

Selectieleidraad

C-Veld Weiteveen

Datum : 5 februari 2025
Auteur : Helga Kruijdenberg
Versie : Definitief

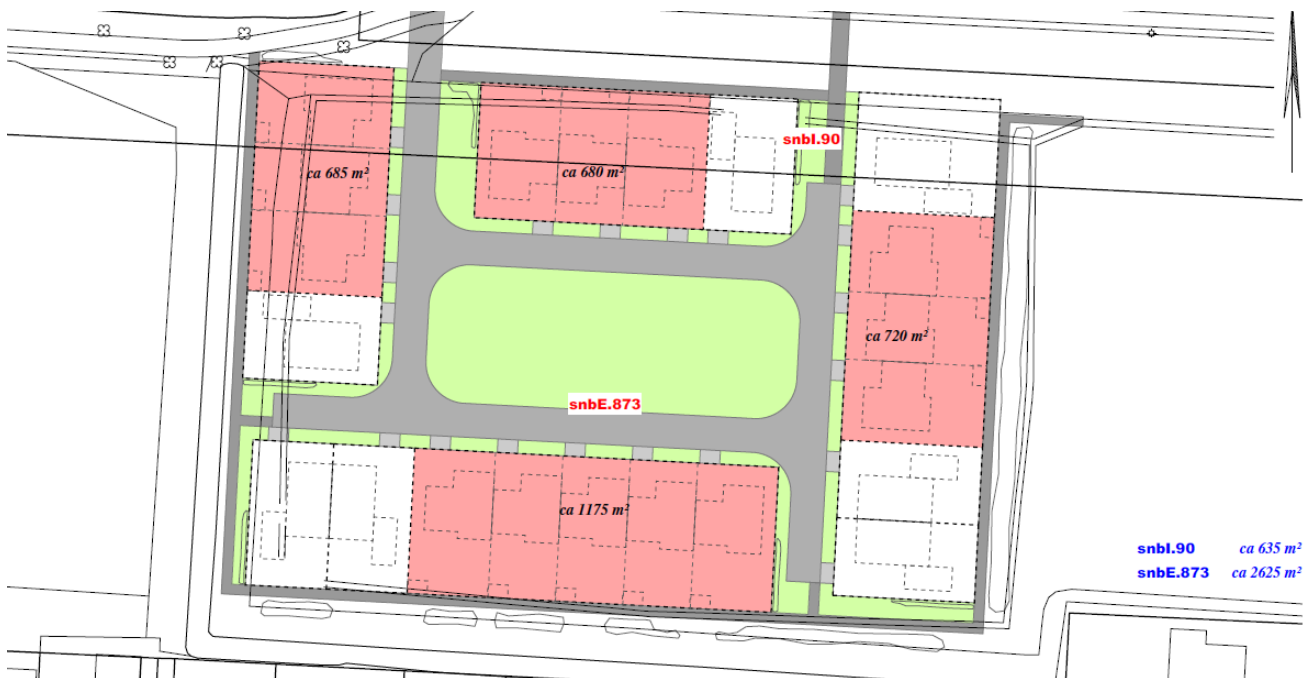
INHOUDSOPGAVE

DEEL: I	INLEIDING.....	3
I.1	Projectachtergrond	3
I.2	Verkoopprocedure.....	3
I.3	Aanbestedende dienst.....	4
I.3.1	Beschrijving van de aanbestedende dienst	4
I.3.2	Gegevens van de aanbestedende dienst	4
I.3.3	Communicatie met de gemeente.....	4
I.3.4	Begeleider van de aanbestedingsprocedure	4
I.4	De percelen en de ontwikkelingsopgave	4
I.4.1	Voorwerp van de aanbestedingsprocedure.....	4
I.4.2	Ontwikkelingsopgave	4
I.4.3	Omgevingsplan	4
I.5	Uitgangspunten en eisen.....	5
I.5.1	Uitgangspunten	5
I.5.2	Eisen aan de ontwikkelingsopgave	5
I.5.3	Eisen aan de bieding.....	5
I.6	Rechtsverhouding en overeenkomst	5
I.6.1	Rechtsverhouding.....	5
I.6.2	Sanctiebeleid niet-naleving inschrijvingsvoorwaarden	6
I.7	Rechtsverhouding en overeenkomst	6
DEEL: II	PROCEDURE EN PLANNING	7
II.1	Beschrijving en motivering van de procedure.....	7
II.2	De Procedurevoorwaarden	7
II.3	Planning.....	7
II.4	Communicatie en uitwisselen documenten.....	7
II.4.1	Verzoek om inlichtingen.....	7
II.4.2	Uitwisselen van documenten	8
DEEL: III	DEELNEMEN AAN DE AANBESTEDINGSPROCEDURE	9
III.1	Deelnemen aan de aanbestedingsprocedure.....	9
III.1.1	Indienen bij aanmelding	9
III.1.2	Indienen na een verzoek daartoe	9
III.2	Uniform Europees Aanbestedingsdocument	9
III.2.1	Combinatie	9
III.2.2	Beroep op derden	9
III.3	Uitsluitingsgronden	10
III.4	Deelnamevoorwaarden.....	10
III.4.1	Financiële en economische draagkracht.....	10
III.4.2	Technische bekwaamheid	10
III.4.3	Beroepsbevoegdheid	10
III.5	Uitsluitingsgronden	11
DEEL: IV	SELECTIE EN UITNODIGING.....	12
IV.1	Beoordelingsprocedure	12
IV.2	Loting ¹²	12
IV.3	Bezwaar tegen de selectiebeslissing.....	12
IV.4	Afmelding en uitsluiting inschrijvingsfase	12
IV.5	Doorkijk naar inschrijvingsfase	12
DEEL: V	LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN	13
Bijlage A1:	Aanmeldingsformulier	14
Bijlage A2:	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA).....	16
Bijlage A3:	Opgaveformulier referenties	17
Bijlage A4:	Beeldkwaliteitsplan	18
Bijlage A5:	Kaveltekening.....	19
Bijlage A6:	Concept Koop- en ontwikkelingsovereenkomst.....	20
Bijlage A7:	Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Emmen	21
Bijlage A8:	Procedurevoorwaarden.....	22

