



NIET-OPENBARE VERKOOPPROCEDURE

ONTWIKKELING WONINGBOUW BOAZUM

9 mei 2025 | Definitief

Colofon

Contractgegevens:

Aanbestedende dienst:	Gemeente Súdwest-Fryslân
Contract:	Ontwikkeling woningbouw Boazum
Opsteller:	SecGroep B.V.
Versie:	Definitief
Datum:	9 mei 2025

Vastgesteld:

Door:	M. van Delden
Datum:	8 mei 2025

SecGroep B.V.

Koldingweg 7/b
9723 HL Groningen
Tel. (050) 71 19 050
info@secgroep.nl
www.secgroep.nl

SEC groep

Niets uit deze uitgave mag worden vereenvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming.

1.	ALGEMEEN	4
1.1.	Inleiding.....	4
1.2.	De aanbestedende dienst.....	5
1.2.1.	Beschrijving van de aanbestedende dienst.....	5
1.2.2.	Gegevens aanbestedende dienst.....	5
1.2.3.	Begeleider van de aanbestedingsprocedure.....	5
1.3.	De opdracht.....	6
1.3.1.	Opdrachtbeschrijving.....	6
1.3.2.	De percelen.....	6
1.3.3.	Rechtsverhouding en overeenkomst.....	6
1.3.4.	Onderzoeken.....	6
1.3.5.	Omgevingsvergunning.....	7
1.3.6.	Openbare ruimte.....	7
1.3.7.	Verkeer en parkeren.....	7
1.3.8.	Bouwverkeer.....	7
1.4.	Uitgangspunten en eisen.....	8
1.4.1.	Eisen aan de ontwikkelingsopgave.....	8
1.4.2.	Eisen aan de bieding.....	8
1.4.3.	Niet voldoen aan de eisen en uitgangspunten.....	9
1.4.4.	Wijzigen van het plan.....	9
1.5.	Documentenoverzicht.....	9
1.6.	Rangorde aanbestedingsstukken.....	9
2.	PROCEDURE AANBESTEDING	10
2.1.	Type gekozen procedure.....	10
2.2.	Planning.....	10
2.3.	Communicatie en uitwisselen documenten.....	11
2.4.	Nota van Inlichtingen.....	11
2.5.	Inschrijven in samenwerkingsverband.....	11
2.5.1.	Deelname in combinatie;.....	12
2.5.2.	Beroep op derden.....	12
2.6.	Volledigheid en geldigheid.....	12
2.7.	Storingen.....	12
3.	EISEN GEGADIGDE	13
3.1.	Uniform Europees aanbestedingsdocument.....	13
3.2.	Uitsluitingsgronden.....	13
3.3.	Geschiktheidseisen.....	14
3.3.1.	Financiële en economische draagkracht.....	14
3.3.2.	Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid.....	14
3.3.3.	Beroepsbevoegdheid.....	15
4.	INDIENEN VAN EEN VERZOEK TOT DEELNEMING	16
4.1.	Indienen van een verzoek.....	16
4.2.	Resumé: in te dienen stukken.....	16
4.2.1.	Indienen bij aanmelding.....	16
4.2.2.	In te dienen na een verzoek daartoe.....	16
5.	SELECTIE EN UITNODIGING	17
5.1.	Beoordelingsprocedure.....	17

5.2.	Besluitvorming omtrent de selectie	17
5.2.1.	Mededeling selectiebeslissing	17
5.2.2.	Bezwaar tegen selectiebeslissing.....	17
5.3.	Uitnodiging voor de gunningsfase.....	17
5.4.	Afmelding en uitsluiting gunningsfase	17
5.5.	Doorkijk naar gunningsfase	18
6.	OVERIGE VOORWAARDEN	19
6.1.	Akkoordverklaring	19
6.2.	Algemene voorwaarden gegadigde.....	19
6.3.	Voorbehoud tot afbreken procedure	19
6.4.	Geheimhouding	19
6.5.	Belangenverstrengeling en voorkennis	19
6.6.	Tegenstrijdigheden en gelijkwaardigheid.....	19
6.7.	Kostenvergoeding	19
6.8.	Wijzigingen	20
6.9.	Toepasselijk recht en geschillen.....	20
6.10.	Taal.....	20
6.11.	Klachtmeldingen	20
	LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN.....	21
	Bijlage A1: Aanmeldingsformulier	22
	Bijlage A2: Verklaring combinatievorming	24
	Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA).....	26
	Bijlage A4: Opgaveformulier referentie	27
	Bijlage A5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed)	28
	Bijlage A6: Perceeltekening.....	29
	Bijlage A7: Koop- en ontwikkelingsovereenkomst.....	30
	Bijlage A8: Algemene verkoopvoorwaarden	31

1. ALGEMEEN

1.1. INLEIDING

In het dorp Boazum, gelegen ten noordoosten van Sneek, zijn in 1996 de eerste woningen gebouwd op een eiland. Dat was destijds nog geen eiland, maar een uitbreiding in de weilanden aan de overzijde van de Boazumerfeart. Pas later, in 2004, is de Boazumerfeart omgelegd. Dit is gebeurd in het kader van het Friese Merenproject en het verbeteren van de Middelseeroute, de vaarroute tussen Leeuwarden en Sneek. Deze omlegging heeft gezorgd voor het ontstaan van een eiland aan de rand van Boazum.

Tussen 2011 en 2017 is een volgende dorpsuitbreiding op dit eiland gerealiseerd. Het plan van deze dorpsuitbreiding heette "Boazum oan e'feart", waarvan slechts een deel daadwerkelijk is gebouwd. Het plan bestond uit twee delen: een relatief groen en ruim opgezet woongebied De Groene Erven en een compact bebouwd gebied Waterbuurt. De woningen die gerealiseerd zijn vielen onder het deel De Groene Erven.

Het woningbouwplan Boazum omvat 14 nieuwe woningen, waarvan 4 vrije kavels die door de gemeente zelf worden verkocht. Dit aantal is ingegeven vanuit het woningbouwprogramma en past bij de behoefte van Boazum. De gemeente heeft de grond in eigendom en is voornemens de grond te verkopen. Daarvoor wil de gemeente een projectontwikkelaar of bouwbedrijf (hierna: 'ontwikkelaar') contracteren die de percelen in eigendom overneemt en daar woningen realiseert die voldoen aan vooraf gestelde voorwaarden.



