

Selectieprocedure openbare grondverkoop

Woningbouwontwikkeling Beekdalpark Oisterwijk



Datum: 11 september 2025
Kenmerk: K011554
Procedure: Selectieprocedure openbare grondverkoop

Gemeente Oisterwijk
Marieke van Vree, projectleider gebiedsontwikkeling

Urban Reality
Jurrian Witzand, Financieel regisseur gebiedsontwikkeling

Inkoopbureau Karel
Annet Kennes, inkoopadviseur

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Introductie	3
1.2	Verloop aanbestedingsproces.....	3
1.3	Keuze aanbestedingsprocedure.....	3
1.4	Klachtenregeling	4
1.5	Clusteren en percelen	4
1.6	Planning aanbestedingsprocedure	4
2	Beschrijving van de opdracht	5
2.1	Opdrachtgever.....	5
2.2	De opdracht/ grondverkoop.....	5
2.2.1	Bestemmingsplan	6
2.2.2	Woningbouwprogramma en verdeling.....	6
2.2.3	Ruimtelijke en technische randvoorwaarden	7
2.2.4	Scope van de opdracht en verantwoordelijkheden.....	7
2.3	Planning.....	8
2.4	Grondprijs.....	8
2.5	Vergoeding deelname	8
3	De aanbestedingsprocedure	9
3.1	Uitgangspunten aanbesteding.....	9
3.1.1	Typering opdracht.....	9
3.1.2	Taal.....	9
3.1.3	Vertrouwelijkheid en geheimhouding	9
3.1.4	Coördinatie en communicatie tijdens aanbestedingsprocedure.....	10
3.1.5	Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden	10
3.1.6	Toepasselijk recht en geschillen	10
3.1.7	Rangorde documenten en van toepassing zijnde voorwaarden.....	10
3.1.8	Gestanddoeningstermijn	11
3.1.9	Van toepassing zijnde voorwaarden	11
3.1.10	Overige voorwaarden.....	11
3.2	Uniform Europees Aanbestedingsdocument	11
3.3	Mogelijkheden voor aanmelding	12
3.4	Uitsluiting Russische partijen.....	13
3.5	Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	14
3.5.1	Uitsluitingsgronden	14
3.5.2	Geschiktheidseisen	16
3.5.3	Bewijsmiddelen	19
3.6	Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Bibob)	19
3.7	Verloop van de selectiefase	19
3.7.1	Nota van inlichtingen.....	19
3.7.2	Indienen aanmelding (verzoek tot deelname).....	19
3.7.3	Aanmeldingsvoorwaarden	20
3.7.4	Blijvend voldoen aan de eisen	20
4	Selectieprocedure	22
5	Vooruitblik gunningsfase	28
5.1	Gunningcriterium.....	28
	Bijlage 1: Uniform Europees Aanbestedingsdocument	29
	Bijlage 2: Format referentie kerncompetentie	29
	Bijlage 3: Voorbeeld tevredenheidsverklaring	29
	Bijlage 4: Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken gemeente Oosterwijk	29
	Bijlage 5: Eigen Verklaring Sanctiepakket Rusland	29
	Bijlage 6: Format referentie selectiecriteria	29

1 Inleiding

1.1 Introductie

De gemeente Oisterwijk, hierna te noemen aanbestedende dienst of opdrachtgever, wil op de locatie van het voormalige zwembad De Leye inclusieve, toekomstbestendige woningbouw realiseren: Beekdalpark. Het moet een woonleeflandschap worden waarin veel betaalbare woningen gerealiseerd worden in een aantrekkelijke buitenruimte die ontmoeting stimuleert. Deze selectieleidraad is bedoeld om partijen de mogelijkheid te bieden op een goede en juiste wijze mee te dingen naar de opdracht.

De partijen die zich aanmelden voor de selectiefase, worden hierna aangeduid als gegadigde. De vijf partijen die (voorlopig) geselecteerd zijn om deel te nemen aan de gunningsfase worden hierna aangeduid als geselecteerde gegadigden. De geselecteerde gegadigden worden zodra de gunningsfase is start aangeduid als inschrijvers.

1.2 Verloop aanbestedingsproces

De aanbesteding verloopt volgens een Europese niet-openbare procedure uit hoofdstuk 3 van het ARW 2016. Dit betekent dat de aanbesteding in fasen als volgt plaats vindt:

- Selectiefase;
- Gunningfase.

In de eerste fase (de selectiefase) worden alle geïnteresseerde partijen in de gelegenheid gesteld om zich aan te melden als gegadigde. Het doel van deze fase is om vijf (5) gegadigden te selecteren, mits er voldoende aanmeldingen zijn.

De geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving (gunningsfase).

Aan de vijf geselecteerde gegadigden die door de aanbestedende dienst worden uitgenodigd tot het indienen van een inschrijving, worden nadere stukken verstrekt zoals o.a. de gunningleidraad.

1.3 Keuze aanbestedingsprocedure

De aanbesteding vindt plaats volgens de algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken van de gemeente Oisterwijk.

De aanbesteding vindt plaats middels een Europese niet-openbare procedure. De aanbestedende dienst hanteert de grondbeginselen transparantie, objectiviteit en proportionaliteit. Door in te schrijven conformeert de inschrijver zich aan de bepalingen zoals opgenomen in alle aanbestedingsdocumenten.

1.4 Klachtenregeling

Indien een gegadigde een klacht heeft met betrekking tot de aanbestedingsprocedure dan wel tegen de handelswijze van de opdrachtgever, dient de ondernemer gemotiveerd en onderbouwd aan te geven op welke wijze punten/onderdelen van de aanbesteding hij het niet eens is. U kunt uw klacht mailen naar klachtenmeldpunt@wijzinkarel.nl. Wij wijzen u erop dat het indienen van een klacht in beginsel geen opschortende werking heeft voor deze aanbestedingsprocedure.

Indien een, in het kader van de aanbesteding, niet gegunde partij van mening is dat het genomen besluit in strijd is met de ARW, of andere toepasselijke regelgeving, dient hij binnen de termijn van 10 dagen na dagtekening van het bericht met de gunningsbeslissing een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de bevoegde rechter bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant te Breda. Indien niet binnen voornoemde termijn een kort geding dagvaarding correct is betekend, gaat de aanbestedende dienst er van uit dat Inschrijver uitdrukkelijk berust in de afwijzing. De dagvaarding dient in ieder geval ook op de kortst mogelijke termijn per e-mail te worden verzonden naar inkoop@oisterwijk.nl.

1.5 Clusteren en percelen

De opdracht is geclusterd en er vindt geen opdeling in percelen plaats.

Er is een zodanige samenhang van de werkzaamheden dat de opdracht kan worden gezien als één logisch geheel. Het opsplitsen van de opdracht in meerdere aanbestedingen, dan wel percelen, zou tot kostenverhoging kunnen leiden en tot een onnodig grote belasting voor aanbestedende dienst en gegadigde.

Varianten worden niet geaccepteerd.

1.6 Planning aanbestedingsprocedure

Voor de aanbestedingsprocedure geldt de volgende indicatieve planning:

Selectiefase		
Procedurestap	Datum	Toelichting
Publiceren Selectieleidraad	donderdag 11 september 2025	
Sluitingstermijn voor stellen vragen	dinsdag 23 september 2025	Uiterlijk 12:00
Publicatie Nota van Inlichtingen	dinsdag 30 september 2025	Streefdatum
Sluitingstermijn indiening van de aanmelding	maandag 13 oktober 2025	Uiterlijk 12:00
Bekendmaking voorgenomen selectie	dinsdag 28 oktober 2025	Streefdatum
Bezwaartermijn	10 kalenderdagen	
Bekendmaking definitieve selectie	maandag 10 november 2025	Streefdatum
Gunningsfase		
Procedurestap	Datum	Toelichting
Publiceren Gunningsleidraad	maandag 10 november 2025	
Sluitingstermijn voor stellen vragen	donderdag 20 november 2025	Uiterlijk 10:00
Publicatie Nota van Inlichtingen	donderdag 27 november 2025	Streefdatum
Sluitingstermijn indiening van de aanmelding	maandag 12 januari 2025	Uiterlijk 10:00
Presentaties	maandag 19 januari 2025	
Bekendmaking voorgenomen gunning	dinsdag 3 februari 2026	Streefdatum
Bezwaartermijn	20 kalenderdagen	
Bekendmaking definitieve gunning	dinsdag 24 februari 2026	Streefdatum

*alle genoemde data zijn streefdata. De aanbestedende dienst is gerechtigd om deze aan te passen.

