



VERKOOPPROCEDURE

De Wingerd in Esbeek

FASE 1 SELECTIEDOCUMENT

Uitvrager

Gemeente Hilvarenbeek

Status

Definitieve versie d.d. 22 april 2025



Projectnaam	Verkoopprocedure De Wingerd in Esbeek
Uitvrager	Gemeente Hilvarenbeek
Kenmerk	1020.188-S1d1/hs
Auteurs	mr. H. Schepens mr. R. Verhoeven
Status	Definitief
Datum	22 april 2025

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

INHOUDSOPGAVE

BEGRIPPENLIJST	6
1. DOELSTELLING EN PLANNING	9
1.1. Doel Verkoop ofwel de opgave	9
1.2. Overeenkomsten	9
1.3. Communicatie en planning	10
1.4. Definitief verkoopdocument	11
1.5. Disclaimer: geen meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure	11
2. UITGANGSPUNTEN LOCATIE	13
2.1. Beschrijving Locatie	13
2.2. Eigendomssituatie	15
2.3. Rol Leystromen	15
3. SELECTIECRITERIA EN PUNTENTOEKENNING	17
3.1. Beschrijving Selectiecriteria	17
3.2. Selectie criterium referenties	17
3.3. Toets kredietwaardigheid	20
4. AANMELDINGSVEREISTEN	22
4.1. Aanmeldingsdatum	22
4.2. Aanmeldingsvereisten	22
4.3. Deel 1 – Aanmelding	22
4.4. Deel 2 - Selectie criterium referenties	23
5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES	25
5.1. Fases	25
5.2. Inlichtingen Selectiefase	25
5.3. Beoordelings- en besluitvormingsproces Selectiefase	25
6. PROCEDURELE VOORWAARDEN	29
6.1. Deelnamevergoeding	29
6.2. Deelnamevoorwaarden Selectiefase	29
6.3. Vervallen Aanmelding na Selectie	30
6.4. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden	30
6.5. Staken Verkoopprocedure	30
6.6. Kort-geding-termijn	31
6.7. Samenwerkingsverbanden en beroep op derden	31
7. BIJLAGEN	33
Bijlage 4 Aanmeldingsformulier	34
Bijlage 5 Referentieformulieren	37
Bijlage 6 Indien van toepassing: Combinatieverklaring	40
Bijlage 7 Indien van toepassing: Verklaring beroep op derden (onderaanneming)	43

BEGRIPPENLIJST

BEGRIPPENLIJST

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.
Combinant	Een partij (rechtspersoon) die deel uitmaakt van een samenwerking; Combinatie.
Combinatie	Een samenwerking tussen partijen (rechtspersonen), die gezamenlijk als één Geïnteresseerde een Aanmelding ofwel als één Gegadigde een Aanbieding doen.
Geïnteresseerde	Een natuurlijk persoon, rechtspersoon of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in de Selectiefase, middels een Aanmelding zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Verkoopprocedure.
Gegadigde	De maximaal drie geselecteerde Geïnteresseerden, die op basis van de in dit Selectiedocument genoemde criteria deel mogen nemen aan de Verkoopfase.
Gemeente	De Gemeente Hilvarenbeek
Inlichtingen	Een document (inclusief bijlagen), waarin Gemeente Hilvarenbeek door Geïnteresseerden/Gegadigden gestelde vragen in het kader van de Verkoopprocedure beantwoordt.
Leystromen	De woningcorporatie, die (onder meer) actief is in de gemeente Hilvarenbeek en de op de Locatie te realiseren sociale huurwoningen met toebehoren en ondergrond afneemt van de Winnaar.
Locatie	Het gehele terrein van voormalige basisschool De Wingerd ten behoeve van de ontwikkeling met woningbouw, de realisatie van de openbare ruimte en een ontmoetingsruimte met een oppervlakte van circa 3.315 m ² , kadastraal bekend gemeente Hilvarenbeek, sectie L, nummers 1584 gedeeltelijk, 1488, 907 en 1179 gedeeltelijk, gelegen in Esbeek tussen de Heuvelaar, Lowerik, Mostaard en een begraafplaats aan de zuidkant.

Overeenkomst	De door de Gemeente ter afronding van de Verkoopprocedure met de Winnaar te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst.
Selectie criterium	De criteria op basis waarvan Gemeente de Aanmeldingen van Geïnteresseerden inhoudelijk beoordeelt en komt tot een selectie van Gegadigden, die een uitnodiging voor deelname aan de Verkoopfase. ontvangen.
Selectiedocument	Het voorliggende door de Gemeente opgestelde document, waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden in de eerste fase van de Verkoopprocedure is 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 Gemeente op basis waarvan de Gemeente voornemens is om de Locatie aan de Winnaar te verkopen.
Verkoopdocument	Het document waarin ten behoeve van de Verkoopfase de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek zijn omschreven.
Verkoopfase	De tweede fase van de Verkoopprocedure waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Aanbieding in te dienen en de Toewijzing van de Verkoop aan een Winnaar plaatsvindt.
Verkoopprocedure	De totale procedure (Selectie- en Verkoopfase) om te komen tot de Verkoop van de Locatie aan de Winnaar.
Verkoop	De verkoop van een gedeelte van de Locatie aan de Winnaar, zijnde de uitgeefbare meters ten behoeve van de realisatie van de sociale huurwoningen en de betaalbare koopwoningen.
Winnaar	De Gegadigde aan wie de Verkoop op basis van zijn Aanbieding in de Verkoopfase toegewezen wordt.

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



DOELSTELLING EN PLANNING

1. DOELSTELLING EN PLANNING

Voor u ligt het Selectiedocument voor de Selectiefase van de Wingerd in Esbeek. Dit Selectiedocument omschrijft de eerste fase van de Verkoopprocedure en bevat alle informatie voor het doen van een Aanmelding voor deze fantastische Locatie in Hilvarenbeek.

