



Selectieleidraad voor een nationale grondverkoopprocedure voormalig Esdal College

Herontwikkeling Hoofdstraat 54-56 te Borger

Gemeente Borger-Odoorn

Referentienummer: 49844-2025

Inhoudsopgave

0	Inleiding	4
0.1	Leeswijzer	5
0.2	Definities	6
1	Aanbestedingsprocedure	8
1.1	Selectiefase en gunningsfase	8
1.2	Planning	9
1.3	Nota van inlichtingen	10
1.4	Het verzoek tot deelneming (inclusief indieningsvereisten)	10
1.5	Beoordelingsprocedure selectiefase	12
1.6	Besluitvorming omtrent selectie	13
1.7	Indienen bewijsmiddelen voorlopig geselecteerde deelnemers	13
1.8	Bezwaren en vragen: proactieve houding van gegadigden vereist	14
1.9	Maatschappelijk verantwoord inkopen	15
1.10	Klachten aanbesteding	16
2	Omschrijving Project	17
2.1	Inhoud van het Project	17
2.2	Voorwerp van de verkoopprocedure	17
2.3	Omgevingsonderzoeken	18
2.4	Woningbouwprogramma	19
2.5	Karakteristieke elementen en architectuur	20
2.6	Ruimtelijke randvoorwaarden	20
2.7	Planning na gunningsfase	21
3	Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	23
3.1	Uitsluitingsgronden	23
3.1.1	Verklaring Russische betrokkenheid (bijlage 3)	24
3.1.2	Wet BIBOB	24
3.2	Geschiktheidseisen	25
3.2.1	Bewijsstuk: uittreksel handelsregister (KvK)	25
3.2.2	Kwaliteitsborging	25
3.2.3	Financiële en economische draagkracht	25
3.2.4	Kerncompetenties	26
3.3	Beroep op een derde	27
3.3.1	Ad b: beroep op draagkracht van derde(n)	27
3.3.2	Ad c: onderaannemers waarop geen beroep wordt gedaan als derde	28

3.3.3	Ad d: combinatie	28
3.4	Eigenverklaring	29
3.5	Vereisten bij gegadigde binnen een concern (waarborgen eerlijke mededinging)	29
4	Selectiecriteria en beoordeling	31
4.1	Referenties selectiecriteria	31
4.2	De selectiecriteria	31
4.2.1	Samenhangend woningbouwprogramma	31
4.2.2	Jaren '30 bouwstijl	31
4.2.3	Parkachtige invulling en klimaatadaptatie	32
4.2.4	Participatie en communicatie	32
4.3	Beoordeling en score	32
4.4	Loting	33

Bijlagen zijn separaat toegevoegd

Bijlage 1:	Aanmelddocument -vml. Esdal College - Word
Bijlage 2:	Eigenverklaring - PDF
Bijlage 3:	Verklaring Russische betrokkenheid - Word
Bijlage 4:	Model K-verklaring - Word
Bijlage 5:	Format referenties t.b.v. kerncompetenties – Word
Bijlage 6:	Format referenties t.b.v. selectiecriteria – Word
Bijlage 7:	Uitvoering Social Return 3.0 - 2025 (AMRD) – pdf
Bijlage 8:	Visie gemeente jaren '30 bouwstijl - pdf
Bijlage 9:	Woonvisie 2022+ - pdf
Bijlage 10:	Uitvoeringsagenda Woonvisie 2022+ - pdf
Bijlage 11:	Groenvisie Borger-Odoorn - pdf
Bijlage 12:	Archeologisch onderzoek - pdf
Bijlage 13:	Verkenkend bodemonderzoek - pdf
Bijlage 14:	Bomenonderzoek - pdf
Bijlage 15:	Ecologisch onderzoek (quick-scan) - pdf
Bijlage 16:	Asbestinventarisatie – pdf
Bijlage 17:	Verklaring Technische of Beroepsbekwaamheid Derde – Word
Bijlage 18:	Verklaring Financiële of Economische draagkracht Derde - Word

0 Inleiding

De gemeente Borger-Odoorn is volledig eigenaar van de locatie voormalig Esdal College aan de Hoofdstraat 54-56 te Borger. De gemeente heeft het voornemen om het perceel van het voormalig Esdal college te verkopen aan een ontwikkelende partij voor woningbouw. Het betreft een private ontwikkeling door de ontwikkelende partij (dus voor diens eigen risico en rekening), bestaande uit de realisatie van een woningbouwprogramma en een daarmee samenhangende 'parkachtige' invulling van het (aan de gemeente terug te leveren) openbaar gebied.

De verkoop die de gemeente met de gegunde partij beoogt te sluiten heeft als hoofdvoorwerp de grondverkoop ten behoeve van de private woningbouwontwikkeling.

Voor het gunnen van een verkoopovereenkomst voor grond is de gemeente gehouden aan het doorlopen van een transparante verkoopprocedure. Dat doet de gemeente met de onderhavige Procedure. De gemeente kiest ervoor om een nationale niet-openbare procedure te doorlopen, conform het bepaalde in de hoofdstukken 1 en 3 van het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (hierna: ARW2016), behoudens eventuele afwijkingen daarop die uit de selectieleidraad (of overige Proceduredocumenten) zouden volgen.

De Procedure bestaat uit twee fases: een selectiefase en een gunningsfase. Dit document betreft de selectieleidraad, die ziet op de selectiefase. In deze selectieleidraad en de bijgevoegde bijlagen vindt gegadigde alle informatie om een goed beeld te krijgen van het project en de Procedure, zodat gegadigde kan besluiten om een verzoek tot deelneming in te dienen.

De verkoopprijs is vast en bedraagt € 1.350.000,- kosten koper, exclusief BTW en/of eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting. De verkoopprijs is exclusief de kosten voor de leges conform de legesverordening van de gemeente Borger-Odoorn. Door het indienen van een verzoek tot deelneming verklaart de gegadigde dat hij op basis van de nu beschikbaar gestelde informatie bereid is zich bij inschrijving aan deze vaste verkoopprijs te conformeren.

Het openbaar gebied zal na inrichting worden terug geleverd aan de gemeente, als geheel, tegen betaling door de gemeente van € 1,-. De gemeente verstrekt (verder) geen aparte vergoeding voor de inrichting van het openbaar gebied. De vergoeding daarvoor wordt geacht te zijn verdisconteerd in de ontwikkelwaarde/het ontwikkelpotentieel van de over te dragen grond.

Voorwaarde: daadwerkelijke ontwikkeling en realisatie

De gemeente stelt als voorwaarde voor de grondverkoop dat de gegunde partij voor eigen rekening en risico een woningbouwprogramma ontwikkelt en realiseert, waaronder een deel levensloopbestendige sociale huurwoningen.

Voorwaarde: levensloopbestendige huurwoningen in samenwerking met woningcorporatie Lefier

De gemeente verlangt dat de gegunde partij het deel levensloopbestendige sociale huurwoningen ontwikkelt in samenwerking/afstemming met woningcorporatie Lefier, op basis van een daartoe met woningcorporatie Lefier (althans een aan haar verbonden entiteit) te sluiten ontwikkelovereenkomst. De gemeente zal bij die overeenkomst géén partij zijn.

Voorwaarde: inrichting (bouw- en woonrijp) en teruglevering openbaar gebied

De gemeente verlangt ook dat de gegunde partij het openbaar gebied inricht (volledig bouw- en woonrijp maken), als integraal onderdeel van het ontwikkelplan, met een parkachtige invulling, in goede samenhang met het te ontwikkelen woningbouwprogramma. Het openbaar gebied dient na inrichting ervan aan de gemeente te worden teruggeleverd.

De verkoopovereenkomst en de verkoopprijs:

Een concept van de verkoopovereenkomst die de gemeente met de gegunde partij beoogt te sluiten wordt in de gunningsfase gedeeld.

In de verkoopovereenkomst worden ook bijkomende afspraken vastgelegd, zoals afspraken over:

- bij de realisatie van het Project in acht te nemen mijlpalen;
- al dan niet te verstrekken zekerheden, zoals een bankgarantie;
- een af te sluiten CAR-verzekering;
- een terugleververplichting ten aanzien van de grond in geval van het niet halen van de mijlpalen;
- voorwaarden voor de aanleg van het openbare gebied (waaronder planning, overdracht en kwaliteitsgaranties ten aanzien van het gerealiseerde).

0.1 Leeswijzer

Dit document bestaat uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: bevat een nadere omschrijving van de voorschriften van de Procedure.
- Hoofdstuk 2: bevat nadere informatie over het Project.
- Hoofdstuk 3: bevat nadere informatie over uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en de mogelijkheid van een beroep op derden.
- Hoofdstuk 4: bevat nadere informatie over selectiecriteria en de wijze van beoordeling op basis van de selectiecriteria.

De gunningsfase wordt nader omschreven in een gunningsleidraad die aan de geselecteerde gegadigden wordt verstrekt.

0.2 Definities

In deze selectieleidraad worden de volgende definities gebruikt:

- De "verkopende partij" is gemeente Borger-Odoorn, hierna: de gemeente.
- De "gegadigde" is de deelnemende partij op deze selectieleidraad.
- De "geselecteerde partij" is de partij die geselecteerd is na het doorlopen van deze selectieleidraad en in aanmerking komt voor de gunningsprocedure.
- De "gegunde partij" is de partij die na het doorlopen van de selectie- en gunningsprocedure als koper in aanmerking komt.
- Het "Project" bestaat uit de (ver)koop van de grond, de woningbouw en de aanleg van de openbaar gebied en daarbij behorende parkachtige invulling.
- De "Proceduredocumenten" zijn alle documenten die door de gemeente zijn gemaakt voor het verkoopproces en worden verstrekt tijdens dit proces.
- De "Procedure" betreft de onderhavige verkoopprocedure die bestaat uit de selectie- en gunningfase, bedoeld voor de selectie van gegadigden en de gunning van het Project aan een gegunde partij.
- De "aankondiging" is de formele aankondiging van voornemen tot verkoop op TenderNed.
- Het "verzoek tot deelneming" is de ingediende verzoek tot deelneming van een gegadigde op deze selectieleidraad.
- De "nota van inlichtingen" is een document dat extra informatie geeft of veranderingen aanbrengt op deze selectieleidraad of uitnodiging tot verzoek tot deelneming. In de nota van inlichtingen worden in ieder geval de vragen die geïnteresseerden hebben gesteld en de antwoorden daarop van de gemeente opgenomen.
- De "overeenkomst" zijn de schriftelijke afspraken tussen de gemeente en de geselecteerde partijen die uitgenodigd worden voor de verkoopprocedure op basis van de documenten, verzoek tot deelneming en andere zaken die tijdens het proces aan bod zijn gekomen.
- De "werkdagen" zijn alle dagen behalve zaterdag en zondag en feestdagen zoals genoemd in de wet (Algemene termijnenwet).
- Een "kalenderdag" is een periode van 24 uur die begint om middernacht en eindigt op de volgende middernacht.
- Een "Levensloopbestendige woning" zijn zodanig ontworpen dat de bewoners hun hele leven in kunnen wonen, ongeacht leeftijd en/of fysieke beperkingen. Een levensloopbestendige woning heeft de woon-, slaap- en badkamer op dezelfde verdieping. De woning is drempelloos, heeft een brede doorgang (deuren en hal) en voldoende ruimte voor (thuis)zorg.

