

Selectieleidraad gronduitgifte Franciscushof Zuid Special de Erven



Datum: 18 november 2024
Versie: 1



Gemeente Raalte



Inhoud

1.	Algemene informatie.....	3
1.1.	Inleiding.....	3
1.2.	Introductie van de opgave.....	3
1.3.	Doelstelling en uitgangspunten.....	3
1.4.	Grondprijs.....	4
1.5.	Contractuele voorwaarden: Koop-Realisatieovereenkomst (KRO).....	4
2.	Verloop van de procedure.....	5
2.1.	Opzet van de tenderprocedure.....	5
2.2.	Algemene voorschriften.....	5
2.3.	Geheel digitaal.....	5
2.4.	Planning.....	6
2.5.	Informatiebijeenkomst.....	6
2.6.	Vragen en Nota van Inlichtingen.....	6
2.7.	Aanmelding indienen.....	7
2.8.	Akkoord met procedure.....	7
2.9.	De beoordeling van de aanmelding.....	8
3.	Eisen aan de ondernemer.....	9
3.1.	Deelnameverklaring.....	9
3.2.	Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister.....	9
3.3.	Geschiktheidseis: Financieel en economische draagkracht.....	9
3.4.	Geschiktheidseis: vakbekwaamheid.....	9
4.	Selectieprocedure.....	11
4.1.	Selectiecriteria.....	11
4.2.	Beoordeling.....	11
4.3.	Uitleg selectiecriteria.....	12
4.4.	Controle van referenties.....	13
4.5.	Selectiebeslissing.....	13
5.	Bijlagen.....	15



1. Algemene informatie

1.1. Inleiding

Deze verkoopprocedure heeft betrekking op de gronduitgifte van een bouwrijp perceel in het plan Franciscushof Zuid, gelegen in de buurt de Erven, door de gemeente Raalte. De gemeente Raalte is op zoek naar een ontwikkelaar die 8 nulredenwoningen ontwikkelt met een bijzonder en uniek ontwerp. De inschrijver met wie de verkoopovereenkomst wordt aangegaan, zal voor eigen rekening en risico de woningen realiseren.

De tender is opgedeeld in twee fasen. Een selectiefase en een gunningsfase. Dit document bevat informatie over de selectiefase.

1.2. Introductie van de opgave

De te realiseren woningen maken deel uit van 'de Erven', gelegen in het nieuwbouwproject Franciscushof Zuid. De Erven is ruimer opgezet dan het naastliggende deelgebied 'De Velden'. In De Erven zijn de voordeuren georiënteerd aan een gemeenschappelijk erf en de achterkant van de woningen tegen de bosrand of een veld. Verschillende bouwvolumes wisselen elkaar af en verspringen in rooilijn. Het architectuurbeeld is landelijk en de woningen verschillen in bouwvolume. Hieronder, in figuur 1, is het uit te geven perceel rood omlijnd.



Figuur 1: Inrichtingsplan Franciscushof zuid met aanduiding perceel

1.3. Doelstelling en uitgangspunten

De doelstelling van deze verkoopprocedure is om een marktpartij te selecteren die de beste aanbieding doet. Daarbij dienen de woningen voor eigen rekening en risico op het aangegeven bouwperceel gerealiseerd te worden. Dit moet binnen de gestelde kaders, waaronder:

- In totaal 8 nulredenwoningen;
- Betaalbare woningen (maximaal €405.000 VON);
- Een bijzonder en uniek ontwerp dat tegelijk passend is voor de locatie en de omliggende wijk;



- De gemeente is op zoek naar een ontwikkelteam dat na gunning ook snel kan gaan realiseren zodat de planning van de gemeente voor de ontwikkeling van Franciscushof Zuid gehandhaafd blijft. Uitgangspunt is om de woningen op te leveren een jaar en vier maanden na het sluiten van de koopovereenkomst.

De kaders van de ontwikkeling worden in het kavelpaspoort in bijlage 1 verder toegelicht.

1.4. Grondprijs

De grondprijs voor deze kavel bedraagt €305,- per m² (exclusief BTW). Het perceel is 1764m² groot, het bedrag voor het perceel komt uit op €538.020,- (exclusief BTW). Het perceel wordt door de gemeente bouwrijp opgeleverd, dus bereikbaar vanaf het openbare gebied. Daarnaast zijn er ook kabels en leidingen aanwezig, waaronder riolering. In de gunningsfase wordt de definitieve grondprijs vastgesteld.