1.1. Doel Verkoop ofwel de opgave

De Gemeente is eigenaar van de Locatie en verkoper van de Locatie ten behoeve van deze Verkoopprocedure.

Deze Verkoop heeft als doel een ontwikkelaar/bouwer te vinden, op basis van de Aanbieding met de beste prijs-/kwaliteitverhouding. Deze ontwikkelaar/bouwer koopt een gedeelte van de Locatie en herontwikkelt deze vervolgens voor eigen rekening en risico ten behoeve van woningbouw en realiseert de openbare ruimte en een ontmoetingsruimte op de Locatie in opdracht van de Gemeente. Met de Winnaar wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten door de Gemeente en een ontwikkel- en turn-key overeenkomst door Leystromen ten behoeve van de realisatie van de sociale huurwoningen.

De uiteindelijke Verkoop ofwel de opgave omvat in elk geval de volgende onderdelen:

- de sloop van het voormalige schoolgebouw;
- het bouwrijp maken van de Locatie;
- de afname (aankoop uitgifbare meters) van een gedeelte van de Locatie;
- de realisatie van betaalbare woningen op de Locatie, waarvan acht (8) sociale huurwoningen (benedenbovenwoningen in één solitair gebouw) in opdracht van woningcorporatie Leystromen;
- de realisatie van een ruimte voor ontmoeting en maatschappelijke functies;
- het woonrijp maken; ontwerpen en realiseren van de openbare ruimte.

De Winnaar neemt alle uitgifbare gronden op de Locatie af van de Gemeente, ook de gronden waarop de sociale huurwoningen gerealiseerd worden. De gronden ten behoeve van de realisatie van de sociale huurwoningen worden door de Winnaar, inclusief de bijbehorende private buitenruimte en een bergingsblok, geleverd aan Leystromen.

De gronden op de Locatie ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte en de ontmoetingsruimte worden door de Gemeente aan de Winnaar in gebruik gegeven.

N.B. de Gemeente is niet op zoek naar een woningbouwprogramma met zorgwoningen voor deze Locatie. Onder een zorgwoning verstaat de Gemeente een gebouw, of zelfstandig gedeelte daarvan, dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven.

1.2. Overeenkomsten

Met de Winnaar van de Verkoopprocedure wordt door de Gemeente zo snel mogelijk na de definitieve Toewijzing een Overeenkomst gesloten. De conceptversie daarvan, behorend bij het concept Verkoopdocument is alvast bijgevoegd bij dit Selectiedocument als **bijlage 1**.

Naast de Overeenkomst met de Gemeente sluit de Winnaar, zo snel mogelijk na de definitieve Toewijzing een

ontwikkel- en een turn-key overeenkomst met Leystromen voor de turn-key afname door Leystromen van de acht (8) beneden-bovenwoningen op de Locatie. De Gemeente is hierin geen partij. De concept versies van deze overeenkomsten, eveneens behorend bij het Verkoopdocument, zijn alvast bijgevoegd (**bijlage 2** en **bijlage 3**).

Geïnteresseerden verklaren zich met ondertekening van het Aanmeldingsformulier (**bijlage 4**) expliciet akkoord met de inhoud van de als concept bijgevoegde Overeenkomst en de concept ontwikkel- en turn-keyovereenkomst van Leystromen.

1.3. 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 Gemeente behoudt te allen tijde het recht tot eenzijdige wijziging van de tijdsplanning evenals andere termijnen gedurende de Verkoopprocedure, zonder tot enige schadeplichtigheid gehouden te zijn.

Selectiefase	Datum/Tijdstip
Publicatie Selectiedocument	30 april 2025
Sluitingstermijn voor indienen vragen Selectiefase	16 mei 2025 – 13.00 uur
Publicatie Inlichtingen Selectiefase	30 mei 2025
Sluitingstermijn voor Aanmelding Geïnteresseerden	20 juni 2025 – 13.00 uur
Bekendmaking selectie maximaal drie Geïnteresseerden	uiterlijk 11 juli 2025
Kort-geding-periode 7 dagen	uiterlijk 18 juli 2025

Verkoopfase (voorlopige planning)	Datum/Tijdstip
Publicatie Verkoopdocument / uitnodiging Gegadigden	21 juli 2025
Plenaire startbijeenkomst / bezichtiging locatie	28 augustus 2025
Sluitingstermijn voor indienen vragen	19 september 2025 – 13.00 uur
Publicatie Inlichtingen	1 oktober 2025
Indienen dialoogproducten dialoogronde	10 oktober 2025 – 13.00 uur
Individuele mondelinge dialoogronde	28 oktober 2025
Publicatie Nota van Inlichtingen dialoogronde	7 november 2025
Sluitingstermijn voor indienen Aanbieding	28 november 2025 – 13.00 uur
Presentaties Gegadigden	week van 15 december 2025
Bekendmaking voornemen tot Toewijzing	uiterlijk 16 januari 2026
Kort-geding-periode 20 dagen	uiterlijk 5 februari 2026
Bekendmaking definitieve Toewijzing	uiterlijk 6 februari 2026
Contractering	februari 2026

1.4. Definitief verkoopdocument

Met de publicatie van het Verkoopdocument aan de drie geselecteerde Gegadigden wordt de inhoud hiervan, waaronder de planning voor de Verkoopfase, nader gespecificeerd en definitief gemaakt. Op ondergeschikte onderdelen kan het Verkoopdocument door de Gemeente gewijzigd worden ten opzichte van de conceptversie, die bij dit Selectiedocument is gevoegd.