2 Beschrijving van de opdracht

2.1. Opdrachtgever

Gemeente Oisterwijk is een gemeente in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. De gemeente bestaat uit 4 kernen: Oisterwijk, Moergestel, Heukelom en Haaren. De gemeente telt ongeveer 33.000 inwoners.

Meer informatie over gemeente Oisterwijk vindt u op de website www.oisterwijk.nl.

2.2. De opdracht/ grondverkoop

De gemeente Oisterwijk wil in haar kern Oisterwijk op de locatie van het voormalig zwembad De Leye inclusieve, toekomstbestendige woningbouw ontwikkelen. Deze herontwikkeling betreft een gebied van circa 1,8 hectare, gelegen in het centrum van Oisterwijk aan de Voorste Stroom. Het project draagt bij aan de bredere visie van een leefbare, duurzame en sociaal verbonden kern en vormt een voorbeeld van 'het nieuwe wonen' in Oisterwijk.

Het project beoogt minimaal 77 woningen en maximaal 87 woningen te realiseren, waarvan ten minste 43% in het sociale segment. Het programma is verdeeld over vier bouwvolumes. In bouwvolume 2 worden door de corporatie 25 sociale huurwoningen gerealiseerd. Dit betekent dat er nog maximaal 62 woningen resteren. Daarnaast is ruimte voorzien voor een maatschappelijke of commerciële ruimte in de plint van één van de vier gebouwen. De precieze invulling van deze ruimte zal in samenspraak met bewoners worden vormgegeven en afgestemd. Ook de buitenruimte moet uitnodigen om elkaar te ontmoeten.

De gemeente hecht in deze aanbesteding bijzondere waarde aan maatschappelijke meerwaarde, duurzaamheid, zorgnabijheid, ontmoeting en ruimtelijke kwaliteit. Financieel rendement is ondergeschikt aan maatschappelijke doelen. De gemeente zet daarmee in op een ontwikkeling waarin leef kwaliteit en inclusiviteit voorop staan.



Afbeelding 1; Impressie toekomstige situatie Beekdalpark (dit plaatje geeft de ligging van het plangebied aan, niet de te verkopen grond)



Afbeelding 2; Impressie toekomstige situatie Beekdalpark (binnen de rode lijnen wordt het te verkopen gebied aangeduid)

2.2.1. Bestemmingsplan

Op 15 december 2022 heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige visie en het ontwikkelscenario voor Beekdalpark vastgesteld. Het bijbehorende bestemmingsplan is op 1 augustus 2024 onherroepelijk geworden, waarmee de juridische basis voor ontwikkeling is verankerd. Het staat de gegadigde vrij om voor eigen rekening en risico het ruimtelijke kader aan te laten passen, indien dit de kwaliteit van het plan ten goede komt. De kosten die hiermee verbonden zijn, zijn voor rekening van de gegadigde.

2.2.2. Woningbouwprogramma en verdeling

Het woningbouwprogramma van Beekdalpark omvat in totaal maximaal 87 woningen. Hiervan realiseert woningcorporatie Leystromen 25 sociale huurwoningen (gebouw 2). Voor de overige maximaal 62 woningen is een marktontwikkelaar verantwoordelijk (gebouwen 1, 3 en 4). De gemeente Oisterwijk streeft ernaar dat minimaal 75% van de nieuwbouw in de gemeente betaalbaar is. Dit wordt in deze ontwikkeling ingevuld door een programma dat bestaat uit 43% sociale huur en koop (inclusief de sociale huurwoningen van Leystromen), 34% betaalbare koop en 23% vrije-sector koopwoningen.

Concreet betekent dit dat de ontwikkelaar, naast betaalbare en vrije-sector woningen, óók sociale koopwoningen moet realiseren (tot € 255.000, prijspeil 2025). Bij een totaal van 87 woningen gaat het om minimaal 12 sociale koopwoningen. Indien de ontwikkelaar 62 woningen realiseert, bestaat het ontwikkelaarsprogramma uit 12 sociale koopwoningen (circa 19%), 30 betaalbare woningen (circa 48% / tot € 460.000, prijspeil 2025) en 20 vrije-sector woningen (circa 32%).

Daarnaast maakt de aanleg van parkeervoorzieningen onderdeel uit van de opdracht. De ontwikkelaar

dient ook de parkeerplaatsen voor gebouw 2 te realiseren (25 parkeerplaatsen die exclusief worden toegewezen aan de appartementen van Leystromen), zodat alle vier de woonblokken van voldoende parkeerplaatsen worden voorzien.

2.2.3. Ruimtelijke en technische randvoorwaarden

Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan geven duidelijke kaders. Er komen vier bouwvolumes op het terrein, met vastgestelde bouwhoogten per gebouw (bijvoorbeeld in bouwblok 1 is het toegestaan om vier bouwlagen te realiseren van maximaal 13 m hoog. In bouwblok 3 zijn patiowoningen in een bouwlaag voorzien en bouwblok 4 geeft de mogelijkheid om getrapt tot drie bouwlagen te bouwen). Deze bouwvolumes moeten op de aangegeven locaties gerealiseerd worden; hierin zit weinig tot geen flexibiliteit. Bouwhoogten en rooilijnen zijn conform het bestemmingsplan en vormen harde eisen.

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat richtlijnen geeft voor architectuur en inrichting van de openbare ruimte. De gestelde eisen zorgen ervoor dat het plan een hoogwaardige en samenhangende uitstraling krijgt. De inrichting van het gebied moet het karakter van een park hebben, met veel openbaar groen. De bestaande groenstructuren aan de zuid- en oostzijde blijven behouden en worden verder versterkt. Het plangebied grenst in het zuiden aan de waterloop (Voorste Stroom). Deze groenstructuur met waterloop draagt bij aan het parkachtige karakter van het gebied. Het plangebied wordt ontsloten via de Vloeiweg.

Voldoende parkeercapaciteit voor bewoners én bezoekers is een harde eis; de ontwikkelaar moet aantonen waar bruikbare, toegankelijke parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is opgenomen in het bestemmingsplan. Het parkeren gebeurt deels ondergronds en deels op maaiveld. De bedoeling is dat het aantal parkeerplaatsen op maaiveld geminimaliseerd wordt. Dit komt ten goede van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Onder gebouwen 1 en 4 zijn parkeerkelders mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. De gemeente staat open voor de realisatie van een grotere ondergrondse parkeerplaats, mits de wijziging van het ruimtelijk plan voor rekening en risico van de initiatiefnemer komt. Indien dit bijdraagt aan de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit zal de gemeente dit meenemen in haar beoordeling. Technische randvoorwaarde is dat de parkeerkelders bestand zijn tegen de hoge grondwaterstand, er moeten constructieve oplossingen komen en duidelijke afspraken over aansprakelijkheid indien hier later problemen ontstaan.

2.2.4. Scope van de opdracht en verantwoordelijkheden

De aanbesteding omvat de bouw van de nieuwe woningen (gebouwen 1, 3 en 4) inclusief een ontmoetingsruimte en (commerciële) zorgfunctie in de plint, aanleg van de infrastructuur en buitenruimte binnen het plan, én aanleg van alle parkeerfaciliteiten (zowel de ondergrondse garages als de openbare parkeerplaatsen op maaiveld). Alle werkzaamheden binnen de grenzen van het bestemmingsplangebied zijn de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. De gemeente heeft de bestaande bebouwing gesloopt en levert de grond bouwrijp op. Ook neemt de gemeente verantwoordelijkheid voor de voorzieningen buiten het plan, zoals de waterberging in het omliggende openbaar gebied en de aanleg van het fiets/wandelpad rondom het Beekdalpark.

Na realisatie wordt verwacht dat deze inrichting beheerd wordt via een VvE of andere beheerorganisatie van de gezamenlijke eigenaren (inclusief Leystromen), inclusief bijvoorbeeld de bediening en instandhouding van een slagboom en intercom voor parkeerbeheer. De grond gaat niet over naar het openbaar gebied van de gemeente, maar blijft in eigendom en verantwoordelijkheid van

de gezamenlijke eigenaren.

Tot de scope behoort eveneens het coördineren met de woningcorporatie (Leystromen) die hun sociale huurblok (gebouw 2) zal realiseren. Bijvoorbeeld afstemming over planning, ontwerpkeuzes (het plan moet als één geheel functioneren) en het faciliteren van bouwrijpe grond en parkeervoorzieningen voor dat deel.