DEEL: I INLEIDING

I.1 Projectachtergrond

De gemeente Emmen is eigenaar van een aantal gronden in Weiteveen waaronder de sportvelden van voetbalvereniging Weiteveense Boys. Een van de velden wordt al jarenlang niet meer gebruikt: het C-Veld. Op deze locatie, bestaande uit vier blokken met bouwrijpe kavels, wil de gemeente een nieuw woonmilieu realiseren met 21 woningen voor starters en senioren, passend binnen de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur van het dorp. Het plan voorziet in drie vrijstaande woningen, vier tweekappers en 14 rijwoningen verdeeld over een aantal blokjes. De gemeente wil de vrijstaande woningen en de tweekappers als vrije kavels op de markt brengen. Voor de ontwikkeling van de rijwoningen zoekt de gemeente een projectontwikkelaar die de voor rijwoning bestemde kavels (hierna aangeduid als “**de percelen**”) in eigendom overneemt en hierop voor eigen rekening en risico en tegen de door de gemeente opgelegde voorwaarden invulling geeft aan die ambitie.



I.2 Verkoopprocedure

Om een projectontwikkelaar te contracteren, is de gemeente een niet-openbare verkoopprocedure gestart. Met deze verkoopprocedure wil zij marktpartijen op een transparante en gelijkwaardige wijze in staat stellen om een plan op te stellen en een ontwerp in te dienen voor de percelen. Het beoogde resultaat van de procedure is een koop-/ontwikkelingsovereenkomst tussen de gemeente en een bekwame ontwikkelaar met een deugdelijk plan dat meerwaarde heeft voor de gemeente en haar inwoners.

De biedprocedure betreft de verkoop van (fiscaal) bouwrijpe percelen (bouwterrein) door de gemeente onder de voorwaarden en uitgangspunten van deze verkoopprocedure. Deze voorwaarden en uitgangspunten zijn vastgelegd in de verkoopdocumenten, waaronder de onderhavige leidraad, de in de volgende fase te verstrekken inschrijvingsleidraad en alle bijlagen. In het bijzonder wordt verwezen naar de Koop-/ontwikkelingsovereenkomst die als bijlage aan deze leidraad is toegevoegd.

Van een overheidsopdracht voor werken, zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2012, is in dit geval geen sprake. Wel kiest de gemeente voor een vrijwillige aanbestedingsprocedure om een eerlijk en transparant proces te borgen.

De verkoopprocedure bestaat uit twee fasen: een selectiefase (onderhavige fase) en een inschrijvingsfase. Op basis van de selectiefase nodigt de gemeente maximaal drie gegadigden uit om een ontwikkelingsplan te realiseren en een bieding uit te brengen voor de percelen. De grondprijs voor de betreffende percelen is vastgesteld op een vast bedrag van **€ 472.700,- exclusief BTW**.

Ten behoeve van de selectiefase is voorliggende selectieleidraad opgesteld. Deze selectieleidraad geeft inzicht in het procedureverloop, de procedurevoorwaarden en de wijze waarop gegadigden voor de inschrijvingsfase worden geselecteerd. In de inschrijvingsfase wordt aan de geselecteerde gegadigden een inschrijvingsleidraad verschaft die inzicht geeft in de gunningscriteria.

I.3 Aanbestedende dienst

I.3.1 Beschrijving van de aanbestedende dienst

De gemeente Emmen telt ruim 107.000 inwoners en is daarmee de grootste gemeente van Drenthe en na Groningen en Leeuwarden de derde gemeente van het Noorden. Emmen is ook qua oppervlakte een grote gemeente, met veel variatie in landschapstypen en onderling verschillende woonkernen: grote en kleine tot zeer kleine. Met al haar voorzieningen is Emmen de spil van de regio Zuidoost-Drenthe en zuidelijk Groningen, een gebied met meer dan een kwart miljoen inwoners. Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar de website: www.emmen.nl.

I.3.2 Gegevens van de aanbestedende dienst

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Emmen.