1.5. Contractuele voorwaarden: Koop-Realisatieovereenkomst (KRO)

De grond wordt door gemeente Raalte verkocht aan de winnaar van de tender. Met de winnaar zal een koop-realisatieovereenkomst worden afgesloten. Een concept van deze overeenkomst is opgenomen als bijlage 2 bij deze Aanmeldingsleidraad. Ook de algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing. Deze zijn opgenomen in bijlage 3.



2. Verloop van de procedure

In dit hoofdstuk worden de procedurele aspecten en voorschriften rondom de verkoop onder voorwaarden toegelicht. Indien u niet aan deze voorschriften voldoet kunnen wij u uitsluiten van deelname.

2.1. Opzet van de tenderprocedure

Het betreft een tenderprocedure in twee fases. Dit betekent dat elke geïnteresseerde partij wordt uitgenodigd om een aanmelding in te dienen in de eerste fase, de selectiefase. Vervolgens wordt op basis van de aanmeldingen een selectie gemaakt van maximaal 3 partijen. Deze partijen zullen worden uitgenodigd tot het indienen van een voorstel in de gunningsfase. De voorstellen zullen worden beoordeeld, waarbij het voorstel met de beste kwaliteit de tender gegund zal krijgen.

Fase 1 Selectiefase

De eerste fase is de 'Selectiefase'. In deze fase kunnen geïnteresseerde marktpartijen hun interesse kenbaar maken voor de uitvraag. Op basis van de aanmeldingen worden maximaal 3 marktpartijen geselecteerd op basis van de criteria zoals opgenomen in deze leidraad.

Fase 2 Gunningsfase

De geselecteerde marktpartijen kunnen vervolgens in de gunningsfase (fase 2) een voorstel uitbrengen. Geselecteerde partijen ontvangen na de selectiefase de gunningsleidraad inclusief de beoordelingscriteria. De beoordelingscriteria worden nader uitgewerkt in de gunningsleidraad. U wordt gevraagd een aantal (ontwerp)producten aan te leveren welke worden beoordeeld op onderstaande onderdelen:

- Ontwerp (massa/volume/oriëntatie, beeldkwaliteit, uitwerking nultredenwoning, etc.);
- Plan van aanpak en planning;
- Duurzaamheid.

Meedoen in de procedure

U kunt kenbaar maken dat u wilt meedingen in deze tender door het tijdig via het tenderplatform indienen van de in deze selectieleidraad gevraagde gegevens.

2.2. Algemene voorschriften

1. Gemeente Raalte is niet verplicht om de opdracht te gunnen en kan de tender te allen tijde opschorten of annuleren.
2. Op deze verkoop onder voorwaarden is het Nederlands recht van toepassing. Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 of het ARW 2016.

2.3. Geheel digitaal

Deze selectieprocedure zal geheel digitaal verlopen. Dit houdt in dat:

- De aanbesteding is geplaatst op de website van TenderNed;
- De selectiedocumenten die bij deze aanbesteding horen alleen digitaal beschikbaar zijn;
- Alle communicatie (waaronder vragen en antwoorden) tijdens deze aanbesteding gebeurt via TenderNed;
- U en andere deelnemers de aanmelding indienen via TenderNed;
- Opdrachtgever de voorgenomen selectiebeslissing communiceert via TenderNed.

Een uitgebreide instructie met betrekking tot het werken met TenderNed vindt u op de [website](#) van TenderNed.



2.4. Planning

De uitvraag verloopt volgens de onderstaande planning:

Planning selectiefase	Data
Publicatie	maandag 18 november 2024
Informatiebijeenkomst	dinsdag 26 november 2024 13:00 uur
Deadline indienen vragen	vrijdag 29 november 2024
Publicatie nota van inlichtingen	vrijdag 6 december 2024
Deadline indienen aanmeldingen	donderdag 19 december 2024 10:00 uur
Bekendmaking selectiebeslissing	maandag 20 januari 2025
Definitieve selectiebeslissing	vrijdag 31 januari 2025

Indicatie gunningsfase:

Planning inschrijffase	Data
Publicatie	vrijdag 31 januari 2025
Deadline indienen inschrijving	Medio maart 2025
Bekendmaking gunningsbeslissing	Begin april 2025
Definitieve gunning	Eind april 2025

Bovenstaande planning wordt gehanteerd voor de procedure. De genoemde data en tijden voor het indienen van vragen en het indienen van het plan zijn harde deadlines. Het overschrijden van deze deadlines kan tot uitsluiting leiden. Gemeente Raalte is gerechtigd deze planning te wijzigen. Als dat gebeurt, zal hierover tijdig worden gecommuniceerd.

