Selectieleidraad

ten behoeve van de **Selectiefase**
van de tender voor grondverkoop gericht op

Herontwikkeling Rehoboth Doorwerth

Gemeente Renkum

Versie : Publicatie
Datum : 17 juni 2025

© Gehele of gedeeltelijke overneming, reproductie of openbaarmaking van de Tenderstukken, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente Renkum en Pro 10 B.V. is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.

Checklist voor het indienen van een Aanmelding

Hieronder treft u de checklist aan van documenten die u in de Selectiefase dient te overleggen bij de Aanmelding, welke formats u daarbij dient te hanteren en hoe uw Aanmelding samengesteld moet zijn. Dit wordt nader toegelicht in deze Selectieleidraad. Daarnaast drie aandachtspunten vooraf:

- ✓ Het doen van een Aanmelding is geen sinecure. Los van de inhoud van het aanbod, kan ook een ogenschijnlijk kleine (vorm)fout er toe leiden dat een Aanmelding ongeldig is. Wij adviseren daarom om zo snel mogelijk kennis te nemen van de Tenderstukken en vragen te stellen bij twijfels.
- ✓ Meldt u zich aan als Samenwerkingsverband en/of met een Derde en/of Onderaannemer? Dan gelden aanvullende voorschriften waar u goed kennis van moet nemen. Zie de Bijlage Aanmelden resp. inschrijven als Samenwerkingsverband of met Derde/Onderaannemer voor meer informatie.
- ✓ Na de Selectiebeslissing vraagt Gemeente Renkum Verificatiedocumenten op bij de geselecteerde Gegadigden. U hoeft deze Verificatiedocumenten dus nog niet bij uw Aanmelding in te dienen. U dient zich er wél bewust van te zijn dat deze opgevraagd kunnen worden. Voor de Verklaring van de Belastingdienst kan de aanvraagtijd oplopen tot meerdere weken. Hier moet u rekening mee houden. Zie verder ook de Bijlage Checklist Verificatiedocumenten.

Document	Actie	Gegadigde*	Elke deelnemer Samenwerking?	Derde en/of Onderaannemer?
U kunt uw onderneming introduceren en uw Aanmelding inleiden met een aanbiedingsbrief (niet verplicht)				
Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen				
UEA	Bijlage UEA invullen, rechtsgeldig** ondertekenen en bijvoegen in .pdf.	Ja	Ja	Alleen derde waarop een beroep wordt gedaan voor de geschiktheidseisen
Format kerncom-petentie	Bijlage Format kerncompetentie invullen en bijvoegen in .pdf.	Ja	Nee, alleen penvoerder	Nee
Selectiecriteria				
Selectiecriteria	1. Visie integrale opgave in relatie tot *past performance*, vrij invullen en bijvoegen in .pdf.	Ja	Nee, alleen penvoerder	Nee
	2. Minimaliseren stikstofdepositie tijdens het bouwproces, vrij invullen en bijvoegen in .pdf.	Ja	Nee, alleen penvoerder	Nee

*) Zijnde zelfstandig Gegadigde, hoofdaannemer of penvoerder namens een Samenwerkingsverband.
**) De rechtsgeldigheid van de ondertekening door één of meerdere natuurlijke personen dient te blijken uit het uittreksel uit het handelsregister of uit een volmacht waarin de bestuurder een vertegenwoordiger een mandaat voor ondertekening geeft. In het laatste geval dient Gegadigde Deel II B van het UEA in te vullen. Op eerste verzoek dient Gegadigde de volmacht of een uittreksel uit het handelsregister te overleggen.

Inhoudsopgave

Checklist voor het indienen van een Aanmelding 2
Hoofdstuk 1 De tender in vogelvlucht 4
1.1 Inleiding 4
1.2 Digitale tender via TenderNed 4
1.3 Contact tijdens de tender 4
1.4 Planning 4
1.5 Stellen van vragen tijdens de tender en kenbaar maken van bezwaren 5
1.6 Het doen van een Aanmelding 5
1.6.1 Tijdigheid en TenderNed 5
1.6.2 Volledigheid 5
1.6.3 Eén keer aanmelden en inschrijven 6
1.6.4 Meerdere keren aanmelden respectievelijk inschrijven vanuit een holding 6
1.6.5 Opening 6
1.7 Selectiebeslissing 6
1.8 Leeswijzer 6
Hoofdstuk 2 Over de gewenste ontwikkeling 8
2.1.1 Herontwikkeling Rehobothlocatie 8
2.1.2 Voorkeur: transformatie bestaande gebouw verzekeren met tender 8
2.1.3 Eis: behoud waardevolle bomen 8
2.1.4 Eis: woningbouwprogramma conform Woondeal 2.0 9
2.1.5 Onderdeel van de opgave: openbare ruimte 9
2.1.6 Stikstof 10
2.1.7 Samenloop tender met ruimtelijke spoor: planologisch kader 10
2.1.8 Minimumeisen 11
2.1.9 Varianten 11
2.2 Vorm Overeenkomst 11
2.3 Doorkijk Gunningsfase 11
2.3.1 Minimaal verwachte grondbod 12
2.3.2 Interactie in Gunningsfase 12
Hoofdstuk 3 Selectieprocedure 13
3.1 Stap 1: Toetsen of is voldaan aan de procedurele aspecten en voorschriften 13
3.2 Stap 2: Toetsen of geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn 13
3.3 Stap 3: Toetsen of aan de geschiktheidseisen is voldaan 14
3.3.1 Financiële en economische draagkracht 14
3.3.2 Technische en beroepsbekwaamheid 14
3.3.3 Beroepsbevoegdheid 15
3.4 Stap 4: Rangschikking van de aanmeldingen op basis van de selectiecriteria 15
3.4.1 Selectiecriterium 1: Visie op de opgave en past performance en als vertrekpunt voor het SO in de Gunningsfase 16
3.4.2 Selectiecriterium 2: Maatregelen minimaliseren stikstofdepositie tijdens het bouwproces 17
3.4.3 Loting 18

Hoofdstuk 1 De tender in vogelvlucht

1.1 Inleiding

Voor u ligt de Selectieleidraad behorende bij de Selectiefase van de tender van gemeente Renkum voor het sluiten van een Koop- en Realisatieovereenkomst met 1 Wederpartij, gericht op de realisatie van woningbouw op de Rehobothlocatie te Doorwerth. De tender is opgedeeld in een Selectie- en Gunningsfase. Deze leidraad ziet uitsluitend op de Selectiefase waarin maximaal 4 Gegadigden geselecteerd worden om in de Gunningsfase een Inschrijving in te dienen. In de Gunningsfase wordt 1 Inschrijver gecontracteerd.

De gemeente nodigt marktpartijen uit om met innovatieve plannen te komen op basis van de Tenderstukken. Met de Tender wordt primair gestuurd op het optimaliseren van de grondopbrengst – waarbij alle Inschrijvers aan de gestelde (ruimtelijke en woningbouwprogramma-)eisen moeten voldoen en op de ambitie om het schoolgebouw te behouden. De wijze waarop dit plaatsvindt wordt hieronder uiteengezet.

Deze tender is in lijn met het Didam-arrest openbaar via TenderNed gepubliceerd. Op deze tender is Deel 2 van de Aanbestedingswet 2012 nadrukkelijk niet van toepassing. Er is geen sprake van een Europese aanbesteding volgens de Aanbestedingsrichtlijnen. Ook het Aanbestedingssreglement Werken 2016 is nadrukkelijk niet van toepassing. Er is geen sprake van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.

1.2 Digitale tender via TenderNed

De gehele tender verloopt digitaal via TenderNed. Dit betekent onder meer dat:

a. Alle Tenderstukken te vinden zijn op TenderNed.
b. Het stellen van vragen plaatsvindt via de vraag- en antwoordfunctie van TenderNed.
c. Aanmeldingen en Inschrijvingen dienen ingediend te worden via TenderNed in een digitale kluis.
d. Ook alle verdere correspondentie in beginsel plaatsvindt via TenderNed, met uitzondering van de voorlichtingsbijeenkomst en presentaties.

Indien Gegadigden resp. Inschrijvers technische problemen ervaren of vragen hebben over de werking van TenderNed, dan kan contact opgenomen worden met de servicedesk van TenderNed zelf.

