

Selectieleidraad

“Nieuwbouw Ringlaan te Nieuw-Amsterdam”

Datum : 2 juni 2025
Auteur : M. Scheper/T. Pals
Versie : Definitief

INHOUDSOPGAVE

DEEL: I	INLEIDING	3
I.1	Projectachtergrond.....	3
I.2	Verkoopprocedure.....	3
I.3	Perceeleigenaar en verkoper	3
I.3.1	Beschrijving van de perceeleigenaar en verkoper	3
I.3.2	Gegevens van de perceeleigenaar en verkoper	3
I.3.3	Begeleider van de verkoopprocedure	3
I.4	Het perceel en de ontwikkelingsopgave.....	4
I.4.1	Voorwerp van de verkoopprocedure	4
I.4.2	Ontwikkelingsopgave	4
I.4.3	Omgevingsplan.....	4
I.4.4	Stikstofdepositie.....	4
I.5	Uitgangspunten en eisen.....	5
I.5.1	Eisen aan de ontwikkelingsopgave.....	5
I.5.2	Eisen aan de (gefixeerde) bieding	5
I.6	Rechtsverhouding en overeenkomst	5
I.6.1	Rechtsverhouding.....	5
I.6.2	Sanctiebeleid niet-naleving inschrijvingsvoorwaarden	5
I.7	Rechtsverhouding en overeenkomst	7
DEEL: II	PROCEDURE EN PLANNING	8
II.1	Beschrijving en motivering van de procedure	8
II.2	De Procedurevoorwaarden	8
II.3	Planning.....	8
II.4	Communicatie en uitwisselen documenten	8
II.4.1	Verzoek om inlichtingen	8
II.4.2	Uitwisselen van documenten.....	9
DEEL: III	DEELNEMEN AAN DE VERKOOPPROCEDURE.....	10
III.1	Deelnemen aan de verkoopprocedure.....	10
III.2	Indienen bij aanmelding	10
III.3	Indienen na een verzoek daartoe.....	10
III.4	Deelnemen in samenwerkingsverband	10
III.4.1	Deelname in combinatie	10
III.4.2	Beroep op derde.....	11
III.5	Deelnamevoorwaarden	11
III.5.1	Financiële en economische draagkracht	11
III.5.2	Technische bekwaamheid	11
III.5.3	Beroepsbevoegdheid	11
III.6	Uniform Europees aanbestedingsdocument	12
DEEL: IV	SELECTIE EN UITNODIGING	13
IV.1	Beoordelingsprocedure	13
IV.2	Loting13	
IV.3	Bezwaar tegen de selectiebeslissing	13
IV.4	Afmelding en uitsluiting inschrijvingsfase	13
IV.5	Doorkijk naar inschrijvingsfase.....	14
DEEL: V	LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN	15
Bijlage A1:	Aanmeldingsformulier	16
Bijlage A2:	Verklaring combinatievorming.....	17
Bijlage A3:	Uniform Europees Aanbestedingsdocument	19
Bijlage A4:	Opgaveformulier referenties	20
Bijlage A5:	Kaveltekening	21
Bijlage A6:	Stedenbouwkundig plan.....	22
Bijlage A7:	Flyer Subsidiefonds Betaalbare Woningen	23
Bijlage A8:	Procedurevoorwaarden	24
Bijlage A9:	Concept Koop- en ontwikkelingsovereenkomst.....	25
Bijlage A10:	Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Emmen	26
Bijlage A11:	Uitgiftetekening	27
Bijlage A12:	Aerius-berekening	28

DEEL: I INLEIDING

I.1 Projectachtergrond

De gemeente Emmen is eigenaar van een perceel grond aan de Ringlaan waar het voormalige dorps huis van Nieuw-Amsterdam (De Schalm) heeft gestaan, hierna aangeduid als “**het perceel**”. Op dit perceel wil de gemeente 12 tot 16 appartementen laten ontwikkelen, waarbij minimaal tweederde van de woningen binnen de categorieën middenhuur of betaalbare koop moet vallen. Om dat te realiseren, zoekt de gemeente een projectontwikkelaar die het perceel in eigendom overneemt en op dit perceel voor diens eigen rekening en risico en tegen de door de gemeente opgelegde voorwaarden invulling geeft aan die ambitie.