2.5. Informatiebijeenkomst

Opdrachtgever zal een algemene informatiebijeenkomst organiseren met betrekking tot deze tender. Deze algemene informatiebijeenkomst zal worden gehouden op de in de planning aangegeven datum op locatie.

U kunt u aanmelden via de berichtenmodule van TenderNed. Tijdens de algemene informatiebijeenkomst geeft de gemeente een toelichting op de tender. Aan de voorlopige, mondelinge beantwoording kunnen ondernemers geen rechten ontleen. De vragen worden altijd definitief beantwoord op TenderNed. Krijgt u informatie tijdens de informatiebijeenkomst die u bevestigd wilt krijgen ten behoeve van uw indiening, dan kunt u deze vraag stellen via TenderNed.

Aanmelding voor de algemene informatiebijeenkomst kan tot 2 dagen van tevoren via de berichtenmodule op TenderNed. U bent niet verplicht aan de informatiebijeenkomst deel te nemen.

2.6. Vragen en Nota van Inlichtingen

Verzoeken om nadere informatie met betrekking tot inhoudelijke en procedurele aspecten betreffende deze tender dienen schriftelijk gesteld te worden, via het tabblad 'vraag en antwoord' in TenderNed.

Indien er onvolkomenheden, tegenstrijdigheden of bezwaren zijn met betrekking tot de inhoud van de selectieleidraad met bijlagen en/of de tenderprocedure, dienen deze tijdens deze vragenronde te worden gemeld. Als er geen bezwaren worden ingediend, mag de gemeente ervan uitgaan dat de gegadigden geen bezwaren hebben tegen de inhoud van de selectieleidraad met bijlagen en/of de tenderprocedure, waardoor hun recht om hier later tegen in te gaan, komt te vervallen.



Deze fase van de tender betreft uitsluitend de selectie van aanmelders op basis hun geschiktheid. Uw vragen en opmerkingen dienen hierop betrekking te hebben. Vragen en opmerkingen die betrekking hebben op de inhoud van de opdracht hoeft opdrachtgever in deze fase nog niet beantwoorden. De documenten in de gunningsfase zullen nadere informatie geven over de inhoud van de opdracht.

Inhoudelijke vragen (mits tijdig ingediend) zullen vervolgens met bijbehorende antwoorden geanonimiseerd in de nota van inlichtingen gunningsfase, via TenderNed worden gepubliceerd.

De nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van deze selectieleidraad. In geval van tegenstrijdigheden tussen de selectieleidraad en de nota(s) van inlichtingen, prevaleert de (meest recente) nota van inlichtingen.

2.7. Aanmelding indienen

Het aanmelden vindt plaats via TenderNed. Aanmeldingen die op een andere wijze worden ingediend – bijvoorbeeld via e-mail, fax of persoonlijk overhandigd – accepteert opdrachtgever niet.

Op TenderNed vindt u de deadline voor het indienen van de stukken. U dient uw aanmelding vóór de aangegeven deadline via TenderNed te uploaden en in de digitale kluis te plaatsen. Na deze deadline is het niet langer mogelijk om de stukken in de kluis te plaatsen en is het niet meer mogelijk om een aanmelding in te dienen of te wijzigen. Het op tijd in de kluis plaatsen van uw aanmelding is geheel uw verantwoordelijkheid, begin daarom ruim op tijd! Na sluiting van de termijn voor het indienen van aanmeldingen downloadt opdrachtgever de aanmeldingen uit de digitale kluis en wordt de beoordelingsprocedure gestart.

Het is aan te raden om ruim voor de deadline van het indienen van een document te controleren of uw organisatie inderdaad juist is geregistreerd op TenderNed en dat er een persoon bevoegd is om namens uw organisatie documenten digitaal in te dienen. Indien dit namelijk niet het geval is, moet u zich eerst registreren op TenderNed. Dit proces kan meerdere dagen duren.