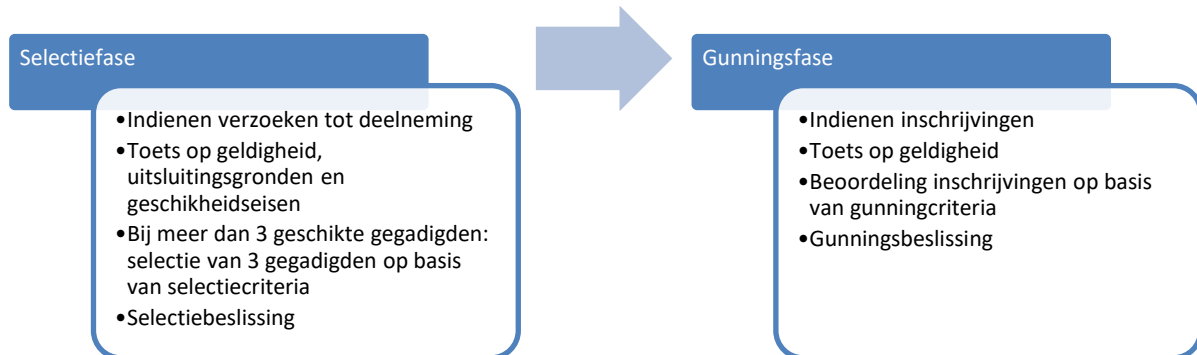
- Een “Eigenverklaring” is het als bijlage 2 bij de selectieleidraad gevoegde document, conform het model van het ‘Eigenverklaring’.

Daarnaast zijn de definities die in artikel 1.1 Aw 2012 staan van toepassing en in artikel 1.1 ARW 2016.

1 Aanbestedingsprocedure

1.1 Selectiefase en gunningsfase

Deze niet-openbare Procedure heeft twee fasen: de selectiefase en de gunningsfase. In figuur 1 zijn de twee fasen gevisualiseerd.



Figuur 1 Procedure in twee fasen

Fase 1: selectiefase

In de selectiefase mag elke geïnteresseerde ondernemer (gegadigde) een verzoek tot deelname doen. De gemeente toetst of op gegadigden uitsluitingsgronden van toepassing zijn en of dit tot uitsluiting moet leiden (zie paragraaf 3.1). Vervolgens toetst de gemeente of niet-uitgesloten gegadigden voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen (zie paragraaf 3.2).

Er worden drie (3) gegadigden geselecteerd voor deelname aan de gunningsfase, ervan uitgaande dat voldoende gegadigden een geldig verzoek tot deelname indienen, niet zijn gesloten en voldoen aan de geschiktheidseisen. Indien minder dan drie (3) maar ten minste twee (2) gegadigden een geldig verzoek tot deelneming hebben ingediend, niet zijn uitgesloten en voldoen aan de geschiktheidseisen, wordt dit aantal voldoende geacht om daadwerkelijke mededinging te waarborgen en zullen deze twee (2) gegadigden worden geselecteerd voor deelname aan de gunningsfase. Indien meer dan drie gegadigden een verzoek tot deelneming hebben ingediend, niet zijn uitgesloten en voldoen aan de geschiktheidseisen, beoordeelt een selectiecommissie de gegadigden aan de hand van de gestelde selectiecriteria, met als doel drie (3) gegadigden te selecteren voor deelname aan de gunningsfase (zie hoofdstuk 4).

Fase 2: gunningsfase

De geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd voor deelname aan de gunningsfase. Bij gelegenheid van die uitnodiging zal de gunningsleidraad worden verstrekt, met daarbij onder meer de concepten van de verkoopovereenkomst en de ontwikkelovereenkomst.

In de gunningsfase bereiden de geselecteerde gegadigden een ontwikkelplan voor. De inschrijving dient te voldoen aan bepaalde door de gemeente gestelde eisen. Die eisen zullen evenwel zodanig zijn dat aan inschrijvers (vrij veel) ruimte wordt geboden om tot eigen creatieve (ontwikkel)plannen te komen.

De gemeente zal de ingediende inschrijvingen toetsen op geldigheid en de geldige inschrijvingen beoordelen op basis van gunningcriteria.

Er zal worden gegund op basis van het gunningscriterium 'beste prijs-kwaliteitverhouding'. Omdat sprake is van een vaste (ver)koopprijs, zal de beoordeling feitelijk zien op het gunningcriterium 'kwaliteit'. Dat gunningcriterium zal hoofdzakelijk zien op een inhoudelijke

beoordeling van de verschillende onderdelen van een door de inschrijver bij inschrijving in te dienen ontwikkelplan, welk ontwikkelplan onder meer zal moeten bestaan uit de navolgende onderdelen:

- stedenbouwkundig plan;
- voorlopig ontwerp inrichting openbaar gebied (conform eisen gemeente en voor het overige afhankelijk van en integraal afgestemd op het te ontwikkelen woningbouwprogramma);
- beeldkwaliteitsplan;
- participatieplan, dat mede ziet op het betrekken van bepaalde stakeholders;
- planning en plan van aanpak voor de ontwikkeling en realisatie van het gehele Project.

Een nadere uiteenzetting van de nadere criteria waarop wordt beoordeeld in het kader van het gunningcriterium 'kwaliteit', evenals een specificatie van het relatieve gewicht van de verschillende (sub)gunningcriteria, zal in de gunningsleidraad worden gegeven.

De gemeente stelt een vergoeding beschikbaar voor het opstellen van het ontwikkelplan. De hoogte van de vergoeding wordt opgenomen in de gunningsleidraad.

De resultaten van de beoordeling van de inschrijvingen op basis van de gunningcriteria zullen worden medegedeeld door middel van een gunningsbeslissing.

De bekendmaking van de gunningsbeslissing (en de latere bekendmaking van de definitieve gunning) hebben niet tot effect dat een overeenkomst tot stand komt, noch dat totstandkomingsvertrouwen ontstaat. De definitieve besluitvorming moet worden goedgekeurd door of namens de eindverantwoordelijke van de gemeente. Pas indien rechtsgeldig door/namens de gemeente én de gegunde partij de verkoopovereenkomst is ondertekend, is sprake van totstandkoming van een overeenkomst. Tot aan dat moment (dus ook na bekendmaking van de definitieve gunningsbeslissing) behoudt de gemeente zich steeds het recht om de verkoopovereenkomst niet te sluiten, om iedere haar moverende reden.

1.2 Planning

De planning van deze Procedure is opgenomen in onderstaande tabel. De planning is indicatief, er kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. De gemeente heeft de vrijheid om onderdelen van de planning aan te passen als zij dat wenselijk acht.

Selectiefase	
Aankondiging	Woensdag 9 juli 2025
Indienen vragen	Periode vanaf donderdag 10 juli 2025 tot en met vrijdag 22 augustus 2025, 17.00 uur
Nota van inlichtingen	Vrijdag 29 augustus 2025
Indienen verzoeken tot deelneming	Uiterlijk donderdag 11 september 2025, 11.00 uur
Opening verzoeken tot deelneming	Donderdag 11 september 2025, 11:15 uur
Bekendmaken selectiebeslissing	Donderdag 25 september 2025
Definitieve selectie	Maandag 13 oktober 2025
Gunningsfase	
Verzending uitnodiging tot inschrijving	Maandag 13 oktober 2025
Indienen vragen	Periode vanaf maandag 13 oktober 2025 tot en met donderdag 30 oktober 2025, 11.00 uur

Nota van inlichtingen	Vrijdag 14 november 2025
Indienen inschrijvingen (sluitingsdatum)	Uiterlijk dinsdag 2 december 2025, 11.00 uur
Opening inschrijvingen	Dinsdag 2 december 2025 om 11.15 uur
Bekendmaken gunningsbeslissing	Donderdag 22 januari 2026
Definitieve gunning	Week 9 2026

Tabel 1 Planning selectie- en gunningsfase

In geval van discrepanties/tegenstrijdigheden:

- dient dit bij nota van inlichtingen te worden gemeld;
- zijn (ongeacht voornoemde melding) de planning, deadlines (en overige datums en tijden) op TenderNed altijd leidend, ten opzichte van hetgeen in de selectieleidraad en overige Proceduredocumenten is opgenomen.

1.3 Nota van inlichtingen

Er is in de selectiefase één periode gepland waarin vragen gesteld kunnen worden. Van de gegadigde wordt een proactieve en zorgvuldige houding verwacht. Vragen kunnen vanaf 10 juli 2025 tot en met 22 augustus 2025 17:00 uur ingediend worden via de module 'Vraag en Antwoord' van TenderNed. De gemeente streeft om binnen deze periode de vragen binnen twee werkdagen te beantwoorden.

De definitieve nota van inlichtingen wordt uiterlijk 29 augustus gepubliceerd op TenderNed.

De wijzigingen en aanvullingen in de nota van inlichtingen gaan in rangorde voor op de inhoud van de selectieleidraad en de overige daarbij horende overige Proceduredocumenten.

1.4 Het verzoek tot deelneming (inclusief indieningsvereisten)

De mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot deelneming:

Iedere gegadigde die meent aan de daarvoor geldende eisen te voldoen, kan een verzoek tot deelneming indienen.

Verzoek tot deelneming namens als combinatie (samenwerkingsverband):

Het is mogelijk om als samenwerkingsverband/combinatie ("Combinatie") een verzoek tot deelneming in te dienen. In dat geval dient een aantal documenten door ieder lid van de Combinatie te worden ingediend (zie hierna, onder indieningsvereisten).

