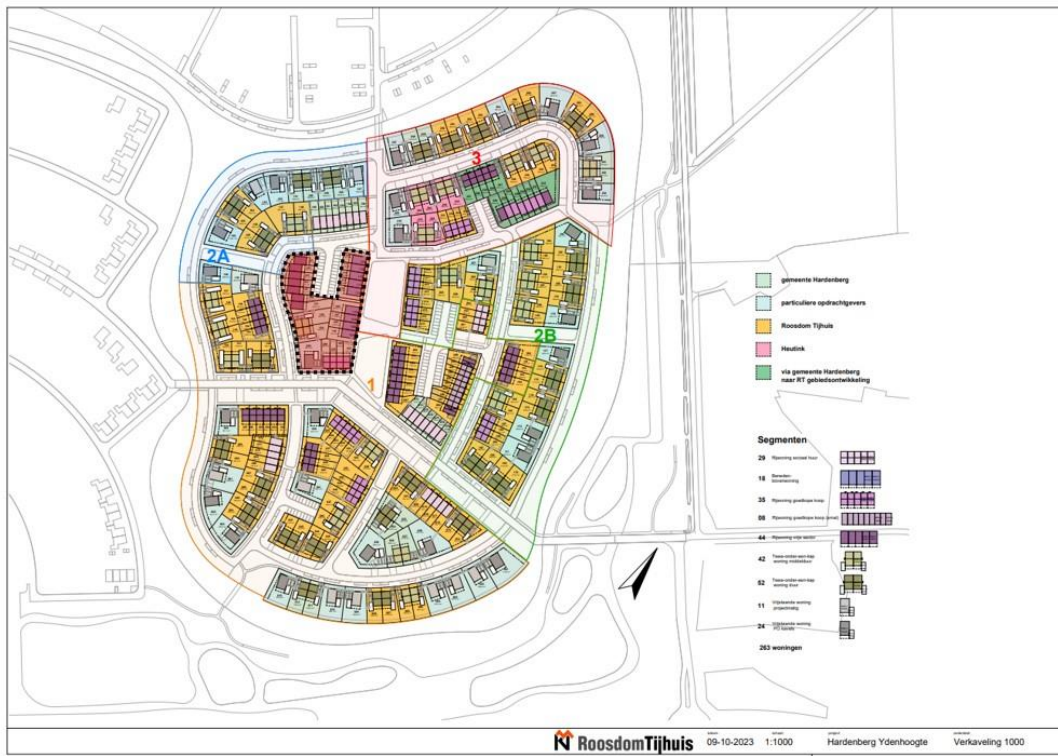
2.2 Ontwikkelopgave

Het gehele deelgebied Ydenhoogte ligt in het nieuw te ontwikkelen Marslanden II. De onderhavige uitvraag betreft de verkoop van de ontwikkeling van het "Centrumgebied Ydenhoogte" (hierna de "Locatie" zie markering figuur 1). Deze woningen vallen onder fase 1 van Ydenhoogte (zie figuur 1).

De onderhavige uitvraag betreft alleen de ontwikkeling van de kavels en de daarop te realiseren woningen. De openbare ruimte, dat wil zeggen de parkeercoffer op maaiveld en overige openbare ruimte, zoals ontsluitingen, woonstraten en bijbehorende openbare voorzieningen worden door de aanwezige PPS gerealiseerd.

Uniek aan het Centrumgebied is de ligging aan de openbare ruimte en aan de Brink. De Brink vormt het hart van Ydenhoogte en is een belangrijke verblijfsruimte van de wijk. Dit is openbare ruimte van hoogwaardige kwaliteit: groen, vrij van autoverkeer en er zijn speelplekken. De woningen die hieraan komen te liggen vanuit de Locatie liggen relatief dicht op de openbare ruimte (en daarmee dus ook de Brink). Een kwalitatieve en open uitstraling van de woningen naar de openbare ruimte toe is daarom belangrijk.

Met de ontwikkeling van de Locatie in fase 1 van de gehele ontwikkeling van Ydenhoogte en de ligging aan de Brink, dient Het Centrumgebied Ydenhoogte de kwalitatieve toon te zetten voor de verdere ontwikkeling van Ydenhoogte.



Figuur 1: Afbakening Locatie

Eind 2023 is begonnen met het bouwrijp maken van de Locatie. De gemeente wil middels deze uitvraag de gronden op de Locatie verkopen om woningbouw te realiseren. Op de te verkopen gronden is ruimte voor 32 woningen en dienen in ieder geval 18 Betaalbare Beneden-Bovenwoningen (hierna: BeBo) te worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Het gewenste programma bestaat uit de volgende woningen:

Type woning	Aantal
Rijwoning vrije sector koop	7
Rijwoning goedkope koop	4
Vrijstaande woning koop	1
Twee-onder-een-kap woning middelduur koop	2
BeBo-woning goedkope koop	18
Totaal	32

Betaalbaarheid van de categorie goedkope koop is een prioriteit in deze Verkoopprocedure. Daarbij is blijvende Betaalbaarheid belangrijk, dat wil zeggen dat deze woningen nu en in de toekomst beschikbaar moeten blijven in de betaalbare prijsklasse. Daarom is er o.a. gekozen om een gemiddelde V.O.N.-prijs op basis van een staffel te hanteren in de Gunningsfase.