1.5. Disclaimer: geen meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure

De Gemeente heeft gekozen voor een vormvrije Verkoopprocedure. De sloop van het voormalig schoolgebouw, het aanleggen van de openbare ruimte, waaronder een betekenisvolle en functionele openbare groene centrale ruimte op de Locatie van minimaal 1.100 m², het handhaven/versterken van verbindingen/paden (dwaalmilieu), het aanleggen van de benodigde openbare parkeerplaatsen en de realisatie van een ruimte voor ontmoeting en maatschappelijke functies maken onderdeel uit van de opgave voor de Locatie. De Gemeente blijft of wordt in de toekomstige situatie eigenaar van de ruimte voor ontmoeting en maatschappelijke functies op de Locatie. De dorpscoöperatie Esbeek (of een nader door hen op te richten stichting) gaat deze gebruiken voor maatschappelijke activiteiten.

De sloopwerkzaamheden, de realisatie van de openbare ruimte en de realisatie van een ruimte voor ontmoeting en maatschappelijke functies betreffen overheidsopdrachten en zijn daarmee aanbestedingsplichtig. De geraamde opdrachtwaarde voor de sloop, de realisatie van de openbare ruimte en de realisatie van een ruimte voor ontmoeting en maatschappelijke functies bedraagt naar inschatting van de Gemeente minder dan de drempel voor een nationale openbare aanbestedingsprocedure. Daarmee kan dit onderdeel meervoudig onderhands aanbesteed worden. De realisatie van de openbare ruimte wordt om deze reden zonder formele aanbestedingsprocedure als onderdeel van de Verkoop meegenomen in de Verkoopprocedure. De Gemeente is bij deze Verkoopprocedure zowel gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, als aan de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht.



UITGANGSPUNTEN LOCATIE

2. UITGANGSPUNTEN LOCATIE

Dit hoofdstuk geeft een korte omschrijving van de Locatie, waaronder de eigendomssituatie. Een uitgebreide omschrijving van de aandachts- en uitgangspunten voor de Locatie, waaronder de gewenste toekomstige betekenis voor Esbeek en de bestemming zijn uitgebreid omschreven in hoofdstuk 2 van het Verkoopdocument.

2.1. Beschrijving Locatie

Esbeek is één van de zes dorpskernen van de Gemeente. Hilvarenbeek ligt ten zuiden van Tilburg. Esbeek ligt ten zuiden van de hoofdkern Hilvarenbeek.



Overzicht dorpskernen Hilvarenbeek (1. Hilvarenbeek, 2. Diessen, 3. Biest-Houtakker, 4. Haghorst, 5. Esbeek en 6. Baarschot)

Op de Locatie is een voormalige basisschool aanwezig. De voormalige basisschool is gelegen aan de Heuvelaar/Lowerik in het historische dorpsgebied van Esbeek naast de Heilige Adrianuskerk, de pastorie en de begraafplaats. De bijzondere ligging van de Locatie vormt het vertrekpunt voor de herontwikkeling hiervan met woningbouw.



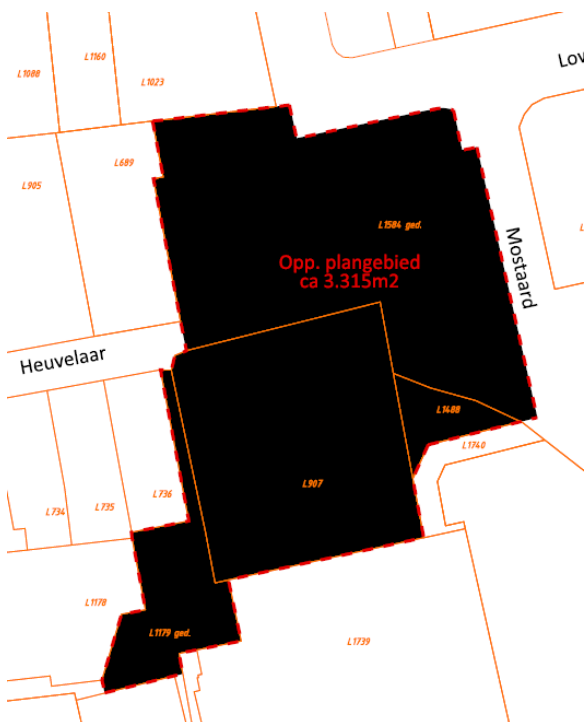
Basisschool De Wingerd is in 2019 verplaatst naar de Heilige Adrianuskerk (Samenwysaccommodatie Torenlei) in Esbeek. Sinds 2020 wordt het voormalige schoolgebouw tijdelijk verhuurd voor bewoning. Hiertoe zijn in het gebouw zeven (7) tijdelijke woonunits gerealiseerd. Op 1 juli 2025 lopen de huurcontracten van tijdelijke bewoning in de voormalige school af. Uitgangspunt is dat de Locatie leeg en ontruimd wordt opgeleverd aan de Winnaar.



Op de Locatie is een handvaardigheidslokaal uit 1955 aanwezig, dat de afgelopen jaren gediend heeft als maatschappelijke ruimte. Oorspronkelijk is het gebouw gebouwd als coöperatieve aardappelbewaarplaats, daarmee maakt dit gebouw onderdeel uit van de lokale ontwikkelingsgeschiedenis van Esbeek. Meer informatie hierover kunt u vinden in paragraaf 2.1. van het Verkoopdocument.

2.2. Eigendomssituatie

De Locatie is volledig in eigendom van de Gemeente en heeft een oppervlakte van circa 3.315 m². De Locatie betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Hilvarenbeek, sectie L, nummers 1584 gedeeltelijk, 1488, 907 en 1179 gedeeltelijk, gelegen tussen de Heuvelaar, Lowerik, Mostaard en de begraafplaats aan de zuidkant. Hieronder is een kaart opgenomen met de exacte afbakening van de Locatie.