Om dit stedenbouwkundige plan te realiseren, wil de gemeente een samenwerking aangaan met een ontwikkelaar die zowel de waarde van de locatie begrijpt als de expertise heeft om de woningen te realiseren. Via een selectieprocedure wil de gemeente marktpartijen uitnodigen om met creatieve en haalbare plannen te komen die aansluiten bij de doelstellingen en wensen van de gemeente.

Om een ontwikkelaar te selecteren en contracteren, organiseert de gemeente een verkoopprocedure in de vorm van een (nationale) niet-openbare procedure (aanbesteding met voorselectie). De aanbestedingsprocedure is in twee fasen verdeeld. In de eerste fase, de *selectiefase*, worden maximaal drie (3) gegadigden geselecteerd die een uitnodiging ontvangen voor de tweede fase. In de tweede fase, de *gunningsfase*, worden de geselecteerde gegadigden uitgenodigd om een bieding uit te brengen op de grond en een plan van aanpak en schetsontwerp in te dienen. In dat plan van aanpak en schetsontwerp geven de inschrijvers een voorstelling van de voorgestelde ontwikkeling en een beschrijving van de wijze waarop zij invulling geven aan de wensen, uitgangspunten en doelstellingen van de gemeente.

Deze selectieleidraad geeft inzicht in het procedureverloop, een voorschot op de ambities en doelstellingen van de gemeente Súdwest-Fryslân, de randvoorwaarden die onderdeel worden van de overeenkomst met de winnende inschrijver en een vooruitblik op de gunningsfase.

1.2. DE AANBESTEDENDE DIENST

1.2.1. BESCHRIJVING VAN DE AANBESTEDENDE DIENST

De gemeente Súdwest-Fryslân bestaat uit 6 steden en 83 dorpen. Het is de grootste gemeente van Nederland in oppervlakte en de tweede gemeente van Fryslân wat betreft inwoners (ruim 90.000) en arbeidsplaatsen (30.000).

Meer informatie over de gemeente Súdwest-Fryslân vindt u op [deze website](#).

1.2.2. GEGEVENS AANBESTEDENDE DIENST

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân.

Bezoekadres:
Marktstraat 8
8601 CT Sneek

Postadres:
Postbus 10.000
8600 HA Sneek

Hierna wordt de aanbestedende dienst, met gelijke betekenis, ook wel aangeduid als “de gemeente”.

1.2.3. BEGELEIDER VAN DE AANBESTEDINGSPROCEDURE

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

Contactpersoon:
R. (Resat) Yücel
Email: swf@secgroep.nl

SEC groep treedt op als adviseur, opsteller van de stukken, begeleider en als contactpersoon voor deze aanbesteding namens de gemeente. De communicatie met de begeleider verloopt via TenderNed.

1.3. DE OPDRACHT

1.3.1. OPDRACHTBESCHRIJVING

De gemeente wil een ontwikkelaar contracteren die op de projectlocatie 10 woningen realiseert. Het gaat om twee (2) 2-onder-1-kap woningen en acht (8) rijwoningen, waarvan drie (3) levensloopbestendig dienen te zijn. Dit betreft kavelnummers 8, 9 en 10 zoals aangegeven in Bijlage A6.

Het projectplan dat marktpartijen ontwikkelen dient aan te sluiten op het bestemmingsplan, dat in nauwe samenspraak met het dorp en op basis van het stedenbouwkundige plan inclusief beeldkwaliteitsplan is opgesteld.

Het doel van de aanbesteding is het selecteren van een ontwikkelaar die op de percelen in Boazum woningen realiseert die voldoende aan de vooraf gestelde randvoorwaarden.

Het woonrijp maken van de overgedragen percelen maakt deel uit van de koop- en ontwikkelings-overeenkomst en komt voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar draagt tevens de verantwoordelijkheid voor de aansluiting van de percelen op de openbare ruimte en de aansluiting op de relevante nutsvoorzieningen.

Er kan gestart worden met bouwen na het bouwrijp maken en de aanleg van kabels en leidingen (Q2 2025). Deze planning is onder voorbehoud van wijzigingen.

De gemeente is bereid de bouwkavels te verkopen onder de verplichting dat in elke verkeersruimte een rookmelder volgens beveiligingsniveau 2 wordt aangebracht.

De baten en lasten van de woningbouwontwikkeling komen geheel voor rekening van de winnende inschrijver. Behoudens de publieke taken van de gemeente en de afspraken die tussen de gemeente en de winnende inschrijver zijn gemaakt, heeft de gemeente geen rol in de ontwikkeling en exploitatie van de te realiseren woningen.

1.3.2. DE PERCELEN

De percelen beslaan een oppervlakte van circa 2.626 m² en worden geleverd in de bouwrijpe staat waarin zij zich bij overdracht bevinden. De genoemde oppervlakten zijn indicatief. Aan deze indicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

Een perceeltekening maakt als **Bijlage A6** deel uit van deze selectieleidraad.

1.3.3. RECHTSVERHOUDING EN OVEREENKOMST

De rechtsverhouding tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver wordt vastgelegd in een Koop- en ontwikkelingsovereenkomst waarin de afspraken met betrekking tot de koop en overdracht van de percelen zijn opgenomen. De voorwaarden voor de verkoop van de grond, de ontwikkeling van het aangeboden plan en de samenwerking tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver maken van deze overeenkomst deel uit. Een conceptversie van de overeenkomst maakt als **Bijlage A7** deel uit van deze leidraad.

In de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst worden de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente van toepassing verklaard. De Algemene verkoopvoorwaarden maken als **Bijlage A8** deel uit van deze leidraad.

Door inschrijving committeert de gegadigde zich aan de voorwaarden van deze overeenkomst. De door de winnende inschrijver aangeboden maatregelen, ontwerpen en andere uitgangspunten maken daar integraal deel van uit. Door definitieve gunning zijn de gemeente en de (winnende) inschrijver gebonden aan de inhoud van deze overeenkomst.

1.3.4. ONDERZOEKEN

In het kader van het Bestemmingsplan zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn te raadplegen via deze [link](#).

1.3.5. OMGEVINGSVERGUNNING

De winnende inschrijver krijgt de verantwoordelijkheid voor het aanvragen van de Omgevingsvergunning.

1.3.6. OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte wordt aangelegd, ingericht en onderhouden door de gemeente. Er liggen hiervoor geen verantwoordelijkheden bij de winnende inschrijver. Wel is de winnende inschrijver verantwoordelijk voor de aansluiting van de percelen op de openbare ruimte.

