

SELECTIEDOCUMENT VERKOOPPROCEDURE
TEN BEHOEVE VAN GEMEENTE WADDINXVEEN

'T Suyt 2

Versie: definitief
Datum: 24 april 2025



Inhoudsopgave

1. Algemeen	7
1.1. De gemeente Waddinxveen c.q. de Uitvrager.....	7
1.2. Doel Verkoop ofwel de opgave.....	8
1.3. Overeenkomst	8
1.4. Didam-arrest: geen aanbestedingsprocedure	8
2. Omschrijving Locatie	10
3. Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen, Selectiecriteria.....	11
3.1. Uitsluitingsgronden	11
3.2. Geschiktheidseisen: Technisch bekwaamheid.....	11
3.2.1. Referentieprojecten (ervaring) – de eisen	11
3.3. Selectiecriteria	12
3.3.1. Beoordeling Selectiecriteria.....	12
3.3.2. Selectie criterium Referentieprojecten - de wensen.....	12
3.3.3. Beoordeling Referentieprojecten	12
3.3.4. Selectie criterium Integraliteit	13
3.3.5. Beoordeling Integraliteit	13
3.3.6. Selectie criterium Visie op de opgave	13
3.3.7. Beoordeling Visie op de opgave.....	14
4. Aanmeldingsvereisten	15
4.1. Indienen Aanmelding	15
4.2. Checklist Aanmelding	15
4.3. Combinatie van ondernemingen.....	16
4.4. Voorwaarden beroep op bekwaamheden van Derden.....	16
4.5. Rechtsgeldige ondertekening	17
5. Beoordelingsproces.....	18
5.1. Beoordelingsteam.....	18
5.2. Beoordelingsprocedure Aanmeldingen	18
5.3. Besluitvorming selectie en kort geding	19
6. Verloop Verkoopprocedure	20
6.1. Fases Verkoopprocedure	20
6.1.1. Fase 1 Selectiefase	20
6.1.2. Fase 2 Verkoopfase	20
6.2. Definitief Verkoopdocument	20
6.3. Communicatie en planning	20
6.4. Inlichtingen.....	21
7. Procedurele voorwaarden	22

7.1. Controle	22
7.2. Vervallen Aanmelding na selectie	22
7.3. Deelnamevergoeding	22
7.4. Overige wettelijke kaders	22
7.5. Toetsing	23
7.6. Deelnamevoorwaarden	23
7.7. Voertaal	24
7.8. Correspondentie	24
7.9. Voorbehoud	24
7.10. Omissies en/of onjuistheden	24
7.11. Geheimhouding	24
7.12. Intellectueel eigendom	25
Bijlage 1 Aanmeldingsformulier	26
Bijlage 2 Concept koop- en ontwikkelovereenkomst	28
Bijlage 3 Kaart Locatie	29
Bijlage 4 Stedenbouwkundig plan 't Suyt II	30
Bijlage 5 Inrichtingsplan 't Suyt II	31
Bijlage 6 Combinatieverklaring	32
Bijlage 7 Referentieformulier	34
Bijlage 8 Verklaring beroep op Derden (onderaanneming)	35
Bijlage 9 Concept Verkoopdocument 't Suyt 2	37

Begripsbepalingen

In dit Selectiedocument worden de onderstaande begrippen met een hoofdletter gebruikt. Gedefinieerde begrippen kunnen, zonder verlies van betekenis, zowel in enkelvoud als in meervoud worden gehanteerd. De begripsbepalingen gelden voor het gehele Selectiedocument.

Aanbieding

De door de Gegadigden in te dienen documenten in de Verkoopfase van de Verkoopprocedure. Op basis van de Aanbieding wordt een Winnaar geselecteerd.

Aanmelding

De door de Geïnteresseerde in te dienen documenten voor deelname aan de Selectiefase. Met het indienen van een Aanmelding doet een Geïnteresseerde het verzoek voor toelating tot de Verkoopfase.

Aanmeldingsformulier

De verklaring van een Geïnteresseerde waarmee deze aangeeft:

1. dat er geen uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn;
2. dat hij voldoet aan de in de aankondiging of in de Verkoopdocumenten gestelde Geschiktheidseisen;
3. dat hij voldoet of zal voldoen aan de technische specificaties en uitvoeringsvoorwaarden, die milieu en dierenwelzijn betreffen of die gebaseerd zijn op sociale overwegingen;
4. op welke wijze hij voldoet aan de Selectiecriteria.

Beoordelingscriteria

De criteria aan de hand waarvan de Uitvrager de Aanbiedingen van de Gegadigden in de Verkoopfase inhoudelijk beoordeelt en overgaat tot Toewijzing aan de Winnaar.

Bijlage

Een Bijlage bij één van de Verkoopdocumenten, die hier onlosmakelijk onderdeel van uitmaakt.

Combinant

Een partij (rechtspersoon) die deel uitmaakt van een samenwerking; Combinatie.

Combinatie

Een samenwerking tussen partijen (rechtspersonen), die gezamenlijk als één Geïnteresseerde een Aanmelding doen.

Gegadigde

De maximaal drie geselecteerde Geïnteresseerden, die op basis van de in dit Selectiedocument genoemde criteria deel mogen nemen aan de Verkoopfase.

Geïnteresseerde(n)

Een natuurlijk persoon, rechtspersoon of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in de Selectiefase, middels een Aanmelding zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Verkoopprocedure.

Geschiktheidseisen

De minimumeisen op basis waarvan de geschiktheid van de Geïnteresseerde kan worden getoetst door de Uitvrager, betrekking hebbend op de financiële en economische draagkracht, de technische bekwaamheid, de beroepsbekwaamheid en/of de beroepsbevoegdheid.

Inlichtingen

Eén of meerdere documenten, waarin de Uitvrager de door Geïnteresseerden/Gegadigden gestelde vragen in het kader van de Verkoopprocedure beantwoordt.

Levensloopbestendige woning

Zelfstandige woning die geschikt (te maken) is voor bewoning in alle levensfasen, met minimale fysieke inspanning en minimale kans op ongevallen. De Levensloopbestendige woningen maken onderdeel uit van het Woonhof. Het doel van een Levensloopbestendige woning is het (zolang mogelijk) faciliteren van zelfstandig wonen, zodat er geen noodzaak hoeft te zijn om te verhuizen bij fysieke beperkingen.

Locatie

't Suyt 2 is een braakliggend terrein gelegen aan de westrand van Waddinxveen, tussen de Onderweg (in het noorden), voetbalvereniging Be Fair (in het zuiden) en de Florijnlaan (in het oosten). De Locatie behelst het kadastrale perceel gemeente Waddinxveen sectie C nummer 6895 gedeeltelijk. De te verkopen kavel heeft een oppervlakte van circa 16.985 m². De Locatie is volledig in eigendom van de Uitvrager.

Overeenkomst

De door de Uitvrager ter afronding van de Verkoopprocedure met de Winnaar te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst.

Selectiecriteria

De criteria op basis waarvan de Uitvrager de Aanmeldingen van Geïnteresseerden inhoudelijk beoordeelt en komt tot een selectie van maximaal drie Geïnteresseerden, die een uitnodiging voor deelname aan de Verkoopfase ontvangen.

Selectiedocument

Het onderhavige, door de Uitvrager opgestelde document, waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden in de eerste fase van de Verkoopprocedure zijn beschreven.

Selectiefase

Deze eerste fase van de Verkoopprocedure, waarin Geïnteresseerden worden uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding en waarin maximaal drie Geïnteresseerden worden geselecteerd voor deelname aan de Verkoopfase.

Toewijzing

Het besluit van de Uitvrager op basis waarvan de Uitvrager voornemens is om de Locatie aan de Winnaar te verkopen.