2.3 Eigendomssituatie en gebruiksrechten

De ontwikkeling van het Centrumgebied Ydenhoogte (de Locatie) ligt ingeklemd tussen de nog nieuw aan te leggen straten Brasem, Roofblei en Zeelt. De Locatie heeft in totaal een oppervlakte van 4353 m². De Locatie is in volledig eigendom van de Gemeente (zie figuur 1).

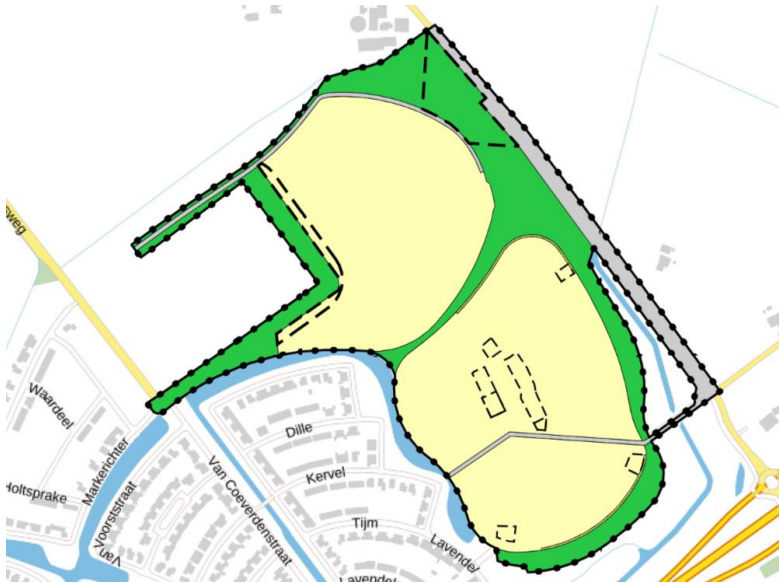
2.4 Aangrenzende ontwikkeling

Aangrenzend ligt ten westen het al ontwikkelde Marslanden I. Het gehele deelgebied Ydenhoogte ligt in het nieuw te ontwikkelen Marslanden II. Ydenhoogte wordt ontwikkeld door de gemeente en Roosdom Tijhuis in een Publiek Private Samenwerking en deels zijn het particuliere ontwikkelingen (tweekappers en alle kavels voor vrijstaande woningen). Roosdom Tijhuis is eind 2023 gestart met de verkoop van de eerste 31 woningen ten zuiden van de Locatie. Zie bijlage 2 voor planuitwerking van Roosdom Tijhuis. Ook is er in december 2023 een informatieavond geweest over Ydenhoogte.

2.5 Bestemmingsplan

De gemeenteraad van Hardenberg heeft op 25 april 2023 het bestemmingsplan "Hardenberg, Marslanden II, Ydenhoogte en Leehoogte" vastgesteld ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in deze deelgebieden. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en toegevoegd in bijlagen 5.

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen 'woongebied', 'groen' en 'verkeer'. Ydenhoogte is het onderste vlak in de figuur hieronder. Binnen het deelgebied Ydenhoogte moeten in totaal 263 woningen komen. Op de Locatie is ruimte voor 32 woningen.



Figuur 2: Locatie (bron: bestemmingsplan Ydenhoogte en Leehoogte).

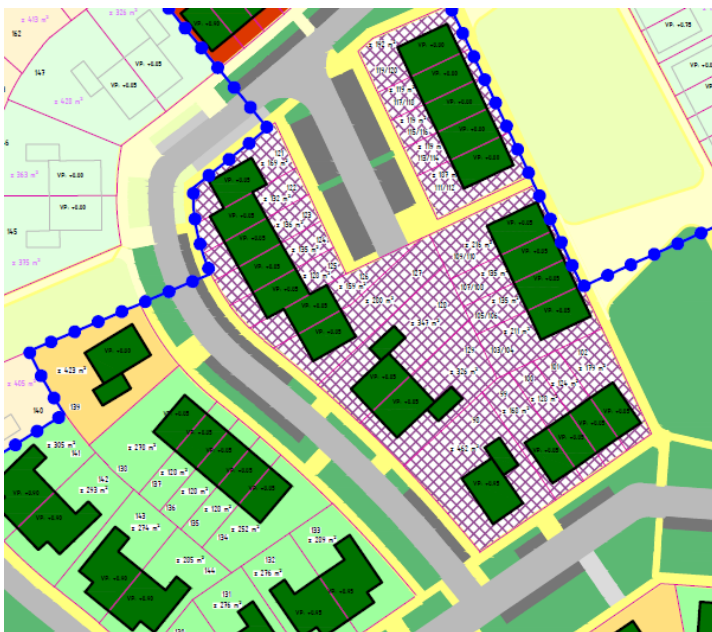
Belangrijke aandachtspunten voor de ontwikkeling van De Locatie op basis van het bestemmingsplan zijn vertaald in een Beeldkwaliteitsplan.