1.3 Contact tijdens de tender

Deze tender wordt begeleid door Pro 10 B.V. Totdat de definitieve gunning een feit is, is M. Muller of diens vervanger T. van der Hoeven het enige aanspreekpunt voor deze procedure. Alle correspondentie vindt in principe dus plaats via TenderNed. Mocht dit om technische redenen niet mogelijk of contact anderszins noodzakelijk zijn, dan kunnen Gegadigden resp. Inschrijvers contact opnemen via ea@pro10.nl.

1.4 Planning

Binnen de Selectiefase van deze procedure moeten Gegadigden op verschillende momenten tijdig actie ondernemen. De gemeente streeft ernaar de volgende planning te realiseren. Zonder expliciet tegenbericht dienen Gegadigden hiervan uit te gaan.

Activiteit	Datum	Tijd (CET)
Publiceren aankondiging en Tenderstukken Selectiefase	18 juni 2025	
Uiterste datum voor het stellen van vragen Selectiefase	2 juli 2025	10:00 uur
Publicatie Nota van inlichtingen Selectiefase	9 juli 2025	
Sluitingstermijn voor het indienen van Aanmelding	**23 juli 2025**	**10:00 uur**
Mededeling Selectiebeslissing, start bezwaartermijn van 7 kalenderdagen en verificatie geselecteerde Gegadigden	Medio september 2025	
Uitnodiging voor het doen van een Inschrijving aan geselecteerden	Eind september 2025	

De vermelde data zijn opgenomen in de planning van TenderNed en daarmee dwingend tijdens de diverse fasen gedurende de Selectiefase. Na de definitieve selectie volgt de Gunningsfase. De gemeente verwacht geselecteerde Gegadigden conform planning uit te nodigen voor het doen van een Inschrijving.

1.5 Stellen van vragen tijdens de tender en kenbaar maken van bezwaren

Gemeente Renkum nodigt Gegadigden resp. Inschrijvers van harte uit vragen te stellen, waaronder ook wordt begrepen het doen van tekstvoorstellen, het plaatsen van opmerkingen en kenbaar maken van (potentiële) bezwaren. Een goede interactie tijdens de tender leidt tot een beter resultaat voor alle betrokkenen. Gemeente Renkum verwacht dan ook een proactieve houding die bijdraagt aan het slagen van deze tender. Het is belangrijk uw vragen zo vroeg mogelijk te stellen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om eventuele bezwaren te uiten na het moment waarop Gemeente Renkum beslissingen neemt in het kader van deze tender. Onverhoopte bezwaren dienen te worden geuit op een moment dat eventuele tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden zo nodig nog kunnen worden weggenomen.

Door het doen van een Aanmelding resp. Inschrijving stemt de betreffende Gegadigde resp. Inschrijver uitdrukkelijk in met alle aspecten van deze tender voor de betreffende fase. Aan het uitblijven van vragen, opmerkingen of ultiem een kort geding, ontleent Gemeente Renkum het vertrouwen dat de tender kan worden voortgezet en dat door haar kan worden overgegaan tot ontvangst en opening van de Aanmeldingen resp. Inschrijvingen. Gegadigden resp. Inschrijvers die niet tijdig protesteren tegen de inhoud van de Tenderstukken resp. die niet tijdig een kort geding aanhangig maken, verwerken in beginsel het recht om later nog in rechte te ageren tegen vermeende tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden.

Vragen moeten worden gesteld via TenderNed. Om een goede verwerking mogelijk te maken dient elke vraag apart gesteld te worden, onder een duidelijke verwijzing naar het onderdeel van de Tenderstukken waar de vraag betrekking op heeft en zonder bedrijfsgegevens te noemen. Gemeente Renkum zal schriftelijk gestelde vragen beantwoorden in één of meerdere Nota's van inlichtingen. Er kan voor gekozen worden vragen al eerder, tussendoor, te beantwoorden.

U heeft de mogelijkheid om vragen individueel te stellen als openbaarmaking van deze informatie schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen. Uitgangspunt is dat inlichtingen niet individueel verstrekt worden, tenzij Gegadigde resp. Inschrijver naar het oordeel van Gemeente Renkum daadwerkelijk aantoont dat sprake is van voornoemd belang. Als een motivering ontbreekt of deze naar het oordeel van Gemeente Renkum niet toereikend is, dan zal de vraag worden afgewezen en desgewenst opnieuw moeten worden gesteld, als niet-individuele vraag. Gemeente Renkum zal individuele vragen, die naar haar oordeel individueel beantwoord moeten worden, individueel beantwoorden.

1.6 Het doen van een Aanmelding

1.6.1 Tijdigheid en TenderNed

Een Aanmelding anders ingediend dan via TenderNed wordt niet geaccepteerd. De Aanmelding moet vóór de in de op dat moment geldende planning genoemde datum en tijd zijn ingediend en ontvangen. Na afloop van de indieningstermijn kunnen geen Aanmeldingen worden ingediend. Te laat ontvangen Aanmeldingen worden niet geaccepteerd. Te late ontvangst is altijd voor rekening en risico van Gegadigden.[1] In de Gunningsfase geldt hetzelfde voor Inschrijvingen.

1.6.2 Volledigheid

De Aanmelding moet compleet zijn. Alle stukken, informatie, toelichtingen en dergelijke moeten worden bijgevoegd zoals gevraagd. Daarbij moet gebruik worden gemaakt van de bijgevoegde formats. Zie ook de Checklist vooraan in dit document. Als een Aanmelding hier niet aan voldoet, dan zal een Gegadigde worden uitgesloten van deelname, mits dit naar het oordeel van Gemeente Renkum proportioneel is.

[1] In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment van of nabij de sluitingstermijn, behoudt de gemeente zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven zolang de kluis met Aanmeldingen nog niet is geopend, ook als de sluitingstermijn gepasseerd is. Dit is een recht en geen plicht van de gemeente en doet dus niets af aan het feit dat te late ontvangst ongeacht de oorzaak voor rekening en risico van Gegadigden is.

1.6.3 Eén keer aanmelden en inschrijven

Een Gegadigde mag slechts éénmaal een Aanmelding indienen, zelfstandig dan wel als deelnemer aan een Samenwerkingsverband. Indien een Gegadigde een Aanmelding indient, mag hij niet tevens als Derde en/of Onderaannemer fungeren waarop door een andere Gegadigde beroep wordt gedaan. Een maatschap wordt hierbij beschouwd als één Gegadigde. Een Onderaannemer mag ten tijde van de Aanmelding als Onderaannemer voor meerdere Gegadigden optreden, mits die Onderaannemer dan niet tevens zelf Gegadigde is, waaronder begrepen deelnemer aan een Samenwerkingsverband. Een Derde mag niet voor meerdere Gegadigden garant staan indien het de geschiktheidseisen betreft rondom financiële en economische draagkracht. Indien niet aan deze voorschriften wordt voldaan, worden alle betrokken Aanmeldingen terzijde gelegd.

1.6.4 Meerdere keren aanmelden respectievelijk inschrijven vanuit een holding

Vanuit een holding mogen meerdere werkmaatschappijen een Aanmelding resp. Inschrijving doen, zelfstandig of als deelnemer aan een Samenwerkingsverband of als Derde of als Onderaannemer fungeren waarop door een andere Gegadigde resp. Inschrijver een beroep wordt gedaan, mits alle betrokken Gegadigden resp. Inschrijvers op verzoek van de gemeente kunnen aantonen dat de Aanmeldingen resp. Inschrijvingen onafhankelijk tot stand zijn gekomen en de mededinging niet is geschaad. Indien dit naar het oordeel van Gemeente Renkum niet kan worden aangetoond, leidt dit tot uitsluiting van alle betrokken Gegadigden resp. Inschrijvers. **Let op:** Hier wordt elke rechtspersoon binnen een holding beschouwd als separate ondernemer. Als een werkmaatschappij bijvoorbeeld een beroep wil doen op de financieel-economische draagkracht van de moedermaatschappij, zonder dat zij samen met de moeder wenst aan te melden resp. in te schrijven als Samenwerkingsverband, dan dient de werkmaatschappij de moeder te beschouwen als Derde en op deze Derde een beroep te doen in de Aanmelding resp. Inschrijving.