In geval van een aantoonbare storing van het TenderNed, waardoor het indienen van de aanmelding voor het verstrijken van de uiterste termijn niet mogelijk is, kan de gemeente na afloop van de uiterste termijn besluiten deze termijn te verlengen. Aanmelder dient hiertoe onverwijld na constatering van de storing van TenderNed een (gemotiveerde) e-mail te zenden aan judith.scherpenisse@tenderpeople.nl onder vermelding van 'storing TenderNed aanbesteding 'Gronduitgifte Franciscushof Zuid'.

De mogelijkheid van verlenging betreft een eenzijdig recht van de gemeente en nadrukkelijk geen plicht. Het staat de gemeente niet vrij van dit recht gebruik te maken vanaf het moment waarop de kluis is geopend, aangezien zij dan reeds kennis heeft kunnen nemen van de binnengekomen aanmeldingen. Aanmelder blijft zelfstandig verantwoordelijk voor het tijdig en op juiste wijze indienen van haar aanmelding. Indien de gemeente besluit de termijn te verlengen worden alle gegadigden in kennis gesteld van de verlenging. De gegadigden welke reeds een aanmelding (tijdig) hadden ingediend krijgen de gelegenheid om hun aanmelding binnen de gestelde verlengingsperiode te wijzigen of aan te vullen.

2.8. Akkoord met procedure

In deze tender heeft de gemeente eisen aan de procedure en de aanmelding gesteld en de door ons te hanteren selectieprocedure toegelicht. Door het indienen van uw aanmelding voor deze opdracht verklaart u onvoorwaardelijk met deze eisen en deze selectieprocedure akkoord te gaan. Als de gemeente in uw



aanmelding ziet dat u niet onvoorwaardelijk akkoord bent, kunnen wij uw aanmelding om die reden afwijzen.

2.9. De beoordeling van de aanmelding

Na ontvangst van de aanmeldingen in de selectiefase zal op basis van de deelnameverklaringen (zie paragraaf 3.1) worden gecontroleerd of alle aanmeldende partijen aan de gestelde geschiktheidseisen voldoen. Aanmeldingen die niet onvoorwaardelijk voldoen aan alle gestelde geschiktheidseisen worden terzijde gelegd en komen niet in aanmerking voor verdere deelname aan deze tender.

De aanmeldingen die voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, worden getoetst aan de hand van de selectiecriteria in hoofdstuk 4.



3. Eisen aan de ondernemer

3.1. Deelnameverklaring

Wij vragen u om bij uw aanmelding de deelnameverklaring in te dienen. De deelnameverklaring is bijgevoegd als bijlage 4. In de deelnameverklaring geeft u aan of u voldoet aan de in deze tenderprocedure gestelde geschiktheidseisen en of de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn uw eventuele onderaannemers (waarop u zich beroept om te voldoen aan de geschiktheidseisen) van toepassing zijn.

Als u niet voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen of één van de uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn, leggen wij uw aanmelding ter zijde. Ook als u de deelnameverklaring niet heeft ingediend leggen wij uw aanmelding ter zijde. Indien er sprake is van fouten die door middel van kleine administratieve handelingen kunnen worden rechtgezet, is het toegestaan dat de betreffende persoon deze corrigeert om alsnog geldig te worden verklaard.

We hebben de mogelijkheid om na de selectie van gegadigden aan u en eventuele onderaannemers de officiële bewijsstukken die behoren bij de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden op te vragen. U levert de gevraagde bewijsstukken binnen 10 werkdagen na verzoek aan.

3.2. Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister

U voegt bij uw aanmelding een bewijs van inschrijving in het handels- of beroepenregister. Indien u aanmeldt als consortium, voegt u van alle deelnemende partijen een bewijs van inschrijving bij. Het bewijs mag niet ouder zijn dan een jaar, gerekend vanaf de datum van de deadline voor het indienen van de aanmelding.