De rand met woningen aan het water wordt onderbroken door een gedeelte waarbij de woningen wat naar binnen zijn geschoven. Hierdoor ontstaat een openbare plek aan het water met ruimte voor wandelen en recreëren. Dit was ook een wens van veel dorpsbewoners. Het openbare groen staat in verbinding met elkaar en met het water waardoor ommetjes, ontmoeten en bewegen gestimuleerd worden. Daarnaast zal in de verdere invulling van de openbare ruimte gekeken worden naar mogelijkheden voor spelen, natuur en biodiversiteit zoals een natuurvriendelijke oever, voldoende bomen en struiken.

De toename van verharding in het gebied zal door de gemeente worden gecompenseerd door de bestaande watergangen te verbreden. Daarnaast zal worden onderzocht of het hemelwater afgekoppeld kan worden en kan worden geloosd op dit oppervlaktewater.

1.3.7. VERKEER EN PARKEREN

Het plan kent twee doodlopende straatjes. In deze straatjes zijn meerdere parkeerplaatsen ingepast voor rijwoningen en parkeren voor bezoekers. Deze aantallen zijn conform de gemeentelijke parkeernota. De vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen parkeren op eigen terrein, wel zijn er voor deze woningen 2 parkeerplaatsen voor bezoekers beschikbaar in de openbare ruimte. Het parkeren op eigen terrein is de verantwoordelijkheid van de uiteindelijke kopers van de vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen.

1.3.8. BOUWVERKEER

Met betrekking tot het bouwverkeer dient rekening te worden gehouden met de staat van de brug. Deze kan niet belast worden met zwaar bouwverkeer. Er dient een nulmeting voor het gebied te worden opgesteld en te worden goedgekeurd door de gemeente.

1.4. UITGANGSPUNTEN EN EISEN

1.4.1. EISEN AAN DE ONTWIKKELINGSOPGAVE

De gemeente stelt een aantal eisen en wensen aan de ontwikkeling van de wooneenheden op de locatie in Boazum. De eisen moeten worden beschouwd als minimeisen. De wensen geven de inschrijvers aanknopingspunten om meerwaarde te realiseren. Over dat laatste wordt in de gunningsfase verder uitgeweid.

- Het plan dient te voldoen aan het vigerende Bestemmingsplan (Omgevingsplan), te raadplegen via deze [link](#);
- Het plan dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan, te raadplegen via deze [link](#);
- Het aantal te realiseren woningen bedraagt 10, waarvan 8 rijwoningen en 2 2-onder-1 kap woningen;
- Drie van de acht rijwoningen zijn geschikt voor levensloopbestendig wonen. Bij deze woningen dienen carports te worden gerealiseerd;
- De acht rijwoningen hebben een maximale v.o.n. prijs van **€ 250.000,00**. Deze woningen worden 'woonklaar' opgeleverd, dus voorzien van een keuken, badkamer, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting;
- De twee 2-onder-1 kapwoningen hebben een maximale v.o.n. prijs van **€ 355.000,00**. Deze woningen worden 'woonklaar' opgeleverd, dus voorzien van een keuken, badkamer, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting;
- Er geldt een zelfbewoningsplicht en een doorverkoopverbod van 3 jaar voor de woningen met een maximale v.o.n. prijs van **€ 250.000,00**, gerekend vanaf de datum dat een woning bewoond wordt. Deze verkoopprijs kan, conform de grondprijzenbrief 2025, jaarlijks met 2% worden geïndexeerd;
- Er geldt een zelfbewoningsplicht en een doorverkoopverbod van 3 jaar voor de woningen met een maximale v.o.n. prijs van **€ 355.000,00**, gerekend van de datum dat een woning bewoond wordt. Deze verkoopprijs kan, conform de grondprijzenbrief 2025, jaarlijks met 2% worden geïndexeerd;
- Het perceel rechts van de 5 rijwoningen (kavelnummers 3 t/m 7 in Bijlage A6) heeft een heg op de perceelgrens staan waarvan de takken op het toekomstige bouwperceel van kavelnummer 7 hangen. Zowel de ontwikkelaar als de toekomstige bewoner(s) dienen hiermee akkoord te gaan en de bestaande heg te respecteren.

1.4.2. EISEN AAN DE BIEDING

De gemeente wenst een aantal eisen te stellen aan de bieding die door de inschrijver wordt ingediend voor de grond. De bieding vormt het onvoorwaardelijke prijsdeel van het gunningscriterium.

Eisen aan de bieding

- De grondprijs voor de percelen is vastgesteld op een gefixeerd bedrag van **€ 410.000,00** (*zegge: vierhonderdentienduizend euro en nul eurocent*);
- De genoemde grondprijs is exclusief BTW en/ of overdrachtsbelasting;
- De winnende inschrijver dient de gemeente financiële zekerheid te verschaffen in de vorm van een bankgarantie of door het storten van een waarborgsom. De bankgarantie of de waarborgsom bedraagt tien (10) procent van de koopsom. De waarborgsom wordt teruggestort op het moment dat de woningen overeenkomstig de overeengekomen voorwaarden zijn gerealiseerd;
- De bieding op de percelen dient onvoorwaardelijk te zijn;
- De Koop- en ontwikkelingsovereenkomst dient binnen een termijn van 16 weken na definitieve gunning te worden ondertekend. Het is een bevoegdheid van het college om deze termijn te verlengen.

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

1.4.3. NIET VOLDOEN AAN DE EISEN EN UITGANGSPUNTEN

De in deze paragraaf genoemde eisen en uitgangspunten betreffen minimumeisen waarvan de gegadigde niet ten nadele van de gemeente zonder uitdrukkelijke toestemming kan afwijken. Afwijking van de minimumeisen ten nadele van de gemeente leidt ertoe dat de inschrijving niet in behandeling zal worden genomen.

1.4.4. WIJZIGEN VAN HET PLAN

Het is de winnende inschrijver na inschrijving in beginsel niet toegestaan het ingediende plan te wijzigen. Wijzigen is slechts mogelijk na uitdrukkelijke instemming van de gemeente en voor zover dit niet leidt tot een wezenlijke wijziging van het ingediende plan.