1.6.5 Opening

De digitale kluis met Aanmeldingen wordt na verloop van de termijn voor het indienen van een Aanmelding geopend. Gegadigden worden niet uitgenodigd om bij de opening te zijn. De opening is slechts een formaliteit. Tijdens de opening worden de Aanmeldingen niet behandeld. Aanmeldingen worden na afloop van deze procedure niet geretourneerd.

1.7 Selectiebeslissing

Na de opening zal gemeente Renkum de Aanmeldingen toetsen en beoordelen. Dit wordt uiteengezet in de volgende hoofdstukken. Uiteindelijk mondt dit uit in een Selectiebeslissing. Hiertegen kunnen afgewezen en gepasseerde Gegadigden bezwaar maken. De Selectiebeslissing wordt zo spoedig mogelijk, zoveel mogelijk gelijktijdig verzonden aan Gegadigden, inclusief de relevante redenen voor die beslissing.

Gemeente Renkum deelt bepaalde gegevens betreffende de selectie niet mee indien openbaarmaking van die gegevens de toepassing van de wet in de weg zou staan, met het openbaar belang in strijd zou zijn, de rechtmatige commerciële belangen van Gegadigden zou kunnen schaden of afbreuk aan de eerlijke mededinging zou kunnen doen. Een afgewezen Gegadigde zal naast inzicht in zijn eigen scores en de motivering daarbij, uitsluitend inzicht krijgen in de scores van geselecteerde Gegadigden. De geselecteerde Gegadigde krijgt geen inzicht in de scores van afgewezen Gegadigden en andere geselecteerde Gegadigden.

Gemeente Renkum zal gedurende 7 kalenderdagen na verzending van de Selectiebeslissing geen uitvoering geven aan die beslissing en niet overstappen naar de Gunningsfase. Dit om Gegadigden gedurende de bezwaartermijn gelegenheid te bieden een kort geding aanhangig te maken tegen de Selectiebeslissing, door het laten betekenen van een dagvaarding voor kort geding op het adres van Gemeente Renkum. Deze bezwaartermijn is een vervaltermijn. Indien binnen de bezwaartermijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, kan Gegadigde geen bezwaar meer maken tegen de Selectiebeslissing en heeft hij zijn rechten verwerkt. Gemeente Renkum is in dat geval vrij om gevolg te geven aan de geuite beslissing.

1.8 Leeswijzer

Het vervolg van dit document bestaat uit navolgende hoofdstukken en Bijlagen:

- Hoofdstuk 2 gaat in op het doel van de tender en de met de grondverkoop beoogde ontwikkeling.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen, selectiecriteria en de wijze waarop de geldig bevonden Aanmeldingen worden gerangschikt.

De volgende Bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Selectieleidraad:

- UEA (gegenereerd en beschikbaar via TenderNed)
1. Checklist Verificatiedocumenten
2. Definities
3. Voorschriften en procedurele aspecten
4. Voorschriften Samenwerkingsverband, Derde en Onderaannemer
5. Format kerncompetentie
6. Spelregels tender Herontwikkeling Rehoboth Doorwerth inclusief bijlagen
7. Beschikbare bouwtekeningen Rehobothschool (scans) en luchtfoto locatie (ZIP)
8. Technische analyse Rehobothschool
9. Standaard Programma van Eisen voor Ontwikkelingen en Openbare Ruimte Gemeente Renkum
10. Stikstofdepositieonderzoek d.d. Tauw
11. Stikstofdocumenten statenvoorstel (ZIP)
12. Formulier grondbieding *(volgt in Gunningsfase)*
13. Concept-Koop- en Realisatieovereenkomst *(volgt in Gunningsfase)*
14. Beschikbare onderzoeken *(volgt in de gunningsfase):*
    - Asbestonderzoek
    - Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten.
    - Bodemonderzoek

Hoofdstuk 2 Over de gewenste ontwikkeling

2.1.1 Herontwikkeling Rehobothlocatie

Renkum kenmerkt zich door de rijke historie en het bosrijke en heuvelachtige landschap wat overgaat in het weidse rivierengebied van de Rijn. Meer dan de helft van het grondgebied van de gemeente bestaat uit bos en natuur en de gemeente is onderdeel van het Nationaal Landschap Veluwe. In de gemeente wonen bijna 32.000 inwoners, verdeeld over de 6 verschillende dorpen, waaronder Doorwerth. In Doorwerth is de Rehobothlocatie gesitueerd. De gemeente is eigenaar van de grond en de opstallen, m.u.v. het houten kinderopvangverblijf Deze is tijdelijk geplaatst op de locatie door de huurder en zal door hen worden verwijderd voor levering van de grond. Door deze te verkopen en een Koop- en Realisatieovereenkomst aan te gaan zal een marktpartij voor eigen rekening en risico binnen de kaders die de gemeente stelt tot realisatie van woningen over kunnen gaan.

Met deze Tender en de daaruit voortvloeiende Overeenkomst wil de gemeente:

- Een bijdrage leveren aan de woningbehoefte in de gemeente, waarbij het te realiseren programma volledig dient te voldoen aan de Woondeal 2.0 en het karakteristieke schoolgebouw bij voorkeur behouden blijft en getransformeerd wordt.
- Een optimale financiële opbrengst genereren voor de gemeente door de markt uit te dagen om binnen vastgestelde ruimtelijke kaders haar creativiteit, kennis en kunde toe te laten passen.
- Een hoogwaardige locatie laten ontwikkelen langs deze entreeweg van Doorwerth, waarbij waardevolle bomen gehandhaafd blijven; het groene karakter van het gebied staat centraal.
- Ruimte bieden voor het eventueel inpassen van een maatschappelijke voorziening als een kunstatelier.

Deze doelstellingen zijn vertaald naar de eisen die aan partijen worden gesteld om voor Selectie en Gunning in aanmerking te komen, de Spelregels waaraan elk plan moet voldoen en de wijze waarop het optimale plan wordt gekozen. De gemeente stelt een absoluut minimum van 10 te realiseren woningen als vereiste voor dit project, dit aantal is net als alle andere eisen in de Bijlage Spelregels vastgelegd. Dit betreft geen richtlijn maar een harde ondergrens. Marktpartijen worden aangespoord het aantal woningen te verhogen tot het maximaal haalbare binnen de grenzen van de ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden.

In dit hoofdstuk wordt een aantal belangrijke facetten van de Tender weergegeven. De kaders waaraan elk plan moet voldoen zijn neergelegd in de Bijlage Spelregels tender Herontwikkeling Rehoboth Doorwerth inclusief nadere bijlagen, waarnaar kortheidshalve wordt verwezen. Deze Bijlage, verkort ook aangegeven als de 'Bijlage Spelregels' bevat alle kaders waaraan een plan voor deze locatie moet voldoen. Bij tegenstrijdigheden is de inhoud van de Bijlage Spelregels leidend.

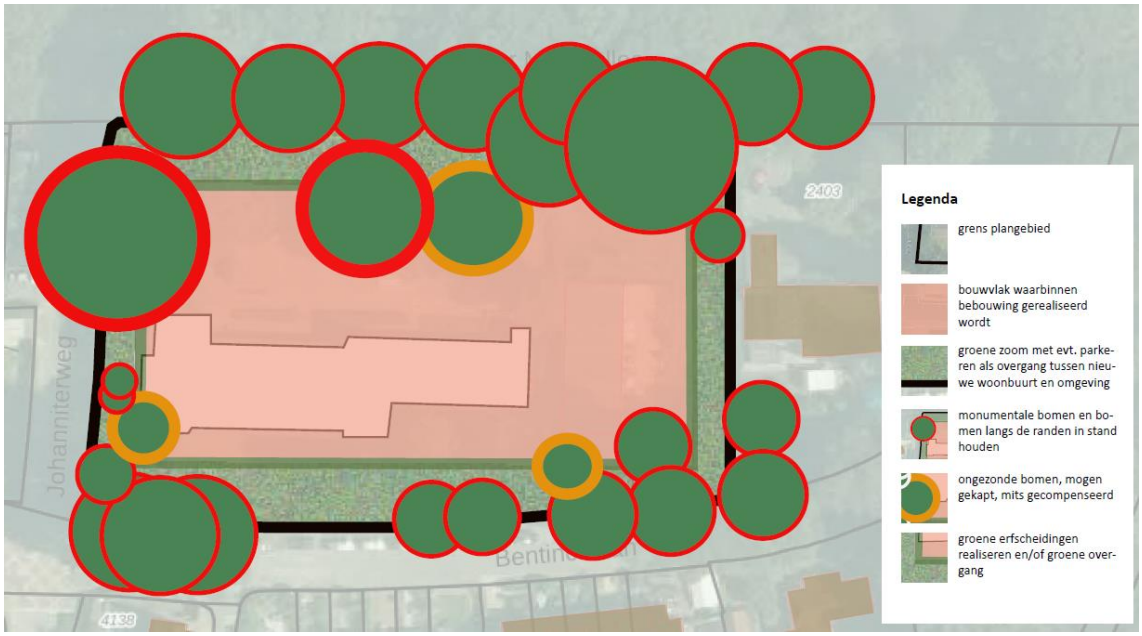
2.1.2 Voorkeur: transformatie bestaande gebouw verzekeren met tender