2.4.1 Beeldkwaliteitsplan

De Gemeente heeft een Beeldkwaliteitsplan (BKP, zie bijlage 1) vastgesteld voor Ydenhoogte. Het BKP is daarmee kaderstellend voor wat betreft de gewenste kwaliteit en uitstraling van het vastgoed en het gebied, en daarmee ook voor de Locatie. Belangrijke aandachtspunten voor de Locatie in het BKP zijn groen, parkeren, nawaterafvoer en ruimtelijk ontwerp.

2.4.2 Verkaveling

De kavels op de Locatie zijn ingemeten op basis van het gewenste programma, zie de figuur hieronder. De inmeting is te vinden in Bijlage 5.



Figuur 3: Verkaveling van de Locatie.

2.6 Bodem

Uit paragraaf 4.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan "Hardenberg, Marslanden II, Ydenhoogte en Leehoogte" volgt dat er een verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden op de Locatie. Uit de conclusie blijkt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

2.7 Archeologie

Uit paragraaf 4.8 van de toelichting bij het bestemmingsplan "Hardenberg, Marslanden II, Ydenhoogte en Leehoogte" volgt dat er een archeologisch bureauonderzoek is gedaan voor de Locatie. Uit de conclusie blijkt dat er in het bureauonderzoek genoemde zone off-site resten worden verwacht. Zoals in het bureauonderzoek is aangegeven (en door de regio-archeoloog als zodanig is geadviseerd) dient de Gegadigde ervoor te tekenen dat hier (maar ook elders in de plangebieden) bij werkzaamheden wordt gekeken naar archeologische resten.

2.8 Zelfbewoningsplicht

De Gemeente Hardenberg hanteert een zelfbewoningsplicht. Kopers zijn verplicht om de woning die zij op de Locatie kopen zelf (eventueel met gezinsleden) te bewonen. De woning met de bijbehorende grond mag niet doorverkocht worden aan derden. Dit geldt voor een periode van drie achtereenvolgende jaren.

Afspraken hierover worden vastgelegd in de Overeenkomst. De zelfbewoningsplicht is te raadplegen via de volgende link: <https://www.hardenberg.nl/kavels/verplichting-zelfbewoning-en-verbod-op-doorverkoop>

2.9 Circulariteit

De Gemeente Hardenberg wil Geïnteresseerden erop wijzen dat de MPG-norm per 1 januari 2025 van 0.8 naar 0.5 gaat.¹ Dit kan impact hebben op de toetsing van het plan in vergunningsfase.

¹ Kamerbrief over Normering circulair bouwen en standaardisatie uitvraag duurzame woningbouw | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl: [file \(overheid.nl\)](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/circulair-bouwen/kamerstukken/kamerbrief-over-normering-circulair-bouwen-en-standaardisatie-uitvraag-duurzame-woningbouw)

3. Selectiefase: Selectiecriteria en beoordeling

Om in deze Verkoopprocedure te selecteren naar de drie meest geschikte Gegadigden werkt de Gemeente met de Selectiecriteria. Aanmeldingen moeten minimaal voldoen aan de Uitsluitingsgronden (paragraaf 3.1) en Geschiktheidseisen in de vorm van referentie-eisen (paragraaf 3.2).

3.1 Uitsluitingsgronden

De Geïnteresseerde dient een aantal documenten te kunnen voorleggen om mee te kunnen doen aan de Selectiefase. Aanmeldingen die hier niet aan voldoen, worden niet verder beoordeeld en de Geïnteresseerde wordt daarmee uitgesloten van de verkoopprocedure. De Geïnteresseerde dient de volgende documenten te kunnen voorleggen:

- Kopertevredenheidsverklaring (gekoppeld aan referentie 1, zie 3.2)
- KvK-uitreksel, niet ouder dan 6 maanden
- Aanmeldingsformulier en bijbehorende bewijsstukken ten behoeve van uitsluitingsgronden (bijlage 4)

Bovenstaande documenten dienen te kunnen worden voorgelegd bij de Inschrijving. Als de Geïnteresseerde niet kan voldoen aan de Uitsluitingsgronden wordt de Geïnteresseerde uitgesloten van de Verkoopprocedure.

3.2 Geschiktheidseisen en Selectiecriteria

Onderstaande referentie-eisen zijn in de eerste plaats Geschiktheidseisen. Een Geïnteresseerde moet voor elke referentie-eis een referentie indienen die voldoet aan de gestelde criteria. Bij meer dan drie Aanmeldingen, zijn deze referentie-eisen in de tweede plaats Selectiecriteria. Op basis van het toekennen van punten worden de ingediende referenties gescoord, de beoordelingsmethodiek wordt verder toegelicht onder 3.3.