1.5. DOCUMENTENOVERZICHT

Bij deze leidraad behoren de volgende tenderdocumenten:

Modellen:

Bijlage A1: Aanmeldingsformulier

Bijlage A2: Verklaring combinatievorming

Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Bijlage A4: Opgaveformulier referentie

Bijlagen:

Bijlage A5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed)

Bijlage A6: Perceeltekening

Bijlage A7: Koop- en ontwikkelingsovereenkomst

Bijlage A8: Algemene verkoopvoorwaarden

1.6. RANGORDE AANBESTEDINGSSTUKKEN

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

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

2. PROCEDURE AANBESTEDING

2.1. TYPE GEKOZEN PROCEDURE

De verkoop van percelen is in beginsel niet aanbestedingsplichtig. Om deze verkoopprocedure op een gelijkwaardige en transparante wijze plaats te laten vinden, heeft de gemeente gekozen voor een vrijwillige aanbesteding. Die aanbesteding wordt vormgegeven als een nationale niet-openbare aanbesteding volgens hoofdstuk 2 van de Algemene richtlijn werken. De gemeente heeft gekozen voor voorselectie. De gemeente is van oordeel dat deze aanbestedingsprocedure dusdanig veel inspanningen en offertekosten vraagt van marktpartijen dat een voorselectie vereist is.

Op deze nationale niet-openbare aanbesteding is hoofdstuk 3 van het **Aanbestedingsreglement Werken 2016** ('ARW 2016') van toepassing.

De aanbestedingsprocedure omvat derhalve twee fasen: de selectiefase en de gunningsfase. In de selectiefase kan iedere geïnteresseerde een verzoek tot deelneming indienen. Hierop beoordeelt de gemeente of de gegadigde bekwaam en geschikt is, op basis van uitsluitingscriteria en geschiktheidseisen. Het aantal te selecteren partijen is gemaximeerd. Indien meer dan drie geschikt bevonden partijen zich hebben ingeschreven, wordt dit aantal teruggebracht naar drie door middel van **loting**.

De drie overgebleven gegadigden gaan door naar de gunningsfase. In deze fase worden de gegadigden uitgenodigd om een inschrijving in te dienen. Deze inschrijvingen worden beoordeeld en getoetst op basis van het gunningscriterium 'de hoogste kwaliteitswaarde'. De uitwerking van het gunningscriterium wordt in de gunningsleidraad beschreven.

2.2. PLANNING

Voor de onderhavige aanbesteding geldt de onderstaande planning. De planning is onder voorbehoud van omstandigheden die wijziging van de planning noodzakelijk maken. De als "**uiterlijk**" aangeduide datum en tijdstip zijn fatale termijnen.

Taakbeschrijving	Door	Datum	Tijdstip
Selectiefase			
Aankondiging	Gemeente	09-05-2025	
Uiterlijk indienen vragen	Gegadigden	19-05-2025	10.00 uur
Nota van Inlichtingen, selectiefase	Gemeente	26-05-2025	
Indienen verzoeken tot deelneming	Gegadigden	23-06-2025	10.00 uur
Loting	Gemeente	Week 26	
Bekendmaken voornemen tot selectie	Gemeente	Week 26	
Definitieve selectie	Gemeente	Week 27	
Gunningsfase (voorlopig)			
Verzending uitnodiging tot inschrijving	Gemeente	Week 28	
Uiterlijk indienen vragen (1)	Gegadigden	Week 29	10.00 uur
Eerste Nota van Inlichtingen, gunningsfase	Gemeente	Week 29	
<i>Vakantieperiode</i>		Week 30 t/m 35	
Uiterlijk indienen vragen (2)	Gegadigden	Week 36	10.00 uur
Tweede Nota van Inlichtingen, gunningsfase	Gemeente	Week 37	
Indienen inschrijvingen / sluitingsdatum	Gegadigden	Week 41	10.00 uur
Bekendmaken voornemen tot gunning	Gemeente	Week 43	
Definitieve gunning	Gemeente	<i>20 dagen na gunningsbeslissing</i>	

2.3. COMMUNICATIE EN UITWISSELEN DOCUMENTEN

De communicatie en uitwisseling van documenten met betrekking tot deze aanbesteding, vindt plaats via het digitaal aanbestedingsplatform TenderNed. In **Bijlage A5** is de 'Handleiding voor ondernemingen' toegevoegd die stapsgewijs toelichting geeft over het proces van inschrijven op een aanbesteding via TenderNed.

Het is gedurende de gehele aanbestedingsprocedure enkel toegestaan om te communiceren via TenderNed. Uitgezonderd zijn de gevallen die in deze leidraad specifiek staan beschreven. In deze gevallen verloopt de communicatie enkel via begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3).

Communicatie op andere wijze of met andere medewerkers van de gemeente of betrokken adviseurs komt volledig voor risico van de gegadigde en geeft de gemeente het recht over te gaan tot uitsluiting van de betrokken gegadigde.

Enkel in geval van storingen, mag worden afgeweken van bovenstaande manier van communiceren. Dit staat nader omschreven in paragraaf 2.7.

2.4. NOTA VAN INLICHTINGEN

Er is ten behoeve van de selectiefase één vragenronde gepland. De uiterste datum en het tijdstip staan weergegeven in de planning zoals uitgewerkt in paragraaf 2.2. Deze planning is leidend. Te laat ingediende vragen worden in beginsel 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 gegadigden.

In hoofdstuk 7 '*Stel vragen en krijg antwoorden*' in **Bijlage A5** staat omschreven hoe de vragen ingediend moeten worden.

Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze selectieleidraad in de nota van inlichtingen dient de gegadigde onvoorwaardelijk te accepteren, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze selectieleidraad.

Vertrouwelijke vragen

Indien een vraag gesteld wordt waarbij openbaarmaking van het antwoord in een Nota van Inlichtingen de commerciële belangen van een gegadigde raakt of nadelige gevolgen heeft voor de positie van een gegadigde, kan een verzoek worden ingediend om de beantwoording van de vraag niet openbaar te maken. Hierbij dient een expliciet en gemotiveerd verzoek ingediend worden dat en waarom de vraag zich niet leent voor gedeelde beantwoording.

De gemeente maakt hierbij de afweging tussen het belang tussen individuele gegadigde en het belang voor andere gegadigden. Indien de gemeente tot de conclusie komt dat beantwoorden niet individueel beantwoord kan worden, wordt gegadigde hier voor verstrekking van de Nota van Inlichting over geïnformeerd. Hiermee wordt gegadigde in staat gesteld om de vraag in te trekken. Wordt de vraag niet ingetrokken, dan wordt deze publiekelijk in Nota van Inlichting beantwoord.