Op de locatie staat op dit moment nog het gebouw van de voormalige Rehobothschool. Uit onderzoek is gebleken dat het mogelijk is om het gebouw te transformeren naar woningen. Dit is niet verplicht. Wél zal de gemeente een Inschrijving die uitgaat van behoud en transformatie van het schoolgebouw positief waarderen. Dit betekent dat bij de uiteindelijke vergelijking van de plannen In de Gunningsfase een Inschrijving die ondubbelzinnig uitgaat van behoud en transformatie van het schoolgebouw positief gewaardeerd wordt. De gemeente ziet mogelijkheden met een subsidie vanuit de provincie om het mogelijke verschil in grondopbrengsten te overbruggen. Dit betreft naar verwachting een som van ca. € 200.000, mits het plan aan de subsidievoorwaarden en kwaliteitseisen zal voldoen. In de Gunningsfase zal de beschikbare subsidie in het geval van behoud van het gebouw 1-op-1 worden ingezet als prikkel om te sturen op een plan mét behoud.

2.1.3 Eis: behoud waardevolle bomen

Het plangebied ligt aan de Johanniterweg, tussen de Van der Molenallee en de Bentincklaan. Het beeld van de locatie wordt vooral bepaald door het karakteristieke jaren '50 schoolgebouw en het grote aantal forse, waardevolle bomen op het terrein, waaronder enkele monumentale bomen. Alle gezonde bomen dienen te

worden gehandhaafd, met als aanvullende verplichting het groene karakter van de locatie te behouden. De te verwijderen ongezonde bomen dienen te worden gecompenseerd binnen het plangebied.



Figuur 1: Monumentale en waardevolle bomen die behouden moeten blijven (rood);daarnaast enkele bomen die verwijderd moeten worden en waarvoor een herplantingsplicht geldt.

2.1.4 Eis: woningbouwprogramma conform Woondeal 2.0

Elke ontwikkeling op deze locatie moet voldoen aan het woningbouwprogramma conform de Woondeal 2.0. Er moet dus voldaan worden aan minimale aantallen voor sociale huur en betaalbare koop. Als de berekening van het aantal woningen op basis van deze percentages resulteert in een gebroken aantal woningen, dient naar boven te worden afgerond om te voldoen aan het woningbouwprogramma. Bijvoorbeeld: Een plan dat bestaat uit de realisatie van 42 woningen, moet 30% sociale huur bevatten. 30 % * 42 woningen = 12,6 woningen, dat betekent dus minimaal 13 sociale huurwoningen. Zie verder de Bijlage Spelregels.

Woonsegment	Percentage
Sociale huur	30%
Betaalbaar, waarvan:	37%:
Goedkope koop (tot € 289.000, 2025)	17%
Betaalbaar (tot € 405.000, 2025)	20%
Vrije sector	33%

Er geldt zoals hiervoor al benoemd een harde ondergrens van 10 te realiseren woningen en daar bovenop niet dwingend gestuurd op het maximaal aantal te realiseren woningen. De gedachte hierachter is dat de gemeente de markt maximaal de ruimte wil geven om met het meest optimale plan te komen, zowel qua grondopbrengst voor de gemeente als ruimtelijk en milieutechnisch. Alle plannen die aan de Spelregels voldoen, zijn in beginsel mogelijk. Een belangrijke spelregel daarbij is dat bebouwing kleinschalig dient te zijn, tot maximaal 3 bouwlagen. Ook is in de Spelregels opgenomen hoe om wordt gegaan met het berekenen van het aantal sociale woningen in het geval van transformatie van het schoolgebouw.

2.1.5 Onderdeel van de opgave: openbare ruimte

Inschrijvers wordt in de Gunningsfase gevraagd voor het hele gebied een plan te ontwerpen en realiseren, inclusief de openbare dan wel gemeenschappelijke buitenruimte. Dit moet ook door de partij die de Koop- en Realisatie-overeenkomst worden ingericht. De mate en inrichting van de openbare ruimte in het eindresultaat, is afhankelijk van de plannen zoals die ontwikkeld worden. Het uitgangspunt is dat de openbare ruimte mandelig wordt uitgegeven m.u.v. de parkeerplaatsen die worden gerealiseerd aan de Johanitterweg. Deze worden na realisatie (woonrijp maken) terug geleverd aan de gemeente.

2.1.6 Stikstof

Op 18 december 2024 heeft de Raad van State 2 belangrijke uitspraken gedaan over stikstof.[2] Sindsdien is intern salderen alleen nog mogelijk de initiatiefnemer hiervoor een vergunning van de provincie heeft. Intern salderen betekent dat de stikstofuitstoot van een nieuwe ontwikkeling wordt gecompenseerd door de stikstofruimte van een eerdere, vergunde activiteit op dezelfde plek.

De Raad van State heeft bepaald dat stikstofruimte uit eerder gebruik alleen nog mag worden hergebruikt als die ruimte níet nodig is voor het herstel van de natuur. Dat heet het 'additionaliteitsvereiste'. In de praktijk betekent dit dat bijna alle stikstofruimte wordt ingehouden voor herstel van De Veluwe. Is er geen stikstofruimte uit het oude gebruik? Dan is intern salderen sowieso niet mogelijk.

Op basis van deze uitspraken heeft de provincie Gelderland op 23 april 2025 een voorbereidingsbesluit genomen. In dat besluit is vastgelegd dat binnen 500 meter van stikstofgevoelige natuur in de Veluwe voorlopig geen nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot zijn toegestaan. Deze pauze duurt 1,5 jaar. In die tijd werkt de provincie aan nieuwe stikstofregels.

Het plan van de Rehobothlocatie ligt binnen deze 500-meterzone. Het is aan Gegadigden/Inschrijvers of zij gelet hierop wel of niet willen Aanmelden respectievelijk Inschrijven. De te contracteren Inschrijver is zelf verantwoordelijk voor het beschikken over de benodigde vergunningen.

Volgens de Omgevingswet zijn de vergunning voor bouwen en de vergunning voor stikstof (gebiedsbescherming op basis van de Omgevingswet) niet aan elkaar gekoppeld. De bouwvergunning wordt aangevraagd bij de gemeente. De Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) handelt die af. Voor de vergunning voor stikstof moeten initiatiefnemers bij de provincie zijn. Het is dus mogelijk dat de winnaar van de tender wel een bouwvergunning krijgt, maar daarnaast óók een vergunning nodig is voor stikstof. Het is nog de vraag of die stikstofvergunning verleend kan worden. Zonder die vergunning mag het initiatief in ieder geval niet in gebruik worden genomen.

Ter voorbereiding aan deze tender is door de gemeente een verkennend stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek dateert van voor de hier bovenbedoelde Raad van State uitspraak van 18 december 2024. Deze verkennende studie kunt u ter oriëntatie gebruiken voor de verdere planontwikkelingsmogelijkheden.