2.3. Rol Leystromen

In de Selectiefase neemt de projectleider van Leystromen zitting in de beoordelingscommissie om 'referentie-eis 3 – sociale huurwoningen' en de wensen bij referentie 3 mee te beoordelen. Daarnaast zal Leystromen een toets op de kredietwaardigheid van partijen uitvoeren, zoals omschreven in paragraaf 3.3.



SELECTIECRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

3. SELECTIECRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

3.1. Beschrijving Selectiecriteria

Om in deze Verkoopprocedure terug te selecteren naar de drie meest geschikte Geïnteresseerden werkt de Gemeente met de onderstaande Selectiecriteria en maximaal aantal te behalen punten.

Deel	Selectie criterium	Toetsing en beoordeling	Punten
1	Aanmelding en integriteit	Alleen vormvereiste / eis	Geen (knock-out)
2	Referenties	Eis	Geen (knock- out)
		Wensen: Woningbouw en aanleg openbare ruimte Duurzame woningbouwontwikkeling Sociale huurwoningen	30 30 30
3	Kredietwaardigheid	Eis	Geen (knock- out)
	Totaal		90

Onderstaande twee paragrafen bevatten een omschrijving van de Selectiecriteria, onderverdeeld in eisen en wensen.

De **eisen** die aan een Selectie criterium gesteld worden, zijn **knock-out-eisen**. Aanmeldingen die niet voldoen aan deze inhoudelijke eisen en/of Aanmeldingen waaraan voorwaarden dan wel voorbehouden zijn gekoppeld, worden door de Gemeente niet verder beoordeeld. De betreffende Geïnteresseerde wordt dan uitgesloten van de Verkoopprocedure.

De **inhoudelijke beoordeling** van de Selectiecriteria vindt plaats aan de hand van **wensen**. Voor de wensen die aan een betreffend Selectie criterium gesteld worden, kunnen punten verdiend worden door een Geïnteresseerde.

3.2. Selectie criterium referenties

Op basis van dit Selectie criterium vormt de Gemeente zich een beeld van de geschiktheid van een Geïnteresseerde voor de opgave. In dat kader is het van belang dat een Geïnteresseerde ervaring heeft met en in staat is om de Locatie te transformeren c.q. te (her)ontwikkelen met duurzame woningbouw en bijbehorende openbare ruimte.

3.2.1. Eisen – referenties

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

- voor elke referentie-eis dient een afzonderlijk referentieformulier (**bijlage 5**) te worden ingevuld en ingediend;
- voor elke referentie-eis mag maar één referentieproject aangeleverd worden, dus één referentieproject per referentieformulier;
- aangeleverde referentieprojecten dienen **na 1 januari 2020 volledig te zijn opgeleverd**;

- aangeleverde referentieprojecten dienen daadwerkelijk te zijn ontwikkeld door de Geïnteresseerde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van het samenwerkingsverband (de Combinatie of onderaannemer).

De Geïnteresseerde toont zijn ervaring aan door het omschrijven van ervaring op het gebied van onderstaande referentie-eisen:

1. Referentie-eis 1 – woningbouw en aanleg openbare ruimte

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een project dat hij heeft ontwikkeld en voor eigen rekening en risico heeft gerealiseerd omvattende:

- minimaal tien (10) woningen; én
- de openbare ruimte, zowel boven- als ondergronds, inclusief waterberging en groen.

2. Referentie-eis 2 – duurzame woningbouwontwikkeling

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een woningbouwproject met openbare ruimte dat is opgeleverd, waarbij duurzaamheid integraal als totaalconcept is benaderd, dat wil zeggen met aandacht voor de thema's circulariteit, energie, klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress. De Geïnteresseerde was voor eigen rekening en risico volledig verantwoordelijk voor het ontwerp en de realisatie van de woningen en de openbare ruimte.

3. Referentie-eis 3 – sociale huurwoningen

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een project dat is opgeleverd, omvattende de ontwikkeling en de realisatie in opdracht van een woningcorporatie, zijnde een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, van minimaal vijf (5) sociale huurwoningen.

3.2.2. Wensen – referenties

De Gemeente heeft een aantal wensen met betrekking tot de ervaring van de Geïnteresseerde. Door invulling te geven aan de in deze paragraaf genoemde wensen, kan de Geïnteresseerde punten verdienen. Het gaat de Gemeente hierbij niet alleen over het aantal wensen waaraan invulling gegeven wordt, maar ook over de mate waarin er invulling gegeven wordt aan de wens(en) (het kwaliteitsniveau).

1. Wensen referentie 1 – woningbouw en aanleg openbare ruimte

Wanneer het aangeleverde referentieproject invulling geeft aan onderstaande zaken, dan heeft dit meerwaarde:

- het betreft een inbreidingslocatie (onder een inbreidingslocatie wordt verstaan een locatie binnen bestaand 'stedelijk' gebied ofwel in een bestaande bebouwde omgeving (locaties aan de rand/de grenzen van bestaande bebouwing vallen hier dus niet onder));
- een aanzienlijk deel (zo niet 100%) van de op de locatie gerealiseerde woningen betreft betaalbare koopwoningen;
- de projectlocatie grenst aan één of meer monumentale of beschermde panden, waarmee vanuit cultuurhistorisch perspectief rekening gehouden moest worden bij de inpassing van de woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte op de projectlocatie;
- op de projectlocatie is een ruimte gerealiseerd met een maatschappelijke functie met een omvang van minimaal vijftig (50) vierkante meter;
- de openbare ruimte omvat aaneengesloten groen van minimaal vijfhonderd (500) vierkante meter;
- de openbare ruimte nodigt uit tot verblijven voor zowel bewoners, omwonenden als passanten.