I.2 Verkoopprocedure

Om een projectontwikkelaar te contracteren, is de gemeente een openbare verkoopprocedure gestart. Met deze verkoopprocedure wil zij marktpartijen op een transparante en gelijkwaardige wijze in staat stellen om mee te dingen naar de grond. Daarvoor wordt van marktpartijen gevraagd een plan op te stellen en een bieding uit te brengen voor het perceel. Het beoogde resultaat van de procedure is een koop-/ontwikkelingsovereenkomst tussen de gemeente en een bekwame ontwikkelaar met een goed plan dat meerwaarde heeft voor de gemeente en haar inwoners.

De biedprocedure betreft de verkoop van een (fiscaal) bouwrijp perceel (bouwterrein) door de gemeente onder de voorwaarden en uitgangspunten van deze verkoopprocedure. Deze voorwaarden en uitgangspunten zijn vastgelegd in de verkoopdocumenten, waaronder de onderhavige leidraad, de in de volgende fase te verstrekken inschrijvingsleidraad en alle bijlagen. In het bijzonder wordt verwezen naar de Koop-/ontwikkelingsovereenkomst die als bijlage aan deze leidraad is toegevoegd.

De verkoopprocedure bestaat uit twee fasen: een selectiefase (onderhavige fase) en een inschrijvingsfase. Op basis van de selectiefase nodigt de gemeente maximaal drie gegadigden uit om een ontwikkelingsplan te realiseren en een gefixeerde bieding uit te brengen voor het perceel. De verkoopprijs is vastgesteld op een vast bedrag van **€835.000,-** exclusief BTW.

Ten behoeve van de selectiefase is voorliggende selectieleidraad opgesteld. Deze selectieleidraad geeft inzicht in het procedureverloop, de procedurevoorwaarden en de wijze waarop gegadigden voor de inschrijvingsfase worden geselecteerd. In de inschrijvingsfase wordt aan de geselecteerde gegadigden een inschrijvingsleidraad verschaft die inzicht geeft in de gunningscriteria.

I.3 Perceeleigenaar en verkoper

I.3.1 Beschrijving van de perceeleigenaar en verkoper

De gemeente Emmen telt ruim 107.000 inwoners en is daarmee de grootste gemeente van Drenthe en na Groningen en Leeuwarden de derde gemeente van het Noorden. Emmen is ook qua oppervlakte een grote gemeente, met veel variatie in landschapstypen en onderling verschillende woonkernen: grote en kleine tot zeer kleine. Met al haar voorzieningen is Emmen de spil van de regio Zuidoost-Drenthe en zuidelijk Groningen, een gebied met meer dan een kwart miljoen inwoners. Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar de website: www.emmen.nl.

I.3.2 Gegevens van de perceeleigenaar en verkoper

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Emmen.

Bezoekadres:

Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen

Postadres:

Postbus 30001
7800 Emmen

I.3.3 Begeleider van de verkoopprocedure

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

Contactpersoon: T. (Tom) Pals

Alle communicatie met betrekking tot de verkoopprocedure dient te verlopen via het digitaal aanbestedingsplatform TenderNed.

I.4 Het perceel en de ontwikkelingsopgave

I.4.1 Voorwerp van de verkoopprocedure

De verkoopprocedure heeft betrekking op het in **paragraaf I.1** beschreven perceel, met een oppervlakte van circa **1.405 m²**. Deze maatvoering is indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Het perceel wordt verkocht en geleverd in de staat waarin het zich op het moment van overdracht bevindt ("as is").



Een kaveltekening maakt als **Bijlage A5** deel uit van deze leidraad.