3.3. Geschiktheidseis: Financieel en economische draagkracht

Verklaring tot bereidheid bankgarantie of waarborgsom

U geeft op de Deelnameverklaring aan bereid te zijn om, indien de gemeente voornemens is om de opdracht aan de aanmelder te gunnen, een zekerheidsstelling in de vorm van een bankgarantie of een waarborgsom of andere nader overeen te komen maatregelen bij het aangaan van de koop-realisatieovereenkomst aan de gemeente af te geven ter hoogte van €150.000,-.

3.4. Geschiktheidseis: vakbekwaamheid

U toont met referentieopdrachten aan dat u of uw onderaannemer voldoet aan onderstaande kerncompetenties. Voor de kerncompetenties gelden de volgende spelregels:

- U gebruikt voor het opgeven van de referenties de Deelnameverklaring;
- het is mogelijk dat u één referentie indient waarmee u voldoet aan één, meerdere of alle kerncompetenties. Het maximumaantal referentieprojecten dat u in totaal mag gebruiken om aan te tonen dat u aan de kerncompetenties voldoet is drie;
- Uw referenties (d.w.z. datum van afronding van het referentieproject) mogen niet ouder zijn dan vijf jaar gerekend vanaf de aanmeldingsdatum;
- U mag alleen geheel afgeronde opdrachten als referentie opgegeven of, indien u gebruik maakt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht, u mag alleen de werkelijk behaalde resultaten van de lopende opdracht opgeven en u kunt niet volstaan met een prognose van de resultaten;
- het staat de gemeente vrij contact op te nemen met de ingediende referentie(s).
- U mag als referentieopdracht een opdracht noemen die u als onderaannemer of als consortia hebt uitgevoerd. Als u zich voor een kerncompetentie beroept op de ervaringen of prestaties van een



onderaannemer, dan moet u deze onderaannemer ook voor de uitvoering van dat deel van deze ontwikkeling inzetten.

Kerncompetentie 1

Ervaring met het ontwikkelen van een locatie van minimaal 4 woningen.

U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het aansturen, coördineren en verantwoordelijkheid dragen voor de integrale ontwikkeling van een locatie van minimaal 4 woningen. Deze woningen waren grond gebonden betaalbare woningen van maximaal €405.000,- VON. U was hierbij risicodragend.

Kerncompetentie 2

Ervaring met het ontwikkelen van nultredenwoningen

U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het ontwikkelen van minimaal 2 nultredenwoningen in één ontwikkelgebied. Onder nultredenwoningen wordt verstaan dat de woning zonder traplopen bereikbaar is. Daarnaast is de woonkamer, keuken, badkamer en ten minste één slaapkamer op de begane grond gelegen en is de woning toegankelijk voor mensen met een rollator.

Kerncompetentie 3

Ervaring met het ontwerpen van een bijzonder wooncluster

U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het ontwerpen van een cluster woningen dat zich kenmerkte door de onderscheidende architectuur op een prominente plek in de wijk. Onder bijzonder wooncluster wordt verstaan dat de woningen zich onderscheiden op architectonisch vlak (vorm, detaillering of materialisatie) en tegelijkertijd aansluiting vinden bij de omgeving en de ruimtelijke uitgangspunten. Bijvoorbeeld door specifieke verwijzingen naar een bepaalde tijdsperiode of concept als inspiratiebron te gebruiken.



4. Selectieprocedure

Indien meer dan drie (3) aanmelders voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen dan maakt de gemeente een selectie van de aanmelders. De gemeente zal aan de hand van een selectie criterium een selectie maken van drie (3) gegadigden. De gemeente nodigt de drie (3) gegadigden met de hoogste totaalscore uit een voorstel te doen.

4.1. Selectiecriteria

In de onderstaande tabel worden de selectiecriteria weergegeven. Deze worden verder in dit hoofdstuk toegelicht.

Selectie criterium		Totaal aantal punten
		100
SC 1	Ontwikkelvisie op de opgave	60
SC 2	Ontwikkelteam	40

Bij de beoordeling zullen de volgende scores worden gegeven, met de bijbehorende waardebeoordelingen:

Cijfer	Toelichting waardering	Punten
10	Uitstekend	100% van de punten
9	Zeer goed	90% van de punten
8	Goed	80% van de punten
7	Ruim Voldoende	70% van de punten
6	Voldoende	60% van de punten
5	Matig	50% van de punten
4	Onvoldoende	40% van de punten
3	Op onderdelen geen inhoudelijke/irrelevante beantwoording	30% van de punten
2	Weinig inhoudelijke beantwoording/irrelevant	20% van de punten
1	Geen inhoudelijke beantwoording/irrelevant	10% van de punten

4.2. Beoordeling

De selectiecriteria worden beoordeeld door een deskundige commissie. In de beoordelingscommissie hebben de volgende personen zitting:

- Projectleider;



- Adviseur Grondzaken;
- Stedenbouwkundige;

De gemeente Raalte behoudt zich het recht de samenstelling van deze commissie in voorkomende gevallen aan te passen. Ook kan de gemeente in gevallen wanneer het nodig is zich laten adviseren door derden.