In het bijzonder dient ieder lid van de Combinatie in het door hem in te vullen Eigenverklaring:

- aan te geven wie de penvoerder is en tevens als aanspreekpunt voor de gemeente optreedt;
- duidelijk te vermelden dat sprake is van een Combinatie en welke activiteiten door ieder lid van de Combinatie afzonderlijk dan wel gezamenlijk worden uitgevoerd;
- zich hoofdelijk aansprakelijk te verklaren voor de nakoming van alle uit de verkoopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Een Combinatie kan slechts voor gunning in aanmerking komen, wanneer ieder lid van de Combinatie ten genoegen van de gemeente heeft aangetoond dat de uitsluitingsgronden ten aanzien van geen van de leden van toepassing zijn. Ook dient ieder lid van een Combinatie aan de geschiktheidseisen te voldoen, met dien verstande dat leden van de Combinatie die niet voldoen aan een of meer geschiktheidseisen een beroep kunnen doen op het lid/de leden van de Combinatie dat daaraan wel voldoet (zie hierover paragraaf 3.1 en 3.2).

Indieningsvereisten voor een verzoek tot deelneming:

Gegadigde moet het verzoek tot deelneming vóór de deadline (dinsdag 11 september 2025, 11.00 uur) volledig en succesvol hebben ingediend op TenderNed. Alle vereiste documenten moeten

toegevoegd zijn aan het verzoek tot deelneming. In de tabel hieronder is een overzicht opgenomen van de documenten die bij het verzoek tot deelneming aanwezig moeten zijn.

Ieder aan te leveren document is beschikbaar op moment van inschrijven.

In te dienen bij verzoek tot deelneming	
Wat	Hoe
Aanmelddocument <i>(in geval van inschrijving als combinatie: apart ingevuld en ondertekend door iedere lid van de combinatie)</i>	Conform bijlage 1
Eigenverklaring <i>(in geval van inschrijving als combinatie: apart ingevuld en ondertekend door iedere lid van de combinatie)</i>	Conform bijlage 2. Zie ook paragraaf 3.4 Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.
Rusland-verklaring <i>(in geval van inschrijving als combinatie: apart ingevuld en ondertekend door iedere lid van de combinatie)</i>	Conform bijlage 3. Zie ook paragraaf 3.1.1
Model K-verklaring <i>(in geval van inschrijving als combinatie: apart ingevuld en ondertekend door iedere lid van de combinatie)</i>	Conform bijlage 4.
Format referenties t.b.v. kerncompetenties <i>(in geval van inschrijving als combinatie: ingevuld en ondertekend door de penvoerder van de combinatie, namens de combinatie)</i>	Conform bijlage 6. Zie ook paragraaf 3.2.4
Format referenties t.b.v. selectiecriteria <i>(in geval van inschrijving als combinatie: ingevuld en ondertekend door de penvoerder van de combinatie, namens de combinatie)</i>	Conform bijlage 7. Zie ook paragraaf 4.1
In geval van een beroep op een derde, aanvullend in te dienen bij verzoek tot deelneming:	
Verklaring Technische- en beroepsbekwaamheid <i>(verklaring in te dienen ten aanzien van iedere derde waarop een beroep wordt gedaan, steeds ingevuld en ondertekend door de inschrijver/combinatieleden die het beroep doen op de derde én door de derde zelf)</i>	Conform bijlage 17. Zie ook paragraaf 3.2.2 en paragraaf 3.2.4
Verklaring financiële- en economische draagkracht <i>(verklaring in te dienen ten aanzien van iedere derde waarop een beroep wordt gedaan, steeds ingevuld en ondertekend door de inschrijver/combinatieleden die het beroep doen op de derde én door de derde zelf)</i>	Conform bijlage 18. Zie ook paragraaf 3.2.3
Eigenverklaring <i>(ingevuld en ondertekend door iedere derde waarop een beroep wordt gedaan)</i>	Conform bijlage 2. Zie ook paragraaf 3.4

Tabel 2 Overzicht in te dienen documenten

De gemeente accepteert het verzoek tot deelneming alleen als deze is ingediend in de digitale kluis van TenderNed. Als het verzoek tot deelneming is ingediend op een andere manier, wordt deze niet in behandeling genomen.

Let op: als de deadline voor het indienen van het verzoek tot deelneming is verstreken, sluit de digitale kluis. Vanaf dat moment is het niet meer mogelijk om documenten aan te leveren of te wijzigen. De gemeente raadt de gegadigden aan om alle bestanden op tijd klaar te zetten voor het indienen van het verzoek tot deelneming. Als er toch onvoorziene problemen ontstaan, kan de helpdesk van TenderNed nog helpen om het verzoek tot deelneming op de juiste wijze en op tijd in te dienen. De gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het juist en tijdig indienen van het verzoek tot deelneming.

Alle documenten ten aanzien waarvan is aangegeven dat ze moeten zijn ondertekend dienen rechtsgeldig te zijn ondertekend, door een bevoegde persoon of gezamenlijk bevoegde personen, met een natte **of** digitale handtekening middels QES. Een bevoegd persoon is (of zijn) degene(n) die op grond van een geldig en actueel KvK-uitreksel, dan wel op basis van een aan te leveren volmacht, bevoegd is (of die gezamenlijk bevoegd zijn) om te ondertekenen.

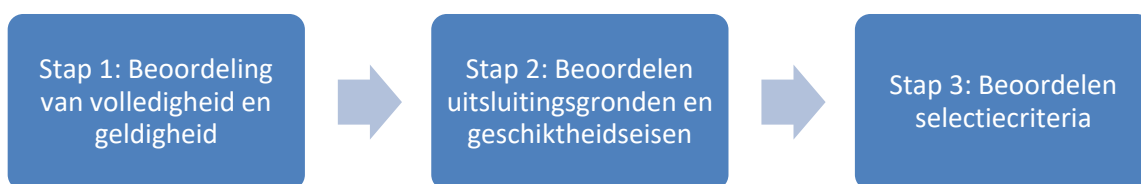
Als de documenten zijn ondertekend met een natte handtekening, dient gegadigde binnen twee werkdagen de originele hardcopy aan de gemeente te overleggen, indien de gemeente dit verzoekt.

Gegadigde moet een onvoorwaardelijk verzoek tot deelneming indienen. Dat wil zeggen dat het verzoek tot deelneming geen 'mitsen en maren' mag bevatten. Een verzoek tot deelneming onder voorwaarden en/of voorbehouden zal worden uitgesloten van verdere beoordeling.

De digitale kluis opent niet eerder dan 15 minuten na de uiterste tijd voor het indienen van verzoeken tot deelneming, op voorwaarde dat er geen storingen zijn. De opening is niet openbaar en de gegadigden zullen hierbij niet aanwezig zijn. Er wordt een proces-verbaal gemaakt van de opening.

1.5 Beoordelingsprocedure selectiefase

Er zijn drie stappen in het proces van beoordelen van ingediende verzoeken tot deelneming.



Stap 1 Volledigheid en geldigheid

De gemeente controleert of het verzoek tot deelneming volledig en geldig is.

Het verzoek moet alle stukken bevatten die verplicht zijn en de standaardtekst/formules van de gemeente mag/mogen niet gewijzigd zijn.

Herstel van gebreken in onderdelen van het verzoek tot deelneming zullen worden behandeld met inachtneming van de daarvoor geldende regels. Voor zover de daarvoor geldende regels niet tot het toestaan van herstel dwingen maar daarvoor wel ruimte bieden, is de gemeente niet tot het toestaan van herstel van gebreken gehouden en maakt zij haar afweging om herstel al dan niet toe te staan op objectieve gronden en met inachtneming van beginselen van gelijke behandeling en evenredigheid.

Stap 2 Beoordelen uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

De gemeente toetst of uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Als een uitsluitingsgrond van toepassing is op de gegadigde of gegadigde voldoet niet aan een geschiktheidseis, dan wordt gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan de Procedure, behoudens indien de gemeente afziet van uitsluiting in een situatie als bedoeld in artikel 3.13.11 en 3.13.12 ARW2016.

De gemeente toetst of de niet-uitgesloten gegadigden aan de gestelde geschiktheidseisen voldoen. Als gegadigde niet aan een geschiktheidseis voldoet, dan wordt gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan de Procedure.

Stap 3 Beoordelen op de selectiecriteria middels referenties

Als naar aanleiding van stap 2 is gebleken dat op meer dan drie (3) geschikte gegadigden de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn en voldoen aan de geschiktheidseisen, worden deze verzoeken tot deelneming beoordeeld volgens de methode beschreven in hoofdstuk 4.

1.6 Besluitvorming omtrent selectie

Alle betrokken gegadigden krijgen van de gemeente een schriftelijk gemotiveerde toelichting op de selectiebeslissing en eventuele besluiten tot ongeldigverklaring.

Gegadigde verliest het recht om op te komen tegen selectiebeslissing en eventuele besluiten tot ongeldigverklaring wanneer de gemeente niet binnen zeven (7) kalenderdagen na de datum van verzending van de selectiebeslissing/het besluiten ongeldigverklaring een gemotiveerd schriftelijk bezwaar heeft ontvangen. Op een ingediende bezwaar wordt zo spoedig mogelijk door de gemeente gemotiveerd gereageerd. Als gegadigde het niet eens is met de respons moet de gegadigde de gemeente binnen zeven (7) kalenderdagen na de datum van verzending van dit respons hebben gedagvaard in kort geding voor de bevoegde burgerlijke rechter van de rechtbank Noord-Nederland te Assen door betekening binnen de genoemde termijn van een kort geding dagvaarding op het adres de gemeente, op straffe van verval van alle rechten.

Indien tijdig een kort geding procedure aanhangig is gemaakt, dan zal de gemeente pas tot fase 2 (gunningsfase) overgaan na de uitspraak van de bevoegde kort geding rechter in eerste aanleg.

1.7 Indienen bewijsmiddelen voorlopig geselecteerde deelnemers

De drie (3) gegadigden die als geselecteerde gegadigden zijn geogd dienen uiterlijk binnen tien (10) werkdagen na de selectiebeslissing, op verzoek alle in de onderstaande tabel vermelde bewijsmiddelen via de berichtenmodule van TenderNed aan te leveren.

Ieder aan te leveren document is beschikbaar op moment van inschrijven.

Aan te leveren bewijsmiddelen binnen 10 werkdagen na voornemen tot selectie, op verzoek van de verkopende partij	
Wat	Voorwaarde
Uittreksel Handelsregister (*)	Niet ouder dan zes (6) maanden op het tijdstip (deadline) van het verzoek tot deelneming en gedateerd van vóór de deadline voor het verzoek tot deelneming.
Gedragsverklaring aanbesteden (*)	Niet ouder dan twee (2) jaar op het tijdstip (deadline) van het verzoek tot deelneming.

	Deze is hier ¹ aan te vragen en gedateerd van vóór de deadline voor het verzoek tot deelneming.
Verklaring van de belastingdienst (*) (Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen)	Niet ouder dan zes (6) maanden op het tijdstip (deadline) van het verzoek tot deelneming en gedateerd van vóór de deadline voor het verzoek tot deelneming. Deze is hier ² aan te vragen.
Bewijs bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering (**)	Zie paragraaf 3.2.3.1
Bewijs solvabiliteitsratio en afwezigheid continuïteitsparagraaf (**)	Zie paragraaf 3.2.3.2
Certificaten kwaliteitsborging ISO 9001:2015 certificaat of gelijkwaardig (**)	Zie paragraaf 3.2.2
Certificaten VCA ** of gelijkwaardig (**)	Zie paragraaf 3.2.2
<p>Opmerking 1: ieder van de genoemde bewijsstukken dient beschikbaar te zijn op het moment van het indienen van het verzoek tot deelneming, ook voor zover sprake is van een situatie als genoemd onder Opmerking 1 en Opmerking 2.</p> <p>Opmerking 2: Bij een beroep op een derde om te voldoen aan geschiktheidseisen (zie daarover paragraaf 3.3) wordt ook ten aanzien van deze derde verlangd: de bewijsstukken met een (*) in alle gevallen en de bewijsstukken met een (**) voor zover die bewijsstukken zien op de geschiktheidseis(en) waarvoor het beroep op de derde wordt gedaan.</p> <p>Opmerking 3: Bij een verzoek tot deelneming als Combinatie wordt van ieder van de leden van de combinatie ieder bewijsstuk met een (*) en (**) verlangd. Voor zover een lid van een Combinatie niet zelfstandig voldoet aan een geschiktheidseis voldoet, dient dat lid zelfstandig een beroep te doen op een derde (zie daarover paragraaf 3.3) en gelden voor dat lid de regels voor een beroep op een derde en dienen ten aanzien van die derde de bewijsstukken beschikbaar te zijn op de wijze als hierboven omschreven onder Opmerking 2.</p>	

1.8 Bezwaren en vragen: proactieve houding van gegadigden vereist

De Proceduredocumenten voor de selectiefase zijn met grote zorg samengesteld. Als gegadigde meent dat er onduidelijkheden, tegenstrijdigheden of onrechtmatigheden staan in de Proceduredocumenten van deze selectieprocedure of in de overige informatie die in verband daarmee door of namens de gemeente is verstrekt, waaronder begrepen:

- de gevolgde Procedure;
- de selectieleidraad;
- een nota van inlichtingen;
- de geschiktheidseisen;
- selectiecriteria;
- wijze van beoordelen;

¹ Via de website van Justis, Ministerie van Justitie (meest recent webadres: <https://justis.nl/producten/gedragsverklaring-aanbesteden-gva/gedragsverklaring-aanbesteden-aanvragen>)

² Via de website van de Belastingdienst (meest recent webadres: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/themaoverstijgend/programmas_en_formulieren/aanvraag-verklaring-betalingsgedrag-nakoming-fiscale-verplichtingen)

dan wel anderszins onrechtmatigheden kleven aan de Procedure, dan moet de gegadigde hierover vragen stellen/een klacht uiten in het kader van de nota van inlichtingen. Als ook na de nota van inlichtingen onduidelijkheden, tegenstrijdigheden of onrechtmatigheden resterend, dient de gegadigde dit uiterlijk vijf (5) dagen na het verzenden van de nota van inlichtingen aan de gemeente kenbaar maken via een bericht via TenderNed. Bij niet-naleving van het voorgaande vervalt elk recht van de gegadigde om zich naderhand nog tegen de Procedure en inhoud van Proceduredocumenten (in rechte) te verzetten.

1.9 Maatschappelijk verantwoord inkopen

De gemeente hecht waarde aan maatschappelijk verantwoord ondernemen. In dat kader is Social Return onderdeel van het duurzame inkoopbeleid. De ambitie is om bij alle inkopen of transacties met een waarde boven de €200.000,- Social Return toe te passen, bij een lagere waarde waar mogelijk. Het doel van Social Return is het bevorderen van arbeidsparticipatie. Social Return kan worden ingevuld met arbeidsplaatsen, leer-werkplekken en/of stageplekken voor aangewezen doelgroepen. Ook kan op andere wijze (aanvullende) maatschappelijke bijdrage geleverd worden. Deze wijze van invulling noemt de gemeente ook wel Social Impact, wat een afgeleide is van Social Return.

De Social-Returnverplichting geldt voor het aanleggen van het openbare gebied en de parkachtige invulling binnen dit Project. De wijze van invulling is aan de gegunde partij, maar is wel verbonden aan onderstaande procedure en voorwaarden.

Social-Returnverplichting

1. De verplichting vloeit voort uit een gunning van het Project door de gemeente aan gegunde partij.
2. De gegunde partij moet bij de aanleg van het openbare gebied 5 % inzetten voor Social Return (zie onder “de uitvoering”).
3. Gegunde partij is zelf verantwoordelijk voor het nakomen van zijn Social Returnverplichtingen.
4. Gegunde partij ontvangt na de gunning per e-mail de inloggegevens voor de monitoringsapplicatie www.socialreturnmonitor.nl.
5. Gegunde partij neemt binnen zeven (7) dagen na ontvangst van de inloggegevens contact op met de accountmanager die gekoppeld is aan het Project in de Social Return Monitor. Mocht gegunde partij geen contactgegevens van de accountmanager hebben ontvangen, dan kan contact opgenomen worden met het Coördinatiepunt Social Return Drenthe via sroi@wspdrenthe.nl.
6. Zo spoedig mogelijk na gunning bespreekt g het Plan van Aanpak Social Return met de gekoppelde accountmanager of stelt in overleg met de accountmanager een Plan van Aanpak op.
7. Bij het niet voldoen aan de Social Return verplichting kan een sanctie worden opgelegd.
8. In de bijlage [Uitvoering Social Return 3.0 - 2025 \(AMRD\)](#) worden de uitvoeringsvoorwaarden en de mogelijkheden nader toegelicht.
9. Meer informatie is te vinden op www.wspdrenthe.nl/socialreturn.

De uitvoering

Het Coördinatiepunt Social Return draagt binnen de Arbeidsmarktregio Drenthe zorg voor de coördinatie van de uitvoering van Social Return verplichtingen.

Voor advies en ondersteuning met betrekking tot de Social Return afspraken kan gegadigde contact opnemen met Coördinatiepunt Social Return, per email: sroi@wspdrenthe.nl.

Social Return maakt integraal onderdeel uit van de beoogde verkoopovereenkomst. Houd hier rekening mee bij het verzoek tot deelneming en tijdens het realiseren van het openbaar gebied.

1.10 Klachten aanbesteding

Als gegadigde een klacht heeft tegen de Procedure en/of tegen de handelswijze van de gemeente, dan moet gegadigde gemotiveerd en onderbouwd aangeven op welke punten/onderdelen van deze procedure gegadigde het niet eens is.

De klachtenregeling die op deze Procedure wordt toegepast is gepubliceerd en te raadplegen op [Klachtenregeling aanbesteden \(officielebekendmakingen.nl\)](http://klachtenregeling.aanbesteden.officielebekendmakingen.nl).

De klacht kan worden ingediend via inkoop@borger-odoorn.nl met in de onderwerpregel: Procedure voormalig Esdal College, gemeente Borger-Odoorn en naam contactpersoon. Het indienen van een klacht kan reden zijn voor het opschorten van de Procedure, maar brengt dat niet automatisch mee.

2 Omschrijving Project

2.1 Inhoud van het Project

Het Esdal College in Borger is in 2024 naar een nieuwe locatie verhuisd in Borger-west. Het pand aan de Hoofdstraat 54-56 (te Borger), is na het vertrek van het Esdal College teruggevallen in gemeentelijk eigendom. De locatie, hierna te noemen 'voormalig Esdal College', bestaat uit een:

1. voormalig schoolgebouw;
2. voormalig gymzaal;
3. sportveld; en
4. bijbehorende randvoorzieningen (o.a. schoolplein, fietsenstalling en groenstrook).



Afbeelding 1 Voorgevel voormalig Esdal College Borger

De locatie van het voormalig Esdal College is gelegen nabij het centrum van Borger en geschikt om woningen toe te voegen aan de woningvoorraad van Borger.

In 2022 is de Woonvisie 2022+ door de gemeenteraad vastgesteld (bijlage 9). Aansluitend op de woonvisie is op 13 juli 2023 de Uitvoeringsagenda Woonvisie 2022+ vastgesteld (bijlage 10). In de Uitvoeringsagenda is aangegeven dat de gemeente kansen ziet voor een mix van **levensloopbestendige** woningen, zowel appartementen als grondgebonden. Hier is in de gemeente veel vraag naar, het aanbod is beperkt en geschikte locaties zijn schaars.

2.2 Voorwerp van de verkoopprocedure

Kadastraal staat het voormalig Esdal College bekend als BGR01, Sectie L, nummer 2975. Het te verkopen perceel (een gedeelte van het kadastrale perceel) heeft de omvang van circa 1 hectare, hiervan is momenteel nog circa 2.200 m² bebouwd.

Naast bovengenoemd kadastraal perceel ligt een strook groen van circa 83 m². De grond met de kadastrale omschrijving BGR01, sectie L, nummer 2910 is onderdeel van de verkoop. Wanneer er wordt gesproken over de grond van het voormalig Esdal College, is dit inclusief de groenstrook van circa 83m². De exacte kadastrale begrenzing wordt in de gunningsleidraad opgenomen.

De in deze selectieleidraad genoemde verkoopprijs geldt voor de bovengenoemde onderdelen waarbij het voormalig schoolgebouw en gymzaal door of namens de gemeente is gesloopt (inclusief

funderingen). Na sloop van de gebouwen zal eigendomsoverdracht van de gemeente naar de gegunde partij plaatsvinden.



Afbeelding 2 Kadaster voormalig Esdal College Borger

De huidige bestemming is maatschappelijk. Om woningbouw op de locatie mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Het initiëren van de omgevingsplanprocedure of BOPA-procedure inclusief het uitvoeren van ontbrekende omgevingsonderzoeken wordt door de gegunde partij geïnitieerd. De gemeente vervult de rol van bevoegd gezag.

2.3 Omgevingsonderzoeken

De volgende omgevingsonderzoeken zijn reeds apart in opdracht van de gemeente uitgevoerd (of in uitvoering).

- Archeologisch onderzoek:
Bureauonderzoek toonde aan dat er mogelijk archeologische waarden in het perceel kunnen bevinden. Uit het booronderzoek is gebleken dat de bodem dermate verstoord is, dat er een lage verwachting is toegekend. De regioarcheoloog heeft het perceel archeologisch vrijgegeven.
- Verkennend bodemonderzoek:
Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er verhoogde waarden zijn gevonden, maar licht verhoogd en met beperkte omvang. De waarden zijn geen belemmering voor de transformatie naar woningbouw. Er is sprake van toelaatbare bodemkwaliteit, tevens wordt er geen asbest in de grond verwacht. Zeer waarschijnlijk is de ondergrondse brandstoftank (HBO) nabij het schoolgebouw verwijderd, maar de gegunde partij moet er rekening mee houden dat de brandstoftank nog aanwezig is.
- Bomenonderzoek:
De aanwezige bomen zijn geïnventariseerd en alle bomen hebben een levensverwachting van 5 jaar of meer en zijn als behoudenswaardige bomen aangemerkt. De wens van de gemeente is om zoveel mogelijk bomen te behouden. Voor de te behouden bomen dient de gegunde partij een bomen effect analyse (BEA) of bomen effect rapportage (BER) uit te voeren en maatregelen te treffen om een goede staat van te behouden bomen te borgen tijdens de uitvoering.
- Ecologisch onderzoek:
Er is een quick-scan natuurwaarden uitgevoerd en er loopt een vervolg (veld)onderzoek. Dit ecologisch vervolg veldonderzoek is nodig voor de sloop van het schoolgebouw en de gymzaal.
- Asbestinventarisatie:
In het schoolgebouw zijn asbestverdachte materialen aanwezig. De sporthal is niet onderzocht, in verband met tijdelijk gebruik. Bij de sloop (in opdracht van de gemeente) wordt rekening gehouden met mogelijke aanwezigheid van asbest.

2.4 Woningbouwprogramma

De gemeente geeft de ruimte aan de gegadigde om te komen met een invulling voor de type woningen. Wel zijn er een aantal voorwaarden gesteld aan de woningen. De voorwaarden zijn hieronder opgesomd.

- Er worden minimaal 34 en maximaal 38 woningen gerealiseerd.
- Waarvan minimaal 10 en maximaal 12 grondgebonden sociale huurwoningen.
- Alle woningen zijn levensloopbestendige woningen.
- Minimaal 50 % is betaalbaar (inclusief de sociale grondgebonden huurwoningen).

Segment en type woning	Omschrijving en voorwaarden
Sociale grondgebonden huurwoning	<p>De levensloopbestendige sociale huurwoningen worden in samenwerking/afstemming met woningcorporatie Lefier ontwikkeld. In de verkoopovereenkomst tussen de gemeente en gegadigde wordt vastgelegd dat de gegunde partij een grondwaarde van € 20.000,- inclusief BTW per woning dient aan te houden.</p> <p>Het GO van de levensloopbestendige sociale huurwoning heeft een oppervlakte van 80 - 90 m².</p> <p>In de gunningsleidraad worden nadere eisen gesteld aan de bouwwijze middels een programma van eisen opgesteld door woningcorporatie Lefier.</p>
Betaalbare grondgebonden woningen	<p>Levensloopbestendige koopwoningen met een maximale verkoopprijs van € 355.000,- V.O.N.</p> <p>Het GO heeft een oppervlakte van 90 – 100 m².</p>
Grondgebonden woningen boven de betaalbaarheidsgrens	<p>Levensloopbestendige woningen met een verkoopprijs > € 355.000,- V.O.N.</p>
Appartementen boven de betaalbaarheidsgrens	<p>Levensloopbestendige woningen met een verkoopprijs > € 355.000,- V.O.N.</p> <p>Maximaal 1 appartementencomplex met maximaal 3 bouwlagen.</p> <p>Alle appartementen zijn 0-treden woningen.</p> <p>Het appartementencomplex wordt gesitueerd op het voormalig sportveld.</p> <p>Onder het appartementencomplex komt een (half) verdiepte parkeergarage bedoeld voor de bewoners van de appartementen. Half verdiept of verdiept is ter keuze van de gegadigde.</p>

Tabel 3 woningbouwprogramma

2.5 Karakteristieke elementen en architectuur

In en aan de bestaande (te slopen) gebouwen zijn een aantal karakteristieke elementen aanwezig. Hiervoor wordt, in opdracht van de provincie Drenthe, een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd en wordt bij de gunningsfase gedeeld. De gegunde partij dient er rekening mee te houden dat bewaarde karakteristieke elementen terug te zien moeten zijn in het plan.

Het schoolgebouw is tussen 1930 en 1999 opgebouwd. Als verwijzing naar het oudste deel van het voormalig schoolgebouw is het ontwikkelen van woningen met een architectuur die verwijst naar de jaren '30 bouwstijl een voorwaarde.

2.6 Ruimtelijke randvoorwaarden

Parkachtige invulling

Een aspect dat de gemeente belangrijk vindt is dat het te transformeren gebied een parkachtige invulling krijgt en een schakel vormt tussen de andere twee parken. Het toekomstige gebied moet hierop aansluiten. De twee parken gelegen aan het voormalig Esdal College zijn:

1. Een (niet toegankelijk) parkachtig perceel ten noorden van het voormalig Esdal College.
2. Het padenbos ten zuiden van het voormalig Esdal College.



Afbeelding 3 Groene omgeving rondom locatie

Wandelpaden

Aan de noordzijde van het perceel ligt een openbare wandelpad van oost naar west, dit wandelpad is onderdeel van de ontwikkeling en dient (openbaar) te worden behouden. Daarnaast worden nog twee wandelpaden toegevoegd aan het plan: 1) van noord naar zuid. 2) van oost naar west. Waar de toegevoegde wandelpaden exact komen is aan de gegadigde. Het pad van noord naar zuid moet wel aansluiten op het (wandel)pad richting het padenbos aan de zuidzijde. Ook moet dit pad bij een mogelijke toekomstige ontwikkeling doorgetrokken kunnen worden naar het bos aan de noordzijde.

Parkeernorm

Bij het woningbouwprogramma behoort onderstaande parkeernorm van de gemeente. Parkeerplaatsen op eigen terrein is aan de gegadigde.

Type woning	Parkeren
Sociale grondgebonden huurwoning	1,45
Betaalbare grondgebonden woningen	2,4
Dure grondgebonden woningen	2,4
Dure appartementen (waarvan minimaal 1 auto parkeren in de ondergrondse parkeergarage).	2,5

Tabel 4 Parkeernorm

Na de gunning kan, indien nodig, in een nader gesprek met de gemeente tot een lagere norm worden gekomen voor bijvoorbeeld de sociale grondgebonden huurwoningen en/of inzetten van deelauto's.

Klimaatadaptatie

In de gemeentelijke Groenvisie (bijlage 11) is aandacht voor onder ander behoud en versterken van groen en klimaatadaptatie. De gemeente wil de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden. Daarnaast dient in het plan voldoende rekening te worden gehouden met hitte-, water- en droogtestress.

Civiel technische eisen

De technische eisen voor o.a. infrastructuur, riolering, wegen, paden en groen die worden terug geleverd aan de gemeente, dienen te voldoen aan de technische eisen van de gemeente. De technische eisen worden in de gunningsfase gedeeld.

2.7 Planning na gunningsfase

De gegunde partij draagt het risico voor alle onvoorziene omstandigheden beneden maaiveld/ondergrond.

De gegunde partij zal worden gehouden aan de uitvoering van de door haarzelf ingediende plannen voor het gebied binnen onderstaande maximale doorlooptijd.

Onderdeel	Maximale doorlooptijd
Indienen wijziging Omgevingsplan of BOPA	1 jaar na passeren leveringsakte
Start bouw (Daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden voor de bouw van de woningen)	6 maanden na onherroepelijke wijziging Omgevingsplan/BOPA
Oplevering bouw (Sleuteloverdracht kopers)	2 jaar na start bouw
Afronding inrichting openbaar gebied	6 maanden na oplevering bouw

3 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

In dit hoofdstuk staat beschreven welke uitsluitingsgronden er van toepassing zijn en aan welke minimale geschiktheidseisen gegadigde moet voldoen. De geschiktheidseisen bestaan uit technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid, eisen aan de financiële en economische draagkracht, en beroepsbevoegdheid.

3.1 Uitsluitingsgronden

De gemeente verklaart van toepassing:

- de uitsluitingsgronden van artikel 3.13.1 en 3.13.2 ARW 2016;
- enkele van de uitsluitingsgronden van artikel 3.13.7 ARW 2016, namelijk alleen de uitsluitingsgronden die in het UAV door de gemeente van toepassing zijn verklaard.

Ten aanzien daarvan dient Deel III A van de Eigenverklaring te verklaren dat er geen sprake is van een in de afgelopen **vijf (5) jaren** onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak tegen u, in de zin van alle in artikel 3.13 ARW beschreven gronden, op straffe van uitsluiting van deze Procedure.

Gegadigde verklaart in Deel III B van de Eigenverklaring dat er geen sprake is van een onherroepelijke en bindende rechterlijke of administratieve beslissing zoals in de wettelijke bepalingen van het land waar gegadigde is gevestigd of wanneer op basis van nationale wettelijke bepalingen is vastgesteld dat gegadigde niet voldoet aan de verplichtingen tot betaling van belastingen of sociale zekerheidspremies.

Onder een ernstige beroepsfout (artikel 3.13.7 sub c ARW 2016) wordt mede verstaan: *een handeling welke ziet op onrechtmatig gedrag dat invloed heeft op de professionele geloofwaardigheid van de betrokken gegadigde en voor zover dat gedrag wijst op kwaad opzet of bewuste nalatigheid van een zekere ernst. Ter illustratie, aanbesteder acht een gedraging in strijd met de vigerende mededingingsregelgeving als een ernstige fout, zo ook een fout die juridische gevolgen heeft gehad en/of negatieve gevolgen heeft gehad op publieke fondsen (geld).*

Gegadigde moet in Deel III C van de Eigenverklaring verklaren dat facultatieve uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn. Voor de facultatieve uitsluitingsgronden geldt een terugkijktermijn van **drie (3) jaren** voorafgaand aan het doen van de verzoek tot deelneming, met uitzondering van de uitsluitingsgronden 'Faillissement, insolventie, of gelijksoortig', 'belangenconflict', en 'betrokken bij de voorbereiding'. Voor deze uitsluitingsgronden geldt dat hiervan geen sprake mag zijn met betrekking tot deze Procedure.

Ter bewijs van de Eigenverklaring moeten de voorlopig beoogde geselecteerde gegadigden bewijsstukken aan de gemeente aanleveren:

- Uittreksel kvK-handelsregister;
- Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA), niet ouder dan twee jaar op het moment van verzoek tot deelneming. Deze is [hier](#) aan te vragen;
- Verklaring Belastingdienst (Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen), niet ouder dan zes maanden op het moment van indiening van het verzoek tot deelneming. Deze is [hier](#) aan te vragen;
- Eventuele overige bewijsmiddelen, indien de gemeente dit heeft aangegeven of hoofdstuk 3 ARW 2016 erin voorziet dat de gemeente dit kan verlangen.

Gegadigde moet deze bewijsstukken binnen tien (10) werkdagen na verzoek van de gemeente overleggen. Gegadigde moet dus rekening houden met eventuele aanvraagtermijnen van bovenstaande bewijsmiddelen.

Als gegadigde bij het indienen van uw verzoek tot deelneming begeleiding krijgt van een adviseur of adviesbureau en deze begeleidt ook concurrerende gegadigden, kan er sprake zijn van belangenverstremming en/of de schijn van beïnvloeding en/of afstemming van verzoeken tot deelneming. Het is uw eigen verantwoordelijkheid om te zorgen dat de door gegadigde ingeschakelde adviseur of bureau zich aan de regels houdt. Als de gemeente daarom vraagt, moet gegadigde kunnen aantonen dat er geen sprake is van belangenverstremming. Als gegadigde niet op tijd reageert en/of niet voldoende kunt aantonen dat er geen belangenverstremming is, kan het verzoek tot deelneming worden uitgesloten en ongeldig worden verklaard.

3.1.1 Verklaring Russische betrokkenheid (bijlage 3)

Op basis van het vijfde sanctiepakket van de EU is niet toegestaan opdrachten te gunnen of grondtransacties aan te gaan met Russische of daaraan gelieerde partijen.

De gemeente sluit gegadigde uit indien er sprake is van:

- Personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland;
- Rechtspersonen die voor meer dan 50 % eigendom zijn van een Russische partij zoals genoemd hierboven; en
- Personen of rechtspersonen die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde Russische partij.

De rechtspersonen als bedoeld bij de tweede of derde van bovengenoemde punt omvatten ook rechtspersonen gevestigd in de EU/EER of in een ander land dan Rusland.

Dit geldt ook voor opdrachten/transacties waar een Russische partij voor meer dan 10 % deelneemt als onderaannemer of leverancier.

De gemeente sluit gegadigde niet uit als sprake is van één (1) van de uitzonderingen als aangegeven in dit vijfde sanctiepakket.

3.1.2 Wet BIBOB

De gemeente heeft, onder andere op basis van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (BIBOB), de bevoegdheid, wanneer er concrete aanwijzingen zijn dat uitsluitingsgronden van toepassing zijn of dat (kort gezegd) de gegadigde strafbare feiten zou plegen in relatie tot de beoogde vastgoedtransactie of de vastgoedtransactie daartoe faciliterend zou zijn, om de gegadigden, alsmede hun respectievelijke opdrachtgevers/eigenaren/vennoten, te (laten) onderzoeken op het voldoen aan één of meerdere van de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden (bedoeld in artikel 9 lid 2 Wet BIBOB), respectievelijk op gevaar van strafbare feiten (bedoeld in artikel 9 lid 3 Wet BIBOB).

De gemeente wil de beoogde geselecteerde gegadigden, indien zij daartoe aanleiding ziet, kunnen onderwerpen aan een BIBOB-onderzoek. Een beoogde geselecteerde gegadigde moet hieraan meewerken.

Bij weigering om mee te werken of bij het frustreren van het onderzoek, behoudt de gemeente het recht voor om de beoogde geselecteerde gegadigde alsnog van deelname aan de gunningsfase uit te sluiten en een opvolgde gegadigde te selecteren, zonder dat de gemeente verplicht is om eventuele schade te vergoeden en zonder dat een termijn in acht hoeft te worden genomen.

Eenzelfde recht van de gemeente op onderzoek en beoordeling als omschreven in de onderhavige (sub)paragraaf zal ook zijn opgenomen in de gunningsleidraad en gelden ten aanzien van de (beoogde) gegunde partij.

Door een verzoek tot deelneming in te dienen verklaart de gegadigde zich ermee akkoord in voorkomend geval aan een BIBOB-onderzoek volle medewerking te kunnen en zullen geven.

3.2 Geschiktheidseisen

In de Eigenverklaring verklaart gegadigde te voldoen aan alle geschiktheidseisen en de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn op de gegadigde. Ook hierbij geldt dat op verzoek gevraagde bewijsmiddelen binnen tien (10) werkdagen moet overleggen.

3.2.1 Bewijsstuk: uittreksel handelsregister (KvK)

Gegadigde moet bij het verzoek tot deelneming een gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel toevoegen. Dit uittreksel mag maximaal zes (6) maanden oud zijn op de sluitingsdatum van het verzoek tot deelneming aan deze selectieprocedure. Deze is [hier](#) aan te vragen. Uit dit uittreksel moet de tekenbevoegdheid van de ondertekenaar blijken met betrekking tot degene die de bijlagen, waaronder het Aanmelddocument, heeft getekend.

Mocht de ondertekenaar op basis van een volmacht tekenbevoegd zijn, dan dient de desbetreffende volmacht ook bij inschrijving te worden ingediend. Uit het uittreksel moet vervolgens blijken dat de persoon die de volmacht heeft afgegeven tekenbevoegd is voor het aangaan van de overeenkomst, onderdelen van de overeenkomst en aanverwante documenten (zie paragraaf 1.4).

3.2.2 Kwaliteitsborging

Gegadigde dient voldoende kennis en kunde in huis te hebben om dit Project efficiënt en vakkundig uit te voeren. Gegadigde moet minimaal beschikken over de volgende certificeringen. Als bewijs dient de voorlopig geselecteerde partij binnen tien (10) werkdagen een kopie van de gevraagde certificeringen in het kader van bedrijfsvoering te overleggen.

Als gegadigde niet over de certificaten beschikt, maar over een gelijkwaardig certificaat of kwaliteitsborgingssysteem, dan dient gegadigde bij het verzoek tot deelneming aan te geven en te omschrijven waarom het systeem gelijkwaardig is. De gemeente moet uit deze omschrijving kunnen opmaken dat er sprake is van gelijkwaardigheid.

Gegadigde dient over de onderstaande certificering of vergelijkbaar te beschikken.

- ISO 9001:2015
- VCA **

3.2.3 Financiële en economische draagkracht

3.2.3.1 Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering

Gegadigde (en ieder lid van een Combinatie) moet verzekerd zijn voor bedrijfsaansprakelijkheid. Deze verzekering dekt minimaal € 2.500.000,- per gebeurtenis, uitgaande van minimaal twee (2) aanspraken per kalenderjaar.

Als bewijs van verzekering, moet de voorlopig gegunde partij op verzoek binnen tien (10) werkdagen het volgende overleggen:

- Een geldig polisblad van de bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering;
- Als het niet mogelijk is een geldig polisblad te overleggen is het voldoende om een geldig verzekeringscertificaat waaruit blijkt dat gegadigde verzekerd is voor het vereiste bedrag.

De bewijsstukken dient na het verzoek daartoe van de gemeente te worden overlegd (zie paragraaf 1.7).

3.2.3.2 Solvabiliteitseis en afwezigheid continuïteitsparagraaf

De gemeente stelt ook de volgende samenhangende geschiktheidseisen:

- een solvabiliteitseis;
- een eis van afwezigheid van een continuïteitsparagraaf.

Solvabiliteitseis:

De gegadigde (en ieder lid van een Combinatie) dient met zijn jaarrekeningen 2022, 2023 en 2024 aan te kunnen tonen dat zijn gewogen solvabiliteitsratio minimaal 20 % bedraagt.

De solvabiliteitsratio wordt berekend door het garantievermogen (ofwel eigen vermogen plus achtergestelde leningen) te delen door het balanstotaal. De solvabiliteitscijfers van de laatste drie (3) jaren (2022, 2023 en 2024) worden vervolgens gewogen aan de hand van de volgende formule:
$$\text{Solvabiliteit} = ((\text{Solvabiliteit 2022} \times 1) + (\text{Solvabiliteit 2023} \times 2) + (\text{Solvabiliteit 2024} \times 3)) / 6.$$

Indien een gegadigde (of lid van de Combinatie) geen eigen jaarrekening heeft, dient die gegadigde (resp. dat lid) met een goedkeurende verklaring van een accountant (vergezeld van een toelichting) aan te kunnen tonen wat zijn solvabiliteitscijfers van 2022, 2023 en 2024 zijn. De verklaring dient niet ouder dan één (1) maand (vanaf het moment (deadline) van het verzoek tot deelneming) te zijn.

Afwezigheid van een continuïteitsparagraaf:

De gemeente verlangt bovendien dat geen sprake is van een continuïteitsparagraaf in de meest recente accountantsverklaring (en daarmee dat geen sprake is van vrees voor de (economische en financiële) continuïteit van de onderneming), hetgeen door overlegging van de meest recente accountantsverklaring moet worden aangetoond.

De bewijsstukken, zijnde de betreffende jaarrekeningen/verklaringen van de accountant, dienen uiterlijk binnen tien (10) werkdagen te worden overgelegd aan de gemeente (zie paragraaf 1.7).

3.2.4 Kerncompetenties

De gemeente eist dat de gegadigde over bepaalde kerncompetenties beschikt. Om te bewijzen dat gegadigde beschikt over de kerncompetenties, overlegt gegadigde bij het verzoek tot deelneming middels het format referenties t.b.v. kerncompetenties (bijlage 5).

Per kerncompetentie overlegt gegadigde één (1) referentie. Bij alle referenties moet de gegadigde de organisatie en leiding van het projecten hebben verzorgd. Ook moet de referentie in de afgelopen **drie (3) kalenderjaren**, gerekend vanaf de dag van het indienen van uw verzoek tot deelneming, succesvol zijn uitgevoerd en opgeleverd.

De kerncompetenties waar de gegadigde over dient te beschikken betreft:

- Integrale woningbouwontwikkeling:
Onder woningbouwontwikkeling wordt verstaan: het ontwikkelen, planologisch en ruimtelijk borgen, bouwen en verkopen van woningen. De woningbouwontwikkeling bestaat minimaal uit 30 grondgebonden woningen en een appartementencomplex met minimaal acht (8) appartementen. Dit appartementencomplex is gebouwd op een half of geheel verdiepte parkeergarage.
- Ontwerp en realisatie openbare gebied:
Een ontwerp en realisatie van het openbaar gebied inclusief aanleg infrastructuur en openbaar groen met een minimaal oppervlak van 2.000m². Hierbij heeft de gegadigde het ontwerp van de infrastructuur, openbaar groen en waterhuishouding en riolering aangestuurd (inclusief rioleringsberekeningen en waterhuishoudkundige berekeningen. Het ontwerp is vervolgens uitgevoerd en opgeleverd.

Uit de referenties moet duidelijk en ondubbelzinnig de gevraagde ervaring blijken. De gemeente behoudt het recht om zonder tussenkomst en/of toestemming van gegadigde de juistheid van een referentie te verifiëren.

3.3 Beroep op een derde

Gegadigde kan op de volgende manier deelnemen:

- a. Zelfstandig – hiervoor gelden geen aanvullende eisen. Zie voor de in te dienen documenten paragraaf 2.7.
- b. Met een beroep op de draagkracht van Derden - In dit geval moet gegadigde dit in Eigenverklaring worden aangegeven en dienen aanvullende documenten te worden overgelegd ten aanzien van deze derden. Zie ook daarvoor paragraaf 3.4.
- c. Met onderaannemers waarop geen beroep wordt gedaan op de draagkracht - In dit geval moet gegadigde dit in het Aanmelddocument aangeven. Er zijn geen verdere acties vereist. Het is niet verplicht om bij het verzoek tot deelneming al te vermelden of en met welke onderaannemers wordt samengewerkt.
- d. Als Combinatie - In dit geval moet gegadigde dit in het Aanmelddocument aangeven en moet iedere combinant een ingevuld en ondertekend Aanmelddocument en uittreksel KvK aanleveren.

3.3.1 Ad b: beroep op draagkracht van derde(n)

Gegadigde kan (al dan niet binnen een eigen concern) een beroep doen op een derde (of derden) voor de technische beroepsbekwaamheid en de financieel economische draagkracht door dit in te vullen in het Aanmelddocument. Ook een beroep op de ervaring, technische bekwaamheden en financiële draagkracht van een gelieerde onderneming binnen een concern (dochter-, zuster- of moedervenootschap) kwalificeert zich als een beroep op een derde.

- Indien gegadigde een beroep doet op een derde moet gegadigde zowel inhoudelijk als contractueel in het verzoek tot deelneming aantonen daadwerkelijk te kunnen beschikken over de kennis en kunde van deze derde. Ook moet deze derde de werkzaamheden waarvoor die bekwaamheid is vereist, daadwerkelijk verrichten.
- Als gegadigde zich, voor het voldoen aan een referentie-eis, beroept op de technische bekwaamheid van een derde, mag gegadigde referentieprojecten van deze derde indienen alsof het gegadigde eigen referentieprojecten zijn.
- Op de betreffende derde mag geen van de gestelde uitsluitingsgronden van toepassing zijn en deze derde moet voldoen aan de geschiktheidseisen die verband houden met de bekwaamheid waarvoor gegadigde een beroep op haar doet. Deze derde moet zelfstandig een Aanmelddocument invullen. Door ondertekening van het Aanmelddocument verklaart de derde ook de betreffende werkzaamheden daadwerkelijk te verrichten.
- De geschiktheidseisen ten aanzien van kwaliteitsborging die op gegadigde van toepassing zijn, zijn ook van toepassing op de derde.
- Als bewijs wordt van de (voorlopig) gegunde partij op aanvraag binnen tien (10) werkdagen de bijbehorende bewijsstukken van de derde aan de gemeente te overleggen. De bewijsstukken in dit kader zijn in elk geval de volgende:
 - Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA), niet ouder dan twee (2) jaar op het moment van de sluitingsdatum voor het verzoek tot deelneming.
 - Verklaring Belastingdienst betaling sociale zekerheidspremies en belastingen, niet ouder dan zes (6) maanden op het moment van de sluitingsdatum voor het verzoek tot deelneming.
 - Bewijsstukken in het kader van kwaliteitsborging.

- Als er een beroep wordt gedaan op de draagkracht van een derde, mag deze niet (ook) op eigen titel een verzoek tot deelneming indienen voor deze verkoopprocedure. Hetzelfde geldt voor gegadigde; gegadigde mag niet (ook) deelnemen als derde waarbij de derde een beroep doet op draagkracht van gegadigde. Indien een situatie zich voordoet waarin een derde waarop een beroep wordt gedaan ook als zelfstandige gegadigde heeft aangemeld, zal het verzoek tot deelneming van de derde als zelfstandige gegadigde worden uitgesloten van de verkoopprocedure.

3.3.2 Ad c: onderaannemers waarop geen beroep wordt gedaan als derde

Gegadigden kunnen voor de uitvoering van het Project onderaannemers inzetten.

- Voor onderaannemers die alleen zullen worden ingezet voor de uitvoering van het Project (oftewel voor de feitelijke uitvoering van werkzaamheden binnen het Project) moet gegadigde in de gunningsfase opgeven welke onderaannemers het zijn en daarbij vermelden voor welke onderdelen deze zullen worden ingezet.

3.3.3 Ad d: combinatie

Gegadigde kunt ook als combinatie deelnemen.

- Binnen de combinatie moet één contactpersoon worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder. De penvoerder moet gedurende de uitvoering van het Project over volledige beslissingsbevoegdheid beschikken en gemachtigd zijn om namens de combinatie op te treden.
- Elke gegadigde aan de combinatie moet zelfstandig de Eigenverklaring volledig invullen en deze rechtsgeldig ondertekenen.
- Indien een verzoek tot deelneming gedaan wordt als combinatie, moet in de Eigenverklaring, deel IIA 'Wijze van deelneming' beantwoord worden met 'ja'.
- De combinatie moet als geheel voldoen aan de geschiktheidseisen.

De deelnemers aan een combinatie mogen niet als gegadigde van een andere combinatie, een derde of zelfstandig deelnemen. Als blijkt dat een gegadigde zich hieraan niet houdt, zal:

- Als een gegadigde ook een verzoek tot deelneming als derde (zoals bedoeld onder b) heeft ingediend, de verzoek tot deelneming van de combinatie van de Procedure worden uitgesloten;
- Als een gegadigde ook zelfstandig een verzoek tot deelneming heeft ingediend, de zelfstandige verzoek tot deelneming van de gegadigde van de Procedure wordt uitgesloten;
- Als een gegadigde een verzoek tot deelneming heeft ingediend met meerdere combinaties, worden de betreffende combinaties verzocht te bepalen welke combinatie(s) worden uitgesloten van de Procedure. Wanneer niet of niet tijdig aan dit verzoek wordt voldaan, zal de gemeente dit door middel van een loting bepalen. De uitkomst van deze (notariële) loting is bindend voor alle belanghebbenden.

Een combinatie moet voldoen aan de Beleidsregels combinatieovereenkomsten 2013, op straffe van uitsluiting. De voorkeur voor een rechtsvorm van de combinatie gaat uit naar een vennootschap onder firma, of gelijkwaardig. Het is voor de uitvoering van het Project niet verplicht een entiteit op te richten.

3.4 Eigenverklaring

Het Eigenverklaring (zie bijlage 2), is de eigen verklaring van de gegadigde dat uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn. Ook verklaart gegadigde door ondertekening van het Eigenverklaring dat gegadigde voldoet aan alle eisen en voorwaarden die in de selectieleidraad zijn gesteld.

Gegadigde (en bij een Combinatie: ieder lid van de Combinatie) moet het Eigenverklaring hebben ingevuld en overgelegd bij het verzoek tot deelneming. Ook van iedere derde waarop een beroep wordt gedaan om te kunnen voldoen aan geschiktheidseisen dient een Eigenverklaring te zijn ingevuld en overgelegd bij het verzoek tot deelneming.

Verwijzingen in het Eigenverklaring naar artikelen uit de Aanbestedingswet 2012 moeten worden gelezen als verwijzingen naar de corresponderende artikelen uit het ARW 2016, voor zover van toepassing.

Deel V van het Eigenverklaring ziet op de selectiecriteria. Bij dat deel volstaat het om in het invulveld *“Er wordt op de volgende wijze voldaan aan de objectieve niet discriminerende criteria en regels ter beperking van het aantal gegadigden.”* een verwijzing op te nemen naar het ingevulde Format referenties t.b.v. selectiecriteria (Bijlage 6).

Een Eigenverklaring moet altijd rechtsgeldig ondertekend zijn.

3.5 Vereisten bij gegadigde binnen een concern (waarborgen eerlijke mededinging)

Van een concern mogen meerdere ondernemingen een verzoek tot deelneming indienen, mits de eerlijke mededinging gewaarborgd blijft. Het is aan de gegadigde waarop deze situatie van toepassing is om ervoor zorg te dragen dat die waarborgen er zijn en dit te kunnen aantonen.

Met een concern wordt bedoeld: een economische eenheid waarin rechtspersonen en/of vennootschappen organisatorisch zijn verbonden. Deze ondernemingen zijn direct of indirect aan elkaar gelieerd met (financiële) deelnemingen. Als ondernemingen dezelfde aandeelhouders en/of bestuurders hebben, of de aandeelhouders en/of bestuurders invloed kunnen uitoefenen op of zicht hebben op de bedrijfsvoering van andere organisaties, is er sprake van een concern. Ook is sprake van een concern als directie en/of bestuurders van gegadigde ook werknemer of bestuurder zijn in een gelieerde (dochter/moeder) onderneming.

Met een holding en moedermaatschappij wordt bedoeld de hoogste maatschappij in de hiërarchie die zeggenschap over gegadigde uitoefent. Onder zeggenschap valt de beslissende invloed die voornoemde hoogste maatschappij uitoefent over de samenstelling van het bestuur, de strategische beslissingen/bedrijfsvoering en het beleid van de gegadigde. Van zeggenschap is in ieder geval sprake als gegadigde (staf)afdelingen deelt met de hoogste maatschappij of er sprake is van detachering van medewerkers tussen gegadigde en de hoogste maatschappij. Van zeggenschap is ook sprake als de hoogste maatschappij inhoudelijk inzicht heeft in de keuzes, overwegingen en opgestelde documenten van u.

Indien op een gegadigde de situatie aan de orde is dat gegadigde onderdeel is van een concern en (mogelijk) meerdere ondernemingen uit het concern zouden een verzoek tot deelneming zouden kunnen indienen, moet de Gegadigde moet bij verzoek tot deelneming aantonen dat de gegadigde het verzoek tot deelneming onafhankelijk van dat van andere entiteiten uit het concern heeft opgesteld en dat daarbij de vertrouwelijkheid en eerlijke mededinging is geborgd en ook zal zijn gewaarborgd gedurende de Procedure, dus ook in de gunningsfase en in het bijzonder bij de voorbereiding en indiening van een inschrijving. Kan dit niet door de betreffende gegadigden worden

aangetoond, dan leidt dit tot uitsluiting. De gemeente is gerechtigd om de informatie die de andere gegadigden uit hetzelfde concern verstrekken ter toelichting op het bestaan van deze waarborgen in haar beoordeling te betrekken.

Gegadigde moet in het Aanmelddocument bij het verzoek tot deelneming in ieder geval verklaren:

- onderdeel uit te maken van het concern;
- het verzoek tot deelneming geheel zelfstandig en onafhankelijk van anderen binnen het concern te hebben opgesteld;
- inzichtelijk te maken welke ondernemingen onderdeel uitmaken van het concern door een beschrijving van de structuur en een organisatieschema/organogram van het concern bij te voegen.
- Inzichtelijk te maken welke waarborgen in plaats zijn om te verzekeren dat sprake is van eerlijke mededinging, oftewel afwezigheid van collusie.

De toelichting dient zodanig te zijn dat de gemeente daadwerkelijk kan controleren of eerlijke mededinging (afwezigheid van collusie) aan de orde is. De gemeente kan n dit verband nadere inlichtingen en bewijzen verlangen.

4 Selectiecriteria en beoordeling

Als bij meer dan drie (3) geschikte gegadigden de uitsluitingsgronden niet van toepassing is en voldoen aan de geschiktheidseisen, volgt een beoordeling op basis van selectiecriteria. Hiervoor overlegt de gegadigde referenties middels bijlage 6. De referenties kunnen gelijk zijn aan de referenties ten behoeve van de kerncompetenties.

4.1 Referenties selectiecriteria

Per selectiecriteria is omschreven waaraan de referentie dient te voldoen. Er wordt per selectiecriteria maximaal 1 referentie met toelichting overlegd. De referenties dienen niet langer dan vijf (5) jaar geleden, vanaf publicatie van deze selectieleidraad, planologisch succesvol te zijn afgerond. Het is toegestaan dat de projecten zich nog in de realisatiefase bevinden, mits de referent kan verklaren dat de realisatiefase tot op heden naar behoren verloopt.

De referenties die in het kader van de selectiecriteria worden ingediend mogen andere referenties zijn dan de referenties die zijn opgegeven in het kader van de kerncompetenties. Een referentie die in het kader van de selectiecriteria wordt ingediend mag worden ingediend voor meerdere van de selectiecriteria. Wanneer er één referentie voor meerdere selectiecriteria wordt ingezet, dient dit te worden aangegeven op het Format referenties t.b.v. selectiecriteria (bijlage 6).

De toelichtingen mogen niet gebundeld worden; per selectiecriteria wordt een toelichting overlegd.

4.2 De selectiecriteria

De gemeente heeft vier (4) selectiecriteria opgesteld, deze criteria zijn belangrijk aspecten van het Project die terug dienen te komen in het ontwerp en/of in het realisatieproces. Om deze reden worden deze selectiecriteria getoetst middels referenties (zie paragraaf 4.1) en een toelichting hoe de referentie aansluit op de herontwikkeling van het voormalig Esdal College. De drie (3) gegadigden die het best scoren (zie paragraaf 4.3) worden uitgenodigd voor gunningsfase.

De selectiecriteria worden hieronder omschreven. Daarbij wordt aangegeven waarop getoetst de door de gegadigde ingediende referentie getoetst wordt.

4.2.1 Samenhangend woningbouwprogramma

Inhoud referentie:

Middels één (1) referentie wordt aangetoond dat de gegadigde een project heeft gerealiseerd waarbij verschillende types levensloopbestendige woningen uit de segmenten: sociale (huur), betaalbare en dure (koop) segment zijn gerealiseerd. De referentie heeft betrekking op minimaal 20 woningen. In de toelichting op de referentie gaat de gegadigde onder meer in op de volgende aspecten:

- hoe is gestuurd op een samenhangende beeldkwaliteit tussen de verschillende segmenten;
- hoe is omgegaan met de spanning tussen bouwkosten en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing:

De selectiecommissie toetst in welke mate de referentie en de toelichting aansluit bij de opgave van de ontwikkeling van het voormalig Esdal college.

4.2.2 Jaren '30 bouwstijl

Inhoud referentie:

Middels één referentie van een door gegadigde uitgevoerd project wordt ervaring getoond met het verwezenlijken van een woningbouwontwikkeling van minimaal 20 woningen met een jaren '30

bouwstijl. In de toelichting wordt de raakvlakken met de beoogde jaren '30 bouwstijl voor het voormalig Esdal College (zie bijlage 8) toegelicht door gegadigde.

Toetsing:

De gemeente heeft een omschrijving gegeven van de jaren '30 zoals deze is beoogd op de grond van het voormalig Esdal College. De selectiecommissie toetst in welke mate de referentie en toelichting aansluit op de visie van de gemeente met betrekking tot de jaren '30 bouwstijl.

4.2.3 Parkachtige invulling en klimaatadaptatie

Inhoud referentie:

Middels één referentie van een door gegadigde uitgevoerd project wordt ervaring getoond met het verwezenlijken van een woningbouwontwikkeling van minimaal 20 woningen met een parkachtige invulling. Het plangebied is voor minimaal 35 % ingericht als een openbare park. In de referentie zijn parkeerplaatsen aanwezig, maar doen geen afbreuk aan de parkachtige invulling. Mede door de parkachtige invulling is de woningbouw klimaatadaptief. Naast de aanwezige groenvoorziening, is er voldoende ruimte voor waterberging.

In de toelichting op de referentie geeft de gegadigde aan hoe is omgegaan met een parkachtige (openbare) invulling in combinatie met de inrichting van de tuinen/privaat gebied. Ook dient de gegadigde aan te geven hoe is omgegaan met het klimaat adaptief inrichten.

Toetsing:

De referentie wordt getoetst in welke mate de parkachtige invulling en klimaatadaptatie aansluit bij de opgave van de ontwikkeling van het voormalig Esdal college. Hierbij zal de selectiecommissie onder meer letten op de overgang tussen het openbaar gebied en privé terrein en hoe is omgegaan met een klimaatadaptieve inrichting.

4.2.4 Participatie en communicatie

Inhoud referentie:

Middels één referentie van een door gegadigde uitgevoerd project wordt ervaring getoond met het verwezenlijken van een woningbouwontwikkeling met minimaal 20 woningen op een vergelijkbare locatie (in een bestaande woonwijk). In de toelichting wordt aangegeven op welke wijze gecommuniceerd is met de direct omwonenden en de overige inwoners.

Toetsing:

Er wordt getoetst hoe participatie en communicatie heeft plaats gevonden en in welke mate omwonenden en inwoners actief zijn betrokken bij de planvorming. Hoe beter dit aansluit bij de situatie op deze locatie hoe hoger de score.

4.3 Beoordeling en score

De referenties worden door de selectiecommissie beoordeeld. Eerst beoordeelt ieder lid van de selectiecommissie, de definitieve score wordt middels consensus van de gehele selectiecommissie bepaalt. De beoordeling wordt begeleid door de adviseur inkoop van de gemeente Borger-Odoorn die de Procedure borgt.

De commissie bestaat uit:

- Projectmanager
- Stedenbouwkundig adviseur
- Beleidsmedewerker Groen
- Beleidsmedewerker Wonen

De selectiecommissie geeft een score op de toelichting per referentie waarbij de volgende scores worden toegekend:

- 0 punten: sluit niet of beperkt aan
- 4 punten: sluit voldoende aan
- 8 punten: sluit goed aan
- 10 punten: sluit zeer goed aan

Vervolgens wordt de score, na consensus, vermenigvuldigd met de wegingsfactor en resulteert in een behaalde score. De behaalde score bij elkaar opgeteld, is de totale score van de gegadigde. In onderstaande tabel is weergegeven de score en weging per selectiecriteria weergegeven.

#	Criteria	Score	Weging	Behaalde score
1.	Samenhangend woningbouwprogramma	0 - 10	30 %	
2.	Jaren '30 bouwstijl	0 - 10	30 %	
3.	Parkachtige invulling en klimaatadaptatie	0 - 10	30 %	
4.	Participatie en communicatie	0 - 10	10 %	
Totale score				

4.4 Loting

De drie (3) gegadigden die de meeste punten hebben behaald, komen in aanmerking voor de gunningsfase en worden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving. Indien meerdere gegadigden in aanmerking komen voor selectie zal voor de gegadigden die gezamenlijk in aanmerking komen voor selectie op basis van loting worden bepaald welke gegadigden geselecteerd worden. Wanneer er sprake is van loting, worden desbetreffende gegadigden uitgenodigd voor de loting. De loting zal in de week van de definitieve selectie plaatsvinden.