De gemeente heeft ervoor gekozen om de tender voor de herontwikkeling van de locatie Rehobothschool te Doorwerth wel te starten, ondanks de onzekerheden rondom stikstof. Ontwikkelingen op dit dossier kunnen ertoe leiden dat de gemeente op enig moment besluit de procedure dan wel de gunning te beëindiging of op te schorten dan wel. In algemene zin is de gemeente niet verplicht de procedure af te ronden dan wel de Koop- en Realisatieovereenkomst te gunnen.

2.1.7 Samenloop tender met ruimtelijke spoor: planologisch kader

De huidige bestemming van deze locatie is een maatschappelijke voorziening. Voor een woonbestemming moet nog een ruimtelijke procedure worden doorlopen. Uitgangspunt is het doorlopen van een BOPA-procedure, na gunning. Indien de situatie hiertoe aanleiding geeft kan hiervan worden afgeweken.

Let op: Met de gunning van de Koop- en Realisatieovereenkomst aan de winnende Inschrijver – mede op basis van de toetsing van het schetsontwerp (vgl. par. 2.3) committeert de gemeente zich op geen enkele wijze op het uiteindelijk voldoen aan alle publiekrechtelijke vereisten en processtappen die volgen. Voor het ontwerp zal gelden dat dit onder invloed hiervan nog aangepast zal moeten kunnen worden, bijvoorbeeld door eisen van welstand en/of de bespreking van het plan aan de zogenaamde omgevingstafel.

[2] ECLI:NL:RVS:2024:4923 en ECLI:NL:RVS:2024:4909

2.1.8 Minimumeisen

De minimumeisen waaraan Wederpartij gehouden zal zijn onder de Koop- en Realisatieovereenkomst, zijn opgenomen in de Tenderstukken, in het bijzonder in de genoemde Bijlage Spelregels. Gegadigden dienen zich hier, op straffe van uitsluiting, volledig en onvoorwaardelijk aan te conformeren. Met het indienen van een Aanmelding stemt de Gegadigde volledig en onvoorwaardelijk in met de in de Tenderstukken, inclusief de Bijlage Spelregels, gestelde eisen, voorschriften en voorwaarden. Een Aanmelding onder andere voorwaarden is niet toegestaan en wordt uitgesloten.
In de Gunningsfase wordt de concept-Koop- en Realisatieovereenkomst toegevoegd en mogelijk ook nog andere, aanvullende Tenderstukken, naast de Gunningsleidraad. In het geval van tegenstrijdigheden prevaleren de Tenderstukken zoals die zullen gelden ten tijde van de Gunningsfase. Dit laat onverlet dat met het indienen van een Aanmelding stemt Gegadigde volledig en onvoorwaardelijk in met de in de Tenderstukken gestelde eisen, voorschriften en voorwaarden, voor zover onderdeel van de Selectiefase.
Een Aanmelding onder andere voorwaarden is niet toegestaan en leidt dus tot uitsluiting. Voor zover de Tenderstukken met elkaar in tegenspraak zijn, geldt ten tijde van het indienen van een Aanmelding de navolgende rangorde:

a. Nota's van inlichtingen Gunningsfase, waarbij het recentst gestelde prevaleert (*Gunningsfase*);
b. concept-Koop- en Realisatieovereenkomst (*Gunningsfase*);
c. Gunningsleidraad, inclusief overige niet expliciet benoemde Bijlagen (*Gunningsfase);*
d. de Inschrijving van Inschrijver (*Gunningsfase*);
e. de Nota's van inlichtingen Selectiefase, waarbij het recentst gestelde prevaleert;
f. deze Selectieleidraad, inclusief overige niet in deze opsomming expliciet benoemde Bijlagen;
g. de Aanmelding van Gegadigde.

Let op: Gegadigden moeten terdege kennis nemen van deze bescheiden aangezien deze belangrijke verplichtingen bevatten waaraan niet voorbij mag worden gegaan voordat de Gegadigde een Aanmelding indient. Het indienen van een Aanmelding betekent de volledige acceptatie zonder enig voorbehoud van de Tenderstukken door de Gegadigde, voor zover verstrekt in de Selectiefase.

2.1.9 Varianten

Varianten worden niet geaccepteerd. Zowel in de Selectie- als in de Gunningsfase dient de input vanuit Gegadigden respectievelijk Inschrijvers zich te richten tot één enkel plan, dat volledig en onvoorwaardelijk aan de gestemde eisen moet voldoen.

2.2 Vorm Overeenkomst

Er is sprake van een Koop- Realisatie- en Ontwikkelovereenkomst. De concept-Overeenkomst zal in de Gunningsfase worden bijgevoegd als Bijlage.

In de Concept Koop-Realisatieovereenkomst is een bepaling opgenomen dat bij ondertekening (na gunning) 25% dient te worden aanbetaald. Het resterende bedrag (75%) moet betaald worden bij het onherroepelijk worden van de planologische maatregel. Indien binnen een periode van 3 jaar na ondertekening de planologische maatregel niet onherroepelijk wordt heeft de gemeente de mogelijkheid om de aanbetaling terug te betalen minus een verrekening van de gemaakte plankosten.

2.3 Doorkijk Gunningsfase

Geselecteerde Gegadigden worden in de Gunningsfase uitgenodigd om een Inschrijving te doen. Gemeente Renkum zal de ingediende Inschrijvingen die geldig zijn bevonden beoordelen. Van Inschrijvers wordt in de Gunningsfase een schetsontwerp (SO) verwacht. Een beoordelingscommissie zal het ingediende schetsontwerp toetsen op de gestelde randvoorwaarden in de Bijlage Spelregels en overige Tenderstukken. Een schetsontwerp voldoet, of voldoet niet. Alleen als een schetsontwerp voldoet, is de Inschrijving geldig.

De geldig bevonden Inschrijven zullen vervolgens worden gerangschikt op basis van twee factoren:

1. Het all-in grondbod +
2. Een fictieve bijtelling van€ 200.000 die wordt toegekend als het schoolgebouw ondubbelzinnig behouden blijft waarbij aan de voorwaarden van de provinciale subsidie wordt voldaan (vgl. par. 2.1.2).[3]

Of de fictieve bijtelling wel of niet wordt toegekend, wordt bepaald door het wel of niet voldoen door de Inschrijver met zijn Inschrijving aan de Regels Subsidieverlening Gelderland 2023 | Lokale wet- en regelgeving, in het bijzonder artikel 6.3. De ratio hierachter is dat de gerede verwachting is dat alleen dan de gemeente een bijdrage van € 200.000 vanuit de provincie kan verwachten voor het plan. In de Gunningsleidraad volgt hierover een nadere toelichting.

De Inschrijver met het hoogste bod, rekening houdend met de eventuele fictieve bijtelling, krijgt de Koop- en Realisatieovereenkomst in beginsel gegund.

2.3.1 Minimaal verwachte grondbod

In deze tender wordt gewerkt met een minimaal verwacht grondbod. Dit betekent dat als een Inschrijver minder dan het minimaal verwachte biedt voor de grond, zijn Inschrijver terzijde kan worden geschoven en dat als er geen enkele Inschrijving gelijk is of hoger aan het minimale grondbod, de gemeente hoe dan ook een gegronde reden heeft de Koop- en Realisatie-overeenkomst op basis van het resultaat van deze tender niet te gunnen. De gemeente kán wel besluiten de Overeenkomst te gunnen als niet aan het minimale grondbod wordt voldaan. Het minimaal verwachte grondbod zal niet bekend worden gemaakt in de Tenderstukken, maar voor de start van de Gunningsfase worden geponeerd bij een notaris.

2.3.2 Interactie in Gunningsfase

Nadere invulling van aspecten van de Gunningsfase vindt nog plaats en wordt opgenomen in de Tenderstukken behorende bij de Gunningsfase, waaronder in het bijzonder de Gunningsleidraad. Op dit moment is een vorm van interactie met geselecteerde Gegadigden in de Gunningfase beoogd, waarbij de concrete invulling in een later stadium wordt bepaald. De interactie heeft als doel verbetering van de (potentiële) Inschrijvingen, zodat deze optimaler aansluiten op de behoefte van gemeente Renkum.

[3] Indien er wordt gekozen voor de instandhouding van het bestaande schoolgebouw moet in de Gunningsfase een exploitatieoverzicht van de verbouwing worden meegeleverd. Dit is ter onderbouwing van de subsidieaanvraag Steengoed Benutten.