De aanmeldingsvereisten

De door de Geïnteresseerden aan te dragen referentieprojecten dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- Elke referentie-eis dient ingevuld te worden op een apart formulier (zie bijlage 3);
- Aangeleverde referentieprojecten dienen te zijn ontwikkeld door de Geïnteresseerde of in Samenwerkingsverband. Indien dit in een samenwerkingsverband is geweest geeft de Geïnteresseerde aan wat zijn rol was in die samenwerking.

De geïnteresseerde toont zijn geschiktheid aan de hand van de volgende referentie-eisen:

1. Referentie-eis 1 – realisatie van een soortgelijk project

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een project dat vergelijkbaar is met de opgave: de referentie omvat een soortgelijk programma (Betaalbare woningen/categorie goedkope koopwoningen), een ligging aan een openbare ontmoetingsplek in het gebied en van een minimale omvang van 25 woningen. De Geïnteresseerde was als ontwikkelaar volledig verantwoordelijk voor het ontwerp en de realisatie en de verkoop van de woningen. Dit referentieproject is gerealiseerd en in de afgelopen 5 jaar opgeleverd. De woningen zijn gerealiseerd en opgeleverd binnen een periode van twee (2) jaar na start bouw. Indien selectie van toepassing is dan scoort een referentie beter als deze referentie laat zien dat de Geïnteresseerde in staat is een bouwplan met een soortgelijk programma kwalitatief goed aan te laten sluiten op een ontmoetingsplek.

2. Referentie-eis 2 – realiseren van een BeBo-woningbouwconcept

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een project, omvattende de realisatie van minimaal 10 woningen (van een vergelijkbaar product als) BeBo-woningen in de Betaalbare categorie. Indien selectie van toepassing is: dan scoort een referentieproject met een BeBo-woningconcept beter dan zonder BeBo-woningconcept.

Dit referentieproject is op moment van Inschrijving in aanbouw en geheel verkocht óf is gerealiseerd en in de afgelopen 5 jaar opgeleverd. De Geïnteresseerde was als ontwikkelaar volledig verantwoordelijk voor het ontwerp, de realisatie en de verkoop van de woningen. De woningen zijn gerealiseerd en opgeleverd binnen een periode van twee (2) jaar na start bouw.

3. Referentie-eis 3 – ervaring met energieconcepten

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een project van soortgelijke omvang waarin ervaring met een duurzaam energieconcept wordt aangetoond, waarbij moet worden ingegaan op de ruimtelijke inpassing van de installatie. Dit referentieproject is gerealiseerd en in de afgelopen 5 jaar opgeleverd. De woningen zijn gerealiseerd en opgeleverd binnen een periode van twee (2) jaar na start bouw. Indien selectie van toepassing is dan scoort een referentie beter als deze referentie laat zien dat het toegepaste energieconcept niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

3.3 Beoordeling en puntentoekenning referentie-eisen

Een referentie wordt beter beoordeeld als deze De Gemeente overtuigt en laat zien dat de Geïnteresseerde de opgave begrijpt en aan kan op basis van concrete ervaringen en uitgangspunten binnen een referentieproject in het verleden, dat de Geïnteresseerde in staat is voor deze opgave een realistisch ambitieniveau neer te leggen en dat vervolgens ook waar te maken. Er wordt gewerkt met de volgende driepuntschaal:

3 punten = Uitstekend (zeer overtuigend en sluit maximaal aan bij de wensen van de Gemeente)

2 punten = Goed (overtuigend en sluit voldoende aan bij de wensen van de Gemeente)

1 punt = voldoende (overtuigend, maar sluit minimaal aan bij de wensen van de Gemeente)

De referentie dient minimaal beoordeeld te worden met een 1 'voldoende', bij lagere beoordeling voldoet de Geïnteresseerde niet aan de Geschiktheidseis. De uitslag wordt vastgelegd in een selectierapport.

4. Aanmeldingsvereisten

In dit hoofdstuk zijn de aanmeldingsvereisten omschreven. Wanneer niet voldaan wordt aan één van onderstaande aanmeldingsvereisten, dan wordt de Geïnteresseerde direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

4.1 Aanmeldingsdatum

Om deel te nemen aan fase 1: De Selectie, dient de gegadigde zijn Aanmelding digitaal in door het uploaden van alle documenten via TenderNed. Aanmeldingen worden uiterlijk op de in de planning vermelde datum (zie paragraaf 1.4) ingediend.