Uitsluitingsgronden

De gronden op basis waarvan de (persoon van de) Geïnteresseerde of Gegadigde door de Uitvrager uitgesloten kan worden van deelneming aan de Verkoopprocedure.

Uitvrager

De gemeente Waddinxveen, gevestigd aan de Beukenhof 1 te Waddinxveen.

Verkoop

De verkoop van de Locatie aan de Winnaar op basis van de Overeenkomst, die tussen de Winnaar en de Uitvrager wordt gesloten en betrekking heeft op de Locatie zoals beschreven in dit Verkoopdocument.

Verkoopdocumenten

Het geheel aan documenten, inclusief Bijlagen, waarin ten behoeve van de Selectie- en de Verkoopfase van de Verkoopprocedure de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek zijn omschreven.

Verkoopfase

De tweede en laatste fase van de Verkoopprocedure, waarin de maximaal drie geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Aanbieding in te dienen en de Toewijzing van de Verkoop aan een Winnaar plaatsvindt.

Verkoopprocedure

De totale procedure, bestaande uit de Selectie- en de Verkoopfase, om te komen tot de Verkoop van de Locatie aan een Winnaar.

Winnaar

De Gegadigde aan wie de Verkoop op basis van zijn Aanbieding in de Verkoopfase toegewezen wordt.

1. Algemeen

Voor u ligt het Selectiedocument voor de Verkoop van de Locatie “t Suyt 2”. Dit Selectiedocument omschrijft de eerste fase van de Verkoopprocedure en bevat alle informatie voor het doen van een Aanmelding voor deze fantastische Locatie in Waddinxveen.

Het doel van dit Selectiedocument is het beschrijven van de procedure en de voorwaarden om te komen tot de Selectie door de Uitvrager van maximaal drie Gegadigden voor de Verkoopfase.

1.1. De gemeente Waddinxveen c.q. de Uitvrager

Waddinxveen heeft ruim 30.000 inwoners en het inwoneraantal blijft groeien. Niet voor niets staat Waddinxveen op dit moment te boek als de grootste groeigemeente van Nederland. In de gemeente Waddinxveen wordt dus veel gebouwd, zo ook aan de westzijde in de nieuwbouwwijk ‘t Suyt. Het tweede deel daarvan wordt op dit moment ontwikkeld op initiatief van de gemeente. De ambitie van de gemeente is om een aantrekkelijke, groene woonbuurt te realiseren met een gevarieerd woningbouwprogramma (zowel typologie en prijsklasse), waarin duurzaamheid centraal staat.



Figuur 1 Ligging ‘t Suyt (bron: Stedenbouwkundig plan)

Er wordt daarbij sterk ingezet op circulair materiaalgebruik, onder andere door een verlaagde MPG-score en reductie van het primaire grondstoffengebruik. Daarbij wordt gekeken naar biobased oplossingen; onder andere vanwege de positieve effecten op natuurlijke uitstraling, gezondheid en milieu-impact.

De woningbouwontwikkeling van ‘t Suyt fase II in Waddinxveen is onderdeel van de ontwikkeling ‘t Suyt waartoe een voetbalpark (Sportpark Be Fair), dat in 2008 in gebruik is genomen en de ontwikkeling ‘t Suyt I behoort (zie figuur 1). De grond in fase I is uitgegeven als vrije kavels en kleinschalige projectbouw. ‘t Suyt fase II heeft een gedifferentieerd woonprogramma, bestaande uit 160 woningen, met:

- vrije kavels: gerealiseerd door de kopers zelf;
- sociale woningbouw, gerealiseerd door woningcorporatie Woonpartners, en;
- commerciële woningbouw.

Deze Verkoopprocedure betreft enkel de ontwikkeling van commerciële c.q. projectmatige woningbouw. Van de 160 woningen die er gerealiseerd gaan worden zijn 73 commerciële woningen onderdeel van deze opgave c.q. deze Verkoopprocedure.

Voor meer informatie over Waddinxveen verwijzen wij u naar de website:

<https://www.waddinxveen.nl/>. Meer informatie over 't Suyt kunt u vinden via de volgende website: <https://www.tsuyt.nl/>.

1.2. Doel Verkoop ofwel de opgave

De Verkoop heeft als doel om binnen de kaders en uitgangspunten van de Verkoopprocedure een Winnaar te vinden, op basis van de Aanbieding met de beste prijs-/kwaliteitverhouding. De Winnaar koopt de Locatie aan van de Uitvrager en ontwikkelt deze vervolgens voor eigen rekening en risico, binnen de kaders en uitgangspunten van de Verkoopprocedure, tot een duurzame en levendige woonwijk.

De Uitvrager is opzoek naar een ontwikkelende bouwer, eventueel in combinatie met een belegger.

Concreet betreft de Verkoop en de ontwikkeling van de Locatie het volgende:

- de koop- en afname van de Locatie door de Winnaar;
- het integraal ontwerp, de realisatie en de oplevering van:
 - o 19 midden huur woningen;
 - o 46 koopwoningen;
 - o 8 Levensloopbestendige woonhof koopwoningen inclusief de collectieve buitenruimte.
- de verhuur en het beheer van de 19 midden huur woningen met de middenhuurverordening als kader;
- de afzet van:
 - o 46 koopwoningen;
 - o 8 Levensloopbestendige woonhof koopwoningen inclusief de collectieve buitenruimte.
- het voorbereiden en verkrijgen van de vergunningen voor de beoogde realisatie;
- de afstemming met de stakeholders en omwonenden in het gebied over de uitvoering, planning en bouwlogistiek.

De openbare ruimte wordt door de Uitvrager gerealiseerd.

1.3. Overeenkomst

Met de Winnaar van de Verkoopprocedure wordt, nadat de Toewijzing onherroepelijk is, een Overeenkomst gesloten. De conceptversie daarvan is als Bijlage 2 bij dit Selectiedocument gevoegd.

1.4. Didam-arrest: geen aanbestedingsprocedure

De Verkoop van de Locatie door de Uitvrager 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 Uitvrager bij deze Verkoopprocedure gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het beginsel om bij de voorgenomen uitgifte van een onroerende zaak aan potentiële gegadigden mededingingsruimte te bieden, één en ander zoals door de Hoge Raad bevestigd in haar arrest d.d. 21 november 2021 (het 'Didam-arrest'). Door het volgen van de

Verkoopprocedure geeft de Uitvrager invulling aan voormeld Didam-arrest, doordat zij op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria een koper selecteert voor de Locatie, waarbij aan alle potentiële gegadigden die voldeden aan de Geschiktheidseisen en de Selectiecriteria en op wie de Uitsluitingsgronden niet van toepassing waren, mededingingsruimte is geboden in de Selectiefase.

2. Omschrijving Locatie

In hoofdstuk 2 van het concept Verkoopdocument zijn de (beleids)kaders die van toepassing zijn op de Verkoop en de ontwikkeling van de Locatie omschreven. Het gaan dan onder andere om het woonprogramma, planologie en de eigendomssituatie. In bijlage 3 is de kaart van de Locatie bijgevoegd, in bijlage 4 het Stedenbouwkundig plan en bijlage 5 het Inrichtingsplan. Hoofdstuk 2 van het concept Verkoopdocument bestaat uit de volgende paragrafen:

- 2.1 Omgeving 't Suyt
- 2.2 Locatie
- 2.3 Woonprogramma 't Suyt 2
- 2.4 Woonprogramma Locatie
- 2.5 Planologie
- 2.6 Beleid

3. Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen, Selectiecriteria

3.1. Uitsluitingsgronden

De Uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op deze Verkoopprocedure, zijn opgenomen in het Aanmeldingsformulier (Bijlage 1). De Geïnteresseerde waarop één of meer van de Uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt uitgesloten van deelneming aan de Verkoopprocedure. In geval de Geïnteresseerde een samenwerkingsverband (Combinatie) is, wordt de Geïnteresseerde uitgesloten indien één of meer van genoemde Uitsluitingsgronden van toepassing zijn op één of meer van de ondernemers in het samenwerkingsverband.