2.3. Planning

De streefdatum voor aanvang van de bouw is het vierde kwartaal van 2026. Nadere afspraken omtrent de ontwikkeling worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. In de gunningsfase worden modelovereenkomsten aan de inschrijvers verstrekt.

2.4. Grondprijs

De Gemeente vraagt de gegadigden in de gunningsfase om een marktconforme grondprijs te bieden.

2.5. Vergoeding deelname

Gegadigden hebben geen recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van het indienen van de aanmelding in de selectiefase (fase 1).

3 De aanbestedingsprocedure

3.1 Uitgangspunten aanbesteding

3.1.1 Typering opdracht

De van toepassing zijnde CPV-code betreft 7011000-2 'projectontwikkeling voor woningen', met als bijkomende opdracht 4521000-9 'bouwwerkzaamheden voor meergezins- en eengezinswoningen'.

3.1.2 Taal

De voertaal tijdens de aanbestedingsprocedure is Nederlands. Alle informatie die door de gegadigde c.q. inschrijver bij de respectievelijk aanmelding en inschrijving wordt gevoegd dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld.

Een uitzondering wordt gemaakt voor documenten die oorspronkelijk/uitsluitend in een andere taal zijn opgesteld. Mogelijke voorbeelden hiervan zijn technische omschrijvingen van materieel en getuigschriften van buitenlandse opdrachtgevers. De aanbestedende dienst kan in het voorkomend geval om een officiële vertaling verzoeken.

3.1.3 Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Alle informatie, documenten en overige opgevraagde of verstrekte gegevens voortvloeiend uit de gehele aanbestedingsprocedure en de daaruit voortvloeiende overeenkomst dienen door alle partijen uiterst zorgvuldig en vertrouwelijk behandeld te worden, behoudens indien en voor zover er op hen een wettelijke plicht rust om bepaalde gegevens openbaar te maken, dan wel in een eventuele rechtszaak.

Hierbij geldt in het bijzonder dat bij afschrijving van een gegadigde die een verzoek tot deelname heeft ingediend, zonder gerechtelijke tussenkomst en/of ingebrekestelling en op haar kosten, zij alle actuele en historische informatie noodzakelijk voor de uitvoering van de opdracht terug zal overdragen aan de aanbestedende dienst, dan wel in opdracht van de aanbestedende dienst zal vernietigen.

Indien de gegadigde een onderaannemer wenst in te zetten, is de gegadigde gerechtigd de benodigde informatie aan deze te verstrekken, onder de voorwaarde dat deze onderaannemers zich aan voorgenoemde houden.

De door de gegadigde verstrekte informatie wordt door de aanbestedende dienst na beoordeling op vertrouwelijke wijze gearchiveerd. De verstrekte informatie wordt niet retour gezonden aan de gegadigde.

Bij schending van de geheimhoudingsplicht, door de gegadigde en/of door hem of haar ingeschakelde partijen, kan dit voor de aanbestedende dienst reden tot het ongeldig verklaren van het verzoek tot deelname, dan wel uitsluiten van de gegadigde, zonder dat daar een schriftelijke, dan wel mondelinge waarschuwing aan vooraf gaat.

3.1.4 Coördinatie en communicatie tijdens aanbestedingsprocedure

De aanbestedingsprocedure zal digitaal via TenderNed verlopen.

Communicatie tijdens de aanbestedingsprocedure vindt uitsluitend schriftelijk plaats via TenderNed met onderstaande contactpersoon:

Annet Kennes, inkoopadviseur.

Het is niet toegestaan om werknemers van de aanbestedende dienst, of medewerkers en/of adviseurs te benaderen in het kader van deze aanbesteding. Elke poging om de genoemde personen te benaderen over deze aanbesteding leidt in beginsel tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure.

De gegadigden stellen tijdens de aanbestedingsprocedure een vaste contactpersoon en een vervanger aan, die beiden de volledige beslissingsbevoegdheid hebben en gemachtigd zijn om namens de gegadigde te kunnen optreden.

3.1.5 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

De aanbestedende dienst heeft de selectieleidraad en overige aanbestedingsdocumenten met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. De gegadigde is verplicht de aanbestedende dienst voorafgaand aan de aanmelding tijdig te waarschuwen dan wel om opheldering te vragen in geval van kennelijke fouten, omissies en tegenstrijdigheden in de aanbestedingsdocumenten, met opgave van de eventuele consequenties en/of correctievoorstellen.

De aanbestedende dienst wordt daarmee in staat gesteld e.e.a. (indien nodig) tijdig te corrigeren. Het tijdig stellen van vragen is een verantwoordelijkheid van gegadigden.

Indien de gegadigde verzuimt de aanbestedende dienst voorafgaand aan de aanbesteding te waarschuwen over bovengenoemde zaken, vervallen zijn rechten om hiertegen op te komen, althans zij verwerken dat recht. Het bepaalde in deze alinea prevaleert boven de vervalttermijn van tien (10) kalenderdagen na bekendmaking van het voornemen tot selectie.

3.1.6 Toepasselijk recht en geschillen

Op deze aanbesteding en de overeenkomst die daaruit voortvloeit, is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, daaronder begrepen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze aanbestedingsprocedure en de daaruit voortvloeiende overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda.

3.1.7 Rangorde documenten en van toepassing zijnde voorwaarden

Op deze selectieprocedure zijn in volgorde van belangrijkheid van toepassing:

- Het selectiebesluit;
- De Nota('s) van inlichtingen inclusief bijlagen;
- De "Selectieprocedure openbare grondverkoop Beekdalpark Oisterwijk" met kenmerk K011554 d.d. 11 september 2025 inclusief bijlagen;
- Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken van de gemeente Oisterwijk;
- De aanmelding van de geselecteerde gegadigde inclusief bijlagen.

Indien sprake is van strijdigheid tussen bovenstaande documenten, prevaleert het document dat het hoogste in rangorde staat. Alle hierboven genoemde documenten, inclusief bijlagen, maken onderdeel uit van de aanbestedingsdocumenten.

3.1.8 Gestanddoeningstermijn

De gestanddoeningstermijn bedraagt voor de gunningsfase 50 dagen na de uiterste datum van indiening van de Inschrijving. Gedurende deze periode is de inschrijving onherroepelijk.

Indien er ten aanzien van de voorgenomen gunning een civielrechtelijk kort geding aanhangig is, zal deze gestanddoeningstermijn automatisch worden verlengd tot en met 30 kalenderdagen na de dag waarop het vonnis in kort geding in eerste instantie is gewezen. De aanbestedende dienst kan te allen tijde een verzoek indienen ter verlenging van de gestanddoeningstermijn.

3.1.9. Van toepassing zijnde voorwaarden

Op de opdracht respectievelijk de overeenkomst zijn de Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken van de gemeente Oisterwijk van toepassing. Deze zijn opgenomen in bijlage 4. Andersluidende voorwaarden worden nadrukkelijk van de hand gewezen, ongeacht het moment waarop deze ter hand zijn/worden gesteld.

Gebruik van standaard briefpapier in de inschrijving waarin een standaardbepaling is opgenomen voor of over toepasselijkheid van algemene voorwaarden, vat opdrachtgever op als een kennelijke vergissing en verifieert dit ook als zodanig bij de aanmelder en/of inschrijver.

Door middel van het doen van respectievelijk een aanmelding of een inschrijving verklaren respectievelijk gegadigden en inschrijvers zich onvoorwaardelijk akkoord met de toepasselijkheid van voornoemde voorwaarden

3.1.10. Overige voorwaarden

De selectiefase vindt plaats onder de volgende condities:

- Van een concern c.q. holding mag voor de opdracht slechts één onderneming, al dan niet in combinatie met een andere onderneming, worden aangemeld;
- De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om ter nadere verificatie informatie in te winnen bij opdrachtgevers van vergelijkbare opdrachten die door de gegadigde volgens de selectie-eisen worden opgegeven;
- Aan de aanmelding kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend.
- De selectie van een gegadigde als uitkomst van de selectiefase is geen opdracht, impliceert het niet en kan ook niet als zodanig worden uitgelegd;
- Door middel van aanmelding verklaart de gegadigde zich akkoord met de voorwaarden van de aanbesteding en de onderliggende documenten. Elk voorbehoud maakt de aanmelding ongeldig;
- De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor te allen tijde de aanbestedingsprocedure geheel of gedeeltelijk te stoppen of op te schorten, zonder dat daartoe een verplichting ontstaat jegens de gegadigde tot vergoeding van de kosten die zij gemaakt heeft.