2. Wensen referentie 2 – duurzame woningbouwontwikkeling

Wanneer het aangeleverde referentieproject invulling geeft aan onderstaande zaken, dan heeft dit

meerwaarde:

- (een deel van) de op de projectlocatie gerealiseerde woningen zijn Nul op de Meter (NOM);
- voor (een deel van) de op de projectlocatie gerealiseerde woningen zijn circulaire materialen gebruikt;
- voor (een deel van) de op de projectlocatie gerealiseerde woningen zijn materialen gebruikt, die gemaakt zijn uit secundaire grondstoffen of biobased grondstoffen;
- de op de projectlocatie gerealiseerde woningen zijn biobased conceptwoningen;
- voor (een deel van) de op de projectlocatie gerealiseerde woningen is ingezet op vermindering van het grondstofgebruik door een product niet te gebruiken, door van de functie af te zien en/of de functie op een andere manier in te vullen;
- (een deel van) de op de projectlocatie gerealiseerde woningen bevatten demontabele elementen, die logisch en eenvoudig losmaakbaar zijn voor toekomstig hoogwaardig hergebruik;
- in het ontwerp en met de realisatie van het project is rekening gehouden met de gevolgen van klimaatverandering, zoals hittestress en wateroverlast.

3. Wensen referentie 3 – sociale huurwoningen

Wanneer het aangeleverde referentieproject invulling geeft aan onderstaande zaken, dan heeft dit meerwaarde:

- het betreft sociale huurwoningen in de vorm van beneden-bovenwoningen;
- het betreft een inbreidingslocatie (onder een inbreidingslocatie wordt verstaan een locatie binnen bestaand 'stedelijk' gebied ofwel in een bestaande bebouwde omgeving (locaties aan de rand/de grenzen van bestaande bebouwing vallen hier dus niet onder)).

3.2.3. Beoordeling en puntentoekenning – wensen referenties

De beoordelingscommissie beoordeelt elk van de drie ingediende referentieprojecten afzonderlijk. 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 (het kwaliteitsniveau). Bij de beoordeling van de referentieprojecten worden punten toegekend op basis van onderstaande tabel.

Beoordeling	Uitleg beoordeling	Aantal punten
Heel goed	Het referentieproject sluit heel goed (boven verwachting goed) aan bij de geformuleerde wensen. De geformuleerde wensen worden met het ingediende referentieproject allemaal ingevuld. Het kwaliteitsniveau is bijzonder hoog. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 9 of hoger.	30
Goed	Het referentieproject sluit goed aan bij de geformuleerde wensen. De geformuleerde wensen worden met het ingediende referentieproject nagenoeg allemaal ingevuld. Het kwaliteitsniveau is hoog. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 8.	22,5
Ruim voldoende	Het referentieproject sluit ruim voldoende aan bij de geformuleerde wensen. De geformuleerde wensen worden met het ingediende referentieproject voor ruim voldoende ingevuld. Het kwaliteitsniveau is meer dan gemiddeld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 7.	15

Voldoende	Het referentieproject sluit voldoende aan bij de geformuleerde wensen. De geformuleerde wensen worden met het ingediende referentieproject voldoende ingevuld. Het kwaliteitsniveau is gemiddeld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 6.	7,5
Onvoldoende	Het referentieproject sluit onvoldoende aan bij de geformuleerde wensen. De geformuleerde wensen worden met het ingediende referentieproject onvoldoende ingevuld. Het kwaliteitsniveau is laag. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 5 of lager.	0

Het maximaal aantal te behalen punten voor het Selectie criterium referenties is 90 punten. Voor het bepalen van de score voor het Selectie criterium referenties worden de behaalde punten voor de drie referentieprojecten bij elkaar opgeteld.

3.3. Toets kredietwaardigheid

In de Selectiefase voert Leystromen een GraydonCreditSafe toets uit naar de kredietwaardigheid van de drie Geïnteresseerden, die als beste beoordeeld zijn. Deze Geïnteresseerden moeten een internationale score van minimaal B halen met een risico score van 50 of hoger. Voldoet één of voldoen meerdere van de drie Geïnteresseerden hier niet aan, dan worden deze Geïnteresseerden uitgesloten van deelname aan de Verkoopprocedure en wordt/worden de volgende Geïnteresseerden in de rangorde getoetst op kredietwaardigheid.



AANMELDINGSVEREISTEN

4. AANMELDINGSVEREISTEN

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

4.1. Aanmeldingsdatum

Om deel te nemen aan deze fase van de Verkoop, dient de Geïnteresseerde zijn Aanmelding digitaal in door het uploaden van alle documenten via TenderNed. Aanmeldingen worden uiterlijk op de in de planning vermelde datum en tijdstip (zie paragraaf 1.3.) ingediend.

4.2. Aanmeldingsvereisten

4.2.1. Stukken Aanmelding

De Aanmeldingen dienen te bestaan uit de volgende delen:

- Deel 1 Aanmelding
- Deel 2 Selectie criterium Referenties

4.2.2. Vormvereisten gehele Aanmelding

Een Aanmelding voldoet aan de volgende eisen:

- indiening gebeurt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal;
- de Aanmelding heeft als onderwerp 'Aanmelding De Wingerd in Esbeek - [afkorting naam Geïnteresseerde]';
- de twee delen worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 4.3 en 4.4 (let op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat);
- alle stukken zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Geïnteresseerde(n);
- de stukken worden aangeleverd als PDF in het formaat A4 of A3;
- de stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's;
- bij bestanden wordt aangegeven of het een A4 of A3 betreft;
- de tekst wordt aangeleverd in: lettergrootte 10 en lettertype Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype;
- de Aanmelding dient als één bestand in .RAR of .ZIP bestand te worden aangeleverd met afzonderlijke mappen voor de onderdelen, zoals omschreven in de paragrafen 4.3.1. en 4.4.1..