Om aan te tonen dat de Uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn op de Geïnteresseerde, of in geval van een samenwerkingsverband: alle ondernemingen in het samenwerkingsverband, dient de Geïnteresseerde bij zijn Aanmelding het Aanmeldingsformulier/de Aanmeldingsformulieren als voorgeschreven in Bijlage 1 te voegen.

3.2. Geschiktheidseisen: Technisch bekwaamheid

De Geïnteresseerde dient aan de navolgende minimeisen op het gebied van technische bekwaamheid te voldoen:

3.2.1. Referentieprojecten (ervaring) – de eisen

De Geïnteresseerde, of in geval van een samenwerkingsverband: de Combinatie, dient middels het invullen van Bijlage 7 aan te tonen dat in de vijf jaar voor de datum van Aanmelding, ervaring is opgedaan in ten minste de navolgende referentie-eisen, door referentieprojecten in te dienen, die door de Geïnteresseerde op vakkundige en regelmatige wijze zijn uitgevoerd. Het referentieproject dient afgerond te zijn op de datum van Aanmelding. Per referentie-eis dient de Geïnteresseerde één formulier te gebruiken.

- *Referentie-eis 1 Risicodragende gebiedsontwikkeling*

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een project met ten minste dertig (30) grondgebonden woningen, waarvan minstens twee verschillende grondgebonden woningtypes, dat hij voor eigen rekening en risico heeft gerealiseerd. Dat wil zeggen dat de Geïnteresseerde volledig verantwoordelijk was voor zowel het ontwerp als de realisatie als de verkoop van de woningen.

- *Referentie-eis 2 Duurzame bouw*

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een project, dat hij heeft ontwikkeld en gerealiseerd met ten minste tien (10) grondgebonden woningen, met een bovenwettelijke energieprestatie op het moment van oplevering van het project, zoals bijvoorbeeld met energielabel A+++ of energielabel A++++. Daarnaast dient de Geïnteresseerde in dit project aandacht te schenken aan klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit.

- *Referentie-eis 3 Circulaire bouw*

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een project, dat hij heeft ontwikkeld en gerealiseerd met ten minste tien (10) grondgebonden woningen, met aandacht voor circulariteit. Onder circulariteit verstaat de Uitvrager met name materiaalgebruik (lees: het voorkomen primair grondstofgebruik) en milieu-impact.

3.3. Selectiecriteria

Om in de Verkoopprocedure terug te selecteren naar de drie meest geschikte Geïnteresseerden, worden de Geïnteresseerden beoordeeld aan de hand van de hieronder vermelde Selectiecriteria.

3.3.1. Beoordeling Selectiecriteria

Het beoordelingsteam kent punten toe aan de antwoorden op de gevraagde Selectiecriteria. In totaal kunnen er 100 punten worden gescoord.

Nr.	Selectiecriteria	Score
1	Referentieprojecten	45 punten
2	Integraliteit	10 punten
3	Visie op de opgave	45 punten

3.3.2. Selectie criterium Referentieprojecten - de wensen

De Geïnteresseerde, of in geval van een samenwerkingsverband: de gezamenlijke ondernemingen, kan punten verdienen wanneer hij vijf jaar voor de datum van Aanmelding de navolgende referentieprojecten op vakkundige en regelmatige wijze heeft uitgevoerd en opgeleverd.

Nr.	Selectie criterium Referentieprojecten
1	<i>Risicodragende gebiedsontwikkeling</i> De referentie betreft: - een mix c.q. diversiteit aan verschillende type grondgebonden woningen; - een ontwikkeling in het groen, waarbij er een duidelijke link wordt gelegd tussen de woningen en een hoogwaardig ontwikkelde openbare ruimte; - een uitleglocatie.
2	<i>Duurzame bouw</i> De referentie betreft een woningbouwontwikkeling, waarin duurzaamheid breed en integraal is benaderd. Dit komt tot uitdrukking in: - energiezuinige woningen met een groot aandeel hernieuwbare energie (energielabel A+++ of nog beter A++++); - klimaatadaptieve maatregelen conform de Leidraad klimaatadaptief bouwen (of vergelijkbaar); - natuurinclusief bouwen (in en rondom de woningen).
3	<i>Circulaire bouw</i> De referentie betreft een woningbouwontwikkeling, waarin circulariteit breed is benaderd. Dit komt tot uitdrukking in verschillende onderdelen van Het Nieuwe Normaal raamwerk (v1.1) voor grondgebonden woningbouw, waaronder: - Milieuprestatie Gebouw (MPG) van $\leq 0,45$; - Materiaalgebonden CO₂-uitstoot van ≤ 200 kg CO₂-eq/m² BVO; - Herkomst van materialen van $\geq 25\%$ op basis van massa biobased, hergebruikt en gerecycled; - Losmaakbaarheid van $\geq 55\%$; - Massapercentage biobased $> 30\%$; - Materialenpaspoort (bijvoorbeeld: Madaster of BCI-gebouw).

3.3.3. Beoordeling Referentieprojecten

Wanneer meer dan drie Geïnteresseerden voldoen aan de gestelde referentie-eisen, dan worden de Geïnteresseerden beoordeeld aan de hand van de Selectiecriteria. Het beoordelingsteam beoordeelt de ingediende referentieprojecten voor het Selectie criterium referentieprojecten per referentie. Een referentieproject wordt beter beoordeeld naarmate dit aan meer van de benoemde wensen invulling

geeft en het referentieproject een betere invulling geeft aan de benoemde wensen. De puntenwaardering is als volgt:

Omschrijving:	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 3	
Voldoet onvoldoende Voldoet onvoldoende aan de wensen en heeft geen onderscheidend vermogen.	0	0	0	
Voldoet voldoende Voldoet voldoende aan de wensen, maar biedt beperkte meerwaarde.	5	5	5	
Voldoet goed Voldoet goed aan de wensen en biedt meerwaarde.	10	10	10	
Voldoet zeer goed Voldoet zeer goed aan de wensen en biedt veel meerwaarde.	15	15	15	
Totaalscore	15	15	15	45

Het maximaal aantal te behalen punten voor het Selectiecriteria Referentieprojecten komt conform de bovenstaande tabel op 45 punten. Voor het bepalen van de score voor het Selectiecriteria Referentieprojecten worden de behaalde punten per referentieproject bij elkaar opgeteld.

3.3.4. Selectiecriteria Integraliteit

De Geïnteresseerde, of in geval van een samenwerkingsverband: de gezamenlijke ondernemingen, kan daarnaast punten verdienen wanneer hij met één referentieproject aan meerdere zo niet alle referentie-eisen voldoet. Er zijn 10 punten te verdienen voor integraliteit, zie de volgende paragraaf voor de puntenverdeling.

3.3.5. Beoordeling Integraliteit

Voor het bepalen van de score voor het Selectiecriteria integraliteit wordt de volgende onderverdeling gehanteerd:

Omschrijving:	Punten
Voldoet aan alle referentie-eisen met één referentieproject	10
Voldoet aan de kerncompetenties met twee referentieprojecten	5
Voldoet aan de kerncompetenties met drie referentieprojecten	0

3.3.6. Selectiecriteria Visie op de opgave

Om een beter begrip te krijgen van het gedachtengoed en de aanpak van de Geïnteresseerde voor de herontwikkeling van de Locatie hecht de Uitvrager eraan om een beknopte visie te ontvangen. In deze visie geeft de Geïnteresseerde antwoord op onderstaande vragen. Het betreft hier uitdrukkelijk een visie op de opgave aan de hand van de beantwoording van deze vragen en niet het indienen van een concept of plan. In de Verkoopfase dient de visie verder uitgewerkt te worden.