4.2 Aanmeldingsvereisten

4.2.1 Stukken Aanmelding

De Aanmeldingen dienen te bestaan uit de volgende delen:

- Deel 1 Aanmelding
- Deel 2 Referentie-eisen

4.2.2 Vormvereisten gehele Aanmelding

Een Aanmelding voldoet aan de volgende eisen:

- Indiening gebeurt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal;
- De Aanmelding heeft als onderwerp: 'Aanmelding Centrumgebied Ydenhoogte – [Naam Geïnteresseerde]';
- De twee delen worden aangeleverd zoals beschreven staat in paragraaf 5.2.1 (let op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat);
- Alle stukken zijn voorzien van de (bedrijfs-)naam van de Geïnteresseerde;
- De stukken worden aangeleverd in PDF in het formaat A4 of A3;
- De stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde aantal maximale pagina's;
- Bij bestanden wordt aangegeven of het een A4 of A3 betreft;
- De tekst wordt aangeleverd in: lettergrootte 10 en in een duidelijk leesbaar lettertype, zoals Arial;
- De Aanmelding dient in één bestand te worden aangeleverd, bijvoorbeeld een .ZIP met afzonderlijke mappen voor de afzonderlijke onderdelen.

4.3 Deel 1 – Aanmelding

Let op: Deel 1 beschrijft de algemene onderdelen van de Aanmelding. Dit deel is geen Selectie criterium, maar een eis om deel te kunnen nemen aan de Selectiefase.

Bestandsnaam:

- 'Deel 1: Aanmelding Centrumgebied Ydenhoogte - [Naam Geïnteresseerde]'

Deel 1 omvat de volgende stukken:

1. Een ingevuld aanmeldingsformulier waarop tevens de uitsluitingsgronden vermeld staan (bijlage 4a);
2. Indien van toepassing: een ingevulde combinatieverklaring (bijlage 4b);
3. De benodigde documenten, zoals benoemd in paragraaf 3.1 Uitsluitingsgronden.

4.4 Deel 2 – Referentie-eisen

Bestandsnaam:

- Deel 2: Referentie-eisen Centrumgebied Ydenhoogte – [Naam Geïnteresseerde];
- Per referentieformulier een omschrijving van het ingediende referentieproject bestaande uit tekst in een duidelijk leesbaar lettertype én beeldmateriaal van maximaal 2 pagina's A4 of 1 pagina A3 per referentie.

5. Procedure en beoordelingsproces

In dit hoofdstuk wordt de Verkoopprocedure omschreven, waarbij wordt ingezoomd op de verschillende onderdelen binnen fase 1: de Selectieprocedure. De totale procedure bestaat uit twee fasen, zoals beschreven in hoofdstuk 1.

5.1 Correspondentie

5.1.1 Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit document kunnen via TenderNed worden ingediend tot het moment zoals vermeld in de planning (paragraaf 1.4). Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de Gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Geïnteresseerden. De vragen worden uiterlijk op de in de planning vermelde datum (zie paragraaf 1.4) door de Gemeente in geanonimiseerde vorm aan alle Geïnteresseerden beantwoord via TenderNed.

De Nota van Inlichtingen vormt een integraal en bindend onderdeel van dit Selectiedocument. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Selectiedocument, die voortkomen uit de Nota van Inlichtingen, worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Selectiedocument.

Het is toegestaan om individuele vertrouwelijke vragen in te dienen, die enkel aan de Geïnteresseerde die deze vragen stelt worden beantwoord. De Geïnteresseerde dient hiervoor de tekst 'vertrouwelijk' aan de vraag toe te voegen bij indienen van de vragen. Indien de Gemeente van mening is dat dit vragen betreft waarvan de beantwoording voor alle Geïnteresseerden van belang is, worden deze onverkort voor alle Geïnteresseerden beantwoord, tenzij de betreffende Geïnteresseerde zijn vraag intrekt.

Alle communicatie verloopt via TenderNed. Het is de Geïnteresseerde niet toegestaan contact te zoeken met de leden van de selectiecommissie. Indien de Geïnteresseerde in verband met verkoopprocedure contact opneemt met andere vertegenwoordigers van de Gemeente Hardenberg wordt de betreffende Aanmelding uitgesloten.

5.2 Beoordelingsproces en besluitvorming Selectiefase

5.2.1 Selectiecommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een selectiecommissie en bestaat uit de volgende deskundigen:

- Projectleider Ruimtelijke Ordening
- Stedenbouwkundige
- Planeconoom
- Coördinator grondzaken

5.2.2 Beoordelingsproces

De beoordeling vindt plaats volgens onderstaande stappen:

1. Opening aanmelding

Geïnteresseerden ontvangen na het indienen van een Aanmelding een bevestiging via TenderNed. De Aanmeldingen worden pas geopend na de deadline voor het Aanmelden. Dit gebeurt door een onafhankelijk persoon/personen, die geen beoordelende rol heeft/hebben in de beoordelingscommissie.

2. Controle op Vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanmeldingen worden inhoudelijk beoordeeld. Aanmeldingen worden eerst getoetst op de uitsluitingsgronden (zie paragraaf 3.1), compleetheid (zie hoofdstuk 4) en procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 6). De controle wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon/personen, die geen zitting heeft/hebben/geen beoordelende rol heeft/hebben in de beoordelingscommissie.