4.3. Deel 1 – Aanmelding

4.3.1. Vormvereisten – Aanmelding

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

Bestandsnaam:

- 'Deel 1: Aanmelding De Wingerd in Esbeek [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'

Deel 1 omvat de volgende stukken:

1. een ingevuld aanmeldingsformulier waarop tevens de uitsluitingsgronden vermeld staan (**bijlage 4**);
2. indien van toepassing: een ingevulde combinatieverklaring (**bijlage 6**);
3. indien van toepassing: een ingevulde verklaring beroep op derden (**bijlage 7**).

4.4. Deel 2 – Selectie criterium referenties

4.4.1. Vormvereisten – referenties

Bestandsnaam:

- 'Deel 2: Selectie criterium Referenties De Wingerd in Esbeek – [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 omvat de volgende stukken:

1. drie volledig ingevulde referentieformulieren (per referentie één formulier), conform de drie formats van **bijlage 5**.
2. per referentieformulier een omschrijving van het ingediende referentieproject bestaande uit tekst (lettertype Arial en lettergrootte 10 of een vergelijkbaar en duidelijk lettertype) én beeldmateriaal van **maximaal 2 pagina's A4 of 1 pagina A3 per referentie**.



PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

5.1. Fases

In dit hoofdstuk wordt de Verkoopprocedure omschreven, waarbij wordt ingezoomd op de verschillende onderdelen binnen de Selectiefase.

5.1.1. 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.

5.1.2. 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 selecteren de beoordelingscommissies de Winnaar van de Verkoopprocedure. Met de Winnaar wordt een Overeenkomst gesloten.

5.2. Inlichtingen Selectiefase

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Selectiedocument kunnen via TenderNed worden ingediend tot het moment zoals vermeld in de planning (paragraaf 1.3.). Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de Gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Geïnteresseerden.

De vragen worden uiterlijk op de in de planning vermelde datum (zie paragraaf 1.3.) door de Gemeente in geanonimiseerde vorm aan alle Geïnteresseerden beantwoord via TenderNed. De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van dit Selectiedocument. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Selectiedocument, die voortkomen uit de Inlichtingen, worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Selectiedocument.

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

5.3. Beoordelings- en besluitvormingsproces Selectiefase

5.3.1. Beoordelingscommissie

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

- projectleider gemeente;
- adviseur duurzaamheid;
- adviseur openbare ruimte;

- adviseur stedenbouw;
- vertegenwoordiger namens Vereniging Natuur en Milieu Hilvarenbeek en Biodiversiteits-team.

Voor de beoordeling van referentie-eis 3 en de wensen bij referentie 3 wordt voornoemde beoordelingscommissie uitgebreid met de projectleider van Leystromen.

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door twee onafhankelijke adviseurs van Gloudemans, die zelf niet mee beoordelen.

5.3.2. Beoordelingsproces

De beoordeling vindt plaats volgens onderstaande stappen:

1. Opening Aanmelding

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

2. Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanmeldingen worden inhoudelijk beoordeeld. Aanmeldingen worden eerst getoetst op vormvereisten (zie hoofdstuk 4.1), compleetheid (zie hoofdstuk 4.2) en procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 6.2). De controle wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon/personen van Gloudemans, die geen zitting heeft/hebben/geen beoordelende rol heeft/hebben in de beoordelingscommissie.

3. Toetsing eisen Selectiecriteria

De Aanmeldingen die voldoen aan de voorwaarden uit Stap 2 worden door de beoordelingscommissie getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 3.2.1.. Aanmeldingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Geïnteresseerde, worden door de Gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

4. Inhoudelijke beoordeling wensen Selectiecriteria

Aanmeldingen die overblijven na de toetsing in Stap 3 worden, mits dit er meer dan drie zijn, inhoudelijk beoordeeld door de beoordelingscommissie. De beoordeling gebeurt op basis van de gestelde wensen in paragraaf 3.2.2., conform de beoordelingssystematiek (paragraaf 3.2.3.). Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De drie Geïnteresseerden met de best scorende Aanmeldingen worden uitgenodigd voor de Verkoopfase. Indien er drie of minder Geïnteresseerden over blijven na de toetsing in Stap 3, dan worden deze Geïnteresseerden uitgenodigd voor de Verkoopfase zonder dat er een inhoudelijke beoordeling van hun Aanmeldingen plaatsvindt.

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 vindt er loting plaats onder de Geïnteresseerden met de gelijke eindscore.

5.3.3. Besluitvorming selectie en kort-geding-termijn

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

1. Besluitvorming omtrent de selectie

De onafhankelijke adviseurs van Gloudemans stellen op basis van de beoordeling een beoordelingsrapport op, dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de hiertoe gemandateerde beslissingsbevoegde persoon. Op

grond van het beoordelingsrapport besluit deze persoon, namens het college van burgemeester en wethouders, welke Geïnteresseerden worden uitgenodigd voor deelname aan de Verkoopfase.

2. Selectiebeslissing

De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

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

3. Kort-geding-termijn

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

4. Onherroepelijke Selectiebeslissing

Wanneer de termijn van zeven (7) kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen, wordt de selectiebeslissing onherroepelijk en ontvangen de drie geselecteerde Gegadigden een uitnodiging voor de Verkoopfase.



PROCEDURELE VOORWAARDEN

6. PROCEDURELE VOORWAARDEN

In dit hoofdstuk worden de procedurele voorwaarden omschreven: de deelnamevergoeding, deelnamevoorwaarden en overige procedurevoorwaarden.

