



Gemeente
Drechterland



**Selectieleidraad ontwikkellocatie
sportvelden Schellinkhout**
20-02-2025 versie 1.0 Zaaknummer: 840142

Inhoudsopgave

Definities	3
1 Inleiding	4
1.1 Beschrijving locatie	4
1.2 Randvoorwaarden	7
1.3 De opdrachtgever en contactpersoon	9
1.4 Doelstelling en ambities	9
1.5 Gegevens en kenmerken kavels	10
1.6 Adviseur	10
2 De Procedure	11
2.1 Algemeen	11
2.2 Aankondiging	11
2.3 Voorlopige en beoogde planning	11
2.4 Vragen en Nota van Inlichtingen	12
2.5 Aanmelden als Gegadigde en vereisten verzoek tot deelneming	12
2.6 Inleveradres en sluitingsdatum	13
2.7 Deelname in samenwerking met derden/ combinatie	14
2.8 Overige mededelingen en voorwaarden	14
2.9 Klachten en mogelijkheden tot beroep bij rechter	15
3 Beoordeling aanmeldingen selectiefase	17
3.1 Algemeen	17
3.2 Uitsluitingsgronden	17
3.3 Geschiktheidseisen	18
3.4 Beoordelingscommissie selectiefase	18
3.5 Selectiecriteria	19
3.6 Bekendmaking uitslag selectiefase	20
4 Doorkijk naar de gunningsfase	21
4.1 Gunningfase	21
4.2 Gunning	21
5 Bijlagen	23
Bijlage I	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Bijlagen:

1. Uniform Europees Aanbestedingsformulier (UEA)
2. Formulier Verklaring vermogen
3. Format referentie(s)
4. Beoordelingstabel
5. Stedenbouwkundigplan
6. Beeldkwaliteitsplan
7. Kaarten
8. Overzicht bouwprogramma
9. Vragenlijst
10. Checklist aanbesteding

Definities

Aanbestedende dienst

De gemeente Drechterland ook wel 'wij' of 'Opdrachtgever' genoemd in dit document.

Aanbestedingsstukken

Alle documenten in een aanbestedingsprocedure die door Aanbestedende dienst zijn ingebracht.

Aanbestedingswet

De gewijzigde Aanbestedingswet 2012 die geldt vanaf 1 juli 2016. Met deze nationale wet geeft Nederland invulling aan de Europese richtlijnen voor aanbesteden. De Aanbestedingswet 2012 bevat zowel regels voor aanbestedingen boven de Europese drempelbedragen, als daaronder.

Aanmelding

Verzoek tot deelneming aan de aanbestedingsprocedure.

Combinatie

Samenwerkingsverband van Ondernemers die gezamenlijk een Inschrijving hebben ingediend of van plan zijn gezamenlijk een Inschrijving in te dienen, afhankelijk van de context.

Eigen Verklaring

Het als bijlage 1 bij de Offerteaanvraag gevoegde Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) als bedoeld in artikel 2:84 lid 1 van de Aanbestedingswet.

Gegadigde

Ondernemer of Combinatie die een Aanmelding heeft ingediend of van plan is een Aanmelding in te dienen, afhankelijk van de context.

Inschrijver

Een Ondernemer of Combinatie die van plan is een Inschrijving in te dienen of een Inschrijving heeft ingediend, afhankelijk van de context.

Inschrijving

Een aanbieding van de Inschrijver uitgebracht aan Aanbestedende dienst, gebaseerd op de eisen en de gunningcriteria zoals beschreven in de Aanbestedingsstukken. De Inschrijving geldt als een onherroepelijk (definitief) aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

Nota van Inlichtingen

De vragen en antwoorden, die door Aanbestedende dienst gepubliceerd worden, waarin Opdrachtgever nadere inlichtingen verstrekt aan Inschrijvers naar aanleiding van vragen en opmerkingen over de Aanbestedingsstukken.

Ondernemer

Een ondernemer in de zin van artikel 1:1 van de Aanbestedingswet.

Ontwikkelaar

De ondernemer(s) die meedingen naar de uitvoering van dit project

TenderNed

Het elektronisch platform waarvan gebruik wordt gemaakt voor het doorlopen van deze aanbestedingsprocedure.

1 Inleiding

In Schellinkhout heeft de gemeente Drechterland besloten om op de voormalige sportvelden woningen te realiseren. Met als doel om aan een brede vraag uit de gemeente invulling te kunnen geven: betaalbare woningen voor eigen jeugd, de mogelijkheid voor ouderen om kleiner te wonen, maar ook voor gezinnen die een passende woning zoeken.

De gemeente Drechterland is als Aanbestedende dienst op zoek naar het beste plan voor de ontwikkeling van woningbouw in Schellinkhout (sportveld). De gemeente heeft al veel voorwerk verricht en de grenzen van de ontwikkeling gedefinieerd. De gemeente is op zoek naar de koper/ontwikkelaar die op korte termijn aan de slag kan gaan met de verdere invulling van het plangebied.

U wordt uitgenodigd deel te nemen aan deze aanbesteding om te komen tot realisatie van 34 woningen binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden. Wij bieden u de kans om met creatieve ideeën te komen voor de ontwikkeling van deze plek. Wij dagen u uit om onze ambities (zie 1.4) waar te maken en binnen de kaders die u mee krijgt te komen met het beste plan met de grootste waarde (zoals beschreven in de voorlopige gunningscriteria).

Deze leidraad omschrijft achtereenvolgens de opgave en de randvoorwaarden en vervolgens het proces om te komen tot gunning en de kaders voor het vervolg.

Schellinkhout is een historisch lintdorp aan het IJsselmeer. Sinds de aanleg van de Westfriese Omringdijk is de polder vanuit linten verkaveld en voor agrarisch gebruik ingericht. Het lint van Schellinkhout is ter hoogte van de Omringdijk, nabij de Martinuskerk, in de jaren 80 aan de westzijde uitgebreid met woningen en enkele voorzieningen. 10 jaar later zijn aan de westzijde van deze nieuwe woningen sportvelden en een wandelbosje aangelegd. De sportvelden zijn sinds 2019 niet meer in gebruik. De gemeente Drechterland heeft besloten de vrijgekomen ruimte in te zetten voor woningbouw. In 2021 is de gemeente gestart met het opzetten van een stedenbouwkundig plan. Dit plan gaat verder op een eerste verkavelingsvoorstel en participatietraject van een ontwikkelaar.

De participatiebijeenkomsten zijn druk bezocht en de bewoners zijn erg betrokken bij de uitwerking van de plannen. Zie voor een uitgebreider verslag het stedenbouwkundig plan (bijlage 5).

1.1 Beschrijving locatie

De kern van de ontwikkellocatie wordt gevormd door het voormalige sport- en oefenveld van de Omni Vereniging. De sportvelden worden omzoomd door een windsingel van bomen en struiken. De sportvelden zijn bereikbaar via Havenweg. Voor de vereniging was een parkeerplaats aan de noordzijde van Havenweg aanwezig. Deze parkeerplaats wordt momenteel deels als skateplek gebruikt. Aan de zuidoostzijde ligt een pad dat geschikt is voor onderhoudsvoertuigen van de dijk en ijsbaan.

Aan de noordzijde van de sportvelden ligt een bosje dat medio jaren 90 van de vorige eeuw is aangelegd. In het bosje kan worden gewandeld, er staan enkele bankjes en er is recent een avontuurlijke speelplek aan het water aangelegd. Het bosje bestaat uit diverse bomen en onderbegroeiing. Aan de oostzijde grenzen achtertuinen aan de sportvelden. Aan de westzijde ligt achter de groenwal een ijsbaan met verlichting en een agrarisch gebied. Vanaf de westzijde is zicht op de molen (Grote Molen) die als gemaal functioneert met daarachter werkgebied Hoorn 80.

Aan de zuidzijde, vanuit de sportvelden gezien, ligt de Westfriese Omringdijk. Dit is een monumentale dijk met recreatieve waarde. Vanaf de dijk is zicht op het Markermeer en richting het noorden, op de polder Schellinkhout.

Sportvelden aan de zuidzijde



Speelplek aan het water



1.1.1 Historische waarde

Voordat in de 13^e eeuw de Westfriese Omringdijk werd aangelegd werd het landschap gekenmerkt door eiland, meren en kreekruigen. Schellinghout is op een van de hoger gelegen kreekruigen als lintdorp een kleipolderlandschap ontstaan. Vanuit het lint is een oost-west verkaveling opgezet.

Het slingerende lint met de wisselende uitzichten is kenmerkend voor Schellinghout. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart staat het lint als een historisch stedenbouwkundige structuur met hoge waarde aangegeven. Aan het lint liggen enkele beeldbepalende stolpen en die deels als rijks zijn bestempeld. De Westfriese Omringdijk is een provinciaal monument. Lees voor meer informatie ook het Stedenbouwkundig plan.

De Westfriese Omringdijk is een 126 km lange dijk, ontstaan door de koppeling van verschillende korte dijken in de regio West-Friesland.



1.1.2 De kaders van het speelveld

De gemeente heeft een ruimtelijke verkenningen gedaan en berekend wat de ontwikkelmogelijkheden zijn. Een voorkeursmodel is bij omwonenden voorgelegd om informatie op te halen. Hiermee is zoveel mogelijk rekening gehouden bij de verdere ontwikkelingen. Voor de toekomst is er rekening gehouden met een eventuele verhoging en verbreding van de Westfriese Omringdijk.

Begin 2023 zijn de aanpassingen na diverse onderzoeken verwerkt. Vervolgens vond in juni 2023 een bewonersavond plaats. De gemeenteraad heeft in oktober 2023 het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

In december 2023 heeft het college van B&W het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Het plan lag tot half februari 2024 ter inzage. Daarop zijn zienswijzen binnengekomen. Deze zijn aan de gemeenteraad ter beoordeling voorgelegd. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 23-09-2024 en onherroepelijk sinds 09-12-2024. Daarom kan nu gestart worden met de voorbereiding voor de bouw van de woningen.

1.2 Randvoorwaarden

De begrenzing van het plangebied aan de west- en zuidzijde wordt bepaald door de provinciale aanduiding stedelijk gebied-buitengebied. Aan de oostzijde vormen de kadastrale begrenzingen van de woningen met achtertuinen de grens. Aan de noordzijde vormt de huidige sloot aan de noordzijde van de parkeerplaats de grens. In de noordoosthoek heeft een aankoop van een deel van op particuliere grond gelegen Havenweg plaatsgevonden.

De begrenzing aan de zuidzijde wordt meer specifiek bepaald door een zone die in acht moet worden genomen om een eventuele dijk verhoging- en verbreding uit te kunnen voeren. Zie voor een uitgebreider verslag voor de begrenzing van het gebied het Stedenbouwkundig plan (bijlage 5), beeldkwaliteitsplan (bijlage 6) en de bijbehorende kaarten met plangrens en verkaveling (bijlage 7).



1.2.1 Woonprogramma Drechterland

De te bebouwen locatie is gelegen op de voormalige sportvelden van Schellinkhout. Voor de woningbouwontwikkeling wordt het Woonprogramma Drechterland (2021-2025 'Prettig wonen in vitale dorpen') aangehouden. Deze voldoet niet aan de later aangegeven Woondeal 2.0 Noord-Holland. Het woonprogramma beschrijft op hoofdlijnen het woonbeleid voor de periode 2021-2025 van de gemeente Drechterland, met aandacht voor de verschillende vitale dorpen. Het woonprogramma gaat vooral in op de vraag voor wie en wat er de komende vijf jaar gebouwd gaat worden. Doelstelling is dat inwoners prettig kunnen wonen en werken in de eigen gemeente. Het woonprogramma vormt onder meer het lokale kader voor de invulling van nieuwe woningbouwontwikkelingen. Het woonbeleid zoals beschreven in het woonprogramma is erop gericht om aan te sluiten op de (toekomstige) behoefte van inwoners van Drechterland. De toekomst vraagt om meer duurzame woningen, extra aandacht voor voldoende passende woningen voor starters en senioren en daarmee is het de doelstelling meer betaalbare woningen te realiseren. Ook wordt in het woonprogramma ingegaan op de bestaande woningvoorraad en belangrijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg.

Totaal 61 woningen, waarvan 34 binnen deze aanbesteding vallen:

- 15 sociale huur (deze woningen worden door een woningbouwvereniging ontwikkeld en vallen buiten de aanbesteding)
- 12 vrije kavels (deze woningen vallen buiten de aanbesteding)
- 13 goedkoop
- 10 middelduur
- 11 duur

Zie voor een overzicht van het bouwprogramma, corresponderend met de kavelnummers in bovenstaand kaartje bijlage 8; overzicht bouwprogramma.

Overig:

Er dient verder rekening gehouden te worden met:

- De bestaande woningen Havenweg 19A en 19B incl. de weg ernaartoe. Gedurende de werkzaamheden dienen zij hun woning te kunnen bereiken.
- De bestaande ijsbaan (moet bereikbaar blijven), met een minimale toegangsbreedte van 4m;
- Nabijgelegen agrarische gronden en daarbij horende spuitzone (*hiermee is in de verkaveling rekening gehouden*);
- De Molenbiotoop van de Grote Molen (*dit heeft gevolgen voor de maximale bouwhoogte, hoogte van de bomen en nokrichting. Dit is opgenomen in het bestemmingsplan*);
- Panoramazone-kwaliteitszone (*dit is verwerkt in het plangebied en verkaveling*); en
- Een speelplek van minimaal 100 m² groot (*dit wordt meegenomen in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte*).

1.2.2 Selectieleidraad

In deze selectieleidraad is onder andere opgenomen:

- Een beschrijving van de locatie en ambitie van de gemeente met deze locatie;
- Het woonprogramma;
- De selectiemethode en de selectiecriteria;
- De gegevens die door Gegadigde bij Aanmelding voor de selectieprocedure moeten worden verstrekt;
- De eisen waaraan een Gegadigde moet voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot deelname aan de gunningsfase;
- De planning van de procedure;
- De overige bepalingen voor het verloop van de procedure;
- Een doorkijk naar het vervolg van de procedure.

Het doel van deze selectieleidraad is het verstrekken van informatie over de aard en omvang van de opdracht, de wijze van aanmelden, het selecteren en het verdere verloop van het proces. In deze selectiefase kunt u zich aanmelden als Gegadigde. Uit alle aanmeldingen worden vervolgens op basis van deze selectieleidraad maximaal vijf (5) Gegadigden geselecteerd die worden uitgenodigd tot deelname aan de gunningsfase. Deze geselecteerde deelnemers ontvangen hiervoor de voorlopige gunningsleidraad.

In de gunningsfase wordt de Inschrijvers verzocht de plannen verder uit te werken op een viertal onderwerpen:

- Stedenbouw, architectuur en beeldkwaliteit
- Duurzaamheid
- Omgeving en beperken overlast
- Prijs

De plannen worden in de gunningfase beoordeeld op basis van de gunningscriteria die in de gunningsleidraad nader worden geformuleerd.

De gemeente zal het project gunnen (op basis van de definitieve gunningscriteria) aan de partij die op deze locatie het beste invulling geeft aan het gewenste programma met respect voor de omgeving. Deze leidraad vormt de basis voor een selectieproces dat via een gunningsfase moet leiden tot een ontwikkelaar die het project wil uitvoeren. Met deze partij zal de gemeente een ontwikkel- en koopovereenkomst sluiten.

1.3 De opdrachtgever en contactpersoon

De huidige eigenaar van de grond en de aanbestedende partij is de gemeente Drechterland. Deze procedure zal worden begeleid door de afdeling inkoop van de gemeente Drechterland.

Verkoop van grond is voor de gemeente in beginsel niet aanbesteding plichtig, maar de gemeente Drechterland is verplicht mededingingsruimte te bieden bij de verkoop van grond, door deze verkoop openbaar op de markt te brengen, verder genoemd 'Tender'. Hiermee beoogt zij op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, waaronder een marktconforme koopsom, een koper voor het Verkochte te selecteren. Zodoende wordt door het doorlopen van deze selectieprocedure voldaan aan de op de gemeente rustende verplichting om in geval van verkoop van een onroerende zaak, mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden, zoals neergelegd in het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 ('Didam-arrest').

Alle correspondentie met betrekking tot deze aanbesteding zal uitsluitend verlopen via TenderNed, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Alléén in geval van een storing bij TenderNed, maakt u gebruik van onderstaande contactgegevens adviseur COUP:

- Emailadres: info@coup-group.com
- Telefoon; 06-39227185

Het is niet toegestaan op een andere wijze met medewerkers van Aanbestedende dienst of andere bij de aanbesteding betrokken personen te communiceren over deze aanbesteding. Aan uitlatingen gedaan door andere personen en/of via andere kanalen dan hiervoor beschreven komt geen enkele rechtskracht toe. Gegadigden en Inschrijvers die dit verbod overtreden kunnen van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure worden uitgesloten.

1.4 Doelstelling en ambities

De gemeente heeft als doelstelling om voldoende goede en betaalbare woningen voor haar inwoners te laten realiseren en streeft naar een goede kwaliteit van de leefomgeving. Het vrijgekomen sportterrein biedt kansen voor nieuwbouw. Uiteraard is het van belang om te bezien welke consequenties bebouwing in een dorpse omgeving als de onderhavige met zich meebrengt. De omwonenden hebben daarom een rol in het planvormingsproces gekregen. Er is aangegeven dat er een variëteit aan woningen moet komen, er rekening wordt gehouden met privacy van bestaande aanwonenden en er door het gebied kan worden gewandeld zodat het onderdeel van het bestaande dorp wordt.

1.4.1 Ruimtelijke programmatische voorwaarden

1. De in bijlagen 5 en 6 opgenomen Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan zijn leidend.
2. Binnen de plangrenzen dienen 34 woningen (13 goedkoop, 10 middelduur en 11 duur) te worden gerealiseerd.
3. Het minimale volume van de te realiseren goedkope en middeldure woningen bedraagt 100m2 GBO.

4. De minimale verkoopwaarde van de grond is € 2.375.000, - exclusief de daarover verschuldigde belastingen, kosten, rechten, leges en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd door de Inschrijver (kosten koper). Gebaseerd op prijspeil 01-01-2025 en met een jaarlijkse indexatie van 3% tot het moment van leveren.
5. De grenzen voor goedkoop en middelduur liggen op € 350.000 en € 450.000 VON prijspeil (NHG) 2025. Indexering is voor de goedkope woningen 0,78 keer NHG en voor de middeldure woningen 1,00 keer NHG.

1.4.2 Wensen

Naast de minimale vereisten, heeft de gemeente aanvullende ambities en wensen die moeten leiden tot een voor Schellinkhout en haar inwoners zo mooi en duurzaam mogelijk plan. Marktpartijen kunnen zich (tijdens de gunningsfase) door middel van het invullen van deze wensen onderscheiden van andere Inschrijvers/Gegadigden. De voornaamste wensen worden hieronder op hoofdlijnen genoemd (en komen uiteindelijk terug in de gunningscriteria).

1. Stedenbouw, architectuur en beeldkwaliteit
2. Duurzaamheid
3. Omgeving en overlastbeperking
4. Prijs

1.5 Gegevens en kenmerken kavels

Adres:	Havenweg 1, 1697 KS, Schellinkhout
Oppervlakte plangebied:	afgerond circa 30.000 m ²
Uitgeefbaar (totaal):	14.500 m ²
Uitgeefbaar (projectmatig, deze aanbesteding):	7.416 m ²

Bestemming: De huidige bestemmingen zijn Wonen-1, Waarde – archeologie 3 en Waterstaat-waterkering.

Gemeente Drechterland stelt de volgende documenten en informatie beschikbaar:

- Stedebouwkundigplan
- Beeldkwaliteitsplan
- Kaart met ontwikkelgebied en verkaveling

1.5.1 Staat van levering

De percelen zijn in volle eigendom bij de Gemeente Drechterland en zijn niet belast met erfdienstbaarheden. De grond wordt bouwrijp opgeleverd.

1.6 Adviseur

De gemeente Drechterland heeft bij het opstellen van deze aanbestedingsstukken zich laten adviseren door COUP B.V. Zie voor meer informatie: <https://coup-group.com/>

COUP B.V. is verantwoordelijk voor de tenderbegeleiding, en ook proces- en inhoudelijke kennis met betrekking tot de te ontwikkelen locatie van de gemeente Drechterland.

2 De Procedure

2.1 Algemeen

Bij een niet-openbare procedure worden Gegadigden (de aanbieders die deelneming aan de procedure verzoeken) en Inschrijvingen in twee verschillende ronden beoordeeld. Vanwege het openbare karakter van het eerste deel van deze procedure is eenieder vrij om zich hiervoor aan te melden. Wel wordt in de selectiefase gevraagd dat u bewijst in staat te zijn de locatie te kunnen kopen en te ontwikkelen en dient u ervaring te hebben met gelijkwaardige projecten. U dient één of meerdere (maximaal 2) referentieprojecten te overleggen en uw ervaring te beschrijven en ook een korte visie te geven op de opgave (zie ook 3.5). Vanwege de proportionaliteit is de inspanning voor geïnteresseerde partijen beperkt in deze selectiefase. Op basis van de ingediende stukken worden maximaal vijf (5) partijen geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase. Alle partijen die zich hebben aangemeld voor de selectiefase ontvangen bericht waarin staat of ze wel of niet worden uitgenodigd voor de gunningsfase. De Aanmelding van partijen wordt evenals de door hen ingediende stukken vertrouwelijk behandeld.

2.2 Aankondiging

De aankondiging van deze aanbesteding is gepubliceerd op TenderNed, op de website van de gemeente Drechterland en op andere wijze breed onder de aandacht gebracht. Bij discrepanties tussen de selectieleidraad en bijlagen, is de selectieleidraad leidend. Alle correspondentie met betrekking tot deze aanbesteding zal uitsluitend verlopen via TenderNed, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

Het is niet toegestaan op een andere wijze met medewerkers van de gemeente of andere bij de aanbesteding betrokken personen te communiceren over deze aanbesteding. Aan uitlatingen gedaan door andere personen en/of via andere kanalen dan hiervoor beschreven komt geen enkele rechtskracht toe. Gegadigden die dit verbod overtreden kunnen van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure worden uitgesloten.

2.3 Voorlopige en beoogde planning

De planning voor de aanbestedingsprocedure is opgenomen in TenderNed en kan wijzigen. Opdrachtgever is gerechtigd tussentijds de tijdsplanning aan te passen. Als gevolg van deze aanpassing kan mogelijk de ingangsdatum van de Overeenkomst wijzigen. De actuele planning vindt u op TenderNed.

Activiteit selectiefase	Doorlooptijd	Datum
Aankondiging aanbesteding en publicatie selectieleidraad		maandag 21 april 2025
Locatiebezoek/ schouw		Maandag 12 en 19 mei 2025
Uiterste datum stellen van vragen selectiefase		Dinsdag 20 mei 2025 – 12.00 uur
Uiterste datum publicatie Nota van Inlichtingen selectiefase		Maandag 26 mei 2025
Uiterste datum en tijdstip voor de ontvangst van de Aanmeldingen		Dinsdag 10 juni 2025, uiterlijk 12.00 uur
Bekendmaking selectiebeslissing en afwijzingen selectiefase	1 week	maandag 20 juni 2025

Standstill termijn	20 kalenderdagen	Donderdag 10 juli 2025
Activiteit gunningsfase	Doorlooptijd	Streefdatum
Verzenden gunningsleidraad voor gunningsfase		Donderdag 10 juli 2025
Uiterste datum stellen van vragen selectiefase		Vrijdag 29 augustus 09:00
Uiterste datum publicatie Nota van inlichtingen		Vrijdag 5 september 2025
Indienen inschrijvingen Gunningsfase		Maandag 6 oktober 2025, uiterlijk 12.00 uur
Bekendmaking gunningsbeslissing en afwijzingen	10 dagen	Vrijdag 17 oktober 2025
Standstill termijn	20 kalenderdagen	Maandag 3 november 2025
Definitieve gunning		Dinsdag 25 november 2025
Overeenkomsten gereed maken	4 weken (met mogelijke uitloop)	Donderdag 18 december 2025
Overeenkomsten tekenen		Eind dec. 2025/ begin jan. 2026
Ingangsdatum ontwikkelovereenkomst		Q1 2026

2.4 Vragen en Nota van Inlichtingen

Alvorens partijen zich aanmelden, krijgen zij de mogelijkheid de locatie te bezoeken en om vragen te stellen. Vragen kunnen alleen schriftelijk gesteld worden via Tendered. Vragen dienen ontvangen te zijn voor in de planning genoemde datum en tijdstip. Vragen die later ontvangen worden, worden niet in behandeling genomen. Ingediende vragen en antwoorden worden anoniem beantwoord en toegezonden op de datum zoals vermeld in de planning selectiefase.

Vragen die ertoe strekken om min of meer concrete plannen of ideeën te toetsen aan de in deze selectieleidraad aangegeven kaders worden terzijde gelegd.

Alle mondelinge en schriftelijke communicatie in het kader van deze aanbesteding dient plaats te vinden in de Nederlandse taal.

Over deze procedure mag geen contact op worden genomen met medewerkers van de gemeente Drehteland. Ook is het niet toegestaan om leden van de beoordelingscommissie te benaderen, één en ander op straffe van mogelijke uitsluiting van het verdere proces.

Aanbestedende dienst kan ook op eigen initiatief wijzigingen aanbrengen in de Aanbestedingsstukken, die tevens via een Nota van Inlichtingen bekend zullen worden gemaakt.

De antwoorden op vragen en eventuele wijzigingen in de Aanbestedingsstukken worden geanonimiseerd via een of meer Nota's van Inlichtingen bekendgemaakt. De laatste Nota van

Inlichtingen zal uiterlijk op de datum zoals genoemd in de planning door Aanbestedende dienst worden gepubliceerd

De Nota's van Inlichtingen met eventuele bijlagen maken integraal deel uit van de Aanbestedingsstukken. Nota('s) van Inlichtingen gaat (gaan) in geval van tegenstrijdigheden voor op de bij de Offerteaanvraag verstuurd/ gepubliceerde Aanbestedingsstukken. Een Nota van Inlichtingen van latere datum gaat voor op een Nota van Inlichtingen van eerdere datum. Alle vragen, inclusief de bijbehorende antwoorden worden aan de uitgenodigde partijen verzonden.

Deze nota('s) van inlichtingen maakt (maken) hierna integraal onderdeel uit van de Aanbestedingsstukken. In geval van tegenstrijdigheden gaat de Nota van Inlichtingen in rangorde voor op de Offerteaanvraag. Latere nota's gaan voor op eerdere.

U kunt uw vragen indienen door gebruik te maken van het als bijlage 9 toegevoegde vragenformulier en deze te uploaden in TenderNed op de vraag en antwoord pagina.

De Aanbestedingsstukken en bijbehorende bijlagen zijn met zorg samengesteld. Mocht Inschrijver niettemin inconsistenties, tegenstrijdigheden, onrechtmatigheden en/of anderszins onvolkomenheden in de Aanbestedingsstukken constateren, dan wordt hij verzocht deze zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk op de sluitingsdatum voor indienen van een verzoek om inlichtingen aan Aanbestedende dienst kenbaar te maken.

Eventuele inconsistenties, tegenstrijdigheden, onrechtmatigheden en/of volkomenheden in de Aanbestedingsstukken en bijbehorende bijlagen die niet tijdig kenbaar zijn gemaakt aan Aanbestedende dienst leiden tot niet-ontvankelijkheid van de Inschrijver in enige (latere) vordering gericht tegen de vermeende onjuistheid, onrechtmatigheid of onregelmatigheid anderszins; zullen in het voordeel van de gemeente Drechteland worden uitgelegd.

2.5 Aanmelden als Gegadigde en vereisten verzoek tot deelneming

Indien u zich wilt aanmelden als Gegadigde doet u dit met het indienen van een verzoek tot deelneming. Het verzoek tot deelneming bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Uniform Europees Aanbestedingsformulier (bijlage 1) – volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.
2. Formulier Verklaring beschikbaarstelling vermogen (volgens format bijlage 2) - volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.
3. Referenties met tevredenheidsverklaring (volgens format bijlage 3) (max. 2 pagina's A4) (zoals beschreven in par. 3.5).
4. Visie op het plan (max. 3 pagina's A4) (zoals beschreven in par. 3.5).
5. Documenten voor bewijslast uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen (zoals beschreven par. 3.2 en 3.3)

2.6 Inleveradres en sluitingsdatum

De Aanmelding dient uiterlijk op de datum en het tijdstip als genoemd in de geldende planning op TenderNed ontvangen te zijn. Aanmeldingen die onvolledig en/of te laat zijn of anderszins niet voldoen aan de gestelde eisen, dingen niet mee met de selectieprocedure. Het risico van het tijdig, volledig en correct indienen van de Aanmelding berust bij Gegadigde. Gegadigde wordt dan ook geadviseerd zijn Aanmelding ten minste een dag voor de uiterste datum van ontvangst van Aanmeldingen in te dienen.

Het indienen van een Aanmelding geschiedt door het uploaden en indienen van de in hoofdstuk 3 genoemde documenten via de website van TenderNed. Op andere wijze ingediende Aanmeldingen zijn ongeldig en worden niet in beschouwing genomen door GVB.

Door het indienen van de Aanmelding verklaart Gegadigde zich integraal akkoord met de selectiefase en alle hierop van toepassing zijnde voorschriften, zoals opgenomen in deze selectieleidraad (inclusief bijlagen) en eventuele Nota('s) van Inlichtingen.

De ontvangst van een Aanmelding wordt automatisch door TenderNed geregistreerd.

2.7 Deelname in samenwerking met derden/ combinatie

U mag zich aanmelden in een Combinatie/ samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt uitsluitend plaats met deze penvoerder. Deze partij is penvoerder gedurende het gehele proces, vanaf de selectiefase tot de eventuele contractuitwerking. Binnen dit samenwerkingsverband mogen de referenties door ieder van de samenwerkende partijen zijn uitgevoerd. Samenwerkende partijen mogen zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde eisen. Elke partij kan zich voor deze procedure maximaal eenmaal aanmelden. Als u zich in een samenwerkingsverband wilt aanmelden, kunt u zich dus niet meer zelfstandig aanmelden (en vice versa).

De samenstelling van een Combinatie/ samenwerkingsverband kan na Aanmelding niet worden gewijzigd, met uitzondering van uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Opdrachtgever.

2.8 Overige mededelingen en voorwaarden

- De uiteindelijke inschrijving (gunningsfase) dient te bestaan uit een schetsontwerp en een onvoorwaardelijk bod in euro's kosten koper. Dit bod bedraagt minimaal € 2.375.000 exclusief de daarover verschuldigde belastingen, kosten, rechten, leges en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd door de Inschrijver (kosten koper). Gebaseerd op prijspeil 01-01-2025 en met een jaarlijkse indexatie van 3%, tot het moment van leveren.
- De partij aan wie gegund wordt dient bij zijn inschrijving er rekening mee te houden dat over het gedane bod c.q. de koopsom belasting (BTW of overdrachtsbelasting) verschuldigd is, die ook voor zijn rekening komt.
- Bij de inschrijving dient voor wat betreft het bod het prijspeil 1 januari 2025 in acht genomen te worden, jaarlijks te indexeren, tot het moment van leveren.
- Het minimale volume van de te realiseren goedkope en middeldure woningen bedraagt 100m2 GBO.
- De grenzen voor goedkoop en middelduur liggen op € 350.000 en € 450.000 VON prijspeil (NHG) 2025. Indexering is voor de goedkope woningen 0,78 keer NHG en voor de middeldure woningen 1,00 keer NHG.
- Biedingen die niet een concreet bedrag in euro's noemen (zoals een bieding die luidt: 'één euro hoger dan het hoogste bod'), worden uitgesloten.
- Gemeente Drechterland houdt zich het recht voor om op enig moment te besluiten niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken. Eventueel al ingediende aanmeldingen of inschrijvingen komen dan te vervallen en de inschrijvende partijen kunnen geen aanspraak maken op enige vorm van schadeloosstelling hiervoor.
- Voor het doen van aanmeldingen tot deelname wordt in deze eerste selectieronde geen vergoeding geboden. In de hierop aansluitende gunningsfase is er voor de partijen voor wiens aanbidding niet wordt gekozen een vergoeding van € 2.500, - (exclusief btw) onder voorwaarde dat er een complete (dat wil zeggen: een geldige en volledige) aanbidding is ingediend overeenkomstig aan de uitgangspunten in deze leidraad. Ter verkrijging van betaling zendt de

betreffende partij, na ontvangst van de mededeling van afwijzing, een factuur aan het adres en met vermelding van de gegevens als opgenomen in die mededeling. Het bedrag van de ontwerpvergoeding mag worden verhoogd met de ter zake verschuldigde omzetbelasting.

- Elke aangemelde partij verklaart door middel van het doen van een Aanmelding in te stemmen met het verloop en de inhoud van de procedure.
- Het is Gegadigden niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk of procedureel samenhangen met de inschrijvingen op straffe van mogelijke uitsluiting van de verdere procedure.
- De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij de Gegadigde(n) in te winnen (via Tendered), als zij dat voor de beoordeling nodig acht.
- Alle correspondentie en documentatie die door de gemeente Drechterland wordt opgesteld, wordt alleen in het Nederlands uitgegeven. Correspondentie van Gegadigden en Inschrijvers dient in het Nederlands te zijn opgesteld.
- Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd.
- Het is de inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen of het onderwerp van de Tender als zodanig, voordat de uitslag van de definitieve gunning door de gemeente is bekend gemaakt.

2.9 Klachten en mogelijkheden tot beroep bij rechter

Klachtenmeldpunt

Bent u ontevreden over hoe wij in de aanbestedingsprocedure hebben gehandeld? Dan kunt u hierover een klacht indienen bij het klachtenmeldpunt via

<https://klachtenmeldpuntaanbesteden.nl/leden/sed-organisatie/> . U geeft hierbij duidelijk en gemotiveerd aan op welk aspect van de aanbesteding uw klacht betrekking heeft.

Wanneer uw klacht betrekking heeft op de geschiktheidseisen, selectiecriteria of contractvoorwaarden van deze aanbestedingsprocedure, moet u eerst gebruik maken van de vraag- en antwoordprocedure (nota van inlichtingen) om uw bezwaar kenbaar te maken. Als onze reactie naar uw mening niet voldoet, kunt u een klacht indienen bij het klachtenmeldpunt. De klacht zal zo spoedig mogelijk worden behandeld door een onafhankelijke deskundige van het klachtenmeldpunt.

In de bijlage en op de website van het klachtenmeldpunt

<https://klachtenmeldpuntaanbesteden.nl/leden/sed-organisatie/> vindt u informatie over hoe u een klacht kunt indienen over deze aanbesteding.

Commissie van Aanbestedingsexperts

Als u het niet eens bent met de klachtafhandeling van het klachtenmeldpunt, dan is het mogelijk de klacht voor te leggen aan de Commissie van Aanbestedingsexperts. Voor nadere informatie over de werkwijze van de Commissie kunt u terecht op www.commissievanaanbestedingsexperts.nl.

Termijnen bij klachten

Een klacht kan invloed hebben op de termijnen:

- Dient u een klacht in bij het klachtenmeldpunt tijdens de inschrijftermijn en kunnen wij uw klacht niet vóór de sluitingstermijn afhandelen? Dan heeft uw klacht een opschortende werking met betrekking tot de sluitingstermijn.
- Dient u een klacht in via de Commissie van Aanbestedingsexperts? Dan heeft deze klacht een opschortende werking van 14 kalenderdagen vanaf het moment dat de Commissie uw klacht in behandeling neemt.

- Dient u een klacht in over de Gunningsbeslissing? Dan schorten wij de definitieve gunning op tot de klacht is afgehandeld. Wij ondertekenen ook geen overeenkomst.
- Wordt uw klacht of een klacht van een andere Inschrijver afgehandeld na het aflopen van de gestanddoeningstermijn? Dan wordt de Ontwikkellocatie Sportvelden doeningstermijn van uw Inschrijving automatisch verlengd tot 14 kalenderdagen na de afhandeling van de klacht.

Mogelijkheid tot een procedure bij de rechter

Bent u het niet eens met de Gunningsbeslissing? Dan kunt u een kort geding instellen bij de Rechtbank Noord-Holland, zittingslocatie Haarlem. Dit kan tot en met 20 kalenderdagen nadat de Gunningsbeslissing aan alle Inschrijvers is verzonden.

Als één of meerdere Inschrijvers voor het verlopen van de hierboven beschreven termijn een kort geding aanhangig maakt/maken bij de rechtbank, dan wachten wij de uitkomst van die procedure(s) af. Wij ondertekenen geen overeenkomst. Ook wordt de gestanddoeningstermijn van de Inschrijvingen automatisch verlengd tot 14 kalenderdagen na de uitspraak van de bevoegde voorzieningenrechter.

3 Beoordeling aanmeldingen selectiefase

3.1 Algemeen

In de selectiefase dienen aangemelde partijen aan te tonen dat ze ervaring hebben met een vergelijkbare opgave, en dat ze in staat zijn financiële middelen te organiseren. Daarnaast moeten partijen zich profileren met een korte visie. Ieder verzoek tot deelneming wordt allereerst gecontroleerd op “algemene vereisten” waaronder volledigheid en geldigheid. Als een verzoek tot deelneming niet aan de algemene vereisten voldoet kan Gegadigde worden uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.

3.2 Uitsluitingsgronden

De Gegadigde verklaart door middel van ondertekening en indiening van het Uniform Europees aanbestedingsformulier (bijlage 1) dat de hieronder vermelde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Als de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden aangeleverd, kan dit leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.

Gemeente Drechterland heeft de volgende uitsluitingsgronden geformuleerd, welke nader zijn uitgewerkt in de verklaring:

- De Gegadigde of zijn onderneming is bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld.
- De Gegadigde of zijn onderneming verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, tegenover hem geldt een surseance van betaling of (faillissements-)akkoord, en zijn onderneming verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.
- De Gegadigde of zijn onderneming heeft niet voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.

Bewijsstuk in te dienen bij inschrijving	Opmerkingen
Gedragverklaring Aanbesteden (GVA)	Niet ouder dan twee jaar op het moment van inschrijven
Verklaring van de belastingdienst (WKA)	Niet ouder dan zes maanden op het moment van inschrijven

Als u vragen niet beantwoordt, verklaringen niet verstrekt of niet naar waarheid invult, kan dit leiden tot uitsluiting. Gedurende de gehele procedure dient een aangemelde partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde geschiktheidseisen. Als dit op enig moment niet het geval is, dient de Gegadigde dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze Gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om:

- genoeg te nemen met de eventueel door Gegadigde te nemen maatregelen om het nadeel weg te nemen dat ontstaat doordat niet meer wordt voldaan aan één of meer geschiktheidseisen;
- de betreffende Gegadigde uit te sluiten van deelname en de eerste opvolger uit de selectiefase uit te nodigen voor de dialoog- c.q. gunningsfase.

Gemeente Drechterland kan ervoor kiezen om een Bibob-procedure te doorlopen voor de partij die de opdracht krijgt gegund. Aan een weigering om inlichtingen te geven of mee te werken kan de

gemeente Drechterland de consequentie verbinden dat de inschrijving van een Gegadigde ter zijde wordt gelegd.

3.3 Geschiktheidseisen

Van Gegadigden waarop geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt vervolgens beoordeeld of ze voldoen aan de geschiktheidseisen. Indien Gegadigde niet voldoet aan alle geschiktheidseisen, kan deze worden uitgesloten van deelname aan de verdere procedure.

De geschiktheidseisen gesteld in deze procedure zijn:

1. Gegadigde dient een recent (maximaal 6 maanden oud) uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel in te dienen, waarin vermeld is wie namens de Gegadigde bevoegd is te ondertekenen. Dan wel een document uit een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming.
2. Gegadigde stemt in met de minimale grondwaarde van € 2.375.000 exclusief de daarover verschuldigde belastingen, kosten, rechten, leges en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd door de Inschrijver (kosten koper). Aan te tonen door het ondertekenen van Verklaring bij aanmelding (bijlage 2). Minimale grondprijs is op basis van prijspeil 01-01-2025 en wordt jaarlijks geïndexeerd met 3% tot het moment van leveren.
3. Het minimale volume van de te realiseren goedkope en middeldure woningen bedraagt 100m2 GBO.
4. De grenzen voor goedkoop en middelduur liggen op € 350.000 en € 450.000 VON prijspeil (NHG) 2025. Indexering is voor de goedkope woningen 0,78 keer NHG en voor de middeldure woningen 1,00 keer NHG.
5. Gegadigde dient op termijn te kunnen beschikken over voldoende middelen ter investering in het project/ de opgave. Dit moet worden aangetoond door het opstellen van een verklaring waaruit blijkt/of zeer aannemelijk is dat de Gegadigde in staat is om het project te financieren (bijlage 2).
6. Gegadigde dient als (mede)verantwoordelijke betrokken te zijn geweest bij de realisatie van een soortgelijk project. Aan te tonen door het aanleveren van minimaal 1 referentie met het invullen van bijlage 3.

Bewijsstukken in te dienen bij Inschrijving	Opmerkingen
Inschrijving Kamer van Koophandel	Niet ouder dan zes maanden op het moment van inschrijven
Bijlage 2. Verklaring vermogen	Naar waarheid ingevuld en ondertekend
Bijlage 3. Referenties	Minimaal 1 referentie per kerncompetentie
Tevredenheidsverklaring	Voor elke referentie.

3.4 Beoordelingscommissie selectiefase

De beoordeling van de aanmelding wordt gedaan door de beoordelingscommissie en bestaat uit 6 personen. De beoordelingscommissie zal bestaan uit een representatieve vertegenwoordiging met expertises en wordt bij de start van de procedure definitief bepaald.

Om het beoordelingsproces zorgvuldig te doorlopen, zal de selectiecommissie worden begeleid en ondersteund door een voorzitter (proces verantwoordelijk)

De beoordelingscommissie bestaat uit 5 leden, met ieder een eigen expertise:

- Een stedenbouwkundige
- Een projectleider RO
- Een planeconoom
- Een programmamanager Duurzaamheid

- Een communicatieadviseur
COUP zal de rol van onafhankelijk voorzitter invullen.

3.4.1 Proces van beoordelen

Als er meer dan vijf (5) aanmelders zijn die voldoen aan de eerste twee beoordelingspunten, dan zijn de hieronder genoemde punten 3 t/m 6 van toepassing.

1. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de algemene vereisten en de uitsluitingsgronden.
2. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de geschiktheidseisen.
3. De commissieleden ontvangen de documenten van Gegadigden die voldoen aan uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.
4. De commissieleden beoordelen ieder alle documenten op de selectiecriteria, door per Gegadigde, per criterium punten te geven, volgens de in bijlage 4 beschreven operationalisering.
5. De commissie komt bijeen onder leiding van een onafhankelijke voorzitter. In bijeenkomst moeten de commissieleden per Gegadigde, per criterium tot overeenstemming komen over het aantal punten. De argumentatie bij het behaalde aantal totaalpunten per criterium wordt genotuleerd.
6. De beoordelingscommissie komt tot een unaniem oordeel.

3.5 Selectiecriteria

Als na controle van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen meer dan vijf (5) Gegadigden resteren, wordt het aantal Gegadigden teruggebracht naar vijf (5). De selectie wordt gemaakt op basis van een combinatie van de mate waarin de aangeleverde visie en ervaring aansluit bij de eisen en wensen van de gemeente Drechterland (verwoord in de ambitie in paragraaf 1.3), en de mate waarin de referenties aantonen dat Gegadigde in staat is om het project te realiseren.

De (sub-) selectiecriteria afzonderlijk worden relatief gewogen van elkaar. In dit kader is het van belang dat de beoordelingscommissie de inschrijvers controleert op uitsluitingsgronden, (geschiktheid)eisen, voorafgaande aan de selectiecriteria, zodat alle inschrijvingen die invloed hebben op de eindrangschikking regelmatig zijn en aanvaardbaar zijn.

De aangemelde partijen wordt gevraagd om referenties (volgens format bijlage 3) en een visie op de ontwikkeling van de woningen te verwoorden op maximaal 3 pagina's A4 (Arial, lettergrootte 10 of vergelijkbaar). Het is toegestaan om een referentieopdracht voor beide kerncompetenties aan te dragen. De referenties moeten zijn voorzien van een tevredenheidsverklaring van desbetreffende opdrachtgever.

In deze visie wordt ingegaan op:

- Stedenbouw, architectuur en beeldkwaliteit
- Duurzaamheid
- Omgeving en overlastbeperking

De referentie(s) en de visie/ervaring worden als volgt beoordeeld door de beoordelingscommissie:

3.5.1 Selectiecriterium 1 (maximaal 40 punten)

De mate waarin de referentie(s) aantonen dat u in staat bent om het project te realiseren weegt mee voor 40%. Maximaal 2 referenties.

Verwerk de antwoorden als toelichting op de referenties hoe u dat in het verleden heeft aangepakt:

Kerncompetentie 1 (Projecten landelijk gebied)

Wat voor ervaring heeft u met soortgelijke projecten in landelijk gebied met een dorpskarakter? Maak duidelijk waar en in welke rol u ervaring heeft opgedaan en in hoeverre u financieel verantwoordelijk was. Naarmate u meer ervaring heeft met het ontwikkelen en uitwerken van een dergelijk project scoort u hoger *(maximaal 25 punten)*

Aanleveren referentie Format bijlage 3. U werkt dit uit in maximaal 2 pagina's A4-formaat per referentie. Dit maximumaantal pagina's voor de hoofdtekst in lettertype Arial, lettergrootte minimaal 10 is inclusief tabellen, foto's en bijlagen. Tevredenheidsverklaring mag afzonderlijk worden ingediend.

Kerncompetentie 2 (Informatievoorziening en overlast omwonenden)

Wat voor ervaring heeft u met informeren van en beperken van overlast voor omwonenden? Hoe heeft u er in eerdere projecten voor gezorgd dat omwonenden zich daadwerkelijk gehoord voelden en zijn daar publicaties over? Er is een groot verschil tussen communiceren (zenden) en daadwerkelijk samen op zoek gaan naar goede oplossingen. Hoe kijkt u daar tegenaan? *(maximaal 15 punten)*

Aanleveren referenties volgens Format bijlage 3. U werkt dit uit in maximaal 2 pagina's A4-formaat per referentie. Dit maximumaantal pagina's voor de hoofdtekst in lettertype Arial, lettergrootte minimaal 10 is inclusief tabellen, foto's en bijlagen. Tevredenheidsverklaring mag afzonderlijk worden ingediend.

3.5.2 Selectie criterium 2 (Maximaal 60 punten)

De mate waarin uw visie aansluit op de eisen en wensen van de gemeente weegt mee voor 60%.

Verwerk de antwoorden op onderstaande vragen in uw visie:

- Wat zijn de architectonische- en beeldkwaliteitskenmerken van de nieuwe woningen? Het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan zijn hierin leidend. *(maximaal 30 punten)*
- Welke ambities heeft u op het gebied van duurzaamheid? Hou hierbij rekening met de thema's;
 - Energie- en warmtehuishouding
 - Materiaalgebruik

Deze ambities moeten later realistisch uitgewerkt kunnen worden. *(maximaal 20 punten)*

- Hoe gaat u communiceren met omwonenden en wat is uw beeld op het beperken van overlast voor de omgeving *(maximaal 10 punten)*

De aangemelde partijen wordt gevraagd om uw visie op de eisen en de wensen. U werkt dit uit in maximaal 3 pagina's A4-formaat. Dit maximumaantal pagina's voor de hoofdtekst in lettertype Arial, lettergrootte minimaal 10 is inclusief tabellen, figuren en bijlagen.

In Bijlage 4 treft u de beoordelingstabel aan.

3.6 Bekendmaking uitslag selectiefase

Maximaal vijf (5) Gegadigden op wie geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, die voldoen aan de geschiktheidseisen en die de hoogste score behalen op de combinatie van referentie en de visie/ ervaring, worden uitgenodigd voor de gunningsfase. De overige Gegadigden ontvangen tegelijkertijd schriftelijk bericht dat zij niet geselecteerd zijn.

Als u het niet eens bent met de uitslag kunt u daartegen bezwaar maken door een kort geding aanhangig te maken bij de burgerlijke rechter.

4 Doorkijk naar de gunningsfase

4.1 Gunningsfase

De maximaal vijf (5) overgebleven deelnemers krijgen de definitieve gunningsleidraad toegezonden en worden uitgenodigd om in te schrijven.

In die gunningsleidraad treft u minimale eisen en gunningscriteria aan. De minimale eisen zijn:

1. De inschrijving moet voldoen aan de programmatische eisen en de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente.
2. De Inschrijver stemt in met de minimale grondwaarde van € 2.375.000, - exclusief de daarover verschuldigde belasting, kosten, rechten, leges en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd door de Inschrijver (kosten koper). Minimale grondwaarde is gebaseerd op prijspeil 01-01-2025 en wordt jaarlijks geïndexeerd met 3% tot het moment van leveren.
3. De inschrijving en de bieding dienen minimaal 6 maanden geldig te zijn. Deze clause biedt de gemeente de gelegenheid om met de partij die als tweede is geëindigd in gesprek te gaan indien de definitieve contractonderhandelingen met de partij de beste score had behaald tijdens de gunningsfase niet succesvol kunnen worden afgerond.

Wanneer een inschrijving niet voldoet aan één van de minimeisen, wordt de inschrijving uitgesloten van verdere deelname en vervalt het recht op de in 2.8 beschreven vergoeding.

Vervolgens worden de inschrijvingen (naar verwachting) beoordeeld op de volgende gunningscriteria:

Thema 1: Stedenbouw, architectuur en beeldkwaliteit (maximaal 60 punten)

Thema 2: Duurzaamheid (maximaal 40 punten)

Thema 3: Omgeving en overlastbeperking (maximaal 30 punten)

Thema 4: Bod (maximaal 70 punten)

De uitslag wordt met partijen schriftelijk gecommuniceerd inclusief een toelichting op de uitslag.

4.2 Gunning

Na beoordeling door een beoordelingscommissie volgt er een voornemen tot gunning.

Andere Inschrijvers krijgen 20 kalenderdagen de tijd om bezwaar aan te tekenen tegen de uitkomst van de voorlopige gunning door middel van het aanhangig maken van een kort geding procedure bij de rechtbank Alkmaar. Deze termijn is een vervaltermijn. Indien niet tijdig en op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt vervalt elk recht van de Inschrijver om tegen de beslissing van de gemeente Drechterland bezwaar aan te tekenen dan wel een rechtsvordering in te stellen.

De beslissingen van de gemeente ter zake de gunning zijn aan te merken als beslissingen ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling van de gemeente zodat daarentegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene Wet Bestuursrecht). Na definitieve gunning treden partijen (gemeente en partij waaraan het project voorlopig is gegund) in overleg met als doel ondertekening van een koop- en ontwikkelovereenkomst met ontbindende voorwaarden. Als partijen niet binnen 4 maanden na de datum van gunning tot overeenstemming en ondertekening komen, behoudt gemeente Drechterland zich het recht voor met de eerstvolgende Inschrijving van de uitslag van de gunningsfase (nummer 2, daarna nummer 3, et cetera) in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen.

De levering van de grond geschiedt na de definitieve gunning en de daarbij behorende contracten getekend zijn.

Door het indienen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) en (indien geselecteerd een Inschrijving) verklaart een Inschrijver zich zonder voorbehoud akkoord met de inhoud van de selectie-, voorlopige en definitieve gunningsleidraad, inclusief bijbehorende bijlagen.

5 Bijlagen

1. Uniform Europees Aanbestedingsformulier (UEA)
2. Formulier Verklaring vermogen
3. Format referentie(s)
4. Beoordelingstabel
5. Stedenbouwkundigplan
6. Beeldkwaliteitsplan
7. Kaarten
8. Overzicht bouwprogramma
9. Vragenlijst
10. Checklist aanbesteding