3.2 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Voortvloeiend uit de aanbestedingswet 2012 geldt de wettelijke verplichting om het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (hierna: UEA) te hanteren. Het hanteren van andere modellen, of het wijzigen van de opzet van het wettelijk model is niet toegestaan op straffe van uitsluiting.

De aanbestedende dienst plaatst de volgende opmerkingen over het UEA:

- De aanbestedende dienst vertrouwt erop dat de gegadigde het UEA volledig en naar waarheid invult. Het UEA dient rechtsgeldig ondertekend te worden door een vertegenwoordiger van de Inschrijver die vertegenwoordigingsbevoegd is;
- Wanneer gegadigden in combinatie inschrijven, van onderaanneming gebruik maken of een beroep doen op de bekwaamheid van derden, wordt benadrukt dat onderdeel II volledig en juist ingevuld dient te worden;

- Bij onderdeel III A zijn de verplichte uitsluitingsgronden, die van toepassing zijn op deze opdracht, aangevinkt. Dit onderdeel dient beantwoord te worden door de gegadigde;
- Bij onderdeel III B en III C zijn de facultatieve uitsluitingsgronden, die van toepassing zijn op deze opdracht, aangevinkt. Deze onderdelen dienen beantwoord te worden door de gegadigde;
- Door onderdeel IV in te vullen geeft de gegadigde aan of hij voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen. Deze geschiktheidseisen heten in het UEA selectiecriteria;
- Door onderdeel V in te vullen geeft de gegadigde aan op welke wijze voldaan wordt aan de selectiecriteria;
- Bij deel VI dient er rechtsgeldig ondertekend te worden.

3.3 Mogelijkheden voor aanmelding

Een gegadigde kan zich op een van de volgende wijzen aanmelden voor deze opdracht:

Zelfstandig

De gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen en kan zelfstandig de opdracht uitvoeren.

Aanmelding in combinatie

Een combinatie van partijen dient zich aan te melden als één gegadigde. Bij aanmelding dient door de combinatie aangegeven te worden dat:

- a) de leden van de combinatie zich gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk stellen voor de volledige en juiste uitvoering van de overeenkomst in al zijn onderdelen, en;
- b) de naam van de combinant die als penvoerder namens de combinatie zal fungeren.

Indien er aangemeld wordt in combinatie, dient dit te worden vermeld in deel II van het UEA. Wanneer er in combinatie wordt aangemeld, is het afzonderlijk inschrijven door één van de combinanten, alleen of in combinatie met anderen, niet toegestaan.

In geval van een combinatie dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- De gevraagde gegevens en bewijsstukken dienen overlegd te worden;
- Let op: Alle partijen dienen afzonderlijk een UEA in te vullen welke ondertekend dient te worden door de rechtsgeldige vertegenwoordiger van de betreffende onderneming;
- Ondernemingen die geacht worden te behoren tot hetzelfde concern en betrokken zijn bij meer dan één inschrijving dienen aan te tonen dat zij onafhankelijk van elkaar hun inschrijving opstellen en dat de inschrijving niet tot stand zal komen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedragingen in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht. Voor toepassing van deze bepalingen worden rechtspersonen en vennootschappen die:
 - aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a BW; of
 - met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2.24b BW; of
 - aan elkaar zijn gelieerd in een aan voornoemde artikelen vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht;
 als één rechtspersoon of vennootschap beschouwd.

Indien men zich niet aan bovenstaande houdt, dan is de aanmelding ongeldig en wordt de gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

Aanmelding met onderaanneming

Gegadigde mogen gebruik maken van onderaanneming. Indien van toepassing dient dit in het UEA ingevuld te worden.

De gegadigde is en blijft te allen tijde verantwoordelijk voor dat deel van de dienstverlening dat in onderaanneming wordt gedaan.

Beroep op bekwaamheid van derden

Indien de gegadigde zich beroept op de technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen dient de inschrijver:

- de aanbestedende dienst aan te tonen dat hij daadwerkelijk en onherroepelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen van de natuurlijke of rechtspersonen;
- de natuurlijke of rechtspersonen ook daadwerkelijk en onherroepelijk in te zetten bij de uitvoering van de opdracht, voor zover het de onderdelen betreft waarop de technische bekwaamheid betrekking heeft. Indien de opdracht aan de inschrijver wordt gegund is hij tot deze inzet verplicht.

Indien de gegadigde zich beroept op bekwaamheid van derden dient de inschrijver dit in te vullen in het UEA en tevens hiervoor op eerste verzoek binnen de gestelde termijn bewijsstukken hiervoor te verstrekken. Let op: De partij waar een beroep op wordt gedaan dient afzonderlijk een UEA in te vullen welke ondertekend is door de rechtsgeldige vertegenwoordiger van de betreffende onderneming.

Als bewijsstuk kan onder meer dienen een ter zake gesloten (onderaannemings-) overeenkomst of een ter zake door de inschrijver en de natuurlijke of rechtspersoon opgestelde, gedateerde en rechtsgeldig ondertekende verklaring, dit ter beoordeling van de aanbestedende dienst.

3.4 Uitsluiting Russische partijen

De Europese Unie heeft op 8 april 2022 sancties ingesteld tegen Rusland. Met dit vijfde sanctiepakket heeft de Europese Unie een verbod ingesteld op het (direct of indirect) gunnen en voortzetten van overheidsopdrachten aan een Russische partij.

Onder Russische partijen wordt verstaan:

- personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland;
- rechtspersonen (ook wanneer in Nederland of een ander land dan Rusland gevestigd) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een persoon of rechtspersoon zoals hierboven genoemd;
- personen of rechtspersonen (gevestigd in Rusland of een ander land) die handelen in belang van of op aanwijzing van een (rechts)persoon zoals hierboven genoemd;
- niet-Russische entiteiten, waarbij meer dan 10% van de contractwaarde geleverd wordt door onderaannemers, leveranciers of entiteiten die als Russische entiteit kunnen worden aangemerkt op basis van het bovenstaande.

Indien een inschrijver het vermoeden heeft van deelname aan deze aanbestedingsprocedure door een Russische partij, dan dient zij dit direct aan de aanbestedende dienst kenbaar te maken. De officiële of gepubliceerde EU-regelgeving is bindend als de bovenstaande weergave onvolledig of niet conform regelgeving is.

In verband met mogelijke deelname van Russische partijen verzoekt de aanbestedende dienst u om bijlage 5 volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Het niet of onvolledig invullen van de Eigen Verklaring Sanctiepakket Rusland (hierna: Eigen Verklaring) leidt tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure. Door middel van vorenstaande Eigen Verklaring verklaart inschrijver dat het vorenstaande niet op hem van toepassing is.

Een ondernemer die in combinatie met (een) andere ondernemer(s) - waaronder tijdelijke samenwerkingsverbanden - deelneemt aan een aanbestedingsprocedure, moet zowel zijn eigen Eigen Verklaring, alsook de afzonderlijke Eigen Verklaring van de combinant indienen. Als er meerdere combinanten zijn, moet voor elke combinant een afzonderlijke Eigen Verklaring te worden ingediend.