Een verzoek om individuele beantwoording wordt in ieder geval niet gehonoreerd indien de vraag betrekking heeft op het verloop van de procedure, de aan het project verbonden eisen en verzoeken om toelichting en/of afwijking van de gestelde randvoorwaarden en contractinhoudelijke bepalingen.

2.5. INSCHRIJVEN IN SAMENWERKINGSVERBAND

Het is gegadigden toegestaan om in te schrijven in samenwerkingsverband. Twee opties in samenwerkingsverband zijn hierin mogelijk: deelname in combinatie (inschrijven in samenwerkingsverband van gegadigden) en deelname met beroep op derden. Aan beide samenwerkingsverbanden zijn voorwaarden verbonden.

2.5.1. DEELNAME IN COMBINATIE;

Indien twee of meer gegadigden zich aanmelden als een samenwerkingsverband van gegadigden (hierna te noemen “combinatie”), gelden de volgende bepalingen:

- Er moet worden verklaard dat alle deelnemers in de combinatie gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de volledige en juiste uitvoering van de opdracht in al zijn onderdelen. Voor het tekenen van de verantwoordelijkheid dient **Bijlage A2** gehanteerd te worden.
- De deelnemers wijzen één onderneming en contactpersoon aan die namens de combinatie optreedt. Dit dient te worden aangegeven in **Bijlage A2**.
- Iedere deelnemer van de combinatie dient zelfstandig een UEA (zie paragraaf 3.1) volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen;
- Een onderneming mag zich slechts éénmaal aanmelden, als gegadigde of als deelnemer in combinatie.

Na de selectiefase kan de samenstelling van de combinatie niet meer worden gewijzigd.

2.5.2. BEROEP OP DERDEN

Indien gegadigde een beroep doet op “derden” (onderaannemers, moeder-, zuster- of dochterondernemingen) om hiermee te kunnen voldoen aan de geschiktheidseisen, verklaart de gegadigde in het UEA welke derde(n) voor welk werkonderdeel hiervoor zal/zullen worden betrokken. Hiermee is gegadigde verplicht om het werkonderdeel, indien gegund, door de voorgestelde derde te laten uitvoeren.

In geval van een beroep op een derde, dient *bij aanmelding* een volledig ingevuld en ondertekend UEA van de betreffende derde(n) te worden ingediend.

2.6. VOLLEDIGHEID EN GELDIGHEID

Enkel tijdige, volledig ingevulde aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon worden meegenomen in de beoordeling. De bevoegdheid tot ondertekening dient te blijken uit het handelsregister. Bij aanmelding dient een uittreksel handelsregister te worden ingediend. Het uittreksel mag niet ouder dan zijn dan 6 maanden voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming.

De gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op hun juistheid te controleren. Als tijdens de aanbestedingsprocedure blijkt dat door gegadigde onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt en/of gegadigde hetgeen door gegadigde is aangeboden niet kan nakomen, wordt gegadigde van verdere deelname uitgesloten.

De documenten dienen volgens planning in paragraaf 2.2 tijdig ingediend te worden. Het is na sluitingstijd/tijdstip niet meer mogelijk om de documenten in te dienen en/of te wijzigen. Enkel het indienen via TenderNed is geldig. Andere of andersoortige verzoeken tot deelneming zullen niet in behandeling worden genomen.

2.7. STORINGEN

In geval van een aantoonbare storing in het aanbestedingsplatform van TenderNed, kan de gemeente besluiten de uiterste termijn te verlengen. Een storing dient uiterlijk binnen 15 minuten na het sluiten van de kluis te worden gemeld bij de begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3). Termijnverlenging vindt niet plaats wanneer de storing geen verband houdt met een verifieerbare storing bij TenderNed.

3. EISEN GEGADIGDE

In dit hoofdstuk is aangegeven welke uitsluitingsgronden van toepassing zijn en aan welke geschiktheidseisen de gegadigde minimaal moet voldoen om voor selectie in aanmerking te komen.

3.1. UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT

De gemeente maakt gebruik van het “Uniform Europees Aanbestedingsdocument” (UEA). Een UEA is een eigen verklaring over de financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure. De gemeente maakt hiervoor gebruik van een Europees standaardformulier dat als **Bijlage A3** deel uitmaakt van deze selectieleidraad.

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

Combinatie

Indien meerdere gegadigden deelnemen in combinatie (zie paragraaf 2.5.1), dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIA van het formulier dient de rolverdeling tussen partijen (leider, verantwoordelijk voor specifieke taken, enz.) te worden toegelicht. De deelnemers aan de combinatie dienen ervoor te zorgen dat de invulling op de rolverdeling correspondeert met de invulling van de andere combinant.

Beroep op derden

Indien de gegadigde voor het voldoen aan de geschiktheidseisen een beroep doet op derden (zie paragraaf 2.5.2), dient ook deze derde een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIC van het formulier dient de gegadigde de specifieke draagkracht te beschrijven waarop de gegadigde steunt op een derde.

3.2. UITSLUITINGSGRONDEN

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

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

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

De gemeente wijst er op dat de behandeling van de aanvraag van genoemde documenten de nodige tijd (soms meerdere weken) kan vragen. Er wordt dan ook uitdrukkelijk geadviseerd om deze documenten vroegtijdig aan te vragen.

3.3. GESCHIKTHEIDSEISEN

Ter toetsing of een gegadigde geschikt is de onderhavige opdracht uit te voeren, stelt de gemeente enkele geschiktheidseisen. Het gaat hierbij om minimumeisen. Dit betekent dat de gegadigde aan de gestelde geschiktheidseisen moet voldoen om voor selectie in aanmerking te komen.

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

3.3.1. FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT

De onderhavige opdracht is kapitaalintensief en vergt van de winnende inschrijver de nodige financiële en economische draagkracht. Om die reden wenst de gemeente samen te werken met een partij die aantoonbaar beschikt over de nodige financiële en economische draagkracht. Om die reden heeft de gemeente ervoor gekozen een omzeteis te stellen. Daarnaast wenst de gemeente samen te werken met een partij die voldoende verzekerd is bij schade in de uitvoering van de onderhavige opdracht.

Financiële en economische draagkracht		
Geschiktheidseis	Toelichting	OP VERZOEK te overleggen verklaring
Omzet	De gegadigde dient in de laatste 3 afgesloten boekjaren voorafgaande aan de datum van aanmelding voor deze selectie een gemiddelde jaaromzet van ten minste € 2.500.000 in de bouwsector hebben bereikt.	Een goedkeurende accountantsverklaring betreffende de drie laatste jaarrekeningen.
Accountantsverklaring	De gegadigde dient een stabiele onderneming te zijn die haar continuïteit kan garanderen.	Een goedkeurende accountantsverklaring betreffende de meest recente jaarrekening. Deze accountantsverklaring mag geen zogenaamde continuïteitsparagraaf bevatten.
Verzekering	De gegadigde dient afdoende verzekerd te zijn inzake aansprakelijkheid door middel van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dient minimaal € 2.500.000 per gebeurtenis te dekken alsmede minimaal twee gebeurtenissen/uitkeringen per jaar.	Een geldig polisblad van de toepasselijke bedrijfsaansprakelijkheid of een vergelijkbaar document waaruit blijkt dat de gegadigde voldoet aan de gestelde verzekeringseis. De gegadigde kan bij de aanmelding volstaan met het indienen van een rechtsgeldige ondertekend Aanmeldingsformulier (Bijlage 1).

Als de gegadigde een samenwerkingsverband is, dienen alle leden van de samenwerkingsverband bewijs te overleggen. De omzet van de samenwerkende gegadigden dient dan ten minste gelijk te zijn aan het minimale bedrag als genoemd in de tabel.

3.3.2. TECHNISCHE BEKWAAMHEID EN BEROEPSBEKWAAMHEID

De gegadigde dient over bepaalde vakkundigheid te beschikken om de opdracht efficiënt uit te kunnen voeren. Onderstaande eisen zijn daarom gesteld:

Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid		
Geschiktheidseis	Toelichting	BIJ AANMELDING te overleggen verklaring
Ervaring met de bouw van woningen	De gegadigde dient middels een referentie aan te tonen dat hij in de afgelopen 5 (vijf) jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding, ten minste één project heeft uitgevoerd, waarbij gegadigde verantwoordelijk was voor zowel het ontwerp als de realisatie en de verkoop van minimaal 5 woningen . Deze woningen dienen binnen één project te zijn ontwikkeld en opgeleverd binnen een termijn van drie jaar.	Projectreferentie volgens Bijlage A4 .

3.3.3. BEROEPSBEVOEGDHEID

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

Beroepsbevoegdheid		
Geschiktheidseis	Toelichting	BIJ AANMELDING te overleggen verklaring
Registratie Handelsregister	De gegadigde dient ingeschreven te staan in het beroeps- of handelsregister volgens de eisen van de wetgeving van het vestigingsland van de gegadigde.	Uittreksel van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 6 maanden voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming).

4. INDIENEN VAN EEN VERZOEK TOT DEELNEMING

4.1. INDIENEN VAN EEN VERZOEK

Een gegadigde kan zich aanmelden door het indienen van het aanmeldingsformulier via TenderNed. Het aanmeldingsformulier maakt als **Bijlage A1** deel van uit van de leidraad. Het aanmeldingsformulier is tevens als los Word-document op TenderNed geplaatst.

Bij aanmelding dienen tevens de in paragraaf 4.2.1. voorgeschreven stukken te worden ingediend. De in paragraaf 4.2.2. beschreven documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daarom heeft verzocht.

Voor een toelichting op de wijze van aanmelden wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de "Handleiding voor ondernemingen" van TenderNed die als **Bijlage A5** aan deze leidraad is toegevoegd.

4.2. RESUMÉ: IN TE DIENEN STUKKEN

4.2.1. INDIENEN BIJ AANMELDING

Het verzoek tot deelneming moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in deze selectieleidraad inclusief bijlagen. Het verzoek tot deelneming dient op sluitingsdatum en -tijdstip op straffe van directe uitsluiting van de selectieprocedure en/of op straffe van ongeldigheid van het verzoek tot deelneming, in ieder geval de volgende documenten/bescheiden te bevatten:

	Document	Verwijzing
1.	Bijlage A1: Aanmeldingsformulier	Paragraaf 4.1
2.	Bijlage A2: Verklaring combinatievorming (alleen bij combinatie)	Paragraaf 2.5.1
3.	Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (inschrijver(s))	Paragraaf 3.1
4.	Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (derde)	Paragraaf 2.5.2 en paragraaf 3.1
5.	Bijlage A4: Opgaveformulier referentie	Paragraaf 3.3.2
6.	Uittreksel handelsregister	Paragraaf 2.6 en paragraaf 3.3.3

4.2.2. IN TE DIENEN NA EEN VERZOEK DAARTOE

De volgende documenten hoeven pas, voor zover van toepassing, te worden ingediend nadat de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan. Van de gegadigde wordt verlangd de gevraagde documenten binnen een termijn van 7 (zeven) dagen na het daartoe gedane verzoek te hebben ingediend.

	Document	Verwijzing
7.	Gedragsverklaring aanbesteden	Paragraaf 3.2
8.	Verklaring belastingdienst	Paragraaf 3.2
9.	Verklaring betreffende omzet in de gevraagde sector, over de afgelopen drie boekjaren	Paragraaf 3.3.1
10.	Polisblad van de toepasselijke beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid	Paragraaf 3.3.1

5. SELECTIE EN UITNODIGING

5.1. BEOORDELINGSPROCEDURE

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

- Volledigheid en geldigheid van ingediende documenten (volgens overzicht paragraaf 4.2);
- Beoordelen van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen (volgens paragraaf 3.2 en 3.3).

Indien meer dan **drie** gegadigden voldoen aan deze stappen, vindt nadere selectie plaats op basis van **loting**.

De ranking door loting wordt verricht door een door de gemeente in te schakelen notaris. De notaris draagt zorg voor een rankingslijst waarbij alle gegadigden een nummer (1 tot en met het laatste nummer) krijgen. Door middel van loting wordt bepaald welke drie gegadigden naar de gunningsfase mogen. De loting is niet openbaar en gebeurt in besloten kring. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt die met de betrokken gegadigden wordt gedeeld.

5.2. BESLUITVORMING OMTRENT DE SELECTIE

5.2.1. MEDEDELING SELECTIEBESLISSING

Alle gegadigden worden gelijktijdig, volgens planning in paragraaf 2.2, geïnformeerd door de gemeente over het selectiebesluit. De gemeente geeft hierbij gemotiveerd toelichting aan de gegadigden waarom zij wel/niet in aanmerking zijn gekomen voor de gunningsfase.