Elk teamlid beoordeelt de aanmeldingen zelfstandig en hij of zij kent kwalitatief selectiecriteria een waardering toe op basis van bovenstaande tabel. Vervolgens komt het beoordelingsteam per kwalitatief selectiecriteria tot een unaniem oordeel op basis van consensus. Dit leidt tot een aantal punten per selectiecriteria. De gescoorde punten op de selectiecriteria leidt tot het totaal aantal punten.

4.3. Uitleg selectiecriteria

In de deze paragraaf vindt u per selectiecriteria een nadere uitwerking van wat van u wordt gevraagd en waar uw aanmelding op beoordeeld wordt.

Selectiecriteria 1: Ontwikkelvisie op de opgave

Bij woningontwikkeling in het nieuwbouwplan Franciscushof Zuid is het belangrijk dat woningen invulling geven aan de kaders en beeldkwaliteit zoals opgenomen in bijlage 1.

Wij verwachten van u een beknopte ontwikkelvisie waarin u beschrijft wat uw visie is op het ontwikkelen van de woningen op deze plek. Hierin gaat u ten minste in op:

- Uw visie op de ontwikkeling op deze plek in de context van het stedenbouwkundig plan (bijlage 5) en het kavelpaspoort (bijlage 1). Ga hierbij specifiek in op hoe u in deze opgave de balans ziet tussen het ontwikkelen van een bijzonder wooncluster zoals omschreven in het kavelpaspoort, maar wat tegelijkertijd passend is bij de omgeving. Geef hierbij inspiratiebeelden hoe dit er volgens u uit zou kunnen zien en motiveer waarom u voor deze inspiratiebeelden heeft gekozen.
- Uw visie op het beoogde woningtype en de wijze waarop u invulling geeft aan de doelstelling om de doelgroep (senioren) hier te faciliteren om langer zelfstandig thuis te wonen.

Beoordelingsaspecten

De door u opgestelde visie voor deze locatie wordt beoordeeld op de mate waarop u bovenstaande punten duidelijk en concreet uitlegt en onderbouwd met bijbehorende referentie(s); de mate waarin u, met inachtneming van de randvoorwaarden, invulling kunt geven aan de uitdagingen in dit project.

Vormvereisten

De beschrijving is niet groter dan één (1) pagina A4 (vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document), met referentiebeelden (max 2 A4) van voorbeeldprojecten waarvan tenminste één project dat niet van uw eigen ontwikkeling is maar die volgens u goed aansluit bij deze situatie. Het is in deze fase nadrukkelijk niet de bedoeling om al voor dit project gemaakte tekeningen of ontwerpen te overleggen. Wanneer u meer dan het gevraagde aantal A4's overlegt, worden uitsluitend de eerste pagina A4 tekst en de eerste twee pagina's met referentiebeelden beoordeeld. Het is niet toegestaan tekst toe te voegen aan de bladzijdes met referentiebeelden.

Selectiecriteria 2: Ontwikkelteam

Voor deze opgave vindt de gemeente het van essentieel belang dat alle benodigde rollen in het ontwikkelteam van het consortium passend zijn ingevuld. Daarnaast wil de gemeente hiermee een beeld krijgen in hoeverre het team in staat is om de uitdagende planning te realiseren. Concreet is de gemeente op zoek naar een ontwikkelteam dat na gunning ook snel kan gaan realiseren zodat de planning van de gemeente voor de ontwikkeling van Franciscushof Zuid gehandhaafd blijft. Uitgangspunt is om de woningen op te leveren een jaar na het sluiten van de koopovereenkomst. Daarom verwacht de gemeente



in ieder geval een overzicht van de volgende rollen van het ontwikkelteam: ontwikkelaar/bouwer & architect. Een wijziging in dit ontwikkelteam gedurende de selectiefase en in de daaropvolgende fase, kan alleen worden doorgevoerd met nadrukkelijke instemming van de opdrachtgever. Indien een wijziging plaatsvindt zonder deze instemming, kan de gemeente besluiten uw aanmelding uit te sluiten van verdere deelname.