3.5 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

3.5.1 Uitsluitingsgronden

De aanbestedende dienst verklaart de volgende uitsluitingsgronden van toepassing:

Uitsluitingsgronden	Omschrijving	Bewijsmiddelen
Deel III A UEA	<p>Gronden die verband houden met strafrechtelijke veroordeling, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Deelneming aan een criminele organisatie;- Corruptie;- Fraude;- Terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten;- Witwassen van geld of financiering van terrorisme;- Kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel.	<p>Bewijsmiddel indienen bij inschrijving: Door middel van het invullen en indienen van deel III A van het UEA verklaart inschrijver dat op zijn onderneming de gestelde uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn.</p> <p>Bewijsmiddel indienen na gunningsbeslissing op eerste verzoek van aanbestedende dienst: Gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de inschrijving niet ouder is dan 2 jaar.</p>
Deel III B UEA	<p>Gronden die verband houden met de betaling van belastingen of sociale premies</p>	<p>Bewijsmiddel indienen bij inschrijving: Door middel van het invullen en indienen van deel III B van het UEA verklaart inschrijver dat op zijn onderneming de gestelde uitsluitingsgrond niet van toepassing is.</p> <p>Bewijsmiddel indienen na gunningsbeslissing op eerste verzoek van aanbestedende dienst: Verklaring belastingdienst die op het tijdstip van indiening van de inschrijving niet ouder is dan zes (6) maanden.</p>

Deel III C UEA	<p>Gronden met betrekking tot insolventie, belangenconflicten of beroepsfouten, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schending verplichtingen o.b.v. milieu- sociaal- of arbeidsrecht; - Faillissement, insolventie of gelijksoortig; - Ernstige beroepsfout; - Vervalsing van de mededinging. 	<p>Bewijsmiddel indienen bij inschrijving: Door middel van het invullen en indienen van deel III C van het UEA verklaart inschrijver dat op zijn onderneming de gestelde uitsluitingsgrond niet van toepassing is.</p> <p>Bewijsmiddel indienen na gunningsbeslissing op eerste verzoek van de aanbestedende dienst: Voor Schending verplichtingen o.b.v. milieu- sociaal- of arbeidsrecht; UEA.</p> <p>Faillissement, insolventie of gelijksoortig: Uittreksel van het betreffende beroeps- en/of handelsregister, die op het tijdstip van indienen van de inschrijving niet ouder is dan zes (6) maanden of gelijkwaardig.</p> <p>Ernstige beroepsfout en Vervalsing van de mededinging: Gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de inschrijving niet ouder is dan 2 jaar of gelijkwaardig.</p>
----------------	--	---

Aanmeldingen van gegadigde op wie één of meer van de uitsluitingsgronden zoals omschreven in het UEA van toepassing zijn, zijn ongeldig en worden uitgesloten van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure. De uitsluitingsgronden zijn van toepassing op iedere deelnemer in een samenwerkingsverband. Indien op één (1) of meerdere van de ondernemingen in een samenwerkingsverband een uitsluitingsgrond van toepassing is, zal het samenwerkingsverband worden uitgesloten van de aanbestedingsprocedure.

3.5.2. Geschiktheidseisen

De aanbestedende dienst stelt de volgende geschiktheidseisen:

Technische en beroepsbekwaamheid kerncompetentie 1: Ervaring met het realiseren van een appartementsgebouw	
Omschrijving	Bewijsmiddel
Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met het ontwikkelen van (een) appartementsgebouw(-en) met minimaal 35 woningen per hectare.	<p>Bewijsstuk indienen bij aanmelding: Door middel van het invullen van Deel IV, het rechtsgeldig ondertekenen van het UEA en een naar waarheid ingevulde bijlage 2: verklaring kerncompetentie. Deze referentie mag niet ouder zijn dan vijf jaar op het moment van aanmelding.</p> <p>Bewijsmiddel indienen na voorlopig selectiebesluit (selectiefase) op eerste verzoek van aanbestedende dienst: Gegadigde dient aan te tonen dat hij beschikt over deze kerncompetentie door het overleggen van een tevredenheidsverklaring waaruit blijkt dat de opdracht naar volle tevredenheid ten aanzien van de aspecten tijd, geld en kwaliteit is uitgevoerd.</p>

Technische en beroepsbekwaamheid kerncompetentie 2: Ervaring met het ontwerpen van een appartementsgebouw	
Omschrijving	Bewijsmiddel
Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met het ontwerpen van een appartementsgebouw van minimaal 15 woningen waarin wonen en ontmoeten samen komen. (Ontmoeten staat hierbij voor het creëren van ruimtes en faciliteiten die interactie en sociale verbinding tussen bewoners bevorderen. Dit kan verschillende vormen aannemen, zoals gemeenschappelijke ruimtes, tuinen, lounges of multifunctionele zalen. Het doel is om een omgeving te scheppen waarin bewoners elkaar op een natuurlijke en informele manier kunnen ontmoeten, wat bijdraagt aan een gevoel van gemeenschap en verbondenheid.)	<p>Bewijsstuk indienen bij aanmelding: Door middel van het invullen van Deel IV, het rechtsgeldig ondertekenen van het UEA en een naar waarheid ingevulde bijlage 2: verklaring kerncompetentie. Deze referentie mag niet ouder zijn dan vijf jaar op het moment van aanmelding.</p> <p>Bewijsmiddel indienen na voorlopig selectiebesluit (selectiefase) op eerste verzoek van aanbestedende dienst: Gegadigde dient aan te tonen dat hij beschikt over deze kerncompetentie door het overleggen van een tevredenheidsverklaring waaruit blijkt dat de opdracht naar volle tevredenheid ten aanzien van de aspecten tijd, geld en kwaliteit is uitgevoerd.</p>

Technische en beroepsbekwaamheid kerncompetentie 3: Ervaring met omgevingsmanagement	
Omschrijving	Bewijsmiddel
Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met een woningbouwproject waarin het omgevingsmanagement is opgepakt en waarbij stakeholders zijn betrokken en er draagvlak is gecreëerd.	<p>Bewijsstuk indienen bij aanmelding: Door middel van het invullen van Deel IV, het rechtsgeldig ondertekenen van het UEA en een naar waarheid ingevulde bijlage 2: verklaring kerncompetentie. Deze referentie mag niet ouder zijn dan vijf jaar op het moment van aanmelding.</p> <p>Bewijsmiddel indienen na voorlopig selectiebesluit (selectiefase) op eerste verzoek van aanbestedende dienst: Gegadigde dient aan te tonen dat hij beschikt over deze kerncompetentie door het overleggen van een tevredenheidsverklaring waaruit blijkt dat de opdracht naar volle tevredenheid ten aanzien van de aspecten tijd, geld en kwaliteit is uitgevoerd.</p>

Beroepsbevoegdheid	
Omschrijving	Bewijsmiddel
De gegadigde dient conform de regels van de lidstaat waar zij gevestigd is, ingeschreven te staan in een beroeps- en/of handelsregister of gelijkwaardig.	<p>Indienen bij aanmelding: Door middel van het invullen van Deel IV en het indienen van het UEA verklaart de gegadigde dat de gegadigde voldoet aan de gestelde beroepsbevoegdheid.</p> <p>Bewijsmiddel indienen na voorlopig selectiebesluit (selectiefase) op eerste verzoek van aanbestedende dienst: Uittreksel van het betreffende beroeps- en/of handelsregister die op het tijdstip van indiening niet ouder is dan zes (6) maanden. Uit het uittreksel moet ook de tekenbevoegdheid te herleiden zijn.</p>

Voorwaarden aan de referenties:

- De referenties dienen elk afkomstig te zijn van de onderneming die het betreffende onderdeel ook daadwerkelijk zal gaan uitvoeren in het kader van de onderhavige opdracht.
- De gegadigde levert voor de referentie minimaal de in bijlage 2 informatie aan. Indien de gegadigde gebruik maakt van een referentie die in (een andere) combinatie is uitgevoerd, wordt enkel het eigen aandeel in de totstandkoming van de referentie bij de beoordeling betrokken. Gegadigden dienen de eventuele verdeling daarom duidelijk aan te geven.

- Een referentie is geschikt indien deze alle elementen van de kerncompetentie in zich heeft waardoor de gegadigde aantoont relevante ervaring te hebben om de opdracht uit te voeren. Dit relevante referentieproject is de afgelopen vijf (5) jaar opgeleverd, te rekenen ten opzichte van de aanmeldingsdatum.
- Bij het ontbreken van een relevant referentieproject voor de kerncompetentie volgt allereerst een verduidelijkingsvraag. Indien de verduidelijking niet toereikend is volgt een ongeldigverklaring die leidt tot uitsluiting van de verdere procedure.
- De aanbestedende dienst is gerechtigd navraag te doen naar de ingediende informatie. Als uit de controle blijkt dat de referent niet tevreden is kan deze referentie als ongeldig worden verklaard.
- De combinatie dient gezamenlijk te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen.

3.5.3 Bewijsmiddelen

De aanbestedende dienst vertrouwt erop dat de inschrijver het UEA volledig en naar waarheid invult. De aanbestedende dienst behoudt zich niettemin het recht voor om bij de inschrijver aan wie aanbestedende dienst voornemens is te gunnen, bewijsmiddelen op te vragen ter staving van het UEA. De gegadigde dient de opgevraagde bewijsmiddelen binnen zeven (7) dagen na het daartoe gedane verzoek te overleggen aan de aanbestedende dienst.