6.1. Deelnamevergoeding

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

In de tweede fase, de Verkoopfase, wordt een deelnamevergoeding van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) exclusief btw betaald aan Gegadigden die een geldige/ontvankelijke Aanbieding hebben gedaan, maar niet de Winnaar van de Verkoopprocedure zijn.

6.2. Deelnamevoorwaarden Selectiefase

1. De Aanmelding wordt ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanmeldingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld wordt een vertaling in het Nederlands bijgevoegd.
2. De Gemeente heeft het recht om Geïnteresseerden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Geïnteresseerden verstrekte informatie bij derden te controleren.
3. Indien door de Geïnteresseerde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende Geïnteresseerde door de Gemeente direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
4. Het is de Gemeente toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanmelding binnen een termijn van 1 week door de Geïnteresseerde te laten herstellen.
5. Als een Geïnteresseerde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit Selectiedocument gestelde eisen, door binnen één (1) week na eventuele navraag van de Gemeente de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de Gemeente deze Aanmelding aan als niet-geldig en is de Geïnteresseerde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
6. Met het doen van een Aanmelding en het indienen van het aanmeldingsformulier (**bijlage 4**) verklaart een Geïnteresseerde dat er op hem geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. De uitsluitingsgronden zijn opgenomen in het aanmeldingsformulier, dat door een rechtsgeldig vertegenwoordigingsbevoegde ondertekenaar van de Geïnteresseerde getekend moet worden.
7. De aangeleverde referenties behoren door de Geïnteresseerde of één van de deelnemers van zijn Combinatie of een derde/onderaannemer daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
8. De Gemeente heeft het recht om manipulatieve Aanmeldingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Aanmelding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve Aanmeldingen als gevolg heeft dat de beoogde doelstelling van de Verkoopprocedure niet meer kan worden bereikt.

9. De Geïnteresseerde conformeert zich er bij Aanmelding aan om op eigen initiatief melding te maken, als haar onderneming of haar werknemers – of een aan Geïnteresseerde verwante onderneming en/of haar werknemers - op enige voor deze procedure relevante wijze betrokken is bij Gemeente. Ontoelaatbare betrokkenheid van een Geïnteresseerde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De Gemeente heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.
10. De Aanmelding mag niet tot stand gekomen zijn onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht.

6.3. Vervallen Aanmelding na Selectie

Indien een Aanmelding na bekendmaking van de selectiebeslissing om wat voor reden dan ook vervalt, dan nemen de overige Aanmeldingen de rangorde in, conform de beoordeling, zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder. De Gemeente kan de eerstvolgende Geïnteresseerde in de ranking hiermee aanmerken als Gegadigde en uitnodigen voor de Verkoopfase.

6.4. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Dit Selectiedocument en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden, onvolkomenheden of tegenstrijdigheden in deze stukken voorkomen. De Gemeente verwacht hierin een proactieve houding van de Geïnteresseerden. Als Geïnteresseerden onduidelijkheden, onvolkomenheden of tegenstrijdigheden in het Selectiedocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk via TenderNed te melden. Na het indienen van zijn Aanmelding kan een Geïnteresseerde zich niet meer beroepen op onduidelijkheden, onvolkomenheden of tegenstrijdigheden.

Bij het doen van een Aanmelding, wordt de Geïnteresseerde geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen in te stemmen. Hij kan geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Daarom verwerkt hij met zijn Aanmelding het recht om daarna alsnog te handelen tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Selectiedocument. De Gemeente is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de Geïnteresseerde.

6.5. Staken Verkoopprocedure

De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Verkoop op te schorten, te staken en/of niet tot Toewijzing over te gaan. De Gemeente is op geen enkele wijze gehouden tot vergoeding van door de Geïnteresseerden in de Selectiefase gemaakte kosten of gederfde inkomsten. Net zo min is de Gemeente in de Verkoopfase gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het voortzetten van de onderhandelingen hierover.

6.6. Kort-geding-termijn

Als een Geïnteresseerde zich niet in de selectiebeslissing kan vinden, dan kan deze Geïnteresseerde binnen zeven (7) kalenderdagen na verzending van de selectiebeslissing, een kort geding aanspannen bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant en dient deze Geïnteresseerde, de Gemeente hiervan gelijktijdig schriftelijk op de hoogte te hebben gebracht.

Indien conform het bovenstaande tijdig door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de Gemeente geen gevolg geven aan de selectiebeslissing totdat het vonnis is gewezen in het kort geding.

Indien een Geïnteresseerde geen kort geding aanhangig maakt binnen voornoemde termijn van zeven (7) kalenderdagen, dan verliest hij daarmee het recht om nog in rechte op te komen tegen de selectiebeslissing.

6.7. Samenwerkingsverbanden en beroep op 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 Combinaties na Aanmelding is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de Combinanten, kan de Gegadigde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij de Gemeente indienen. De Gemeente beoordeelt of er in haar ogen sprake is van bijzondere omstandigheden, die een wijziging van de Combinatie rechtvaardigen. Hierbij neemt de Gemeente in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle Gegadigden in ogenschouw.
4. Een Gegadigde 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 7** 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.



BIJLAGEN

7. BIJLAGEN

1. Concept koop- en ontwikkelovereenkomst Gemeente – *separaat bijgevoegd*
2. Concept ontwikkelovereenkomst Leystromen – *separaat bijgevoegd*
3. Concept turn-key overeenkomst Leystromen – *separaat bijgevoegd*
4. Aanmeldingsformulier – *separaat bijgevoegd in Word*
5. Referentieformulieren (3x) – *separaat bijgevoegd in Word*
6. **Indien van toepassing:** Combinatieverklaring – *separaat bijgevoegd in Word*
7. **Indien van toepassing:** Verklaring beroep op derden (onderaanneming) – *separaat bijgevoegd in Word*

Bijlage 4 Aanmeldingsformulier

Separaat bijgevoegd in Word ten behoeve van het invullen hiervan.