Bij uw beschrijving van uw ontwikkelteam gaat u tenminste in op de volgende punten:

- Een beschrijving van wie welke rol vervult in het ontwikkelteam inclusief professionele achtergrond en motivatie voor dit specifieke project;
- Wijze van samenwerking onderling en met de gemeente en hoe u in staat bent om snel te kunnen schakelen;
- In hoeverre u als ontwikkelteam in staat bent om na de verkoop zo snel mogelijk tot (plan) ontwikkeling, realisatie en verkoop te komen.

Beoordelingsaspecten

Uw ontwikkelteam en de bijbehorende toelichting worden beoordeeld op de mate waarin u kunt aantonen dat de rollen van uw team goed passen bij deze opgave. Ook wordt beoordeeld op de mate waarop u bovenstaande punten duidelijk en concreet uitlegt en onderbouwd met bijbehorende referentie(s). Beoordeeld wordt op de volledigheid van het team, individuele kwaliteit, kennis en ervaring van de individuele leden en het team als geheel. Daarnaast wordt u beoordeeld op de mate waarin u kunt aantonen dat sprake is van een goede onderlinge samenwerking binnen uw team (consortium) en de wijze waarop u de continuïteit en kwaliteit waarborgt gedurende het gehele proces.

Vormvereisten

De beschrijving incl. beeldmateriaal is niet groter dan één (1) pagina A4 (vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document. Wanneer u meer dan het gevraagde aantal A4's overlegt, worden uitsluitend de eerste pagina A4 beoordeeld.

4.4. Controle van referenties

De gemeente heeft de mogelijkheid om voor of na de selectie van gegadigden de eventueel door u opgevoerde referenties te controleren. Blijkt tijdens deze controle dat u in uw aanmelding onjuiste informatie heeft verstrekt, dan zullen wij u uitsluiten van verdere deelneming aan de procedure. U verliest uw plek in de rangorde. De gegadigden die onder u zijn geëindigd in de rangorde zullen een plek opschuiven en indien van toepassing alsnog worden uitgenodigd voor de biedingsfase.

4.5. Selectiebeslissing

In het geval dat aanmeldingen een gelijke totaalscore hebben, dan geldt het volgende. Het selectiecriterium waaraan de meeste punten konden worden toegekend zal de doorslag geven. Dus de aanmelding met de hoogste waarde op dat criterium zal als hogere score in de ranking worden beschouwd. Indien de aanmeldingen ook op dat criterium gelijk scoren, zal het criterium met de daaropvolgende meeste punten de doorslag geven, et cetera. Indien vervolgens ook de score van het laatste selectiecriterium van de aanmeldingen ook gelijk is, bepaalt een loting de plaatsingsvolgorde van de gelijk geëindigde aanmeldingen.

Alle gegadigden ontvangen schriftelijk bericht over de selectiebeslissing via TenderNed. In dit bericht leest u hoe de gemeente tot het oordeel is gekomen en welke partijen zijn geselecteerd.

We stellen de biedingsdocumenten pas beschikbaar na het verstrijken van de bezwaartermijn.



Mocht u naar aanleiding van de selectiebeslissing vragen hebben, dan kunt u in eerste instantie contact opnemen met de tenderadviseur via TenderNed.

Voor u bestaat de mogelijkheid om in rechte op te komen tegen de selectiebeslissing. Dat doet u door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de voorzieningenrechter Overijssel te Zwolle. De termijn hiervoor is 10 kalenderdagen na de verzenddatum van de beslissing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de gegadigden niet meer in rechte kunnen opkomen tegen het besluit.



5. Bijlagen

Bijlage 1	Kavelpaspoort
Bijlage 2	Concept koop- en realisatieovereenkomst
Bijlage 3	Verkoopvoorwaarden gemeente Raalte
Bijlage 4	Deelname verklaring
Bijlage 5	Stedenbouwkundig plan