Hoofdstuk 3 Selectieprocedure

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe wordt getoetst of aan de voorwaarden voor deelname aan de tender is voldaan en hoe de selectie van de maximaal 4 Gegadigden in de Selectiefase plaatsvindt. De toetsing bestaat uit 3 stappen, waarbij geldt dat in beginsel slechts aan de volgende stap wordt toegekomen als in de vorige stap niet geconcludeerd is dat de Aanmelding terzijde moet worden gelegd en Gegadigde moet worden uitgesloten van deelname. Na de toetsing worden de geldige Aanmeldingen beoordeeld en gerangschikt op basis van de selectiecriteria (stap 4).

Indien er 4 of minder Gegadigden een Aanmelding indienen, zal gemeente Renkum zal de Gunningsfase starten met de Gegadigden die een geldige Aanmelding hebben ingediend. Gemeente Renkum kan ook besluiten de tender vroegtijdig te beëindigen, als naar haar oordeel te weinig Gegadigden resteren.

3.1 Stap 1: Toetsen of is voldaan aan de procedurele aspecten en voorschriften

De Aanmelding wordt na opening eerst getoetst aan procedurele aspecten en voorschriften, hoegenaamd dan ook, die uiteen zijn gezet in de Tenderstukken, waaronder de Bijlage Voorschriften en procedurele aspecten. Indien een Gegadigde of Aanmelding hier niet aan voldoet zal een Gegadigde worden uitgesloten van deelname, mits dit naar het oordeel van Gemeente Renkum proportioneel is, wat mede beoordeeld wordt in het licht van het gelijkheids- en transparantiebeginsel.

3.2 Stap 2: Toetsen of geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn

Tijdens de tweede stap wordt o getoetst of op Gegadigde geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Uitsluitingsgronden zien op omstandigheden die de Gegadigde betreffen en diens uitsluiting van deze procedure rechtvaardigen.

Zoals eerder in deze Selectieleidraad beschreven is Deel 2 Aanbestedingswet 2012 en ook het ARW 2016 niet van toepassing op deze tender. Inschrijvers dienen wel het standaard UEA in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. De gemeente acht het van belang dat Inschrijvers verklaren dat de in de Bijlage aangevinkte uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn. Ook mag geen sprake zijn van betrokkenheid van Russische ondernemingen. Dit verklaren Inschrijvers ook via het UEA.

De aangevinkte uitsluitingsgronden mogen niet van toepassing zijn op de zelfstandige Gegadigde, elke deelnemer aan een Samenwerkingsverband dat als Gegadigde optreedt, Derden waarop een Gegadigde zich beroept en ook niet op Onderaannemers. **Let op:** In het geval van een Samenwerkingsverband en/of een beroep op een Derde dienen meerdere UEA's te worden ingevuld, ondertekend en ingediend. Gegadigden waarop dit van toepassing is dienen goed kennis te nemen van de Bijlage Voorschriften Samenwerkingsverband, Derde en Onderaannemer.

Voor wat betreft de bewijsvoering is het uitgangspunt dat Gegadigden bij hun Aanmelding kunnen volstaan met het UEA. Indien een Gegadigde bij een van de uitsluitingsgronden aangeeft dat deze van toepassing is, wordt Gegadigde uitgesloten van deelname, tenzij de gemeente Rekum besluit dit niet te doen, al dan niet na het hebben ontvangen van een nadere zienswijze van Gegadigde, te beroepen.

Gegadigden dienen aldus de Bijlage UEA in te vullen, rechtsgeldig te ondertekenen en bij de Aanmelding te voegen. De rechtsgeldige ondertekening van het UEA staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele Aanmelding resp. Inschrijving.[4] Gemeente Renkum heeft in Deel I en Deel III alles al ingevuld resp. aangekruist wat van toepassing in en Gegadigde moet het overige invullen. Deel V is voor deze tender niet relevant.
Na de Selectiebeslissing vraagt Gemeente Renkum Verificatiedocumenten op bij de geselecteerde Gegadigden in lijn met en de Tenderstukken. De documenten die opgevraagd worden zijn weergegeven in de Bijlage Checklist Verificatiedocumenten.

[4] Indien de Aanmelding elders rechtsgeldig ondertekend is, is ondertekening van het UEA niet noodzakelijk.

Indien Gegadigde resp. Inschrijver op een later moment op de hoogte raakt van feiten en/of omstandigheden die eventueel alsnog tot het toepassen van een uitsluitingsgrond zouden leiden dient hij dit onverwijld aan Gemeente Renkum te melden. Indien op enig moment blijkt dat Gegadigde resp. Inschrijver niet voldoet aan de gestelde eisen of de Verificatiedocumenten niet kan overleggen wordt hij uitgesloten. Indien dit feit zich na de Selectiebeslissing maar voor de start van de Gunningsfase voordoet, komt een nieuwe Selectiebeslissing tot stand. Indien dit feit zich na de Gunningsbeslissing, maar voor de definitieve gunning voordoet, komt een nieuwe Gunningsbeslissing tot stand.

Voor de winnende Inschrijver in de Gunningsfase geldt dat na voorlopige gunning een Bibob-toets van toepassing is. In de Selectiefase is dit in beginsel niet aan de orde, tenzij de gemeente gerede aanleiding ziet.

3.3 Stap 3: Toetsen of aan de geschiktheidseisen is voldaan

Als op Gegadigde geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, dan wordt zijn geschiktheid beoordeeld aan de hand van onderstaande eisen inzake financiële en economische draagkracht, technische en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid. Gemeente Renkum stelt deze eisen met het doel een Wederpartij te contracteren die over passende juridische, financiële en technische capaciteiten beschikt.

Als Gegadigde niet aan de gestelde geschiktheidseisen voldoet, dan zal de Aanmelding terzijde worden gelegd. Ook hier is het uitgangspunt dat Gegadigden bij hun Aanmelding kunnen volstaan met het UEA, waarin zij onder Deel IV verklaren aan alle hieronder gestelde geschiktheidseisen (in het UEA tevens 'Selectiecriteria') te voldoen ('ja'), tenzij uitdrukkelijk anders bepaald is dat bij de Aanmelding aanvullende informatie moet worden overlegd. Ten aanzien van het opvragen van Verificatiedocumenten geldt hetzelfde als hiervoor al is beschreven rondom de uitsluitingsgronden.

3.3.1 Financiële en economische draagkracht

Gemeente Renkum hecht waarde aan de financiële en economische draagkracht van Gegadigden, in die zin dat de gemeente de Overeenkomst niet wil gunnen aan een partij die ten tijde van de Aanmelding evident niet over de noodzakelijke draagkracht beschikt. De gemeente stelt daarom de volgende minimumeis:

- *Continuïteit*: Gegadigde mag geen signalen hebben dat de continuïteit van zijn onderneming in het geding is. Dat betekent dat de accountant geen continuïteitsparagraaf mag hebben opgenomen in het laatste jaarverslag van de onderneming. Voor niet-jaarrekening plichtige ondernemingen volstaat een beoordelings- of samenstellingsverklaring van een Registeraccountant of een bevoegde accountant-administratieconsulent (ex artikel 2:393, lid 1 BW), zonder toelichtende paragraaf wegens ernstige onzekerheid omtrent de continuïteit.

Indien Gegadigde hier niet aan voldoet wordt hij uitgesloten van deelname. Bij de Aanmelding volstaat het UEA (Deel IV). Op eerste verzoek van Gemeente Renkum dient Gegadigde Verificatiedocumenten te overleggen, waaruit blijkt dat aan deze eisen is voldaan.

3.3.2 Technische en beroepsbekwaamheid

3.3.2.1 Kerncompetenties

Gemeente Renkum heeft kerncompetenties geïdentificeerd waarover Gegadigde moet beschikken om de Ontwikkelopgave succesvol uit te kunnen voeren. Het betreft de volgende kerncompetentie:

- Gegadigde heeft, in de periode van 60 maanden voorafgaande aan de sluitingsdatum voor het indienen van een Aanmelding, minstens één referentieproject waarbij Gegadigde voor eigen rekening en risico een woningbouwproject heeft ontwikkeld* en gerealiseerd of laten realiseren**, waarbij sprake was van a) minimaal 15 woningen, b) een te ontwikkelen perceel binnen de bebouwde kom, waarmee hier wordt bedoeld: in ieder geval gedeeltelijk omsloten door bestaande bebouwing en infrastructuur in een woonkern en c) het ontwerp van de openbare en/of gemeenschappelijke buitenruimte onderdeel was van de planvorming aan de zijde van Gegadigde. Het moment waarop het woningbouwproject is opgeleverd moet binnen de genoemde periode van 60 maanden vallen.