De visie moet een antwoord geven op de volgende vragen:

- Hoe denkt u duurzaamheid integraal te benaderen voor de woningbouwontwikkeling op de Locatie?
- Wat is uw visie op circulair bouwen voor de Locatie? Ga daarbij tenminste in op:
 - Het realiseren van een MPG-score van 0,45 of lager;
 - Het beperken van het gebruik van niet-primaire grondstoffen;

- De toepassing van biobased en hernieuwbare grondstoffen;
- Het realiseren van losmaakbare verbindingen;
- Het realiseren van een materiaalgebonden CO₂-uitstoot (MPG-2) van 200 kg CO₂-eq/m² BVO of lager.
- De mogelijkheid van het toepassen van een materiaalpaspoort.
- Hoe denkt u de overgangszone (privé openbaar) naar het landschap te benaderen (zie pagina 28 en verder van het stedenbouwkundig plan)?
- Hoe kijkt u aan tegen de gevraagde woningbouwdifferentiatie voor de Locatie? Ga daarbij in op de kansen en bedreigingen die u ziet.
- Op welke manier denkt u uw expertise en netwerk in te kunnen zetten voor de Locatie?

De visie is het vertrekpunt voor de Aanbieding in de Verkoopfase. De Aanbieding moet hierop voortborduren.

3.3.7. Beoordeling Visie op de opgave

Het beoordelingsteam beoordeelt de ingediende stukken voor het Selectiecriterium visie integraal. Een visie wordt beter beoordeeld naarmate deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft en wanneer de visie een betere invulling geeft aan de benoemde wensen. Een visie wordt beter beoordeeld als deze:

- de Gemeente overtuigt en het comfort geeft dat de Geïnteresseerde in staat is voor de opgave een realistisch ambitieniveau neer te leggen en dat ook waar te maken;
- een open en eerlijk verhaal vertelt;
- dilemma's, kansen en uitdagingen identificeert en gebruik maakt van creativiteit en oplossingsgerichtheid.

Voor het Selectiecriterium visie kunnen maximaal 45 punten gehaald worden. Bij de beoordeling worden de volgende categorieën gebruikt (onvoldoende, voldoende, goed of zeer goed). De categorieën hebben de volgende puntenaantallen:

Omschrijving:	Aantal punten
Onvoldoende De visie is onvoldoende overtuigend en geeft onvoldoende invulling aan de wensen van de Uitvrager. De visie heeft een standaard verhaal. Uit de visie blijkt dat de Geïnteresseerde de opgave onvoldoende doorgrondt.	0
Voldoende De visie is overtuigend en geeft deels invulling aan de wensen van de Uitvrager. De visie heeft meerwaarde en een onderscheidend vermogen. Uit de visie blijkt dat de Geïnteresseerde de opgave deels doorgrondt.	15
Goed De visie is zeer overtuigend en geeft invulling aan de wensen van de Uitvrager. De visie heeft veel meerwaarde en een duidelijk onderscheidend vermogen. Uit de visie blijkt dat de Geïnteresseerde de opgave goed doorgrondt.	30
Zeer goed De visie voldoet boven verwachting en geeft zeer goed invulling aan de wensen van de Uitvrager. De visie is verrassend en hieruit blijkt dat de Geïnteresseerde de opgave uitmuntend doorgrondt.	45

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. Indienen Aanmelding

De indiening van de Aanmelding kan niet op een andere manier plaatsvinden dan hierna vermeld:

- a. voor de structuur van de Aanmelding verwijst de Uitvrager naar paragraaf 4.2;
- b. de volledige Aanmelding dient via TenderNed te worden ingediend;
- c. de Aanmelding dient voor de in de planning genoemde datum en tijd te worden ingediend;
- d. Aanmeldingen die niet uiterlijk op de sluitingsdatum en tijdstip, dan wel niet in de voorgeschreven wijze door Uitvrager zijn ontvangen, zijn ongeldig en worden door Uitvrager niet in behandeling genomen. De Geïnteresseerde draagt het risico voor een correcte en tijdige indiening van zijn Aanmelding. Te laat is te laat!
- e. indien de Geïnteresseerde bij het indienen van zijn Aanmelding hinder ondervindt wegens een storing van TenderNed stelt hij de Uitvrager hiervan, voor sluiting van de digitale kluis, op de hoogte via de berichtenmodule van TenderNed. Indien TenderNed volledig onbereikbaar is, kunt u dit melden via inkoop@waddinxveen.nl;
- f. door middel van het indienen van een Aanmelding verklaart een Geïnteresseerde dat hij akkoord gaat met de eisen en voorwaarden uit de Verkoopdocumenten.

4.2. Checklist Aanmelding

Een Aanmelding dient te bestaan uit de volgende delen:

- deel 1 Aanmelding;
- deel 2 Selectiecriteria Referentieprojecten;
- deel 3 Selectiecriteria Visie op de opgave.

Voor een Aanmelding dient een Geïnteresseerde de volgende stukken aan te leveren:

Deel 1:

- een ingevuld Aanmeldingsformulier waarop tevens de Uitsluitingsgronden vermeld staan (Bijlage 1);
- een kopie van de inschrijving van de Geïnteresseerde in het handelsregister van de KvK en indien van toepassing: van Derden uit de Combinatie in het handelsregister van de KvK;
- indien van toepassing: een ingevulde Combinatieverklaring (Bijlage 6).

Deel 2:

- een volledig ingevuld referentieformulier per referentie-eis bijgevoegd als Bijlage 7;
- per kerncompetentie één aanvullend document op het referentieformulier met een toelichting op het referentieproject, bestaande uit tekst én beeldmateriaal van maximaal 2 pagina's A4 of 1 pagina's A3 per kerncompetentie.

Deel 3:

- een visie op de opgave bestaande uit één document van maximaal 4 pagina's enkelzijdig A4 aan tekst én beeldmateriaal of maximaal 2 pagina's A3.

4.3. Combinatie van ondernemingen

Indien de Aanmelding geschiedt door een Combinatie van ondernemingen verklaren zij, dat de deelnemers zich gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk stellen voor de Verkoop. Indien de Combinatie de Locatie toegewezen krijgt, dan verklaren de Combinanten, dat zij de Verkoop met de Combinatie zullen uitvoeren.

Tussen de datum van Aanmelding en Toewijzing mag geen wijziging in de samenstelling van de Combinatie plaatsvinden. Ook na de Toewijzing van de Verkoop is dit niet toegestaan, tenzij er sprake is van onvoorziene omstandigheden, die nopen tot een wijziging van de samenstelling van de Combinatie en de Uitvrager hiertoe schriftelijke goedkeuring geeft.

Iedere Combinant moet aantonen dat op hem geen Uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Elke Combinant dient dan ook een afzonderlijk Aanmeldingsformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen en bij de Aanmelding te voegen. Het Aanmeldingsformulier is opgenomen als Bijlage 1.