I.4.2 Ontwikkelingsopgave

De gemeente Emmen wil op het perceel aan de Ringlaan in Nieuw-Amsterdam een woningbouwontwikkeling realiseren met 12 tot 16 compacte appartementen. Het plangebied biedt ruimte voor minimaal 12 en maximaal 16 huur- en/of koopappartementen, primair gericht op starters op de woningmarkt. Minimaal 2/3 van de woningen dient gecategoriseerd te zijn in het segment middenhuur en/of betaalbare koop. De ontwikkeling moet bijdragen aan een kwalitatieve en toekomstbestendige woonomgeving die aansluit op de lokale woningbehoefte. Dit betekent een goede ruimtelijke inpassing, een functionele inrichting van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woonklimaat.

Aan de verkoop van het perceel wordt de verplichting verbonden om datgene te realiseren wat in het kader van deze verkoopprocedure is overeengekomen. Dat betekent dat de toekomstige ontwikkelingen op het perceel moeten beantwoorden aan de in deze verkoopprocedure gestelde eisen en aan de toezeggingen en beloften die de winnende inschrijver in het kader van deze verkoopprocedure heeft gedaan.

De ontwikkeling vindt geheel plaats voor rekening en risico van de winnende inschrijver. De baten en lasten van de ontwikkelingen op het perceel komen geheel voor rekening van de winnende inschrijver. Eventuele subsidies moeten door de ontwikkelaar zelf worden aangevraagd en komen volledig ten goede aan de ontwikkelaar.

I.4.3 Omgevingsplan

Het omgevingsplan inclusief bijlagen is te raadplegen via deze [link](#). De (winnende) inschrijver is volledig verantwoordelijk voor het opstellen van een plan dat past binnen dit Omgevingsplan.

Indien het beoogde plan niet binnen het vigerende Omgevingsplan kan worden gerealiseerd, dient de inschrijver op eigen initiatief en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor het verkrijgen van de benodigde planologische besluiten, alsmede alle overige noodzakelijke vergunningen en ontheffingen.

I.4.4 Stikstofdepositie

Ten behoeve van deze locatie is een AERIUS-berekening uitgevoerd (**Bijlage A12**). Uit deze berekening blijkt dat een ontwikkeling binnen de kaders van het vigerende Omgevingsplan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Aan deze conclusie kunnen echter geen rechten worden ontleend. De inschrijver blijft verantwoordelijk voor het uitvoeren van eventuele aanvullende onderzoeken en het verkrijgen van toestemmingen op grond van de Omgevingswet.

1.5 Uitgangspunten en eisen

1.5.1 Eisen aan de ontwikkelingsopgave

De gemeente stelt een aantal eisen aan de ontwikkelingsopgave, zoals beschreven in het Stedenbouwkundig plan (**Bijlage A6**). De daarin genoemde eisen betreffen minimeisen die in het plan verwerkt dienen te worden. Afwijking van de minimeisen leidt ertoe dat de inschrijving niet in behandeling zal worden genomen.

In aanvulling op de ruimtelijke eisen uit het Stedenbouwkundig plan, gelden de volgende eisen:

- Minimaal tweederde (2/3) van de woningen moet voldoen aan de criteria van het **Subsidiefonds Betaalbare Woningbouw** (Bijlage A7). Dat betekent dat deze woningen vallen binnen de categorieën middenhuur of betaalbare koop.
- Onder middenhuur en betaalbare koop worden de volgende definities gehanteerd:
 - *Middenhuur*: Woningen met een huurprijs boven de sociale huurgrens, maar binnen de door de Rijksoverheid vastgestelde maximale huurprijs voor middenhuurwoningen.
 - *Betaalbare koop*: Koopwoningen met een maximale verkoopprijs die voldoet aan de voorwaarden voor betaalbare koop binnen het Subsidiefonds Betaalbare Woningbouw.
- Dit project komt mogelijk in aanmerking voor subsidie op basis van het Subsidiefonds Betaalbare Woningbouw. Aanvraag van deze subsidie is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en komt geheel ten goede aan de ontwikkelaar.
- De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de aansluiting van de percelen op de openbare ruimte alsook op de relevante nutsvoorzieningen. Ook de afstemming met nutsbedrijven is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

1.5.2 Eisen aan de (gefixeerde) bieding

De gemeente stelt een aantal eisen aan de bieding die door de inschrijver wordt ingediend voor het perceel. De bieding vormt het onvoorwaardelijke prijsdeel van het gunningscriterium.