3. Toetsing referentie-eisen

De Aanmeldingen die voldoen aan de voorwaarden uit Stap 2 worden door de selectiecommissie getoetst aan de gestelde referentie-eisen in paragraaf 3.2. Aanmeldingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Geïnteresseerde, worden door de Gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

4. Inhoudelijke beoordeling wensen Selectiecriteria (bij meer dan 3 aanmeldingen)

Indien er meer dan drie Aanmeldingen zijn die voldoen aan stap 3, hanteert de selectiecommissie een driepuntschaal om de drie beste Inschrijvingen te selecteren voor de Gunningsfase op basis van de inhoud van de ingediende referenties, zoals beschreven in paragraaf 3.2.

5. Bij gelijke uitslag

Indien na afronding van de beoordeling van de Aanmelding de eindscore van meerdere Inschrijvers gelijk is, dan wordt de Geïnteresseerde met de hoogste beoordeling op het Selectie criterium 'Realisatie van een soortgelijk product' de opdracht gegund. Indien dan nog steeds de eindscore van meerdere Inschrijvers gelijk is, dan vindt er loting plaats onder de Geïnteresseerden met de gelijke eindscore.

5.2.3 Besluitvorming selectie en kort-geding-termijn

De selectie en communicatie over de uitslag vindt plaats via TenderNed volgens de volgende stappen.

1. Besluitvorming omtrent de selectie

De onafhankelijke adviseurs stellen op basis van de beoordeling een beoordelingsrapport op, dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de hiertoe gemandateerde beslissingsbevoegde persoon. Op grond van het beoordelingsrapport besluit deze persoon, namens het College van Burgemeester en Wethouders, welke Geïnteresseerden worden uitgenodigd voor deelname aan de Verkoopfase.

2. Selectiebeslissing

Nadat de Selectieprocedure heeft plaats gevonden, zal de Gemeente de Winnaar bekend maken. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- Alle Geïnteresseerden worden gelijktijdig via TenderNed geïnformeerd over de selectiebeslissing;
- Alle geselecteerde Geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde beoordeling;
- De afgewezen Geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde afwijzing.

Bij de berichtgeving over de uitslag zullen de namen van de overige Geïnteresseerden niet bekend gemaakt worden. Over de uitslag en overige onderdelen van de Selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de Gemeente en de Geïnteresseerden, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Nota van Inlichtingen zoals hierboven beschreven.

3. Kort-geding-termijn

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, hebben de afgewezen Geïnteresseerden, die het hier niet mee eens zijn zeven (7) kalenderdagen na verzending van de selectiebeslissing de tijd om een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank.

4. Onherroepelijke Selectiebeslissing

Wanneer de termijn van zeven (7) kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen, wordt de selectiebeslissing onherroepelijk en ontvangen de drie geselecteerde Gegadigden een uitnodiging voor de Gunningsfase. Wanneer een Gegadigde afziet van deelname aan de Gunningsfase, zal de eerstvolgende Gegadigde op de reservelijst worden uitgenodigd.

6. Procedurele voorwaarden

Het Verzoek tot deelneming dient, naast de overige in dit document opgenomen voorwaarden, te voldoen aan:

- a. De Aanmelding dient volledig te zijn. Dit houdt in dat in de Aanmelding alle stukken op de in deze Selectieleidraad wijze zijn opgenomen. Een onvolledige Aanmelding wordt uitgesloten van de verdere beoordelingsprocedure, tenzij de gemeente Hardenberg het ontbreken van bepaalde informatie aanmerkt als een kennelijk materiele fout of de Aanmelding een eenvoudige precisering behoeft.
- b. De Aanmelding dient geldig te zijn. Dit houdt in dat Geïnteresseerde een onvoorwaardelijke Aanmelding heeft ingediend en dat alle documenten, daar waar gevraagd, rechtsgeldig zijn ondertekend. Het is niet toegestaan vaste tekst van standaardformulieren te wijzigen. Een ongeldige Aanmelding zal terzijde worden gelegd en uitgesloten worden van verdere beoordeling.
- c. Een natuurlijk persoon, rechtspersoon en/of vennootschap kan slechts éénmaal (hetzij individueel, hetzij in Combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en/of vennootschappen) een Aanmelding indienen.
- d. Van een concern mogen mag slechts één onderneming zich Aanmelden.
- e. Geïnteresseerde dient tijdens de Verkoopprocedure in de mondelinge en schriftelijk communicatie met de gemeente Hardenberg uitsluitend de Nederlandse taal te gebruiken.
- f. De gemeente Hardenberg vergoedt geen bedrag voor het opstellen en uitbrengen van een Aanmelding, met inbegrip van eventueel te verstrekken nadere inlichtingen.
- g. De gemeente Hardenberg behoudt zich het recht voor om tot het moment van ondertekening van de beoogde Overeenkomst de Verkoopprocedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen.
- h. Eventuele kosten en/of schade welke (kunnen) ontstaan door het niet gunnen van deze Verkoop (aan Gegadigde) zijn voor risico van de Gegadigde, tenzij de aard van de Verkoop, de kosten die Geïnteresseerde reeds gemaakt heeft én de omstandigheden waaronder de intrekking heeft plaatsgevonden voor de gemeente Hardenberg aanleiding zijn anders te doen besluiten.
- i. De gestanddoeningstermijn is zes maanden.