4.4. Voorwaarden beroep op bekwaamheden van Derden

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

1. Indien aangemeld wordt als Combinatie moeten de desbetreffende Geïnteresseerden een ingevulde Combinatieverklaring van Bijlage 6 bij hun Aanmelding voegen.
2. Binnen de Combinatie dient één contactpersoon te zijn aangewezen die namens de Combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de Combinatie op te treden;
3. Wijzigen van de Combinaties na Aanmelding zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de Combinanten, kan de Geïnteresseerde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij Uitvrager indienen. Uitvrager beoordeelt of er in zijn/haar ogen sprake is van bijzondere omstandigheden, die een wijziging van de Combinatie rechtvaardigen. Hierbij neemt Uitvrager in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle Geïnteresseerden in ogenschouw.
4. Een Geïnteresseerde kan zich, om te voldoen aan de gestelde eisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (Derden c.q. onderaannemers);
5. Indien een Geïnteresseerde zich om te voldoen aan (een deel van) de eisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (Derden) moet de Geïnteresseerde een ingevulde verklaring beroep op Derden (onderaanneming) van Bijlage 8 bij hun Aanmelding voegen.
6. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in Combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als Geïnteresseerde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden alle rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
 - a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
 - b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek, of;
 - c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

4.5. Rechtsgeldige ondertekening

De Geïnteresseerde dient zijn Aanmelding rechtsgeldig te ondertekenen. Deze rechtsgeldigheid dient te blijken uit een uittreksel uit het handels- of beroepsregister van het land van vestiging van de Geïnteresseerde.

Indien de naam van de ondertekenaar van de Aanmelding niet in het uittreksel wordt genoemd, dient een bewijs te worden meegestuurd waaruit blijkt dat de ondertekenaar bevoegd is om te tekenen, bijvoorbeeld aan de hand van een mandaat- of procuratieregeling. Het betreffende bewijs dient rechtsgeldig te zijn ondertekend welke rechtsgeldigheid dient te blijken uit eerder genoemd uittreksel. Het uittreksel mag niet ouder zijn dan zes maanden, te rekenen vanaf de datum waarop de Aanbieding moet zijn ingediend.

5. Beoordelingsproces

5.1. Beoordelingsteam

De beoordeling van de Aanmeldingen wordt uitgevoerd door een beoordelingsteam, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. Dit beoordelingsteam stelt op basis van haar beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan de ambtelijk opdrachtgever van de Uitvrager. Op grond van dit advies wordt bepaald welke drie Geïnteresseerden uitgenodigd worden voor de Verkoopfase. Uitvrager behoudt zich het recht voor om de samenstelling van het beoordelingsteam naar eigen inzicht te wijzigen.

Het beoordelingsteam bestaat uit:

- een projectleider;
- een stedenbouwer;
- een gedelegeerde van de Commissie Omgevingskwaliteit Waddinxveen;
- een planeconoom;
- een adviseur duurzaamheid;
- een adviseur circulariteit;
- een adviseur wonen.

Het beoordelingsteam wordt voorgezeten door twee onafhankelijke voorzitters van Gloudemans, die zelf niet mee beoordelen.

5.2. Beoordelingsprocedure Aanmeldingen

De volgende stappen worden doorlopen om tot een selectie van maximaal drie Geïnteresseerden te komen:

Stap 1 Opening Aanmelding

Geïnteresseerden ontvangen na het indienen van een Aanmelding een bevestiging. 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 het beoordelingsteam.

Stap 2 Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanmeldingen worden inhoudelijk beoordeeld. Aanmeldingen worden eerst getoetst op vormvereisten (zie paragraaf 4.2), compleetheid (zie paragraaf 4.2) en procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 7). De controle wordt uitgevoerd door een onafhankelijk(e) persoon/personen die en geen beoordelende rol heeft/hebben in het beoordelingsteam.

Stap 3 Toetsing eisen Selectiecriteria

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

Stap 4 Inhoudelijke beoordeling wensen Selectiecriteria

Aanmeldingen die overblijven na de toetsing in Stap 3, mits dit er meer dan drie zijn, worden beoordeeld door het beoordelingsteam. De beoordeling gebeurt op basis van de gestelde wensen in de Selectiecriteria (paragraaf 3.3.2., 3.3.4 en 3.3.6), conform de beoordelingssystematiek (paragrafen 3.3.3., 3.3.5. en 3.3.7.). Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt.

De drie Geïnteresseerden met de best scorende Aanmeldingen worden uitgenodigd voor de Verkoopfase.

Stap 5 Gelijke score

Indien na afronding van stap 4 de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de drie Gegadigden voor de Verkoopfase, dan wordt de Geïnteresseerde met de hoogste beoordeling op het Selectie criterium referentieprojecten geselecteerd. Indien dan nog steeds de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de drie Gegadigden voor de Verkoopfase, dan vindt er een loting plaats onder de Geïnteresseerden met de gelijke eindscore. De eventuele loting zal plaatsvinden op het Stads kantoor van de gemeente Waddinxveen. Geïnteresseerden waartussen moet worden geloot, worden uitgenodigd om bij deze loting aanwezig te zijn.

5.3. Besluitvorming selectie en kort geding

Uiterlijk op de datum als genoemd in de planning van paragraaf 6.3 is de Uitvrager voornemens het resultaat van de selectiebeslissing via TenderNed bekend te maken aan alle Geïnteresseerden. Hierbij worden de namen van de drie geselecteerde Gegadigden vermeld met de door hen behaalde scores. Van de overige Geïnteresseerden worden de door hen behaalde scores geanonimiseerd in het overzicht.

Deze schriftelijke mededeling van de selectiebeslissing heeft het karakter van een voorgenomen besluit. Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, hebben de afgewezen Geïnteresseerde(n), 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 te 's Gravenhage.

Indien de afgewezen Geïnteresseerde(n) hiertoe overgaan, dienen zij de Uitvrager hiervan tijdig op de hoogte te stellen door middel van het toesturen van een kopie van de dagvaarding aan de Uitvrager en dit te melden via de berichtenfunctie van TenderNed.

De periode van zeven (7) kalenderdagen geldt als vervalltermijn. Indien niet tijdig voor ommekomst van de vervalltermijn een kort geding aanhangig wordt gemaakt, is de desbetreffende Geïnteresseerde niet ontvankelijk in zijn vorderingen.

Indien er binnen genoemde termijn geen bezwaar tegen de selectiebeslissing wordt ingediend, zal de Uitvrager spoedig daarna overgaan tot afronding van de Selectiefase. De geselecteerde Gegadigden ontvangen dan een uitnodiging voor de Verkoopfase.

6. Verloop Verkoopprocedure

6.1. Fases Verkoopprocedure

Voor de volledigheid zijn hieronder kort de twee fasen omschreven waaruit deze Verkoopprocedure bestaat.

6.1.1. Fase 1 Selectiefase

In deze fase, de Selectiefase, worden Geïnteresseerden openbaar uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding. Uiteindelijk worden de drie best scorende Aanmeldingen uitgenodigd voor de Verkoopfase.

6.1.2. Fase 2 Verkoopfase

Na het doorlopen van de Selectiefase vindt de Verkoopfase plaats. De drie geselecteerde Gegadigden worden hiertoe uitgenodigd en ontvangen het definitieve Verkoopdocument. In deze fase worden de maximaal drie geselecteerde Gegadigden uitgenodigd om een Aanbieding uit te werken voor de Locatie.

In deze fase selecteert het beoordelingsteam de Winnaar van de Verkoopprocedure op basis van de beste prijs-/kwaliteitverhouding. De beoordelingscriteria zijn:

- kwaliteit;
- prijs;
- proces.

Het concept Verkoopdocument is bijgevoegd als Bijlage 9.

6.2. Definitief Verkoopdocument

Nadat de Selectiefase is afgerond, ontvangen de geselecteerde Geïnteresseerden bij de uitnodiging tot aanbidding het definitieve Verkoopdocument. In het Verkoopdocument wordt de Opgave precies omschreven. Voorts bevat het Verkoopdocument de aanwijzingen voor het doen van de Aanbieding en de Beoordelingscriteria op grond waarvan de winnende Aanbieding wordt bepaald. De Verkoop is niet eerder toegewezen dan na definitieve Toewijzing door de Uitvrager.

Met de publicatie van het definitieve Verkoopdocument aan de drie Gegadigden wordt de inhoud hiervan, waaronder de planning voor de Verkoopfase, nader gespecificeerd en definitief gemaakt. Op ondergeschikte onderdelen kan het Verkoopdocument, na het doorlopen van de Selectiefase, door de Uitvrager gewijzigd worden ten opzichte van de concept versie, die bij dit Selectiedocument is gevoegd.

6.3. 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 met zorg samengesteld. De Uitvrager 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	Omschrijving
1	7 mei 2025	Aankondiging van de selectie
2	22 mei 2025 voor 13.00 uur	Uiterste datum voor het stellen van vragen
3	2 juni 2025	Uiterste datum waarop vragen Inlichtingen zijn beantwoord
4	19 juni 2025 voor 13.00 uur	Indienen Aanmeldingen door Geïnteresseerden
5	Juni - juli 2025	Beoordeling en selectie door Uitvrager
6	16 juli 2025	Bekend maken uitslag selectieprocedure
7	17 - 23 juli 2025	Bezwaartermijn (7 kalenderdagen)

	Verkoopfase INDICATIEF	
	Datum	Omschrijving
8	24 juli 2025	Verzenden definitief Verkoopdocument
9	9 september 2025	Uiterste datum voor het stellen van vragen
10	18 september 2025	Uiterste datum waarop vragen Inlichtingen zijn beantwoord
11	30 september 2025	Indienen dialoogproducten
12	7 oktober 2025	Dialoogronde
13	21 oktober 2025	Publiceren verslag dialoogronde
14	4 november 2025	Uiterste datum indienen Aanbieding
15	4 november 2025	Opening van de Aanbiedingen
16	November 2025	Beoordeling Aanbiedingen
17	November 2025	Presentaties Aanbiedingen
18	December 2025	Bekendmaken toewijzingsbeslissing
19	December – januari 2026	Bezwaartermijn (20 kalenderdagen)
20	Januari 2026	Sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst

De data genoemd bij activiteit 4 en 14 zijn fataal. Geïnteresseerden die hun Aanmelding te laat indienen worden uitgesloten van de Verkoopprocedure.

6.4. Inlichtingen

Geïnteresseerden kunnen tot de in de planning van paragraaf 6.3 genoemde datum en tijd vragen stellen naar aanleiding van het Selectiedocument en de bijbehorende Bijlagen. De vragen dienen via de vragenfunctie van TenderNed te worden ingediend.

Geïnteresseerden worden aangemoedigd hun vragen in een zo vroeg mogelijk stadium te stellen. De Uitvrager zal de antwoorden op de schriftelijke en tijdig gestelde vragen vastleggen in één of meer Inlichtingendocumenten. Vanaf de in de planning genoemde datum worden de Inlichtingen gepubliceerd op TenderNed en kunnen deze worden gedownload. De Inlichtingen vormen een integraal onderdeel van de Verkoopdocumenten.

Indien een Geïnteresseerde van mening is dat hij een individuele vraag heeft, dan dient deze dit duidelijk aan te geven, middels het aanvinken van de optie “individuele vraag” in TenderNed.

Uitvrager zal uiterlijk drie (3) dagen voor het verschijnen van de Inlichtingen een standpunt innemen over de kwalificatie “individuele vraag” en dit via TenderNed te communiceren met de desbetreffende Geïnteresseerde. Indien de Uitvrager van mening is dat dit een vraag betreft waarvan de beantwoording voor alle Geïnteresseerden van belang is, worden deze alsnog voor alle Geïnteresseerden beantwoord, tenzij het betreffende Geïnteresseerde besluit zijn vraag in te trekken.

7. Procedurele voorwaarden

7.1. Controle

De Uitvrager kan de door de Geïnteresseerden in het kader van deze Verkoopprocedure verstrekte informatie op juistheid en volledigheid (laten) controleren. Hij behoudt zich het recht voor om bewijsstukken en verklaringen en andere documenten op te vragen. Uitvrager is hiertoe niet verplicht. Het bewust verstrekken van onjuiste informatie en/of het bewust onjuist invullen van de Aanmeldingsformulieren wordt door de Uitvrager aangemerkt als het afleggen van een valse verklaring en leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

7.2. Vervallen Aanmelding na selectie

De Uitvrager behoudt zich het recht voor om, wanneer één of meerdere geselecteerde Geïnteresseerde(n) zich terugtrekken na de selectiebeslissing, de eerstvolgende geschikte Geïnteresseerde(n) uit te nodigen die conform de uitslag van de Selectiefase (zie hoofdstuk 5) in aanmerking komt om een Aanbieding te doen, zodanig dat wederom maximaal drie partijen zijn geselecteerd om een Aanbieding te doen. De Gegadigde(n) die in een later stadium te kennen is gegeven dat hij wordt uitgenodigd om een Aanbieding te doen, accepteert dat hij ten opzichte van de eerder geselecteerde Geïnteresseerden mogelijk minder tijd heeft om zijn Aanbieding samen te stellen.

7.3. Deelnamevergoeding

In de Selectiefase van de Verkoopprocedure wordt van de Geïnteresseerden een beperkte inzet gevraagd. In deze fase wordt dan ook geen financiële vergoeding verstrekt.

Uitvrager kent voor alle geldige, niet winnende, Aanbiedingen in de Verkoopfase een vergoeding toe van € 20.000,- per Aanbieding.

7.4. Overige wettelijke kaders

Geïnteresseerden worden er op gewezen dat de bepalingen betreffende belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in Nederland, op te vragen zijn bij, respectievelijk het ministerie van Financiën, het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid en het ministerie van Infrastructuur en Milieu. In de Aanbieding dient met deze bepalingen rekening te worden gehouden.

De Geïnteresseerde dient bij het opstellen van de Aanbieding rekening te houden met de verplichtingen op het gebied van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht uit hoofde van:

- het recht van de Europese Unie,
- het nationale recht,
- collectieve arbeidsovereenkomsten, en
- uit hoofde van de in bijlage X van richtlijn 2014/24/EU vermelde bepalingen van internationaal milieu-, sociaal en arbeidsrecht.

7.5. Toetsing

Het staat Uitvrager vrij om contact op te nemen met de door Geïnteresseerde opgegeven contactpersonen of andere vertegenwoordigers van de referentie.

Daadwerkelijke toetsing van de bewijsstukken die ten grondslag liggen aan de onderwerpen uit de Aanmeldingsformulier vindt achteraf plaats en uitsluitend bij de Geïnteresseerde, of in geval van een samenwerkingsverband: alle ondernemingen in het samenwerkingsverband, die in aanmerking komen voor het doen van een Aanbieding. Dit geldt ook voor Derden waarop Geïnteresseerde een beroep doet. Betreffende bewijsmiddelen dienen, na een daartoe strekkend verzoek van de Uitvrager, binnen zes (6) dagen te worden overlegd. Geïnteresseerde is zelf verantwoordelijk voor het tijdig kunnen aanleveren van de betreffende bewijsmiddelen en houdt rekening met de doorlooptijden van het aanvragen hiervan.

Het bewust verstrekken van onjuiste informatie en/of het onjuist invullen van de formulieren wordt door de Uitvrager aangemerkt als het afleggen van een valse verklaring en leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

7.6. Deelnamevoorwaarden

Geïnteresseerde, of in geval van een Combinatie, één van de Combinanten, dient aan te tonen dat betreffende ervaring/expertise door Geïnteresseerde zelf is uitgevoerd/geleverd.

Indien één referentieproject aan meerdere referentie-eisen voldoet, mag deze referentieproject ook bij meerdere referentie-eisen worden opgevoerd als referentie. Per referentie-eis dient één referentieformulier ingevuld te worden.

Indien de Geïnteresseerde, een referentieopdracht heeft uitgevoerd in een samenwerkingsverband van ondernemingen, wordt de opdracht slechts als referentieproject aangemerkt indien de Geïnteresseerde kan aantonen dat hij, dan wel de Derde op wiens technische bekwaamheid hij zich beroept, (1) daadwerkelijk en (2) voor de herontwikkeling van de Locatie relevante expertise aan de door het samenwerkingsverband uitgevoerde referentieproject heeft geleverd.