Bezoekadres:

Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen

Postadres:

Postbus 30001
7800 Emmen

I.3.3 Communicatie met de gemeente

Alle communicatie met betrekking tot de aanbestedingsprocedure dient te verlopen via TenderNed. Ook de uitwisseling van documenten geschiedt via TenderNed.

I.3.4 Begeleider van de aanbestedingsprocedure

Als begeleider van deze procedure treedt op:

SEC groep
Koldingweg 7/b
9723 HL Groningen
www.secgroep.nl

Communicatie met de begeleider van de aanbestedingsprocedure dient te geschieden via TenderNed.

I.4 De percelen en de ontwikkelingsopgave

I.4.1 Voorwerp van de aanbestedingsprocedure

Het voorwerp van de aanbestedingsprocedure betreft de in paragraaf I.1 beschreven percelen. De percelen tellen een oppervlakte van circa 3.260 m². Aan deze indicaties kunnen geen rechten worden ontleend. De percelen worden geleverd in de fiscaal bouwrijpe staat zoals beschreven in de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst (paragraaf I.6.1).

Een kaveltkening maakt als **Bijlage A5** deel uit van deze leidraad.

I.4.2 Ontwikkelingsopgave

Aan de verkoop van de percelen wordt de verplichting verbonden om datgene te realiseren wat in het kader van deze aanbestedingsprocedure is overeengekomen. Dat betekent dat de toekomstige ontwikkelingen op de percelen moeten beantwoorden aan de in deze aanbestedingsprocedure gestelde eisen en aan de toezeggingen en beloften die de winnende inschrijver in het kader van deze aanbestedingsprocedure heeft gedaan.

De ontwikkeling vindt geheel plaats voor rekening en risico van de winnende inschrijver. De baten en lasten van de ontwikkelingen op de percelen komen geheel voor rekening van de winnende inschrijver.

I.4.3 Omgevingsplan

Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, was een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De bestemmingsplanprocedure is afgerond. De gemeenteraad heeft het (tijdelijke) Omgevingsplan, bestaande uit het bestemmingsplan 'Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw)' alsmede het beeldkwaliteitsplan "Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw)" tijdens de raadsvergadering van 26 september 2024 vastgesteld en is onherroepelijk.

Het (tijdelijke) Omgevingsplan (regels, verbeelding en grondtoelichting) is te raadplegen [via het Omgevingsloket](#). Het beeldkwaliteitsplan maakt als **Bijlage A4** deel uit van deze leidraad.

1.5 Uitgangspunten en eisen

1.5.1 Uitgangspunten

Aan het ontwerp en de inrichting van de percelen worden bepaalde eisen en randvoorwaarden gesteld. Deze eisen en randvoorwaarden zijn van publiekrechtelijke aard en zijn vastgelegd in het Omgevingsplan ‘Weiteveen, Zuidersloot achter nrs. 39-51 (woningbouw)’ alsmede het beeldkwaliteitsplan “Weiteveen, Zuidersloot achter nrs. 39-51 (woningbouw)’. Beide documenten hebben te gelden als vigerende voorwaarden. Het plan van de inschrijver dient ten minste te beantwoorden aan deze stedenbouwkundige eisen en randvoorwaarden. Een plan dat hier niet aan voldoet, is ongeldig en wordt niet in behandeling genomen.

Daarnaast heeft de gemeente wensen en voorkeuren die zij graag op een door de inschrijver te vertalen wijze terug ziet komen in het toekomstige plan. Deze wensen worden vertaald in gunningscriteria (Deel IV). Ontvangen aanmeldingen en inschrijvingen worden op basis van deze criteria door een beoordelingscommissie beoordeeld op meerwaarde.

Ten aanzien van de realisatie gelden de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

Bouwrijp maken perceel

De percelen worden fiscaal bouwrijp geleverd in de staat waarin het zich bij overdracht bevindt. In dit kader wordt verwezen naar de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst (Bijlage A6).

Nutsvoorzieningen

De winnende inschrijver is verantwoordelijk voor de aanleg van en aansluiting op nutsvoorzieningen en voor de afstemming met nutsbedrijven, waaronder begrepen eventuele aanhaalkosten van glasvezel, water, elektra, telecom, gescheiden riolering. In dit kader wordt verwezen naar Artikel 5h van de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst (d.d. 5 februari 2025).

Openbare ruimte

De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte in het plangebied. De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het woonrijp maken van de percelen.

1.5.2 Eisen aan de ontwikkelingsopgave

De gemeente stelt een aantal eisen aan de ontwikkelingsopgave. De hierna te noemen eisen betreffen minimeisen waarmee gegadigde rekening moet houden. Afwijking van de minimeisen leidt ertoe dat de inschrijving niet in behandeling zal worden genomen.

- Het maximale aantal woningen dat hier gerealiseerd kan worden is 14, verdeeld over vier woonblokken
- De woningen zijn geschikt voor de doelgroepen starters en senioren. Voor starterswoningen geldt een maximale v.o.n. prijs van € 300.000,--. Voor seniorenwoningen geldt dat er een mogelijkheid moet zijn voor een slaapkamer en badkamer op de begane grond zonder meerkosten. De ontwikkeling moet zowel starters- als seniorenwoningen bevatten.

Een ontwikkelopgave in strijd met deze eisen is ongeldig en wordt terzijde gelegd.

1.5.3 Eisen aan de bieding

De grondprijs is vastgesteld op een gefixeerd bedrag van **€ 456.400,-- exclusief BTW**. De gemeente stelt een aantal eisen aan de bieding die door de inschrijver wordt ingediend voor de percelen.

- De genoemde grondprijs is exclusief BTW, dan wel exclusief overdrachtsbelasting.
- De bieding op de percelen dient onvoorwaardelijk te zijn.

Een bieding in strijd met deze eisen is ongeldig en wordt terzijde gelegd.

1.6 Rechtsverhouding en overeenkomst

1.6.1 Rechtsverhouding

De gemeente treedt op als eigenaar en verkoper van de percelen. Anders dan vanuit haar publiekrechtelijke taak speelt de gemeente geen rol in de ontwikkeling en/of exploitatie van de percelen. De gemeente draagt financieel ook niet bij aan de ontwikkeling.

De rechtsverhouding tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver wordt vastgelegd in een koop- en ontwikkelingsovereenkomst. Een conceptversie van de overeenkomst maakt als **Bijlage A6** deel uit van deze leidraad. Op deze overeenkomst zijn de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Emmen, vijfde editie maart 2004, van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn als **Bijlage A7** toegevoegd aan de leidraad.

Door inschrijving committeert de gegadigde zich aan deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen. De door de winnende inschrijver in het kader van diens inschrijving aangeboden maatregelen, ontwerpen en uitgangspunten zijn daar integraal onderdeel van. Door definitieve gunning zijn de gemeente en de (winnende) inschrijver gebonden aan de inhoud van deze overeenkomst.

I.6.2 Sanctiebeleid niet-naleving inschrijvingsvoorwaarden

De voorwaarden, maatregelen, ontwerpen en uitgangspunten die de winnende inschrijver in het kader van diens inschrijving aanbiedt zijn niet vrijblijvend. De winnende inschrijver is gebonden tot naleving van al datgene wat hij aanbiedt en waarop hij in het kader van deze procedure wordt beoordeeld. Een boetebepaling maakt deel uit van de contractvoorwaarden.

I.7 Rechtsverhouding en overeenkomst

Bij strijdigheid tussen de inhoud van de verschillende documenten geldt de volgende rangorde, in afnemende volgorde van prevalentie:

- Nota's van Inlichtingen op volgorde van meest recent naar minst recent;
- Selectieleidraad;
- Bijlagen bij de selectieleidraad;
- Aankondiging.

DEEL: II PROCEDURE EN PLANNING

II.1 Beschrijving en motivering van de procedure

Om een projectontwikkelaar te selecteren en te contracteren heeft de gemeente gekozen voor een nationale niet-openbare aanbestedingsprocedure. Op die manier wil zij iedere geïnteresseerde marktpartij op een gelijkwaardige en transparante wijze in de gelegenheid stellen om mee te dingen naar de percelen. De gemeente heeft gekozen tot het maken van een voorselectie, omdat de gemeente van oordeel is dat deze aanbestedingsprocedure zodanig veel inspanningen en offertekosten vraagt van marktpartijen dat een voorselectie vereist is.

Op deze nationale niet-openbare aanbesteding is, tenzij in deze leidraad daarvan expliciet of impliciet wordt afgeweken, hoofdstuk 3 van het **Aanbestedingsreglement Werken 2016** ('ARW 2016') van toepassing.

II.2 De Procedurevoorwaarden

Op deze aanbestedingsprocedure zijn procedurevoorwaarden van toepassing. Deze procedurevoorwaarden geven richtlijnen voor het verloop van de aanbestedingsprocedure. De procedurevoorwaarden maken als **Bijlage A8** deel uit van deze leidraad.

II.3 Planning

Voor de aanbestedingsprocedure geldt de onderstaande planning. De planning is onder voorbehoud. De als "uiterlijk" aangeduide datum en tijdstip zijn fatale termijnen.

Taakbeschrijving	Door	Datum	Tijdstip
Selectiefase			
Aankondiging	Gemeente	22 januari 2025	
Uiterlijk indienen vragen	Gegadigden	31 januari 2025	10.00 uur
Nota van Inlichting selectiefase	Gemeente	7 februari 2025	
Indienen verzoeken tot deelneming, uiterlijk:	Gegadigden	21 februari 2025	10.00 uur
Bekendmaken voornemen tot selectie	Gemeente	26 februari 2025	
Definitieve selectie	Gemeente	6 maart 2025	
Inschrijvingsfase (indicatief)			
Verzending uitnodiging tot inschrijving	Gemeente	6 maart 2025	
Indienen vragen (1)	Gegadigden	14 maart 2025	10.00 uur
Eerste Nota van Inlichtingen, gunningsfase	Gemeente	21 maart 2025	
Indienen vragen (2)	Gegadigden	4 april 2025	10.00 uur
Tweede Nota van Inlichtingen, gunningsfase	Gemeente	11 april 2025	
Indienen inschrijvingen / sluitingsdatum, uiterlijk:	Gegadigden	9 mei 2025	10.00 uur
Bekendmaken voornemen tot gunning	Gemeente	Week 21	
Definitieve gunning	Gemeente	20 dagen na gunningsbeslissing	

II.4 Communicatie en uitwisselen documenten

De communicatie en uitwisseling van documenten met betrekking tot deze aanbesteding, vindt plaats via het digitaal aanbestedingsplatform TenderNed.

Het is gedurende de gehele aanbestedingsprocedure enkel toegestaan om te communiceren via TenderNed. Uitgezonderd zijn de gevallen die in deze leidraad specifiek staan beschreven. In deze gevallen verloopt de communicatie enkel via begeleider van deze aanbesteding (paragraaf I.2.3).

Communicatie op andere wijze of met andere medewerkers van de gemeente of betrokken adviseurs komt volledig voor risico van de inschrijver en geeft de gemeente het recht over te gaan tot uitsluiting van de betrokken inschrijver. Enkel in geval van een storing in TenderNed, mag worden afgeweken van bovenstaande manier van communiceren. Dit staat nader omschreven in paragraaf II.8

II.4.1 Verzoek om inlichtingen

In de selectiefase is één vragenronde gepland. De gestelde vragen, meldingen en/of verzoeken worden verzameld en tezamen beantwoord in een Nota van Inlichtingen. Gestelde vragen, meldingen en/of verzoeken worden in dit document geanonimiseerd, zodat niet kan worden herleid van wie deze afkomstig zijn.

Van gegadigden wordt een proactieve en zorgvuldige houding verwacht, opdat de gemeente adequaat kan reageren. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan de gemeente een aanvullende inlichtingenronde organiseren.

Wij verzoeken u uw vragen steeds bondig, concreet en afzonderlijk te formuleren. Bij het stellen van de vraag verzoeken wij u een verwijzing op te nemen naar het relevante document, het hoofdstuk en/of de paragraaf en het onderwerp van de vraag. Vragen kunnen gesteld worden via de vraag- en antwoordmodule van TenderNed.

II.4.2 Uitwisselen van documenten

Voor een zorgvuldig verloop van deze procedure, dient de uitwisseling van documenten en bescheiden te verlopen via TenderNed. Dit geldt slechts uitzondering in de gevallen waarin een alternatieve wijze van uitwisseling wordt voorgesteld door de begeleider van de procedure of wanneer dit expliciet anders is bepaald in de procedurestukken.

II.5 Storing TenderNed

In geval van een aantoonbare storing in het aanbestedingsplatform van TenderNed, kan de gemeente besluiten de uiterste termijn te verlengen. Een storing dient uiterlijk binnen 15 minuten na het sluiten van de kluis te worden gemeld bij de begeleider van deze aanbesteding (paragraaf I.2.3). Termijnverlenging vindt niet plaats wanneer de storing geen verband houdt met een verifieerbare storing bij TenderNed.

DEEL: III DEELNEMEN AAN DE AANBESTEDINGSPROCEDURE

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe een gegadigde kan deelnemen aan de aanbestedingsprocedure, aan welke voorwaarden de gegadigde moet voldoen om deel te kunnen nemen aan deze aanbestedingsprocedure en welke uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

III.1 Deelnemen aan de aanbestedingsprocedure

Een gegadigde kan deelnemen aan deze aanbestedingsprocedure door het indienen van het aanmeldingsformulier (**Bijlage A1**) via TenderNed. Bij aanmelding dienen tevens de in paragraaf III.2 voorgeschreven documenten op TenderNed te worden geplaatst. De in paragraaf III.3 beschreven documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daar om heeft verzocht.

Alle documenten dienen via TenderNed te worden ingediend. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat slechts correct ingediende en volledige aanmeldingen in behandeling worden genomen. Niet correct en/of onvolledige aanmeldingen zijn ongeldig en kunnen terzijde worden gelegd.

III.1.1 Indienen bij aanmelding

De aanmelding dient de volgende documenten/bescheiden te bevatten:

	Document	Verwijzing
1.	Aanmeldingsformulier	Paragraaf III.1
2.	Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Paragraaf III.2/bijlage A2
3.	Referentieformulier	Paragraaf III.4.2/bijlage A3

Schrijft de gegadigde in als samenwerkingsverband (combinatie), dan dienen tevens de volgende stukken te worden ingediend.

	Document	Verwijzing
4.	Verklaring combinatievorming (bij combinatie)	Paragraaf III.2.1/bijlage A2
5.	Verklaring draagkracht derden (bij beroep op derden)	Paragraaf III.2.2/bijlage A2

Te laat of onvolledig ingediende documenten zijn ongeldig en kunnen ertoe leiden dat de aanmelding niet in behandeling wordt genomen.

III.1.2 Indienen na een verzoek daartoe

De volgende documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan. Van de gegadigde wordt verlangd de gevraagde documenten binnen zeven (7) dagen na een verzoek daartoe te hebben ingediend.

	Document	Verwijzing
6.	Gedragsverklaring aanbesteden	Paragraaf III.3.5
7.	Bewijsmiddelen minimale omzet	Paragraaf III.3.1

III.2 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

De gemeente maakt gebruik van het “Uniform Europees Aanbestedingsdocument” (UEA). Een UEA is een eigen verklaring over de financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure. De gemeente maakt hiervoor gebruik van een Europees standaardformulier dat als **Bijlage A2** deel uitmaakt van deze selectieleidraad.

De ondernemer vult het formulier volledig en naar waarheid in en voegt het gescande formulier toe aan haar aanmelding.

III.2.1 Combinatie

Indien meerdere ondernemers deelnemen in combinatie (zie paragraaf II.5.1), dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIA van het formulier dient de rolverdeling tussen partijen (leider, verantwoordelijk voor specifieke taken, enz.) te worden toegelicht. De deelnemers aan de combinatie dienen ervoor te zorgen dat de invulling op de rolverdeling correspondeert met de invulling van de andere combinant.

III.2.2 Beroep op derden

Indien de ondernemer voor het voldoen aan de geschiktheidseisen een beroep doet op derden (zie paragraaf II.5.2), dient ook deze derde een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIC van het formulier dient de ondernemer de specifieke draagkracht te beschrijven waarop de ondernemer steunt op een derde.

III.3 Uitsluitingsgronden

De gemeente sluit van deelneming aan deze aanbestedingsprocedure uit iedere ondernemer waarop één of meer van de in het bijgevoegd UEA aangekruiste uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Dit geldt slechts uitzondering wanneer de ondernemer, naar het oordeel van de gemeente, zodanige (zelfreinigende) maatregelen heeft getroffen dat zijn betrouwbaarheid voldoende wordt gewaarborgd. Op deze uitzondering is het bepaalde in artikel 2.87a Aanbestedingswet van overeenkomstige toepassing.

Ten bewijze van de uitsluitingsgronden dienen volgende verklaringen alleen na een daartoe door de gemeente gesteld verzoek ingediend te worden:

- Gedragsverklaring Aanbesteden (niet ouder dan 2 jaar);
- Verklaring belastingdienst omtrent betaling van sociale verzekeringspremies en belastingen (niet ouder dan 6 maanden);
- Uittreksel handelsregister (niet ouder dan 6 maanden).

III.4 Deelnamevoorwaarden

Aan deze aanbestedingsprocedure zijn deelnamevoorwaarden verbonden. Die voorwaarden strekken ertoe om – voor zover mogelijk – te toetsen of een gegadigde geschikt en in staat is om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Het gaat hierbij om minimumeisen. Dit betekent dat de gegadigde aan de gestelde geschiktheidseisen moet voldoen om voor gunning van de percelen in aanmerking te komen.

De gestelde eisen hebben achtereenvolgens betrekking op 1) de financiële en economische draagkracht van de gegadigde, 2) diens technische bekwaamheid en 3) diens beroepsbevoegdheid.

III.4.1 Financiële en economische draagkracht

De koop van de percelen en de ontwikkeling daarop is kapitaalintensief en vergt van de winnende inschrijver de nodige financiële en economische draagkracht. Om die reden wenst de gemeente samen te werken met een partij die aantoonbaar beschikt over de nodige financiële en economische draagkracht. Daarom wordt de volgende geschiktheidseis gesteld:

Geschiktheidseis	Toelichting	NA EEN VERZOEK DAARTOE te overleggen verklaring
Minimale omzet	De gegadigde dient in de laatste 3 afgesloten boekjaren voorafgaande aan de datum van aanmelding voor deze selectie een gemiddelde jaaromzet van ten minste € 5.000.000 in de bouwsector hebben bereikt.	Verklaring betreffende omzet in de gevraagde sector, over de afgelopen boekjaren. De gemeente kan van de gegadigde een accountantsverklaring vragen indien de opgegeven omzet niet op basis van de openbare registers kan worden geverifieerd.

III.4.2 Technische bekwaamheid

De gegadigde dient over bepaalde vakkundigheid te beschikken om de opdracht efficiënt uit te kunnen voeren. Daarom wordt de volgende geschiktheidseis gesteld:

Geschiktheidseis	Toelichting	BIJ AANMELDING te overleggen verklaring
Ervaring met de bouw van woningen	De gegadigde dient middels een referentie aan te tonen dat hij in de afgelopen 5 (vijf) jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding, ten minste één project heeft uitgevoerd inzake de ontwikkeling van minimaal 7 woningen. Deze woningen dienen binnen één project te zijn ontwikkeld en opgeleverd binnen een termijn van drie jaar.	Projectreferentie volgens Bijlage A2 .

III.4.3 Beroepsbevoegdheid

De gemeente wil vermijden dat de opdracht uitgevoerd wordt door een bedrijf/persoon die op grond van de nationale wetgeving niet bevoegd is. Daarom stelt zij de volgende eis ten aanzien van de beroepsbevoegdheid.

Geschiktheidseis	Toelichting	<u>BIJ AANMELDING te overleggen verklaring</u>
Registratie Handelsregister	De ondernemer dient ingeschreven te staan in het beroeps- of handelsregister volgens de eisen van de wetgeving van het vestigingsland van de ondernemer.	Uittreksel van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 6 maanden).

III.5 Uitsluitingsgronden

Op de gegadigde mogen geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. De gemeente sluit van deelname aan deze aanbestedingsprocedure uit iedere gegadigde waarop één of meer van de hieronder beschreven uitsluitingsgronden van toepassing zijn:

1. De gegadigde surseance van betaling heeft aangevraagd, in staat van faillissement verkeert, in staat van liquidatie is of wanneer de toepassing van de schuldsaneringsregeling ten aanzien van de gegadigde is uitgesproken;
2. De activa van de gegadigde wordt door een curator of door de rechtbank beheerd;
3. De gegadigde heeft met andere gegadigde overeenkomsten gesloten of anderszins afspraken gemaakt die zijn gericht op vervalsing van de mededinging;
4. De gegadigde is zich bewust van enig belangenconflict;
5. De gegadigde is betrokken geweest bij de voorbereiding van deze aanbestedingsprocedure.

De gemeente sluit van deelneming aan deze verkoopprocedure uit iedere ondernemer waarop één of meer van de verplichte uitsluitingsgronden en in bijgevoegd UEA aangekruiste facultatieve uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Dit lijdt slechts uitzondering wanneer de gegadigde, naar het oordeel van de gemeente, zodanige (zelfreinigende) maatregelen heeft getroffen dat zijn betrouwbaarheid voldoende wordt gewaarborgd. Op deze uitzondering is het bepaalde in artikel 2.87a Aanbestedingswet van overeenkomstige toepassing.

Ten bewijze van de uitsluitingsgronden dienen volgende verklaringen alleen na een daartoe door de gemeente gesteld verzoek ingediend te worden:

- Gedragsverklaring Aanbesteden (niet ouder dan 2 jaar voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming);
- Verklaring belastingdienst omtrent betaling van sociale verzekeringspremies en belastingen (niet ouder dan 6 maanden voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming);
- Uittreksel handelsregister (niet ouder dan 6 maanden voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming).

Indien blijkt dat een uitsluitingsgrond gedurende deze aanbestedingsprocedure alsnog van toepassing is op een gegadigde, dan wordt de gegadigde alsnog uitgesloten van deelname. Mocht na gunning blijken dat de winnende inschrijver ten onrechte heeft verklaard dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing waren, dan levert dit een grondslag op voor het onmiddellijk ontbinden van de overeenkomst.

DEEL: IV SELECTIE EN UITNODIGING

IV.1 Beoordelingsprocedure

Wanneer de uiterste termijn voor het indienen van aanmeldingen is verstreken, start de beoordelingsprocedure. Alle binnengekomen aanmeldingen worden getoetst aan de hand van de volgende stappen:

1. Volledigheid en geldigheid van ingediende documenten (volgens overzicht paragraaf III.1.1);
2. Beoordelen van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

Alleen volledige en geldige aanmeldingen, ingediend door gegadigden op wie geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn en die voldoen aan de geschiktheidseisen, komen in aanmerking voor selectie. Indien meer dan drie partijen voldoen aan deze stappen, vindt nadere selectie plaats op basis van een loting.

IV.2 Loting

De loting wordt verricht door een afgevaardigde van de gemeente. Op basis van de loting wordt een rankingslijst opgesteld waarbij alle gegadigden een nummer (1 tot en met het laatste nummer) krijgen. De eerst getrokken gegadigde krijgt nummer 1 en de laatst getrokken gegadigde krijgt het laatste nummer. De eerste drie getrokken gegadigden worden geselecteerd voor de inschrijvingsfase en ontvangen hiervoor een uitnodiging. De overige gegadigden vallen af.

De loting vindt plaats op een vooraf te bepalen moment. Gegadigden kunnen hierbij aanwezig zijn. Het is de gemeente toegestaan dit proces via een digitale bijeenkomst te voeren. De uitkomsten van de loting worden vastgelegd in een verslag die met de betrokken gegadigden wordt gedeeld.

Alle gegadigden worden gelijktijdig, volgens planning in Deel 3, geïnformeerd door de gemeente over de uitkomst van de loting en het daarop gebaseerde besluit.

IV.3 Bezwaar tegen de selectiebeslissing

Niet voor selectie in aanmerking gekomen gegadigden kunnen binnen een termijn van zeven (7) dagen na kennisgeving van het selectievoornemen opkomen tegen de selectiebeslissing door een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Noord-Nederland. Deze termijn is een vervalt termijn. Indien een gegadigde van deze mogelijkheid gebruik maakt, zal niet tot uitnodiging worden overgegaan voordat er voorlopig voorziening is gewezen. Wordt binnen de termijn van zeven dagen geen kort geding aanhangig gemaakt, dan acht de gemeente zich vrij de inschrijvingsfase te starten met de geselecteerde gegadigden.

IV.4 Afmelding en uitsluiting inschrijvingsfase

Indien een genodigde gegadigde besluit tot het niet langer deelnemen aan de aanbestedingsprocedure, dan wordt de gegadigde verzocht dit spoedig, doch binnen twee weken na de datum van uitnodiging via TenderNed te melden bij de begeleider van deze aanbestedingsprocedure (paragraaf I.3.3).

Indien de gemeente een afmelding ontvangt, dan is zij gerechtigd (niet verplicht) de eerstvolgende gegadigde, die op basis van de rankingslijst als bedoeld in paragraaf IV.2 niet voor uitnodiging in aanmerking kwam, alsnog uitnodigen. Hetzelfde uitgangspunt geldt indien gedurende de inschrijvingsfase blijkt dat op een gegadigde een uitsluitingsgrond (paragraaf III.4) van toepassing is. De gemeente kan in die gevallen de planning volgens Deel III aanpassen.

IV.5 Doorkijk naar inschrijvingsfase

In de inschrijvingsfase worden geselecteerde gegadigden in de gelegenheid gesteld om inzicht te geven in de wijze waarop zij invulling gaan geven aan de percelen. Daarbij wordt van de inschrijvers een schets, tekening en/of een artist impression verwacht, aangevuld met een schriftelijke toelichting.

Het gunningcriterium is de hoogste kwaliteitsscore. De hoogste kwaliteitsscore wordt vastgesteld op basis van de onderstaande subcriteria en op basis van de daarbij vermelde weging:

Subcriterium	Weging
Prijs (gefixeerd)	0%
Kwaliteit	100%
▪ Stedenbouwkundige inpassing	
▪ Flexibiliteit in het ontwerp	
▪ Doelgroepbestendigheid	

In de aan de geselecteerde gegadigden te verstrekken inschrijvingsleidraad worden de gunningscriteria nader toegelicht.

DEEL: V LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN

Relevant voor het indienen bij de aanmelding:

- **Bijlage A1 – Aanmeldingsformulier**
- **Bijlage A2 – Uniform Europees Aanbestedingsdocument**
- **Bijlage A3 – Opgaveformulier referenties**

Projectdocumenten:

- **Bijlage A4 – Beeldkwaliteitsplan**
- **Bijlage A5 – Kaveltekening**
- **Bijlage A6 – Concept Koop- en ontwikkelingsovereenkomst**
- **Bijlage A7 – Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Emmen**
- **Bijlage A8 – Procedurevoorwaarden**

Bijlage A1: Aanmeldingsformulier

Onderneming

Naam onderneming met rechtsvorm:	...
Nr. inschrijving handelsregister:	...
Postadres	
Postcode en plaats	.. ,
Land	
Telefoon	

Contactpersoon

Naam	
Functie	
Telefoon	
e-mail	

Meldt zich aan voor de selectie van een projectontwikkelaar voor de realisatie van woningen op **C-Veld te Weiteveen**.

Bij deze aanmelding zijn alle in de leidraad genoemde bescheiden bijgevoegd.

Ondergetekende verklaart onvoorwaardelijk akkoord te zijn met de inhoud van de verkoopdocumenten en de proceduregang, dat hij alle vragen en bijlagen volledig en naar waarheid heeft beantwoord en dat alle verstrekte inlichtingen met de werkelijkheid overeenstemmen en juist en volledig zijn.

Aldus naar waarheid opgemaakt op _____ (datum)

te _____ (plaats)

(naam rechtsgeldig vertegenwoordiger
gegadigde)

(functie)

(handtekening)

Ondertekening

Aldus naar waarheid opgemaakt op (*datum*) te..... (*plaats*)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Combinant 1)

..... (functie)

..... (handtekening)

en

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Combinant 2)

..... (functie)

..... (handtekening)

Bijlage A2: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Separaat toegevoegd

Bijlage A3: Opgaveformulier referenties

Dit formulier dient zo volledig mogelijk te worden ingevuld, in elk geval zodanig dat de gemeente hieruit duidelijk kan opmaken dat deze referentie voldoet aan de daaraan in Deel III van de Offerteaanvraag gestelde eisen.

Naam project	C-Veld Weiteveen
Beschrijving opdracht <i>(korte beschrijving van het project)</i>	...
Beschrijving opdracht/rol van gegadigde <i>(voor zover de opdracht van gegadigde onderdeel uitmaakt van een andere opdracht: een korte beschrijving van de rol van de gegadigde)</i>	...
Voor eigen rekening en risico uitgevoerd?	Ja / Nee
Onderbouwing relevantie bekwaamheidseis	...
Datum aanvang project	...
Datum oplevering project	...
Opdrachtgever <i>(Organisatie van opdrachtgever. In geval van onderaanneming, de instantie waarvoor de hoofdaannemer de opdracht heeft uitgevoerd)</i>	...
Contactpersoon <i>(Contactpersoon van opdrachtgever)</i>	...
Correspondentieadres opdrachtgever <i>(Postadres opdrachtgever)</i>	...
Telefoonnummer opdrachtgever	...
Emailadres contactpersoon opdrachtgever	...

De gemeente kan de gegadigde verzoeken een tevredenheidsverklaring te overleggen en/of ter verificatie navraag doen bij de opdrachtgever.

Bijlage A4: Beeldkwaliteitsplan

Separaat toegevoegd

Bijlage A5: Kaveltekening

Separaat toegevoegd

Bijlage A6: Concept Koop- en ontwikkelingsovereenkomst

Separaat toegevoegd

Bijlage A7: Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Emmen

Separaat toegevoegd

Bijlage A8: Procedurevoorwaarden

Separaat toegevoegd