Naam Geïnteresseerde(n):	
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 'De Wingerd in Esbeek'. Verder verklaart ondergetekende dat er geen van onderstaande uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn.

Deze Aanmelding wordt onvoorwaardelijk gedaan.

Plaats:	
Datum:	
Naam tekenbevoegde:	
Handtekening:	

Uitsluitingsgronden

1. De Gemeente 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 is gekomen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht;
 - II. hij 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 is dan wel of aan de selectiecriteria wordt voldaan; hij dergelijke informatie niet heeft achtergehouden en hij de gevraagde ondersteunende documenten, indien nodig, onverwijld kan overleggen;
 - III. hij niet heeft getracht om het besluitvormingsproces van de Gemeente 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. hij aan de verplichtingen heeft voldaan op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale premies of belastingen;
 - V. hij 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 en hij de door de Gemeente gevraagde ondersteunende documenten, indien gewenst, onverwijld kan overleggen.
 - VI. niet betrokken (of een met de Geïnteresseerde verbonden onderneming) te zijn geweest bij de voorbereiding van de verkoopprocedure of de Gemeente geadviseerd heeft 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), één 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 deelname aan de verkoopprocedure.
- 4. De Geïnteresseerde dient de Gemeente 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 of kan zijn 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 drie (3) werkdagen aan Gemeente te overleggen:
 - a. een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan zes (6) maanden;
 - b. een verklaring omtrent gedrag rechtspersonen, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan twee (2) jaar;
 - c. een verklaring van de Belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan zes (6) maanden.
 - d. een identiteitsbewijs, nog geldig tot drie (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 drie (3) maanden, statuten,

NAW-gegevens van leden van de (statutaire) directie van de entiteit, een overzicht van eigendomsstructuur van de entiteit waaruit Ultimate Beneficial Owner (UBO)/de uiteindelijk belanghebbende van de entiteit blijkt, getekend door de UBO's zelf.

6. 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 naar de winnaar en aan hem verbonden partijen zoals bedrijfsleiding, financier e.d..
7. De Geïnteresseerde gaat ermee akkoord dat hij enkel voor zichzelf een bod kan uitbrengen in de laatste fase van deze verkoopprocedure.

Bijlage 5 Referentieformulieren

De drie formulieren zijn separaat bijgevoegd in Word ten behoeve van het invullen hiervan.

Referentie-eis 1 – woningbouw en aanleg openbare ruimte

Naam Geïnteresseerde:	
Referentie-eis 1:	Woningbouw en aanleg openbare ruimte
Projectnaam en plaats:	
Datum oplevering (project dient na 1 januari 2020 te zijn opgeleverd):	
Omschrijving programma project (aantal woningen, type woningen, m ² 's openbare ruimte (m ² 's waterberging en m ² 's groen) en eventuele overige 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:	

Dit formulier mag aangevuld worden met extra tekst, afbeeldingen, foto's en impressies, zoals omschreven in paragraaf 4.4.1. van het Selectiedocument.

Referentie-eis 2 – duurzame woningbouwontwikkeling

Naam Geïnteresseerde:	
Referentie-eis 2:	Duurzame woningbouwontwikkeling
Projectnaam en plaats:	
Datum oplevering (project dient na 1 januari 2020 te zijn opgeleverd):	
Omschrijving programma project (aantal woningen, type woningen, m²'s openbare ruimte en eventuele overige 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:	

Dit formulier mag aangevuld worden met extra tekst, afbeeldingen, foto's en impressies, zoals omschreven in paragraaf 4.4.1. van het Selectiedocument.

Referentie-eis 3 – sociale huurwoningen

Naam Geïnteresseerde:	
Referentie-eis 3:	Sociale huurwoningen
Projectnaam en plaats:	
Datum oplevering (project dient na 1 januari 2020 te zijn opgeleverd):	
Omschrijving programma project (aantal woningen, type woningen, m ² 's openbare ruimte (m ² 's waterberging en m ² 's groen) en eventuele overige 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 (toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 Woningwet:	
Contactgegevens opdrachtgever:	

Dit formulier mag aangevuld worden met extra tekst, afbeeldingen, foto's en impressies, zoals omschreven in paragraaf 4.4.1. van het Selectiedocument.

Bijlage 6 Indien van toepassing: Combinatieverklaring

Separaat bijgevoegd in Word ten behoeve van het invullen hiervan.

Geïnteresseerde geeft door middel van deze combinatieverklaring een samenwerkingsverband op, dat overeenkomt met het door hem 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 Hilvarenbeek;
- de volgende rolverdeling te hanteren:

Combinant 1

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

Naam tekenbevoegde:	
Handtekening:	

Combinant 2 (indien van toepassing)

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

Combinant 3 (indien van toepassing)

Naam bedrijf:	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	

KVK-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Rol in de combinatie:	
Plaats:	
Datum:	
Naam tekenbevoegde:	
Handtekening:	

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

Bijlage 7 Indien van toepassing: Verklaring beroep op derden (onderaanneming)

Separaat bijgevoegd in Word ten behoeve van het invullen hiervan.

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 Gemeente 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 Gemeente.

Onderaannemer 1

Naam bedrijf:	
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:	

Naam tekenbevoegde:	
Handtekening:	

Onderaannemer 2 (indien van toepassing)

Naam bedrijf:	
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:	
Naam tekenbevoegde:	
Handtekening:	

Onderaannemer 3 (indien van toepassing)

Naam bedrijf:	
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:	
Naam tekenbevoegde:	
Handtekening:	