Indien het samenwerkingsverband waarin de betreffende partij heeft gezeten een duidelijke werkverdeling heeft gehad en de Geïnteresseerde, de voor de onderhavige opdracht relevante discipline(s) zelf heeft uitgevoerd, dan zal de betreffende opdracht als referentiewerk aan de Geïnteresseerde worden toegerekend.

Geïnteresseerde dient de informatie m.b.t. de referentieprojecten op basis van de als Bijlage 7 aangehechte formulieren bij de Aanmelding te verstrekken.

De informatie die de Geïnteresseerde verstrekt dient zodanig volledig en eenduidig te zijn dat de Uitvrager kan vaststellen dat wordt voldaan aan de kerncompetenties. In geval van onvolledigheden en/of onduidelijkheden is Uitvrager niet verplicht om de Geïnteresseerde om aanvullende informatie te verzoeken en gerechtigd om de Aanmelding als ongeldig terzijde te leggen. Het eenvoudigweg bevestigen dat in het referentieproject aan de gestelde eis wordt voldaan is onvoldoende.

Dit Selectiedocument en de andere informatie die door de Uitvrager in het kader van deze Verkoopprocedure worden verstrekt, worden slechts verstrekt onder de in dit document genoemde voorwaarden.

Voor de Verkoop zullen uitsluitend de voorwaarden gelden zoals genoemd in de Overeenkomst of enig ander document behorende bij de Verkoopdocumenten. Eigen (algemene) voorwaarden van de

Geïnteresseerde worden hierbij uitdrukkelijk van de hand gewezen. Met het indienen van de Aanmelding verklaart de Geïnteresseerde zich akkoord met de inhoud van het Selectiedocument.

Indien aan een Aanmelding voorwaarden zijn verbonden, wordt de Aanmelding als ongeldig beschouwd en wordt deze niet in behandeling genomen.

7.7. Voertaal

De voertaal tijdens deze Verkoopprocedure is Nederlands. De Aanmelding dient eveneens in de Nederlandse taal te zijn opgesteld. Eventuele bijlagen, zoals technische of standaard documentatie, die in een andere taal gesteld zijn, dienen voorzien te zijn van een Nederlandse vertaling.

7.8. Correspondentie

De correspondentie over deze Verkoopprocedure vindt uitsluitend via TenderNed plaats en alleen volgens de beschreven procedures. Mededelingen, toezeggingen of afspraken, zowel mondeling als schriftelijk, die niet in Inlichtingen zijn vastgelegd en niet via TenderNed zijn gecommuniceerd, zijn niet bindend voor de Uitvrager.

Voor vragen omtrent het gebruik van TenderNed wordt verwezen naar www.tenderned.nl of naar de helpdesk van TenderNed: 0800-8363376.

Geïnteresseerden mogen vanaf de datum van publicatie van het Selectiedocument tot de datum van de Toewijzing geen contact opnemen dan wel onderhouden met Uitvrager en/of door Uitvrager ter zake ingeschakelde adviseurs betreffende onderhavige Verkoopprocedure. Overtreding hiervan kan leiden tot onmiddellijke uitsluiting van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

7.9. Voorbehoud

Uitvrager behoudt zich te allen tijde het recht voor om, om haar moverende redenen, niet tot Toewijzing van de Verkoop over te gaan en de Verkoopprocedure (tussentijds) eenzijdig te beëindigen. De op dat moment nog in de Verkoopprocedure betrokken Geïnteresseerden zullen schriftelijk bericht van Uitvrager ontvangen over het niet doorgaan van de Verkoopprocedure of het niet toewijzen van de Verkoop.

7.10. Omissies en/of onjuistheden

Dit Selectiedocument is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Indien deze naar uw mening desondanks omissies, onduidelijkheden, tegenstrijdigheden of onjuistheden bevat, dient u dit zo spoedig als mogelijk schriftelijk aan de Uitvrager kenbaar te maken, althans uiterlijk voor het verstrijken van de op TenderNed genoemde termijn voor het indienen van vragen over het Selectiedocument.

7.11. Geheimhouding

De Geïnteresseerde verklaart door zijn Aanmelding vertrouwelijk om te gaan met alle informatie die hem in het kader van deze Verkoopprocedure en/of de Locatie wordt verstrekt, of door hem wordt verkregen en geen informatie aan derden beschikbaar te stellen.

Het staat Geïnteresseerden vrij om hiervoor genoemde informatie te delen met de door hem in te schakelen partners, onderaannemers en hulppersonen (Derden). In een dergelijk geval blijft Geïnteresseerde verantwoordelijk voor het nakomen van de geheimhoudingsplicht door genoemde partijen.

7.12. Intellectueel eigendom

Behoudens uitzonderingen door de Auteurswet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming vooraf van de Uitvrager niets uit de Verkoopdocumenten worden verveelvoudigd (anders dan voor het doel van deze Verkoopprocedure) door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins. De Geïnteresseerde verklaart zich hiermee akkoord door het indienen van zijn Aanmelding.

Bijlage 1 Aanmeldingsformulier

Naam Geïnteresseerde:	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
Kvk-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

Hiermee verklaart ondergetekende zich te conformeren aan alle eisen en voorwaarden zoals gesteld in het Selectiedocument "t Suyt 2". Verder verklaart ondergetekende dat er geen van onderstaande Uitsluitingsgronden van toepassing zijn op de Geïnteresseerde(n).

Deze Aanmelding wordt onvoorwaardelijk gedaan.

Plaats:	
Datum:	
Handtekening:	

Uitsluitingsgronden

1. De Uitvrager sluit van deelneming aan de onderhavige Verkoopprocedure Geïnteresseerden uit waar één of meerdere Uitsluitingsgronden op van toepassing is/zijn. De Geïnteresseerde verklaart dat geen van de onderstaande Uitsluitingsgronden op haar van toepassing is:
 - I. Gronden die verband houden met strafrechtelijke veroordelingen:
 - a. deelneming aan een criminele organisatie;
 - b. corruptie;
 - c. fraude;
 - d. terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten;
 - e. witwassen van geld of financiering van terrorisme;
 - f. kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel.
 - II. Is failliet of verkeert in insolventie of liquidatie, heeft een regeling met schuldeisers getroffen, heeft zijn werkzaamheden gestaakt, of in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van