*Waar verwezen wordt naar 'ontwikkelen', dan wordt hieronder minimaal verstaan: het proces waarbij grond, geld en gebruikers bijeen gebracht worden om een bouwwerk te realiseren.
**Waar verwezen wordt naar 'realiseren' of 'laten realiseren' dan wordt hieronder verstaan: het daadwerkelijk realiseren, dus opleveren, van het bouwwerk; Gegadigde hoeft hierbij niet verantwoordelijk te zijn geweest voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden en hoeft dus niet zelf de uitvoerend aannemer te zijn geweest. Wél moet gegadigde eindverantwoordelijk zijn geweest voor het feit dat het bouwwerk is opgeleverd en hier sturing aan hebben gegeven.

Inschrijver dient 1 referentie te overleggen waaruit ondubbelzinnig blijkt dat de gevraagde werkzaamheden eerder zijn uitgevoerd. Voor het overleggen van de referentie-opdracht dient Gegadigde gebruik te maken van de Bijlage Format Kerncompetentie. Het format dient altijd volledig te worden ingevuld.

Ten aanzien van de te overleggen referentie in het Format Kerncompetentie gelden, naast de omschrijving van de kerncompetentie die er volledig en ondubbelzinnig in terug moet keren, de volgende eisen. Als hier niet aan is voldaan, dan wordt de referentie als ongeldig beschouwd:

1. De gevraagde kerncompetentie is aangewend in de periode van 60 maanden voorafgaand aan de sluitingsdatum voor het indienen van een Inschrijving. De referentie-opdracht hoeft nog niet volledig te zijn afgerond, maar de onderdelen waar de kerncompetentie betrekking op heeft moeten wel zijn uitgevoerd en geëvalueerd.
2. Ter controle dienen bij de referentie-opdracht de actuele contactgegevens van de contactpersoon te worden opgegeven. Verificatie van de referentie kan zonder verdere toestemming en raadpleging van Inschrijver worden uitgevoerd.
3. Indien de verklaring van de referent niet overeenstemt met de verklaring van de Inschrijver of de referent geen medewerking aan de controle wenst te verlenen en dus niet kan worden geverifieerd of aan het vereiste is voldaan, wordt de referentie als ongeldig beschouwd met uitsluiting van deelname aan de tender tot gevolg, maar niet voordat Inschrijver om een nadere zienswijze is gevraagd.

De gemeente behoudt zich het recht voor door Inschrijver Verificatiedocumenten te laten overleggen waaruit blijkt dat de verklaringen naar waarheid zijn ingevuld.

3.3.3 Beroepsbevoegdheid

Gegadigden, waaronder begrepen alle eventuele deelnemers aan het Samenwerkingsverband en tevens de Derde(n) en Onderaannemer(s) waarop een beroep wordt gedaan, dienen te zijn ingeschreven in het nationale handelsregister. Als Gegadigde hier niet aan voldoet, dan wordt hij uitgesloten van deelname. Dat Gegadigde voldoet aan de eisen rondom beroepsbevoegdheid dient bij de Aanmelding verklaard te worden via het UEA. Op eerste verzoek van Gemeente Renkum dient Gegadigde Verificatiedocumenten te kunnen overleggen waaruit blijkt dat deze verklaring naar waarheid is afgegeven, waaronder in ieder geval een uittreksel van de inschrijving in het handelsregister, niet ouder dan zes maanden.

3.4 Stap 4: Rangschikking van de aanmeldingen op basis van de selectiecriteria

Als meer dan 4 Aanmeldingen aan alle minimale voorwaarden voldoen, worden de Aanmeldingen gerangschikt op basis van de selectiecriteria. Dit zijn geen minimumeisen – anders dan hierboven - maar aspecten waaraan punten worden toegekend. Hieronder wordt de wijze waarop beoordeling plaatsvindt toegelicht. Er is sprake van 2 selectiecriteria, waaraan afzonderlijk punten kunnen worden toegekend conform onderstaande tabel:

Nr.	Criterium	Maximumaantal punten
1.	Visie integrale opgave in relatie tot *past performance* en als vertrekpunt voor het SO in de gunningsfase - Bonus A: Monumentale bomen - Bonus B: Transformatie bestaand (school)gebouw	60 5 10
2.	Minimaliseren stikstofdepositie tijdens het bouwproces	55
Totaal		**130**

Let op: Selectiecriterium 1*: Visie op opgave en past performance* wordt altijd getoetst, ook indien als sprake is van 4 of minder Aanmeldingen. Hiervoor geldt dat een score van 'onvoldoende' leidt tot uitsluiting. Gemeente Renkum acht de Aanmelding van Gegadigde dan hoe dan ook ongeschikt en/of onaanvaardbaar.

3.4.1 Selectiecriterium 1: Visie op de opgave en past performance en als vertrekpunt voor het SO in de Gunningsfase

Het is van belang dat de Gegadigde beschikt over kennis en ervaring om de doelstellingen van de gemeente met deze verkoopprocedure te realiseren. De gemeente zoekt een partij die deze opgave integraal kan aanpakken zodat er een optimaal resultaat ontstaat in termen van grondopbrengst en ruimtelijke kwaliteit, met aandacht voor stedenbouw, architectuur, groen en bij voorkeur de transformatie van het schoolgebouw. De mate waarin een Gegadigde daarover beschikt wordt beoordeeld aan de hand van zijn *past performance*, op basis van referentieprojecten. Gevraagd wordt een integrale hoofdlijnenvisie op deze ontwikkeling aan te leveren, met verwijzingen naar ervaringen vanuit gerealiseerde projecten van Gegadigde en in aansluiting op de Bijlage Spelregels. **Let wel:** dit is niet vrijblijvend en wordt geacht het vertrekpunt te zijn het in de Gunningsfase van de tender te maken schetsontwerp (SO)[5]. Dit brengt met zich mee dat als naar het oordeel van de beoordelingscommissie de visie in de Selectiefase onvoldoende is, betreffende Gegadigde wordt uitgesloten.

Gegadigde wordt specifieker gevraagd om op basis van de informatie die in de Selectiefase is verstrekt en zijn eigen opgebouwde expertise inzichtelijk te maken welke bijdrage Gegadigde in zijn visie gaat leveren om de herontwikkeling locatie Rehoboth Doorwerth tot een succes te maken. Het gaat hierbij om alle aspecten van de opgave, in aansluiting op de Bijlage Spelregels zoals die is bijgevoegd. Gegadigde wordt gevraagd de volgende vragen te beantwoorden:

- Wat ziet Gegadigde als de belangrijkste elementen om tot dé optimale ontwikkeling te komen?
- Hoe komt Gegadigde op visieniveau tegemoet aan de Spelregels van de gemeente?
- Waarom is Gegadigde vervolgens bij uitstek de partij voor de gemeente Renkum om deze integrale ontwikkeling vanuit deze visie in de praktijk tot een succes te maken? *Past performance)*
- En specifiek: Welke architect zet Gegadigde in voor deze opgave en hoe blijkt uit de gehanteerde referenties dat deze architect bij uitstek in staat is om een ontwerp te maken passend bij deze locatie?

De invulling van Gegadigde bedraagt maximaal 6 A4, waarbij in de invulling duidelijk verwezen dient te worden naar maximaal 5 referenties van Gegadigde waarvoor Gegadigde in de 60 maanden voorafgaand aan de uiterste datum voor het indienen van een Aanmelding werkzaamheden heeft verricht op het gebied van a) ontwerpen, b) ontwikkelen en/of c) het realiseren of laten realiseren van het woningbouwproject.