- De gemeente wenst een vast bedrag voor de grond te ontvangen voor het perceel. Inschrijving met een bedrag dat lager is dan het in paragraaf 1.2 genoemde bedrag terzijde gelegd.
- De genoemde grondprijs is exclusief BTW, dan wel exclusief overdrachtsbelasting.
- De bieding op de percelen dient onvoorwaardelijk te zijn. Het is derhalve niet toegestaan om voorwaarden te verbinden aan bieding c.q. inschrijving.

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

1.6 Rechtsverhouding en overeenkomst

1.6.1 Rechtsverhouding

De gemeente treedt op als eigenaar en verkoper van het perceel. Anders dan vanuit haar publiekrechtelijke taak speelt de gemeente geen rol in de ontwikkeling en/of exploitatie van het perceel. De gemeente draagt financieel ook niet bij aan de ontwikkeling.

De rechtsverhouding tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver wordt vastgelegd in een koop- en ontwikkelingsovereenkomst. Een conceptversie van de overeenkomst maakt als **Bijlage A9** deel uit van deze leidraad. Op deze overeenkomst zijn de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Emmen, vijfde editie maart 2004, van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn als **Bijlage A10** toegevoegd aan de leidraad.

De bij de overeenkomst horende uitgiftetekening maakt als **Bijlage A11** deel uit van deze leidraad.

Door inschrijving committeert de gegadigde zich aan deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen. De door de winnende inschrijver in het kader van diens inschrijving aangeboden maatregelen, ontwerpen en uitgangspunten zijn daar integraal onderdeel van. Door definitieve gunning zijn de gemeente en de (winnende) inschrijver gebonden aan de inhoud van deze overeenkomst.

1.6.2 Sanctiebeleid niet-naleving inschrijvingsvoorwaarden

De voorwaarden, maatregelen, ontwerpen en uitgangspunten die de winnende inschrijver in het kader van diens inschrijving aanbiedt zijn niet vrijblijvend. De winnende inschrijver is gebonden tot naleving van al datgene wat hij aanbiedt en waarop hij in het kader van deze procedure wordt beoordeeld. Een boetebepaling maakt deel uit van de contractvoorwaarden.

I.7 Rechtsverhouding en overeenkomst

Bij strijdigheid tussen de inhoud van de verschillende documenten 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;
- Aanmelding.

DEEL: II PROCEDURE EN PLANNING

II.1 Beschrijving en motivering van de procedure

Om een projectontwikkelaar te selecteren en te contracteren heeft de gemeente gekozen voor een openbare verkoopprocedure. Op die manier wil zij iedere geïnteresseerde marktpartij op een gelijkwaardige en transparante wijze in de gelegenheid stellen om mee te dingen naar het perceel. Van een overheidsopdracht voor werken, zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2012, is in dit geval geen sprake. De Aanbestedingswet en aanverwante regelgeving is niet van toepassing.

De gemeente heeft gekozen tot het maken van een voorselectie, omdat de gemeente van oordeel is dat deze verkoopprocedure zodanig veel inspanningen en offertekosten vraagt van marktpartijen dat een voorselectie vereist is.

II.2 De Procedurevoorwaarden

Op deze verkoopprocedure zijn procedurevoorwaarden van toepassing. Deze procedurevoorwaarden geven richtlijnen voor het verloop van de verkoopprocedure. De procedurevoorwaarden maken als **Bijlage A8** deel uit van deze leidraad.

II.3 Planning

Voor de verkoopprocedure geldt de onderstaande planning. De planning is onder voorbehoud. De als "uiterlijk" aangeduide datum en tijdstip zijn fatale termijnen.

Taakbeschrijving	Door	Datum	Tijdstip
Selectiefase			
Aankondiging	Gemeente	02-06-2025	
Uiterlijk indienen vragen	Gegadigden	16-06-2025	10.00 uur
Nota van Inlichting selectiefase	Gemeente	23-06-2025	
Indienen verzoeken tot deelneming, uiterlijk:	Gegadigden	07-07-2025	10.00 uur
Bekendmaken voornemen tot selectie o.b.v. loting	Gemeente	Week 29	
Definitieve selectie	Gemeente	Week 30	
<i>(Bouwvak) vakantie (week 31 tm week 34): geen actie</i>			
Inschrijvingsfase (indicatief)			
Verzending uitnodiging tot inschrijving	Gemeente	Week 35	
Indienen vragen (1), uiterlijk	Gegadigden	19-09-2025	10.00 uur
Eerste Nota van Inlichtingen, gunningsfase	Gemeente	Week 40	
Indienen vragen (2), uiterlijk	Gegadigden	10-10-2025	10.00 uur
Tweede Nota van Inlichtingen, gunningsfase	Gemeente	Week 43	
Indienen inschrijvingen / sluitingsdatum, uiterlijk:	Gegadigden	21-11-2025	10.00 uur
Bekendmaken voornemen tot gunning	Gemeente	Week 48	
Definitieve gunning	Gemeente	20 dgn na gunningsbeslissing	

II.4 Communicatie en uitwisselen documenten

Alle communicatie met betrekking tot de verkoopprocedure dient te verlopen via het digitaal aanbestedingsplatform TenderNed. Het is niet toegestaan, op straffe van uitsluiting, om op andere wijze over deze procedure te communiceren dan via TenderNed. Uitgezonderd zijn de gevallen wanneer dat vanuit de aanbesteder wordt geïnstrueerd. In deze gevallen verloopt de communicatie enkel via de begeleider van deze verkoopprocedure (paragraaf I.3.3).

II.4.1 Verzoek om inlichtingen

Heeft u vragen over deze verkoopprocedure, de randvoorwaarden of andere vragen, dan kunt u deze via de vraag en antwoord module van TenderNed stellen. Ook vragen die betrekking hebben op de rol van de gemeente, de betrokken adviseurs en andere aan deze verkoopprocedure gelieerde partijen dienen via TenderNed te worden gesteld.

In de selectiefase is één vragenronde gepland. De gestelde vragen, meldingen en/of verzoeken worden door de begeleider van de verkoopprocedure verzameld en tezamen beantwoord in een Nota van Inlichtingen. Gestelde vragen, meldingen en/of verzoeken worden in dit document geanonimiseerd, zodat niet kan worden herleid van wie deze afkomstig zijn. Indien de gemeente daartoe aanleiding ziet en wanneer dit in het belang is van de gegadigde, kunnen vragen, meldingen en/of verzoeken in een eerder stadium worden beantwoord. De Nota van Inlichtingen wordt via TenderNed gedeeld met de gegadigden.

Van gegadigden wordt een proactieve en zorgvuldige houding verwacht, opdat de gemeente adequaat kan reageren. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan de gemeente een aanvullende inlichtingenronde organiseren.

Wij verzoeken u uw vragen steeds bondig, concreet en afzonderlijk te formuleren. Bij het stellen van de vraag verzoeken wij u een verwijzing op te nemen naar het relevante document, het hoofdstuk en/of de paragraaf en het onderwerp van de vraag.

II.4.2 Uitwisselen van documenten

Voor een zorgvuldig verloop van deze procedure, dient de uitwisseling van documenten en bescheiden te verlopen via TenderNed. Dit lijdt slechts uitzondering in de gevallen waarin een alternatieve wijze van uitwisseling wordt voorgesteld door de begeleider van de procedure of wanneer dit expliciet anders is bepaald in de procedurestukken.

DEEL: III DEELNEMEN AAN DE VERKOOPPROCEDURE

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe een gegadigde kan deelnemen aan de verkoopprocedure, aan welke voorwaarden de gegadigde moet voldoen om deel te kunnen nemen aan deze verkoopprocedure en welke uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

III.1 Deelnemen aan de verkoopprocedure

Een gegadigde kan deelnemen aan deze verkoopprocedure door het indienen van het aanmeldingsformulier (**Bijlage A1**). Bij aanmelding dienen tevens de in paragraaf III.1.1 voorgeschreven documenten te worden ingediend. De in paragraaf III.2.1 beschreven documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daar om heeft verzocht.

Alle documenten dienen via TenderNed te worden ingediend.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat slechts correct ingediende en volledige aanmeldingen in behandeling worden genomen. Niet correct en/of onvolledige aanmeldingen zijn ongeldig en kunnen terzijde worden gelegd.

III.2 Indienen bij aanmelding

De aanmelding dient de volgende documenten/bescheiden te bevatten:

	Document	Verwijzing
1.	Aanmeldingsformulier	Paragraaf III.1 en Bijlage A1
2.	Projectreferentie	Paragraaf III.5.2 en Bijlage A4.
3.	Uittreksel handelsregister	Paragraaf III.5.3
4.	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (inschrijver(s))	Paragraaf III.6 en Bijlage A3

Schrijft de gegadigde in als samenwerkingsverband (combinatie), dan dienen tevens de volgende stukken te worden ingediend.

	Document	Verwijzing
5.	Verklaring combinatievorming (bij combinatie)	Paragraaf III.4.1 en Bijlage A2
6.	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (derden)	Paragraaf III.6 en Bijlage A3

Te laat of onvolledig ingediende documenten zijn ongeldig en kunnen ertoe leiden dat de aanmelding niet in behandeling wordt genomen.

III.3 Indienen na een verzoek daartoe

De volgende documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan. Van de gegadigde wordt verlangd de gevraagde documenten binnen zeven (7) dagen na een verzoek daartoe te hebben ingediend.

	Document	Verwijzing
7.	Bewijsmiddelen minimale omzet	Paragraaf III.3.1
8.	Gedragsverklaring aanbesteden	Paragraaf III.6
9.	Verklaring belastingdienst	Paragraaf III.6

III.4 Deelnemen in samenwerkingsverband

Het is gegadigden toegestaan om in samenwerkingsverband deel te nemen aan de verkoopprocedure. Twee opties in samenwerkingsverband zijn hierin mogelijk: 1) deelname in combinatie en 2) deelname met beroep op de draagkracht van een derde. Aan beide samenwerkingsverbanden zijn voorwaarden verbonden.

III.4.1 Deelname in combinatie

Indien twee of meer gegadigden zich aanmelden als een samenwerkingsverband (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 eveneens te worden aangegeven in Bijlage A2.
- 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.

III.4.2 Beroep op derde

Indien gegadigde een beroep doet op “derden” om hiermee te kunnen voldoen aan de geschiktheidseisen (paragraaf III.3), verklaart de gegadigde in **Bijlage A3** welke derde(n) voor welk werkonderdeel hiervoor zal/zullen worden betrokken. Onder een derde wordt in dit verband ook verstaan een onderaannemers of moeder-, zuster- of dochterondernemingen. Hiermee is gegadigde verplicht om het werkonderdeel, indien gegund, door de voorgestelde derde te laten uitvoeren.

III.5 Deelnamevoorwaarden

Aan deze verkoopprocedure zijn deelnamevoorwaarden verbonden. Die voorwaarden strekken ertoe om – voor zover mogelijk – te toetsen of een gegadigde geschikt en in staat is om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Het gaat hierbij om minimeisen. Dit betekent dat de gegadigde aan de gestelde geschiktheidseisen moet voldoen om voor gunning van het perceel in aanmerking te komen.

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

III.5.1 Financiële en economische draagkracht

De koop van het perceel en de ontwikkeling daarop 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. Daarom wordt de volgende geschiktheidseis gesteld:

Geschiktheidseis	Toelichting	<u>NA EEN VERZOEK DAARTOE te overleggen verklaring</u>
Minimale 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.	Verklaring betreffende omzet in de gevraagde sector, over de afgelopen boekjaren. De gemeente kan van de gegadigde een accountantsverklaring vragen indien de opgegeven omzet niet op basis van de openbare registers kan worden geverifieerd.

III.5.2 Technische bekwaamheid

De gegadigde dient over bepaalde vakkundigheid te beschikken om de opdracht efficiënt uit te kunnen voeren. Daarom wordt de volgende geschiktheidseis gesteld:

Geschiktheidseis	Toelichting	<u>BIJ AANMELDING te overleggen verklaring</u>
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 inzake de ontwikkeling van minimaal 8 appartementen . Deze woningen dienen binnen één project te zijn ontwikkeld en opgeleverd binnen een termijn van drie jaar.	Projectreferentie volgens Bijlage A4 .

III.5.3 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.

Geschiktheidseis	Toelichting	<u>BIJ AANMELDING te overleggen verklaring</u>
Registratie Handelsregister	De ondernemer dient ingeschreven te staan in het beroeps- of handelsregister volgens de eisen van de wetgeving van het vestigingsland van de ondernemer.	Uittreksel van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 6 maanden).

III.6 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 III.4.1), 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 III.4.2), 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.

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.

DEEL: IV SELECTIE EN UITNODIGING

IV.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:

1. Volledigheid en geldigheid van ingediende documenten (volgens overzicht paragraaf III.1.1);
2. Beoordelen van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

Alleen volledige en geldige aanmeldingen, ingediend door gegadigden op wie geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn en die voldoen aan de geschiktheidseisen, komen in aanmerking voor selectie. Indien meer dan drie partijen voldoen aan deze stappen, vindt nadere selectie plaats op basis van een loting.

IV.2 Loting

De loting wordt verricht door een door de gemeente in te schakelen notaris. Op basis van de loting wordt door de notaris een afschrift c.q. een proces-verbaal opgesteld waarbij alle gegadigden een nummer (1 tot en met het laatste nummer) krijgen. De eerst getrokken gegadigde krijgt nummer 1 en de laatst getrokken gegadigde krijgt het laatste nummer. De eerste drie getrokken gegadigden worden geselecteerd voor de inschrijvingsfase en ontvangen hiervoor een uitnodiging. De overige gegadigden vallen af.

De loting vindt plaats achter gesloten deuren. Gegadigden kunnen hierbij niet aanwezig zijn. Het proces-verbaal wordt met gegadigden gedeeld.

Alle gegadigden worden gelijktijdig, volgens planning in Deel 3, geïnformeerd door de gemeente over de uitkomst van de loting en het daarop gebaseerde besluit.

IV.3 Bezwaar tegen de selectiebeslissing

Niet voor selectie in aanmerking gekomen gegadigden kunnen binnen een termijn van zeven (7) dagen na kennisgeving van het selectievoornemen opkomen tegen de selectiebeslissing door een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Noord-Nederland. Deze termijn is een vervaltermijn. Indien een gegadigde van deze mogelijkheid gebruik maakt, zal niet tot uitnodiging worden overgegaan voordat er voorlopig voorziening is gewezen.

Wordt binnen de termijn van zeven dagen geen kort geding aanhangig gemaakt, dan acht de gemeente zich vrij de inschrijvingsfase te starten met de geselecteerde gegadigden.

IV.4 Afmelding en uitsluiting inschrijvingsfase

Indien een genodigde gegadigde besluit tot het niet langer deelnemen aan de verkoopprocedure, dan wordt de gegadigde verzocht dit spoedig, doch binnen twee weken na de datum van uitnodiging te melden bij de begeleider van deze verkoopprocedure (paragraaf I.3.3).

Indien de gemeente een afmelding ontvangt, dan is zij gerechtigd (niet verplicht) de eerstvolgende gegadigde, die op basis van de rankingslijst als bedoeld in paragraaf IV.2 niet voor uitnodiging in aanmerking kwam, alsnog uitnodigen. Hetzelfde uitgangspunt geldt indien gedurende de inschrijvingsfase blijkt dat op een gegadigde een uitsluitingsgrond (paragraaf III.4) van toepassing is. De gemeente kan in die gevallen de planning volgens Deel III aanpassen.

IV.5 Doorkijk naar inschrijvingsfase

In de inschrijvingsfase worden geselecteerde gegadigden in de gelegenheid gesteld om inzicht te geven in de wijze waarop zij invulling gaan geven aan het Perceel. Daarbij wordt van de inschrijvers een schets, tekening en/of een artist impression verwacht, aangevuld met een schriftelijke toelichting.

Het gunningcriterium is de beste prijs-kwaliteitverhouding, waarbij enkel wordt gegund op kwaliteitswaarde. De beste prijs-kwaliteitverhouding wordt vastgesteld op basis van de onderstaande subcriteria en op basis van de daarbij vermelde weging:

Subcriterium	Weging
Kwaliteit	
▪ Stedenbouwkundige kwaliteit	50%
▪ Aansluiting op de woonbehoefte	25%
▪ Duurzaamheid	25%

In de aan de geselecteerde gegadigden te verstrekken inschrijvingsleidraad worden de gunningscriteria nader toegelicht.

DEEL: V LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN

Relevant voor het indienen bij de aanmelding:

- **Bijlage A1 – Aanmeldingsformulier**
- **Bijlage A2 – Verklaring combinatievorming**
- **Bijlage A3 – Uniform Europees Aanbestedingsdocument**
- **Bijlage A4 – Opgaveformulier referenties**

Projectdocumenten:

- **Bijlage A5 – Kaveltekening**
- **Bijlage A6 – Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit**
- **Bijlage A7 – Flyer Subsidiefonds Betaalbare Woningen**
- **Bijlage A8 – Procedurevoorwaarden**
- **Bijlage A9 – Concept Koop- en ontwikkelingsovereenkomst**
- **Bijlage A10 – Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Emmen**
- **Bijlage A11 – Uitgiftetekening**
- **Bijlage A12 – Aerius-berekening**

Bijlage A1: Aanmeldingsformulier

Onderneming

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

Contactpersoon

Naam	
Functie	
Telefoon	
e-mail	

Meldt zich aan voor de selectie van de niet-openbare verkoopprocedure **Nieuwbouw Ringlaan te Nieuw-Amsterdam**.

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

Ondergetekende verklaart onvoorwaardelijk akkoord te zijn met de inhoud van de verkoopdocumenten en de proceduregang, dat hij alle vragen en bijlagen volledig en naar waarheid heeft beantwoord en dat alle verstrekte inlichtingen met de werkelijkheid overeenstemmen en juist en volledig zijn.

Aldus naar waarheid opgemaakt op _____ (datum)

te _____ (plaats)

(naam rechtsgeldig vertegenwoordiger
gegadigde)

(functie)

(handtekening)

Bijlage A2: Verklaring combinatievorming

Onderneming 1

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

hierna te noemen: “Combinant 1” en

Onderneming 2

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

hierna te noemen: “Combinant 2”

Verklaring hoofdelijk aansprakelijkheid

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.

Contactpersoon

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:	

Ondertekening

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

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

..... (functie)

..... (handtekening)

en

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

..... (functie)

..... (handtekening)

Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Separaat toegevoegd

Bijlage A4: Opgaveformulier referenties

Dit formulier dient zo volledig mogelijk te worden ingevuld, in elk geval zodanig dat de gemeente hieruit duidelijk kan opmaken dat deze referentie voldoet aan de daaraan in Deel III van de Offerteaanvraag gestelde eisen.

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.

Bijlage A5: Kaveltekening

Separaat toegevoegd

Bijlage A6: Stedenbouwkundig plan

Separaat toegevoegd

Bijlage A7: Flyer Subsidiefonds Betaalbare Woningen

Separaat toegevoegd

Bijlage A8: Procedurevoorwaarden

Separaat toegevoegd

Bijlage A9: Concept Koop- en ontwikkelingsovereenkomst

Separaat toegevoegd

Bijlage A10: Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Emmen

Separaat toegevoegd

Bijlage A11: Uitgiftetekening

Separaat toegevoegd

Bijlage A12: Acrius-berekening

Separaat toegevoegd