In voorkomende gevallen dat één of meerdere van de beschreven bewijsstukken niet, niet tijdig of niet volledig kan worden overlegd, kan de inschrijving ongeldig worden verklaard en daarmee worden uitgesloten van de aanbestedingsprocedure.

Indien na het selectiebesluit zou blijken dat de inschrijver een inhoudelijk onjuiste verklaring zou hebben afgegeven en/of onjuiste of misleidende bewijsmiddelen zou hebben afgegeven, is de geselecteerde gegadigde aan de aanbestedende dienst onmiddellijk een direct opeisbare boete verschuldigd van € 20.000,-. Daarnaast geldt dat de aanbestedende dienst alsdan het selectiebesluit voor de betreffende geselecteerde gegadigde zal intrekken en de inschrijving van de desbetreffende geselecteerde gegadigde alsnog terzijde zal leggen.

3.6. Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Bibob)

De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om een onderzoek te starten naar een inschrijver en/of door inschrijver in te zetten onderaannemers, op grond van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob).

De inschrijver en/of door inschrijver in te zetten onderaannemers, waarop de aanbestedende dienst Wet Bibob wil toepassen, wordt(en) door de aanbestedende dienst hierover geïnformeerd. Indien er beroep wordt gedaan op de Wet Bibob zal de gestanddoeningstermijn worden verlengd tot twee weken na bekendwording van het rapport. De uitkomst van het Bibob onderzoek kan aanleiding geven tot uitsluiting van de aanbesteding.

3.7 Verloop van de selectiefase

3.7.1 Nota van inlichtingen

Alle geïnteresseerde in deze selectiefase hebben de mogelijkheid om vragen te stellen. Vragen dienen digitaal via TenderNed middels de vragenmodule te worden ingediend tot uiterlijk **dinsdag 23 september 2025, 12:00 uur.**

Alle gestelde vragen met de bijbehorende antwoorden, evenals aanvullingen of wijzigingen van de aanbestedende dienst, worden geanonimiseerd op schrift gesteld in een Nota van Inlichtingen.

De Nota('s) van inlichtingen maakt/maken onlosmakelijk onderdeel uit van de aanbestedingsstukken.

De aanbestedende dienst streeft ernaar de Nota van Inlichtingen op uiterlijk **dinsdag 30 september 2025** via TenderNed contract te publiceren.

De Nota's van Inlichtingen inclusief de bijlagen zijn onlosmakelijk verbonden met de aanbesteding en maken onderdeel uit van de aanbestedingsstukken.

3.7.2 Indienen aanmelding (verzoek tot deelname)

De indiening van de aanmelding kan uitsluitend digitaal plaatsvinden via de digitale kluis TenderNed tot **maandag 13 oktober 2025, 12:00 uur.** Dit is een fatale termijn.

Wij adviseren u om tijdig uw documenten in te dienen en dus niet te wachten tot een half uur voor het sluiten van de digitale kluis. Mocht er een technisch probleem zijn, dan is er nog weinig tijd om

hier iets aan te doen. De aanbestedende dienst is niet aansprakelijk voor enige schade die ontstaat als gevolg van storingen bij in te schakelen derden.

Gegadigden zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig indienen van hun stukken via TenderNed.

Daarnaast: vergeet niet bij de aanmelding alle gevraagde documenten te uploaden in de TenderNed omgeving. De aanmelding dient alle documenten te bevatten zoals omschreven in paragraaf 3.7.3.

Alle communicatie en de aanmelding verloopt via TenderNed.

De aanbestedende dienst verzoekt u te wachten met uw aanmelding tot ná de publicatie van de nota's van Inlichtingen. De nota's van Inlichtingen kunnen toelichtingen en aanpassingen op deze selectieleidraad bevatten. Het bepaalde in de nota's van Inlichtingen gaat voor het bepaalde in deze selectieleidraad.

De opening van de aanmeldingen geschiedt na sluiting van de kluis en is niet openbaar.

3.7.3 Aanmeldingsvoorwaarden

De aanmelding wordt allereerst getoetst op de procedurele voorwaarden en compleetheid. Indien niet wordt voldaan aan één of meer van de onderstaande voorwaarden en/of de aanmelding niet compleet is, kan de aanmelding terzijde worden gelegd en wordt de gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

De aanmelding dient aan alle onderstaande procedurele voorwaarden te voldoen:

- De aanmelding dient rechtsgeldig ondertekend te zijn;
- De aanmelding dient op de gehele opdracht betrekking te hebben, zoals staat omschreven in de selectieleidraad inclusief alle bijlagen;
- De aanmelding dient tijdig via de digitale kluis in TenderNed te worden geüpload en ingediend;
- Aan de aanmelding zijn geen voorwaarden verbonden;
- De aanmelding dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld.

De aanmelding dient alle onderstaande onderdelen te bevatten (compleetheid):

- Compleet ingevuld en rechtsgeldig ondertekend UEA ([bijlage 1](#)).

De documenten maken onderdeel uit van de aanmelding (onvolledig of niet ondertekend leidt niet direct tot uitsluiting, bij een kennelijke omissie wordt eerst mogelijkheid tot herstel geboden)

- Kerncompetentie 1, 2 en 3: Per referentie een volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekend 'modelverklaring referentie per geschiktheidseis' ([bijlage 2](#));
- Selectiecriteria 1: Moodboard;
- Selectiecriteria 2, 3, 4 en 5: Per referentie een volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekend 'modelverklaring referentie per selectiecriteria' ([bijlage 3](#));
- Eigen Verklaring Sanctiepakket Rusland ([bijlage 5](#)).

Alle gevraagde documenten dienen naar waarheid opgesteld en compleet ingevuld te zijn, en dienen te zijn ondertekend door een daartoe bevoegd persoon. De bevoegdheid dient te herleiden te zijn uit de kopie van het uittreksel uit het beroepen- of handelsregister of een mandaatverklaring.

3.7.4 Blijvend voldoen aan de eisen

Indien op enig moment gedurende deze aanbestedingsprocedure blijkt dat gegadigde niet langer voldoet aan de in de selectiefase gestelde eisen en uitsluitingsgronden, kan de aanbestedende dienst

de gegadigde uitsluiten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure. De gegadigde dient de aanbestedende dienst op proactieve wijze te informeren indien niet langer kan worden voldaan aan de in de selectiefase gestelde eisen.

4. Selectieprocedure

4.1 Opbouw van de selectieprocedure

Indien het aantal gegadigden dat voldoet aan de voorwaarden voor deelneming, alsmede de geschiktheidseisen, groter is dan vijf (5) zal het aantal worden teruggebracht door middel van een nadere selectie.

De nadere selectie zal plaatsvinden door middel van een beoordeling aan de hand van selectiecriteria zoals opgenomen in paragraaf 4.2.

De beoordeling van de selectiecriteria vindt plaats aan de hand van een puntensysteem. Aan de hand van de optelling van de puntenscores per selectie criterium wordt een ranking gemaakt. De vijf (5) gegadigden met de hoogste totale puntenscore worden uitgenodigd voor de gunningsfase.

Indien er minder dan vijf (5) geldige aanmeldingen zijn, dan komen de gegadigden met een geldige aanmelding in aanmerking voor de gunningsfase.

4.2 Selectiecriteria en beoordelingsmethodiek

De aanbestedende dienst hanteert de volgende selectiecriteria:

Selectie criterium 1: Moodboard	
Te behalen punten:	70 punten
Omschrijving:	<p>De Aanbestedende Dienst hecht in het project Beekdalpark grote waarde aan de ruimtelijke kwaliteit, de inpassing in de omgeving en de duurzame uitstraling van het plan. Dit selectie criterium biedt Gegadigde de mogelijkheid om hun esthetische en ontwerpmatige bekwaamheid te tonen aan de hand van gerealiseerde projecten waarin de contextgevoelige inpassing, duurzaamheid en beleving van het landschap of de buitenruimte centraal staan.</p> <p>De Gegadigde wordt verzocht een digitaal moodboard op te stellen. met referentie-beelden, waarop één of meerdere eigen gerealiseerde projecten worden getoond die aansluiten op de ambities van Beekdalpark. Het moodboard dient nadrukkelijk een visuele en verhalende kwaliteit te hebben.</p> <p>Gegadigden mogen per beoordelingscriterium een zeer beknopte tekstuele toelichting opnemen op het bord, om aan te geven waarom de gekozen referentie(s) aansluit(en) bij het betreffende criterium. Deze toelichting mag uitsluitend bestaan uit enkele korte zinnen per onderdeel, en dient ondersteunend te zijn aan het beeld. Let op: referentieprojecten mogen niet worden benoemd met naam, locatie, opdrachtgever of anderszins herleidbare kenmerken. Alleen het beeld en de toelichting worden meegenomen in de beoordeling.</p>
Beoordeling:	<p>De beoordelingscommissie hecht grote waarde aan de wijze waarop de omgeving en de bebouwing worden vormgegeven en geïntegreerd. De huidige bebouwing rond het plangebied wordt als weinig onderscheidend ervaren. Voor deze opgave zoeken wij juist naar een aanpak die ervoor zorgt dat de nieuwe ontwikkeling op een positieve manier opvalt en de omgeving een kwaliteitsimpuls geeft.</p> <p>De inrichting van het gebied moet het karakter krijgen van een parkachtige omgeving, met veel aandacht voor openbaar groen, ontmoeting, verblijfskwaliteit en samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte.</p> <p>De beoordelingscommissie wil in de referentieprojecten van de gegadigden kunnen zien in hoeverre zij in staat zijn om een nieuwe ontwikkeling overtuigend te integreren in een bestaande context, zó dat deze enerzijds aansluit op de omgeving, maar</p>

	<p>anderzijds ook kwaliteit toevoegt en op een passende manier onderscheidt van de bestaande bebouwing.</p> <p>De beoordeling vindt plaats op de volgende aspecten:</p> <p>K1: Landschappelijke en ruimtelijke inpassing (25 punten)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aandacht voor schaal, oriëntatie en zichtlijnen, en de aansluiting op bestaande groenstructuren of routes; • De beeldkwaliteit van de overgang tussen bebouwing, openbare ruimte en het (park)landschap; • De ruimte voor groen in de parkachtige omgeving, zowel in de openbare ruimte als in samenhang met de gebouwen (bijvoorbeeld groene daken en gevels). <p>K2: Belevingskwaliteit en gebruiksgerichtheid (25 punten)</p> <ul style="list-style-type: none"> • De mate waarin verblijfskwaliteit, routing en informele ontmoetingsplekken op een vanzelfsprekende manier zijn geïntegreerd in het plan; • De aanwezigheid van de menselijke maat, inclusiviteit, herkenbaarheid en geborgenheid, zodat het gebied aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen en uitnodigt tot gebruik. <p>K3: Architectonische kwaliteit (20 punten)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gebouw (of bebouwing) zich duidelijk onderscheidt van de omgeving en toch aansluit bij de bestaande context.
Vormvereisten:	<ul style="list-style-type: none"> • Het bord toont uitsluitend eigen gerealiseerde projecten van de Gegadigde. Van de gebruikte gerealiseerde projecten dienen de gegevens van het gerealiseerde project te worden benoemd in de bijlage referentieformulier selectiecriteria (bijlage 6); • Architectonische referentie(s) dienen van de betrokken architect of ontwerpende partij te zijn; • Formaat: digitaal A2, enkelzijdig; • Geen naam of logo zichtbaar op het moodboard (anoniem).

Selectiecriteria 2: Samenwerking woningcorporatie		
Omschrijving:	De Gegadigde beschikt over aantoonbare ervaring met een samenwerkingsopdracht waarin samengewerkt is met een woningcorporatie.	
		Te behalen punten
	Nee	0
	Ja, aantoonbare ervaring	5
Vormvereisten:	<ul style="list-style-type: none"> • Compleet en volledig ingevuld referentieformulier selectiecriteria bijlage 6. <p>Bewijsmiddel indienen na voorlopig selectiebesluit (selectiefase) op eerste verzoek van aanbestedende dienst:</p> <p>Gegadigde dient aan te tonen dat zij beschikt over deze kerncompetentie door het overleggen van een tevredenheidsverklaring waaruit blijkt dat de opdracht naar volle tevredenheid ten aanzien van de aspecten tijd, geld en kwaliteit is uitgevoerd.</p>	

Selectiecriteria 3: Toepassing circulaire of herbruikbare materialen				
Omschrijving:	De Gegadigde beschikt over aantoonbare ervaring met circulair bouwen. Dit kan aantoonbaar gemaakt worden middels één van de volgende methodieken: <ul style="list-style-type: none"> • MPG score • GPR gebouw onderdeel milieu • BREEAM-NL MAT1 			
	MPG	GPR milieu	BREEAM-NL MAT1	Te behalen punten
	0,9	≥ 7,0	≥ 3 punten (-/- 10% t.o.v. referentiewaarde)	1
	0,7	≥ 7,5	≥ 5 punten (-/- 30% t.o.v. referentiewaarde)	5
	0,5	≥ 8,0	≥ 7 punten (-/- 50% t.o.v. referentiewaarde)	10
Vormvereisten:	<ul style="list-style-type: none"> • Compleet en volledig ingevuld referentieformulier selectiecriteria bijlage 6. <p>Bewijsmiddel indienen na voorlopig selectiebesluit (selectiefase) op eerste verzoek van aanbestedende dienst:</p> <p>Gegadigde dient aan te tonen dat hij beschikt over deze kerncompetentie door het overleggen van een tevredenheidsverklaring waaruit blijkt dat de opdracht naar volle tevredenheid ten aanzien van de aspecten tijd, geld en kwaliteit is uitgevoerd.</p> <p>Ook dient de MPG berekening, de GPR score of de BREEAM-NL MAT1 berekening als bewijslast te worden meegestuurd.</p>			

Selectiecriteria 4: Klimaat adaptieve maatregelen		
Omschrijving:	De Gegadigde beschikt over aantoonbare ervaring met het integreren van klimaat adaptieve maatregelen in één woningbouwproject (maximaal 10 punten te behalen).	
		Te behalen punten
	Droogtebeperking	2
	Waterbeheer	4
	Hittestress	4
Vormvereisten:	<ul style="list-style-type: none"> • Compleet en volledig ingevuld referentieformulier selectiecriteria bijlage 6. <p>Bewijsmiddel indienen na voorlopig selectiebesluit (selectiefase) op eerste verzoek van aanbestedende dienst:</p> <p>Gegadigde dient aan te tonen dat hij beschikt over deze kerncompetentie door het overleggen van een tevredenheidsverklaring waaruit blijkt dat de opdracht naar volle tevredenheid ten aanzien van de aspecten tijd, geld en kwaliteit is uitgevoerd.</p>	

Selectiecriteria 5: levensloopbestendige woningen	
Omschrijving:	De Gegadigde beschikt over aantoonbare ervaring met een project waarin levensloopbestendige woningen zijn gerealiseerd.

	Een levensloopbestendige woning is een woning die zodanig is ontworpen en gebouwd dat deze geschikt is voor bewoning gedurende alle levensfasen van de bewoners. Dit betekent dat de woning flexibel en aanpasbaar is, zodat bewoners er kunnen blijven wonen, zelfs als hun behoeften veranderen door ouderdom, ziekte of een handicap.	
	Te behalen punten	
	Nee	0
	Ja, aantoonbare ervaring	5
Vormvereisten:	<ul style="list-style-type: none"> Compleet en volledig ingevuld referentieformulier selectie criterium bijlage 6. <p>Bewijsmiddel indienen na voorlopig selectiebesluit (selectiefase) op eerste verzoek van aanbestedende dienst: Gegadigde dient aan te tonen dat hij beschikt over deze kerncompetentie door het overleggen van een tevredenheidsverklaring waaruit blijkt dat de opdracht naar volle tevredenheid ten aanzien van de aspecten tijd, geld en kwaliteit is uitgevoerd.</p>	

4.2.1 Selectiematrix selectiefase

De gegadigden worden op basis van de bovenstaande selectiecriteria beoordeeld. De maximaal te behalen score van selectiecriteria 1 is weergegeven in navolgende selectiematrix.

Beoordeling	Omschrijving (gericht op referenties)	Punten K1	Punten K2	Punten K3
Uitstekend – zeer hoge mate van vertrouwen	De referentie(s) tonen ruimschoots aan dat de Gegadigde over uitstekende ervaring beschikt met projecten van vergelijkbare aard, schaal en complexiteit. De kwaliteitsprincipes zijn aantoonbaar en overtuigend toegepast. De aanpak en resultaten zijn helder en volledig omschreven. De referentie onderbouwt een onderscheidend vermogen en schept veel vertrouwen in een succesvolle uitvoering van deze opdracht.	25	25	20
Goed – hoge mate van vertrouwen	De referentie(s) tonen aan dat de gegadigde over relevante ervaring beschikt die goed aansluit op de eisen en ambities van deze opdracht. De gehanteerde principes zijn herkenbaar aanwezig. De aanpak is duidelijk en voldoende onderbouwd. De referentie biedt zichtbare meerwaarde.	20	20	15
Voldoende – redelijke mate van vertrouwen	De referentie(s) voldoen aan de minimumeisen en laten zien dat de gegadigde over enige relevante ervaring beschikt. De informatie is beknopt of beperkt uitgewerkt, maar biedt een acceptabel beeld van de geschiktheid. Er is geen directe meerwaarde zichtbaar, maar ook geen aanleiding tot twijfel.	15	15	10
Matig – beperkte mate van vertrouwen	De referentie(s) zijn slechts ten dele passend of onvoldoende uitgewerkt. Er is beperkte relevantie qua schaal, inhoud of context. Belangrijke aspecten zijn niet of summier toegelicht. Hierdoor ontstaat twijfel over de mate van geschiktheid of uitvoeringskracht van de gegadigde.	7	7	5
Onvoldoende – geen	De referentie(s) tonen onvoldoende relevante	0	0	0

vertrouwen	ervaring aan of zijn onduidelijk, onvolledig of niet passend bij de aard van de opdracht. De vereiste principes zijn niet herkenbaar toegepast. De beantwoording biedt geen vertrouwen in de uitvoeringscapaciteit van de gegadigde.			
------------	--	--	--	--

4.3 Selectiecommissie

De beoordeling van de aanmeldingen wordt uitgevoerd door de selectiecommissie van de selectieprocedure. De selectiecommissie bestaat uit: inkoopadviseur, projecteider en externe adviseur. Selectiecriteria 1 wordt beoordeeld door het beoordelingsteam bestaande uit 5 personen werkzaam voor de gemeente Oisterwijk.

4.4 Vastelling van de scores

De selectiecommissie stelt de scores vast. De berekening van de eindscore per aanmelding vindt plaats op basis van de genoemde selectiecriteria. Daarbij geldt dat de totaalscore wordt verkregen door de afzonderlijk behaalde scores per selectiecriteria bij elkaar op te tellen. De aanmeldingen die op grond van die berekening de hoogste totaalscore hebben, zijn de aanmeldingen met de grootste geschiktheid.

De vijf (5) gegadigden met de hoogste totaalscores worden vervolgens uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving in de aansluitende gunningsfase.

4.5 Werkwijze beoordeling Gegadigden

bij de beoordeling van de Gegadigden wordt de volgende werkwijze gehanteerd.

Toetsing aan uitsluitingsronden en geschiktheidseisen

Alle aanmeldingen worden allereerst getoetst aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Gegadigden waarop de uitsluitingsgronden van toepassing zijn en/of die niet voldoen aan de geschiktheidseisen worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

Toetsing aan overige selectiecriteria

Slechts de Gegadigden die niet zijn uitgesloten op basis van de toetsing van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen worden beoordeeld op de selectiecriteria. Dit laatste geschiedt door het toekennen van punten. De toegekende punten bepalen de rangorde tussen de Gegadigden van het perceel. De vijf Gegadigden met de hoogste rangorde worden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving.

Loting bij gelijke beoordeling

Indien de eerste vijf plaatsen worden ingenomen door meer dan vijf Gegadigden, doordat er na toetsing aan de selectiecriteria Gegadigden zijn met een gelijke score, zal de Gegadigde met de hoogste score op selectiecriteria 1 doorslaggevend zijn. Mochten Gegadigden ook hier gelijk scoren dan zal de Gegadigde met de hoogste score op selectiecriteria 3 doorslaggevend zijn. Mochten Gegadigden ook hier gelijk scoren dan zal de Gegadigde met de hoogste score op selectiecriteria 4 doorslaggevend zijn. Mochten Gegadigden ook hier gelijk scoren dan zal de Gegadigde met de hoogste score op selectiecriteria 5 doorslaggevend zijn. Mochten Gegadigden ook hier gelijk op scoren zal er onder de dan nog gelijk scorende Gegadigden een loting plaatsvinden door een notaris. Deze loting is niet openbaar.

Bekendmaking uitslag selectiefase

De Gegadigden die worden uitgenodigd voor het indienen van een inschrijving op basis van de gunningsleidraad krijgen een bericht van het voornemen van aanmelding. De afgewezen Gegadigden ontvangen gelijktijdig een gemotiveerde afwijzing.

4.6 Voorgenomen selectiebesluit

Op basis van de in dit hoofdstuk omschreven selectie- en beoordelingsprocedures neemt de aanbestedende dienst een voorlopig selectiebesluit. Alle gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van dit besluit.

De geselecteerde gegadigden ontvangen een voorlopig besluit van selectie en de afgewezen gegadigden ontvangen een motivatie voor hun afwijzing.

Afgewezen gegadigden hebben vervolgens tien (10) kalenderdagen de tijd om bezwaar te maken tegen het voorgenomen selectiebesluit. Gegadigden die niet worden toegelaten tot de gunningsfase, het voorgenomen selectiebesluit betwisten en daartegen in rechte wensen op te komen, dienen op straffe van verval van rechten binnen een fatale termijn van tien (10) kalenderdagen na verzending van het voorgenomen selectiebesluit, door middel van het betekenen van een dagvaarding, een kortgedingprocedure aanhangig te maken bij de Rechtbank Zeeland – West-Brabant te Breda.

Dit geldt eveneens voor alle overige voorkomende geschillen tussen de aanbestedende dienst en de gegadigden. In het belang van een goede en snelle voortgang wordt eenieder die een rechtsmiddel aanwendt dringend verzocht om de aanbestedende dienst tijdig op de hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel, bij voorkeur door het opsturen van de kopie dagvaarding.

Indien geen bezwaar gemaakt wordt, wordt het voorgenomen selectiebesluit na het verstrijken van de termijn definitief. Indien binnen de termijn gegrond bezwaar gemaakt wordt, kan de aanbestedende dienst haar voorgenomen selectiebesluit herzien.

5. Vooruitblik gunningsfase

In dit hoofdstuk wordt een vooruitblik gegeven op de gang van zaken na de selectiefase. Beschrijvingen zijn indicatief en kunnen nog wijzigingen gedurende de periode tot verstrekking van de gunningsleidraad.

5.1 Gunningcriterium

De opdracht wordt gegund aan de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving. Het betreft de inschrijving met de beste prijs/kwaliteitverhouding.

Er is vooralsnog sprake van de volgende gunningscriteria:

- Stedenbouwkundig ontwerp met als belangrijke aspecten: architectuur, ontmoeten in het plangebied en duurzaamheid.
- Plan van aanpak m.b.t. participatie en planning
- Meer sociale woningen
- Hoogwaardige buitenruimte

De Gids Proportionaliteit bepaalt dat de Aanbesteder een vergoeding biedt wanneer een gedeelte van de te plaatsen opdracht moet worden uitgevoerd om de inschrijving in te kunnen dienen. In dit geval moeten de inschrijvers onder meer een inschrijvingsontwerp maken voor het project. Een vergoeding is daarmee op zijn plaats. Op basis van een geldige en volledige inschrijving wordt aan de inschrijvers, uitgezonderd de winnende partij, een vergoeding (excl. Btw) beschikbaar gesteld ter grootte van €10.000,- per inschrijver. Mocht de aanbesteder de opdracht geheel niet gunnen dan ontvangen alle inschrijvers een geldige, volledige en rechtmatige aanbieding hebben gedaan de aangegeven vergoeding.

Bijlage 1: Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Deze is als separate bijlage toegevoegd.

Bijlage 2: Format referentie kerncompetentie

Deze is als separate bijlage toegevoegd.

Bijlage 3: Voorbeeld tevredenheidsverklaring

Deze is als separate bijlage toegevoegd.

Bijlage 4: Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken gemeente Oisterwijk

Deze is als separate bijlage toegevoegd.

Bijlage 5: Eigen Verklaring Sanctiepakket Rusland

Deze is als separate bijlage toegevoegd.

Bijlage 6: Format referentie selectiecriteria

Deze is als separate bijlage toegevoegd.