5.2.2. BEZWAAR TEGEN SELECTIEBESLISSING

Indien een uitgesloten of afgewezen gegadigde bezwaar heeft tegen de uitsluiting of afwijzing, maakt hij dit binnen zeven (7) kalenderdagen, conform artikel 3.23.3 ARW 2016, middels een gemotiveerde brief, kenbaar bij de gemeente. De genoemde termijn heeft te gelden als een vervaltermijn. Een gegadigde verliest zijn recht om op te komen tegen het selectiebesluit, wanneer de gemeente binnen zeven (7) kalenderdagen geen bezwaar heeft ontvangen.

De gemeente behoudt zich het recht voor voornoemde termijn tussentijds te verlengen. De gegadigden worden hierover in een voorkomend geval geïnformeerd.

5.3. UITNODIGING VOOR DE GUNNINGSFASE

Indien er geen kort geding aanhangig is gemaakt binnen de genoemde rechtsbeschermingstermijn, dan wel in kort geding de door gemeente medegedeelde (aanvullende) selectiebeslissing in stand blijft, zal de gemeente overgaan tot uitnodiging tot inschrijving. Met verzending van deze uitnodiging tot het doen van een inschrijving eindigt de selectiefase en start de gunningsfase. Een uitnodiging gaat gepaard met de voor de gunningsfase relevante documenten, waaronder een gunningsleidraad, een Programma van Eisen en een conceptversie van de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst.

Geselecteerde gegadigden mogen na selectie niet in een onderling samenwerkingsverband (combinatie) inschrijven. Met andere woorden, er zal moeten worden ingeschreven in dezelfde samenstelling als waarin is aangemeld voor de selectiefase.

5.4. AFMELDING EN UITSLUITING GUNNINGSFASE

Indien een genodigde gegadigde besluit tot het niet langer deelnemen aan de onderhavige aanbestedingsprocedure, dan wordt de gegadigde verzocht dit spoedig, doch binnen twee weken na de datum van uitnodiging te melden bij de begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3).

Indien afmelding geschiedt na de datum van uitnodiging, maar binnen een termijn van twee weken na uitnodiging, dan ontvangt de eerstvolgende aanmelder, die op basis van de ranking als bedoeld in paragraaf 5.1 niet voor uitnodiging in aanmerking kwam, alsnog een uitnodiging. Vindt afmelding plaats na de genoemde termijn van twee weken, dan wordt de gunningsfase voortgezet met de dan uitgenodigde gegadigden.

Hetzelfde uitgangspunt geldt indien gedurende de gunningsfase blijkt dat een genodigde gegadigde niet (langer) voldoet aan de in hoofdstuk 3 genoemde geschiktheidseisen of indien blijkt dat op een gegadigde een uitsluitingsgrond van toepassing is.

5.5. DOORKIJK NAAR GUNNINGSFASE

In de inschrijffase worden geselecteerde gegadigden in de gelegenheid gesteld om een bieding uit te brengen en om inzicht te geven in de wijze waarop de gegadigde invulling wil geven aan het project. Daarbij wordt van de inschrijvers verwacht dat zij door middel van een schetsontwerp inclusief een 3D model/artist impression, aangevuld met een schriftelijke toelichting, inzichtelijk maken in hoeverre een voorgenomen ontwerp beantwoordt aan de eisen en wensen van de gemeente.

De opdracht wordt gegund aan de inschrijver die de economisch meest voordelige inschrijving ('EMVI') heeft ingediend. De EMVI wordt vastgesteld op basis van **de hoogste kwaliteitswaarde**. De kwaliteitswaardering gebeurt op basis van de onderstaande (sub)criteria en op basis van de daarbij vermelde weging. De gunningscriteria worden in de volgende fase nader toegelicht.

Gunningscriterium	Weging
Kwaliteit	
1. Architectonische kwaliteit	30%
2. Voorzieningenniveau/wooncomfort	30%
3. Circulariteit/duurzaamheid	30%
4. Participatie	10%

De inschrijver met de hoogste kwaliteitswaardering komt het eerst voor gunning in aanmerking.

6. OVERIGE VOORWAARDEN

6.1. AKKOORDVERKLARING

Gegadigde verklaart door inschrijving onvoorwaardelijk akkoord te gaan met deze aanbestedingsprocedure en de daarbij behorende voorwaarden. De gegadigde verklaart volledig kennis te hebben genomen en hierbij akkoord te zijn met de voorschriften en voorwaarden uit deze leidraad en bijbehorende bijlagen.

6.2. ALGEMENE VOORWAARDEN GEGADIGDE

De gegadigde gaat ermee akkoord dat de normaal door haar onderneming gehanteerde voorwaarden, niet van toepassing zullen zijn op onderhavige opdracht. Het van toepassing verklaren van de eigen algemene voorwaarden wordt beschouwd als het indienen van een aanmelding c.q. inschrijving onder voorwaarden. Een voorwaardelijke aanmelding c.q. inschrijving is ongeldig en wordt terzijde gelegd.

6.3. VOORBEHOUD TOT AFBREKEN PROCEDURE

De gemeente is niet verplicht de opdracht in het kader van deze aanbestedingsprocedure te gunnen en behoudt zich het recht voor de procedure op ieder moment te staken, op te schorten of te vertragen indien zij daartoe aanleiding ziet. Gegadigden hebben in dat geval geen recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van deze procedure.

6.4. GEHEIMHOUDING

De gegadigde zal alle informatie met betrekking tot deze aanbestedingsprocedure, als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. Indien de gegadigde een onderaannemer wenst in te zetten, is de gegadigde gerechtigd de benodigde informatie te verstrekken, onder de voorwaarde dat deze onderaannemers zich aan voorgenoemde houden.

6.5. BELANGENVERSTRENGELING EN VOORKENNIS

Een gegadigde kan van deelname worden uitgesloten, wanneer deze aan de zijde van de gemeente betrokken is geweest in de planvoorbereiding en/of voorbereiding dat aansluit bij deze aanbestedingsprocedure. Dit geldt ook wanneer gegadigde deel uit maakt van een concern en/of groep waarvan een of meerdere partijen dergelijke voorbereidende werkzaamheden hebben uitgevoerd.

6.6. TEGENSTRIJDIGHEDEN EN GELIJKWAARDIGHEID

De aanbestedingsdocumenten zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden en/of onvolkomenheden voorkomen. Indien gegadigde deze opmerkt, dient hij de gemeente op de hoogte te stellen. Dit dient voor de uiterste datum voor het stellen van vragen (NvI) via TenderNed te gebeuren. Als naderhand blijkt dat er onvolkomenheden en/of tegenstrijdigheden in de selectieleidraad en de gunningsleidraad zitten en deze niet door de gegadigde zijn gemeld, kan dit de gemeente niet worden aangerekend.

Ingeval een gegadigde wel tijdig melding doet bij de gemeente, maar de gemeente er blijk van geeft niet van mening te zijn dat er sprake is van een onvolkomenheid en/of tegenstrijdigheid althans de gemeente geen aanpassingen respectievelijk wijzigingen verricht, is de gegadigde verplicht, uiterlijk 5 dagen voor sluitingsdatum van de aanmelding actie te ondernemen middels een kort geding op straffe van (wederom) verval van recht om over deze (eventuele) tegenstrijdigheid en/of onvolkomenheid (na aanmelding) in rechte te klagen.

6.7. KOSTENVERGOEDING

Geselecteerde gegadigden die deel hebben genomen aan de gunningsfase en die niet in aanmerking komen voor de opdracht ontvangen ieder een inschrijfvergoeding van **€ 2.500,-** exclusief btw, onder voorwaarde dat er een geldige

inschrijving is ingediend die in overeenstemming is met de gunningsleidraad en dat aantoonbaar is gemaakt, ter beoordeling van de gemeente, dat de inschrijver op serieuze wijze invulling heeft gegeven aan zijn inschrijving.

6.8. WIJZIGINGEN

Indien zich wijzigingen in de situatie van de gegadigde voordoen, waardoor de bij aanmelding en/of inschrijving aangeleverde informatie niet meer juist is, dient de gegadigde dit zonder uitstel schriftelijk te melden bij de begeleider van deze tender (paragraaf 1.2.3). De gemeente behoudt zich het recht voor de gegadigde alsnog uit te sluiten van verdere deelname aan deze tenderprocedure, indien de gegadigde door wijzigingen in diens situatie niet meer voldoet aan de gestelde eisen en criteria.

Doet een wijziging zich voor na gunning van de opdracht, doch voor het ondertekenen van de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om zonder vergoeding van enige schade de gunning in te trekken. De gemeente is in dat geval vrij de opdracht te gunnen aan een derde.

6.9. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

Op zowel deze aanbestedingsprocedure, als op de te sluiten overeenkomsten is Nederlands Recht van toepassing. Daarnaast zijn de Aanbestedingswet 2012, het Algemeen Reglement Werken 2016 (ARW 2016) en de Gids Proportionaliteit van toepassing.

6.10. TAAL

De voertaal tijdens de aanbestedingsprocedure en gedurende de contractperiode is Nederlands. Zowel in taal als in geschrift. Alle documenten van zowel de gegadigde als van de aanbestedende dienst zijn in het Nederlands gesteld.

6.11. KLACHTMELDINGEN

Klachtmeldingen met betrekking tot de aanbestedingsprocedure kunnen worden ingediend via het emailadres van de begeleider van deze procedure: ak@sudwestfryslan.nl

Een klacht kan enkel per mail worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige aanbestedingsprocedure.

Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking en laat onverlet dat een gegadigde tijdig formeel bezwaar dient te maken of een procedure dient te starten indien en voor zover dat aan de orde is.

LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN

Bijlage A1: Aanmeldingsformulier	22
Bijlage A2: Verklaring combinatievorming	24
Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	26
Bijlage A4: Opgaveformulier referentie	27
Bijlage A5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed)	28
Bijlage A6: Perceeltekening.....	29
Bijlage A7: Koop- en ontwikkelingsovereenkomst.....	30
Bijlage A8: Algemene verkoopvoorwaarden	31

Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boazum'

1. Gegadigde(n)

De hierna te noemen gegadigde(n):

Onderneming 1

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)

en (optioneel in geval van een samenwerkingsverband)

Onderneming 2

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

(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)

2. Contactpersoon

Als contactpersoon namens de gegadigde(n) treedt op:

Naam:	
Functie:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

3. Ondertekening

Ondergetekende(n) meldt/melden zich aan voor de nationale niet-openbare aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boazum'.

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

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren alle vragen en bijlagen volledig en naar waarheid te hebben beantwoord en ingevuld en dat alle verstrekte inlichtingen met de werkelijkheid overeenstemmen, juist en volledig zijn en dat door ondertekening dezes het bij de aanmelding ingediende Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) naar waarheid en volledig is ingevuld.

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de proceduregang en de in deze selectieleidraad gestelde voorwaarden, waaronder, doch niet uitsluitend, te verstaan de inhoud van de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst (Bijlage A6) en de daarin van toepassing verklaard Algemene verkoopvoorwaarden (Bijlage A7).

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

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 1)

..... (functie)

..... (handtekening)

en (indien van toepassing)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 2)

..... (functie)

..... (handtekening)

Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boazum'

Dit formulier dient enkel te worden ingevuld in geval meerdere gegadigden inschrijven in combinatie.

1. Combinanten

De hierna te noemen combinanten:

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger:	

hierna te noemen: "Combinant 1"

en

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger:	

hierna te noemen: "Combinant 2"

2. Verklaring combinatievormen

Combinant 1 en Combinant 2 verklaring zich door ondertekening van dit formulier zowel gezamenlijk, in de hoedanigheid van combinatie, alsook hoofdelijk aansprakelijk voor de juiste en volledige nakoming van de wettelijke en contractuele verplichtingen welke voortvloeien uit de uitvoering van het onderhavig project.

3. Leidinggevende combinant

De volgende partij zal de leiding van de combinatie worden toevertrouwd en zal tevens, gedurende deze aanbestedingsprocedure, als enig aanspreekpunt voor de gemeente optreden.

Naam leidinggevende combinant:	
Contactpersoon:	

4. Ondertekening

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

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

..... (functie)

..... (handtekening)

en

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

..... (functie)

..... (handtekening)

Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boazum'

Het UEA is separaat toegevoegd op TenderNed

Indien van toepassing:

Ingeval de gegadigde zich aanmeldt als een combinatie of indien een beroep wordt gedaan op de draagkracht van een derde, dient van elk lid van de combinatie respectievelijk deze derde een ingevulde en door een vertegenwoordigingsbevoegde ondertekend UEA bij aanmelding in te dienen.

Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boazum'

Ter onderbouwing van technische bekwaamheid (paragraaf 3.3.2).

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

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

Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boazum'

De Handleiding voor ondernemers (TenderNed) is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boazum'

De perceeltekening is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boazum'

Een conceptversie van de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boazum'

De algemene verkoopvoorwaarden zijn separaat toegevoegd op TenderNed