Door het indienen van een Aanmelding verklaart de Geïnteresseerde zich akkoord met deze bepalingen en voorschriften en alle overige in deze Selectieleidraad genoemde voorwaarden.

7. Doorkijk naar Gunningsfase

De Gemeente geeft in deze Selectieleidraad een doorkijk naar de Gunningfase. In de definitieve Gunningsleidraad kan door De Gemeente worden afgeweken op ondergeschikte onderdelen ten opzichte van de gedeelde informatie in dit Selectiedocument.

7.1 Gunningscriteria

De Inschrijvingen worden beoordeeld op basis van prijs- kwaliteitverhouding. Onderstaande tabel geeft de verdeling van punten aan.

Gunningscriterium	Maximaal te behalen punten (100)
Kwaliteit, opgesplitst in:	70 punten, verdeeld over:
Integrale visie voor het Centrumgebied Ydenhoogte	25 punten
o Visie op BeBo-woningen	15 punten
o Visie op goedkope koopwoningen	15 punten
o Visie op energieconcept	15 punten
Prijs	30 punten

7.1.1 Kwaliteit

Kwaliteit wordt beoordeeld op basis van een integrale visie inclusief verbeelding en een visie op drie specifieke onderdelen.

1. Integrale visie voor het Centrumgebied Ydenhoogte

De Gegadigde wordt gevraagd om een visie te schrijven voor de ontwikkelopgave inclusief verbeelding. Waarin ingegaan wordt op:

- De relatie met De Brink als ontmoetingsplek
- De aansluiting met parkeerkeffers aan de achterkant van de woningen
- De context van Hardenberg en de ontwikkeling van de rest van Ydenhoogte (specifiek de plannen van Roosdom Tjhuis)
- Een passende verschijningsvorm van de woningen
- Aanvullend hecht de Gemeente veel waarde aan natuur inclusief bouwen. Specifiek nestkasten voor gierzwaluwen, vleermuizen en mussen zijn van toegevoegde waarde voor het bevorderen van de biodiversiteit in dit gebied.

Hierbij vormt het Beeldkwaliteitsplan (Bijlage 1) het uitgangspunt en omvat dit plan de minimale eisen. De Inschrijving zal beoordeeld worden op basis van bovenstaande opgesomde punten op basis van de mate waarin zij een toegevoegde waarde kunnen leveren op het BKP. Verder eist de Gemeente dat de aangeboden woningen de maximale bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan benutten.

Daarbij is de Gemeente ook positief over de plannen van Roosdom Tjhuis die de rest van het gebied van fase 1 omvatten en op dit moment worden ontwikkeld. Deze plannen zijn ter inspiratie toegevoegd in Bijlage 2.

Daarnaast moeten in ieder geval de volgende onderdelen worden verwerkt in de Inschrijving:

2. Visie BeBo-woningen

De BeBo-woning is een relatief nieuw woonproduct in de Gemeente Hardenberg. Daarom wordt de Gegadigde gevraagd naar zijn visie op dit woonproduct in relatie tot de doelgroep (starters, senioren en één- of tweepersoonshuishoudens en de daarbij behorende V.O.N., zie biedingsmodule) en leefbaarheid (denk aan woonoppervlakte).

De verschijningsvorm en plattegrond van de woningen zoals de Gegadigde voor ogen heeft, is terug te vinden in de verbeelding.

De beoordeling gebeurt op basis van:

- Plattegrond BeBo-woningen
- Relatie tussen doelgroepen en woonproduct
- Beschrijving van de risico's en kansen die het woonproduct meebrengt

3. Visie blijvende betaalbaarheid goedkope koop

De Gemeente stelt het realiseren van Betaalbare woningen als prioriteit voor de ontwikkeling van de Locatie in Ydenhoogte. Daarbij heeft de Gemeente voor ogen dat de woningen niet alleen betaalbaar zijn bij oplevering, maar dat deze ook blijvend beschikbaar zijn in de betaalbare categorie. De Gegadigde wordt gevraagd naar zijn visie op het Betaalbaar realiseren **én houden** van de BeBo-woningen en de 4 goedkope koop rijwoningen, zoals beoogd in het beschreven programma en in relatie tot de ingediende gemiddelde V.O.N.-prijzen en de productkenmerken.

De Gegadigde wordt gevraagd naar een voorstel voor een in de toekomst juridisch houdbaar concept om de woningen in de toekomst betaalbaar te houden (langer dan een periode van 3 jaar in de categorie "Betaalbaar"). De Gemeente sluit daarbij Erfpachtconstructies uit.

De beoordeling gebeurt op basis van:

- Termijn waarin de woningen betaalbaar kunnen worden gehouden
- Mate waarin de regeling juridisch houdbaar is

4. Visie op energieconcept

De ruimtelijke kwaliteit (zoals omschreven in het BKP) van de woningen acht de Gemeente erg belangrijk, met name de uitstraling van de BeBo-woningen grenzend aan De Brink als ontmoetingsplek en gevels van woningen die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. De Gemeente verwacht dat een collectieve warmte oplossing niet mogelijk is gezien de context en omvang van het programma, er zal naar verwachting gezocht moeten worden naar een individuele warmte oplossing. De Gemeente ziet graag een uitwerking van de energievisie (en inpassing) waarin ruimtelijke kwaliteit geborgd wordt.

De Gegadigde wordt daarom gevraagd naar zijn visie op (de inpassing van) de energie-oplossing (met name voor de BeBo-woningen) voor een kleinschalige ontwikkelopgave van 30-35 woningen. Daarbij een toelichting met hoe de Gegadigde hier invulling aan geeft in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit, energielasten en comfort voor de bewoner (trillingen, geluid).

- Omschrijving beoogde energieoplossing voor de ontwikkelopgave
- Ruimtelijke inpassing van de beoogde energieoplossing en impact op ruimtelijke kwaliteit
- Ruimtelijke inpassing van de beoogde energieoplossing en impact op eindgebruiker (energielasten en wooncomfort)

7.1.2 Prijs

Prijs wordt beoordeeld op basis van twee onderdelen. De Inschrijving moet voldoen aan de gestelde grondbieding. Daarnaast stelt de Gemeente een prijsgrensindeling per woningtypologie waaraan moet worden voldaan. Concreet betekent dit dat de gevraagde prijzen prijsvast moeten worden aangeboden tot aan start verkoop uiterlijk ten laatste op 31 december 2025 en dat de gemiddelde VON-prijzen van de Inschrijving lager of gelijk aan de maximaal gestelde gemiddelde VON-prijs dienen te zijn. Wanneer daar niet aan wordt voldaan, wordt de Gegadigde uitgesloten van verdere deelname.

Grondbieding

De grondprijs bedraagt €1.075.000 k.k. excl. BTW. Dit is een vast bedrag.

Prijsgrensindeling V.O.N.-prijs

Er wordt voldaan aan de gestelde prijsgrensindeling. Voor het programma gelden de volgende gemiddelde prijsgrenzen (prijspeil 2024):

- Koop rijwoning vrije sector: geen prijsgrens
- Koop vrijstaande woning: geen prijsgrens
- Koop twee-onder-een-kap woning middelduur: geen prijsgrens
- Goedkope koop BeBo woning: gemiddelde V.O.N.-prijs van maximaal €230.000,- voor de woning, indexatie tot 2025. De geboden gemiddelde VON-prijs is gebaseerd op het maximaal mogelijk bouwoppervlakte in het bestemmingsplan.
- Goedkope koop rijwoning: gemiddelde V.O.N.-prijs van maximaal €275.000,- voor de woning, indexatie tot 2025. De geboden gemiddelde VON-prijs is gebaseerd op het maximaal mogelijke bouwoppervlakte in het bestemmingsplan.

Voor de beoordeling van de gemiddelde V.O.N.-prijs wordt een staffelmethode gehanteerd. De staffel is te vinden in bijlage 6. De beoordeling van de biedingen is relatief ten opzichte van elkaar, zoals de staffel aangeeft. De laagste gemiddelde bieding voor beide categorieën verkrijgt de maximale score van 30 punten.

Om eenduidige beoordeling van de biedingen mogelijk te maken, dienen Inschrijvers hun berekening te baseren op een zo compleet mogelijke basiswoning, dat wil zeggen inclusief natte cel en keuken exclusief opties zoals (maar niet uitsluitend) uitbouw, dakkapel etc., die voldoet aan de voorschriften van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl).

De Gegadigde wordt daarbij gevraagd om toe te lichten hoe hierbij rekening wordt gehouden met blijvende betaalbaarheid in relatie tot optiepakketten. De Gemeente wenst zo min mogelijk optiepakketten terug te zien die vallen onder meerwerk.

7.2 Presentatie in de Gunningsfase

Het geven van een interviewpresentatie van de visie op dit deelgebied van Ydenhoogte is onderdeel van de Gunningsfase en maakt onderdeel uit van de integrale visie. Met deze presentatie heeft de Gegadigde de gelegenheid om zijn visie op de verschillende onderdelen toe te lichten en dient ter verificatie van de Inschrijving. Daarnaast biedt dit de Opdrachtgever de mogelijkheid om verduidelijkende vragen te stellen hierover. Het geven van de presentatie maakt onderdeel uit van de totale beoordeling, maar heeft geen specifieke weging.

Bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan Ydenhoogte

Bijlage 2.1: Plannen van Roosdom Tijhuis deelgebied Ydenhoogte

Bijlage 2.2: Extra visualisaties plannen Roosdom Tijhuis

Bijlage 3: Referentieformulier

Bijlage 4.1: Aanmeldformulier

Bijlage 4.2 Combinatieverklaring

Bijlage 5: Bestemmingsplan

Bijlage 6: Staffel Gunningsfase