- toepassing zijnde wet- of regelgeving, of zijn activa worden beheerd door een curator of door de rechtbank;
2. De Geïnteresseerde verklaart dat:
 - I. de Aanmelding is niet tot stand gekomen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht;
 - II. die zich niet in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de informatie die nodig is om te controleren of er geen gronden voor uitsluiting dan wel of aan de Selectiecriteria wordt voldaan; die dergelijke informatie niet heeft achtergehouden, die de gevraagde ondersteunende documenten onverwijld heeft kunnen overleggen;
 - III. die heeft getracht om het besluitvormingsproces van de Uitvrager onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de Verkoopprocedure kan bezorgen, of om verwijtbaar misleidende informatie te verstrekken die een belangrijke invloed kan hebben op besluiten inzake uitsluiting, selectie of toewijzing;
 - IV. die niet aan verplichtingen heeft voldaan op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale premies of belastingen;
 - V. die zich niet in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de informatie die nodig is om te controleren of er geen gronden voor uitsluiting zijn dan wel of aan de Selectiecriteria wordt voldaan; of dergelijke informatie niet heeft achtergehouden of hij de door de Uitvrager gevraagde ondersteunende documenten onverwijld heeft kunnen overleggen.
 - VI. niet betrokken (of een met de Geïnteresseerde verbonden onderneming) te zijn geweest bij de voorbereiding van de Verkoopprocedure of de Uitvrager heeft geadviseerd bij de voorbereiding van de Verkoopprocedure.
 2. Indien mocht blijken dat op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de Geïnteresseerde beoogt samen te werken (of op wie een beroep wordt gedaan om de ontwikkeling uit te voeren), een of meer van de in dit document genoemde Uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zal deze natuurlijke of rechtspersoon niet worden geaccepteerd en kan de Geïnteresseerde worden uitgesloten van deelneming aan de procedure en uitvoering van de ontwikkeling.
 4. De Geïnteresseerde dient de Uitvrager op de hoogte te stellen van een verandering in de situatie in de periode tussen de dag van Aanmelding tot en met de dag van Toewijzing, die van invloed is op het al dan niet van toepassing zijn van een Uitsluitingsgrond op de partij.
 5. Ter bewijsvoering van het niet verkeren in de bovengenoemde omstandigheden, kan aan de Geïnteresseerde gevraagd worden de volgende bewijsstukken binnen 3 werkdagen aan Gemeente te overleggen:
 - a. Een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden;
 - b. Een verklaring omtrent gedrag rechtspersonen, die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 2 jaar;
 - c. Een verklaring van de belastingdienst die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden.
 - d. Een geldig identiteitsbewijs, nog geldig tot 3 maanden na de aanmeldingsdatum.
 - e. Indien de Geïnteresseerde een rechtspersoon is: de meest recente jaarrekening, een overzicht van actuele schulden, een KVK-uittreksel niet ouder dan 3 maanden, Statuten, KVK-uittreksel niet ouder dan 3 maanden, NAW-gegevens van leden van de (statutaire) directie van de entiteit, overzicht van eigendomsstructuur van de entiteit waaruit Ultimate Beneficial Owner (UBO)/de uiteindelijk belanghebbende van de entiteit blijkt, getekend door de UBO's zelf.
 - f. De Geïnteresseerde gaat akkoord met de in deze Verkoopprocedure beoogde screening en integriteitsonderzoeken, waaronder het voor ondersteuning en advies betrekken van het Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC). Een uitgebreide screening, waaronder toepassing van de wet Bibob, vindt in een latere fase plaats op de Winnaar en verbonden partijen zoals bedrijfsleiding, financier e.d.
 - g. De Geïnteresseerde gaat ermee akkoord dat hij enkel voor zichzelf een bod kan uitbrengen in de laatste fase van deze Verkoopprocedure.

Bijlage 2 Concept koop- en ontwikkelovereenkomst

Separaat bijgevoegd.

Bijlage 3 Kaart Locatie

Separaat bijgevoegd.

Bijlage 4 Stedenbouwkundig plan 't Suyt II

Separaat bijgevoegd.

Bijlage 5 Inrichtingsplan 't Suyt II

Separaat bijgevoegd.

Bijlage 6 Combinatieverklaring

Geïnteresseerde geeft door middel van deze combinatieverklaring een samenwerkingsverband op, dat overeenkomt met het door Geïnteresseerde ingevulde Aanmeldingsformulier. Alle Combinanten van het samenwerkingsverband, die zich samen aanmelden, dienen de combinatieverklaring te ondertekenen.

Ondergetekenden, hierna te noemen: de Combinanten, verklaren:

- akkoord te gaan met de gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid voor de uitvoering van de Overeenkomst, indien de Verkoop aan hen toegewezen wordt;
- dat de Verkoop in samenwerkingsverband met de in het Aanmeldingsformulier genoemde Geïnteresseerden zal worden uitgevoerd;
- dat de door middel van deze combinatieverklaring opgegeven functionaris bevoegd is om als gevolmachtigde, zowel tijdens de Verkoopprocedure als tijdens de uitvoering van de Overeenkomst, op te treden namens de Geïnteresseerden in het samenwerkingsverband;
- dat alle Geïnteresseerden in het samenwerkingsverband zowel gezamenlijk als individueel de gestelde eisen in het Selectiedocument aanvaarden en zorg dragen voor de uitvoering van de Overeenkomst, indien de Verkoop aan hen toegewezen wordt;
- dat het samenwerkingsverband zijn samenstelling na het indienen van de Aanmelding niet meer mag wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente;
- de volgende rolverdeling te hanteren:

Combinant 1

Naam bedrijf:	
Naam tekenbevoegde:	
Rol in de combinatie:	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
Kvk-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Plaats:	
Datum:	
Handtekening:	

Combinant 2

Naam bedrijf:	
Naam tekenbevoegde:	
Rol in de combinatie:	

Adres:	
Postcode en woonplaats:	
Kvk-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Plaats:	
Datum:	
Handtekening:	

Combinant 3 (indien van toepassing)

Naam bedrijf:	
Naam tekenbevoegde:	
Rol in de combinatie:	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
Kvk-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Plaats:	
Datum:	
Handtekening:	

Combinant 1 / 2 / 3 treedt als gevolmachtigde op (doorhalen wat niet van toepassing is).

Bijlage 7 Referentieformulier

Naam Geïnteresseerde:	
Referentieproject:	1 / 2 / 3
Projectnaam en plaats:	
Datum oplevering project (project dient <i>na 19 juni 2020</i> te zijn opgeleverd):	
Omschrijving programma project (m²'s en functies):	
Omschrijving project waaruit blijkt dat het project voldoet aan de referentie-eis:	
Beschrijving van de rol van de Geïnteresseerde en beschrijving van de onderdelen van het project die de Geïnteresseerde heeft uitgevoerd:	
Naam opdrachtgever:	
Contactgegevens opdrachtgever:	

De tekst mag aangevuld worden met afbeeldingen, foto's, impressies, et cetera.

Bijlage 8 Verklaring beroep op Derden (onderaanneming)

Geïnteresseerde geeft door middel van dit formulier één of meer Derden (onderaannemer(s)) op, waarop Geïnteresseerde een beroep doet om te voldoen aan de in het Selectiedocument gestelde referentie-eisen.

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren:

- akkoord te gaan met de daadwerkelijke en onherroepelijke inzet door de Geïnteresseerde van zijn expertise voor de uitvoering van (een deel van) de Verkoop;
- dat de Geïnteresseerde om te voldoen aan de referentie-eisen een beroep op hem kan doen;
- dat de opgegeven functionaris bevoegd is om als gevolmachtigde van de Derde(n) op te treden;
- dat hij op de hoogte is van de door de Uitvrager gestelde eisen in het Selectiedocument en het concept Verkoopdocument;
- dat het beroep op Derden (de onderaanneming) na het indienen van de Aanmelding niet meer mag wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de Uitvrager.

Onderaannemer 1

Naam bedrijf:	
Naam tekenbevoegde:	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
Kvk-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Referentie-eis waarvoor een beroep op de onderaannemer wordt gedaan:	
Omschrijving rol onderaannemer na Toewijzing Verkoop:	
Plaats:	
Datum:	
Handtekening:	

Onderaannemer 2 (indien van toepassing)

Naam bedrijf:	
Naam tekenbevoegde:	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	

Kvk-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Referentie-eis waarvoor een beroep op de onderaannemer wordt gedaan:	
Omschrijving rol onderaannemer na Toewijzing Verkoop:	
Plaats:	
Datum:	
Handtekening:	

Onderaannemer 3 (indien van toepassing)

Naam bedrijf:	
Naam tekenbevoegde:	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
Kvk-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Referentie-eis waarvoor een beroep op de onderaannemer wordt gedaan:	
Omschrijving rol onderaannemer na Toewijzing Verkoop:	
Plaats:	
Datum:	
Handtekening:	

Bijlage 9 Concept Verkoopdocument 't Suyt 2

Separaat bijgevoegd.