Gegadigde dient duidelijk te omschrijven:

i. Wat diens inzet is geweest binnen deze referentie.
ii. Welke resultaten zijn bereikt dankzij die inzet.
iii. De parallellen met de onderhavige opgave.
iv. Referenties dienen voor de gemeente Renkum verifieerbaar te zijn. Dit betekent dat minimaal de naam en contactgegevens van de referent worden toegevoegd en de referentie voldoende duidelijk wordt geïntroduceerd.

Let wel: De rol van de voor de locatie Rehobothschool in te zetten architect binnen de referenties dient duidelijk te zijn. In bredere zin geldt dat: als sprake is van een Samenwerkingsverband en/of een beroep op Derden, dan dient duidelijk te zijn wat de rol van welke entiteit bij de referentie is geweest en wat de beoogde rol is voor dit plan. Als meer dan het voorgeschreven aantal A4 wordt gebruikt, dan wordt het meerdere niet betrokken in de beoordeling.

[5] Indien er wordt gekozen voor de instandhouding van het bestaande schoolgebouw moet in de Gunningsfase een exploitatieoverzicht van de verbouwing worden meegeleverd. Dit is ter onderbouwing van de subsidieaanvraag Steengoed Benutten.

Beoordeling van de invulling van dit selectiecriterium vindt plaats op basis van het hieronder weergegeven beoordelingskader. Daarbij wordt eerst een waardering via puntenschaal toegekend (Uitmuntend t/m Onvoldoende). Er kunnen bonuspunten worden toegekend als in de visie wordt uitgegaan van transformatie van het schoolgebouw én uit eerdere referenties blijkt dat hier ervaring mee is opgedaan. Hetzelfde geldt voor eerdere ervaring met het realiseren van één of meerdere gebouwen rondom monumentale bomen.

Waardering	Punten	Toekenningscriterium
Uitmuntend	60	De visie in aansluiting op de opgave is uitstekend. Met inachtneming van de Spelregels is een zonder meer aansprekende vertaalslag maakt naar de locatie. Uit de beantwoording blijkt voorts dat Gegadigde de benodigde expertise ruimschoots bezit. Gegadigde heeft meerdere, uitstekende referentieprojecten die op zichzelf en/of gecombineerd nagenoeg geheel overeenkomen met de onderhavige opgave en die de visie duidelijk ondersteunen.
Goed	45	De visie in aansluiting op de opgave is goed. Met inachtneming van de Spelregels is een goede vertaalslag gemaakt naar de locatie. Uit de beantwoording blijkt voorts duidelijk relevante expertise van Gegadigde. De referentieprojecten zijn goed en komen op zichzelf en/of gecombineerd goed overeen met de opgave en ondersteunen de visie.
Voldoende	30	De visie in aansluiting op de opgave is voldoende. Met inachtneming van de Spelregels is een passende vertaalslag gemaakt naar de locatie. Uit de beantwoording blijkt op zichzelf voldoende expertise van de Gegadigde. De referentieprojecten zijn op zichzelf voldoende en komen in ieder geval op onderdelen enigszins overeen met onderhavige opgave.
Onvoldoende	Knock-out	De visie is onvoldoende helder of begrijpelijk en/of past niet binnen de Spelregels en of sluit anderszins onvoldoende aan op de locatie en/of de ervaring is inhoudelijk onvoldoende of de beschrijving daarvan is slecht. Uit de beantwoording blijkt te weinig expertise en/of de visie is onvoldoende en/of de referentieprojecten komen onvoldoende overeen met de opgave.

Te behalen bonuspunten		
Bonus A	5	Uit de *past performance* blijkt dat Gegadigde duidelijke en aantoonbare ervaring heeft met het ontwerpen en realiseren van een plan voor een herontwikkeling rondom bestaande monumentale bomen.
Bonus B	10	De visie is vormgegeven rondom het behouden en transformeren van de 'Rehobothschool'. Uit de *past performance* blijkt voorts dat Gegadigde ervaring heeft met het behouden en transformeren van voldoende vergelijkbare gebouwen.

Let op: Indien een Aanmelding als onvoldoende beoordeeld wordt op Selectiecriterium 1: Visie op de opgave en past performance, dan volgt uitsluiting van deelname. De gemeente acht de Aanmelding dan hoe dan ook ongeschikt en/of onaanvaardbaar.

3.4.2 Selectiecriterium 2: Maatregelen minimaliseren stikstofdepositie tijdens het bouwproces

De stikstofdepositie die voortvloeit uit het bouwproces is een belangrijk aandachtspunt voor met name de realisatiefase. **Let op:** Vanwege de actuele situatie is zeer waarschijnlijk vereist dat stikstofnihil wordt gebouwd. De totale stikstofdepositie (realisatie en gebruiksfase) zal moeten passen binnen het vigerende beleid en het voorbereidingsbesluit dat is genomen door Provinciale Staten. Gegadigde wordt gevraagd:

- Welke ervaringen en/of middelen anderszins heeft Gegadigde met het nemen van maatregelen om de stikstofdepositie vanuit het bouwproces tot een minimum te beperken, die in de visie van Gegadigde ook toepasbaar zijn in onderhavige opgave?

De invulling van gegadigde bedraagt maximaal 2 A4, waarbij in de invulling van de vraag duidelijk verwezen dient te worden naar maximaal 3 referenties van gegadigde waarvoor Gegadigde in de 60 maanden voorafgaand aan de uiterste datum voor het indienen van een Aanmelding werkzaamheden heeft verricht op het gebied het realiseren of laten realiseren van het woning- of utiliteitsbouwproject. Ook mag andere bewijsinformatie worden aangedragen in het kader van deze vraagstelling, dan alleen referenties.

Gegadigde dient in de invulling duidelijk te omschrijven:

i. Welke maatregelen zijn genomen of middelen beschikbaar zijn voor Gegadigde.
ii. Welke resultaten eerder zijn geboekt ten aanzien van het reduceren van de stikstofdepositie vanuit het bouwproces.
iii. Waarom dit eveneens van toepassing is op dit plan.
iv. Referenties dienen voor de gemeente Renkum verifieerbaar te zijn. Dit betekent dat minimaal de naam en contactgegevens van de referent worden toegevoegd en de referentie voldoende duidelijk wordt geïntroduceerd.

Als het een nog niet afgeronde referentie betreft, dan worden maatregelen en (tussen)resultaten beschreven.

Beoordeling van de invulling van dit selectiecriterium vindt plaats op basis van het kader hieronder. Als sprake is van een Samenwerkingsverband en/of een beroep op Derden, dan dient Gegadigde in zijn invulling duidelijk te maken wat de rol van welke entiteit bij de referentie is geweest en wat de beoogde rol is in de onderhavige ontwikkeling. Als meer dan het voorgeschreven aantal A4 wordt gebruikt, dan wordt het meerdere niet betrokken in de beoordeling.

Waardering	Punten	Toekenningscriterium
Uitmuntend	55	Uit de beantwoording blijkt dat Gegadigde de gevraagde ervaring en/of middelen ruimschoots bezit. Gegadigde heeft meerdere, uitstekende referentieprojecten waarin aantoonbaar maatregelen zijn genomen om de stikstofdepositie vanuit het bouwproces ook bij dit plan sterk te minimaliseren.
Goed	40	Uit de beantwoording blijkt duidelijk relevante expertise en middelen van de Gegadigde. De referentieprojecten zijn goed en er zijn aantoonbaar goede maatregelen genomen om de stikstofdepositie vanuit het bouwproces ook bij dit plan te minimaliseren.
Voldoende	25	Uit de beantwoording blijkt op zichzelf voldoende expertise en/of middelen van de Gegadigde. De referentieprojecten zijn voldoende en er zijn aantoonbaar maatregelen genomen om de stikstofdepositie vanuit het bouwproces ook bij dit plan te minimaliseren.
Onvoldoende	0	De invulling ontbreekt en/of is inhoudelijk onvoldoende of de beschrijving is slecht. Uit de beantwoording blijkt te weinig expertise en/of middelen en/of de beschrijving is onvoldoende.

3.4.3 Loting

Als het na beoordeling van de selectiecriteria nog steeds onmogelijk is om een Top 4 te selecteren, zal worden geloot tussen Gegadigden die gelijk geëindigd zijn op/voor de vierde plaats. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt.