



## **SELECTIELEIDRAAD**

Europese aanbesteding

## **KANAALZONE MALDEN**

Opdrachtgever:

Kenmerk:

Datum:

Status:

Gemeente Heumen

B004920/20251023-1/TdB/ISO:JPo

23 oktober 2025

Definitief

## 0. Inhoudsopgave

0.	Inhoudsopgave.....	2
1.	Inleiding .....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	De Opdrachtgever .....	4
1.3	De aanbesteding .....	4
1.4	Klachtenmeldpunt.....	5
1.5	De beoogde Opdrachtnemer.....	5
1.6	Leeswijzer.....	5
2.	Opdracht .....	7
2.1	Omvang en demarcatie.....	7
2.2	Planning en fasering .....	9
2.3	Grondrouting.....	9
2.4	Ontwikkelproces.....	10
2.5	Overeenkomsten en voorwaarden.....	11
3.	Procedure .....	14
3.1	Algemeen .....	14
3.2	Selectiefase.....	14
3.3	Aankondiging .....	15
3.4	Inlichtingen.....	15
3.5	Selectie .....	15
3.6	Rechtsbescherming en dergelijke .....	16
3.7	Terugtrekken Gegadigden .....	16
3.8	Wijzigingen samenstelling Gegadigden .....	17
3.9	BIBOB .....	17
3.10	Doorkijk naar de Gunningsfase .....	17
4.	Voorwaarden.....	20
5.	Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria .....	21
5.1	Inleiding .....	21
5.2	Uitsluitingsgronden .....	22
5.3	Geschiktheidseisen .....	22
5.4	Selectiecriteria.....	24
	<b>Selectie criterium 1: vergelijkbare complexiteit .....</b>	<b>24</b>
	<b>Selectie criterium 2: openbare ruimte .....</b>	<b>26</b>
	<b>Selectie criterium 4: waterlichaam .....</b>	<b>28</b>
	<b>Selectie criterium 5: aquathermie.....</b>	<b>29</b>
	<b>Totaalscore selectiecriteria .....</b>	<b>30</b>

6.	Bijlagen .....	32
6.1	Definities .....	32
6.2	Uniform Europees Aanbestedingsdocument .....	34
6.3	Formulier geschiktheidseis.....	35
6.4	Formulier selectiecriteria .....	36

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In december 2023 heeft gemeente Heumen een betonfabriek aan het Maas-Waalkanaal, inclusief de bijbehorende grond, gekocht. De aankoop maakt het mogelijk 640 woningen te realiseren in een gebied van ongeveer 10,1 ha. Hiervan is 9,1 ha in eigendom van de gemeente. De overige gronden zijn en blijven eigendom van Rijkswaterstaat, die haar medewerking aan de herontwikkeling heeft toegezegd.

Met de herontwikkeling van de **Kanaalzone** wil de gemeente meerdere doelen realiseren. Allereerst wordt nieuwe huisvesting gecreëerd om tegemoet te komen aan de behoefte van woningzoekenden. Daarnaast draagt de herontwikkeling bij aan het versterken van de kernfunctie en de economische structuur van Malden, waardoor ook het draagvlak voor voorzieningen wordt vergroot. Een belangrijk opgave is de ontsluiting van de kanaaloever, zodat deze beter toegankelijk wordt voor de kern van Malden. De kanaaloever is een belangrijke schakel in de langzaamverkeerroute die loopt van Cuijk naar Nijmegen. De gemeente streeft naar een groene en aantrekkelijke kanaaloever, die bijdraagt aan de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

## 1.2 De Opdrachtgever

**Gemeente Heumen** is een groene en dynamische gemeente in de provincie Gelderland, gelegen ten zuiden van Nijmegen. De gemeente omvat de kernen Malden, Heumen, Overasselt en Nederasselt en telt circa 17.000 inwoners. Heumen combineert een landelijke omgeving met een strategische ligging nabij belangrijke infrastructuur, zoals de A73. De gemeente zet sterk in op duurzaamheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit en werkt actief aan gebiedsontwikkelingen die bijdragen aan een toekomstbestendige leefomgeving. Meer informatie over de gemeente is te vinden via haar website. De gemeente wordt in deze leidraad aangeduid als 'de Opdrachtgever'.

Naast gemeente Heumen heeft **woningcorporatie Oosterpoort** (statutaire naam: Stichting Oosterpoort Wonen) een belangrijke rol in deze aanbesteding. Oosterpoort is een woningcorporatie die zorgt voor prettig en betaalbaar wonen voor mensen met een beperkt budget. Met een portefeuille van circa 5.000 sociale huurwoningen in de gemeenten Berg en Dal en Heumen biedt Oosterpoort passende huisvesting aan diverse doelgroepen. Naast het verhuren van woningen zet de corporatie zich in voor leefbare buurten, samenwerking met gemeenten, zorgorganisaties en welzijnswerk, en het realiseren van voorzieningen zoals brede scholen en zorgcentra. Meer informatie over Oosterpoort is te vinden via haar website. Oosterpoort is geen opdrachtgever van deze aanbesteding, maar is de beoogde afnemer van een deel van de te ontwikkelen en realiseren woningen. De Opdrachtgever en Oosterpoort verwachten hierover binnen een aantal maanden een overeenkomst te sluiten, zodat de afname van een deel van de woningen – uiteraard onder voorwaarden – is gegarandeerd voordat geselecteerde ondernemers in de Gunningsfase een definitieve inschrijving doen.

## 1.3 De aanbesteding

Op deze aanbesteding is de **Aanbestedingswet 2012** van toepassing.

De Opdrachtgever kiest voor een concurrentiegerichte dialoog. Deze aanbesteding bestaat uit twee stappen: de Selectiefase en de Gunningsfase. De Gunningsfase bestaat uit twee onderdelen: de Dialoog en de Inschrijving. In de Selectiefase kiest de Opdrachtgever de meest geschikte Gegadigden.

Deze partijen worden uitgenodigd om mee te doen aan de Gunningsfase. De Opdrachtgever is van plan om (maximaal) drie Gegadigden te selecteren voor deze fase. In de Gunningsfase krijgt één Inschrijver de opdracht gegund. Deelnemers aan de Selectiefase hebben geen recht op een vergoeding voor gemaakte kosten. In de Gunningsfase stelt de Opdrachtgever wél een vergoeding beschikbaar. Meer informatie hierover vindt u in paragraaf 3.9 van deze leidraad.

Gegadigden mogen niet onder voorwaarden deelnemen aan deze aanbesteding. Voorwaarden die door de Gegadigde worden gesteld of van toepassing worden verklaard, zijn uitdrukkelijk niet geldig.

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de aanbesteding tussentijds op te schorten of te stoppen. Ook kan hij besluiten om wel of geen nieuwe aanbestedingsprocedure te starten.

De aanbesteding verloopt via TenderNed. Communicatie die (potentiële) Gegadigden in het kader van de aanbestedingsprocedure met de Opdrachtgever voeren, dient via TenderNed te verlopen.

#### **1.4 Klachtenmeldpunt**

De Opdrachtgever heeft een klachtenmeldpunt ingericht voor deze aanbesteding. Als een Gegadigde of Inschrijver een klacht heeft, kan hij contact opnemen met [bestuurssecretariaat@heumen.nl](mailto:bestuurssecretariaat@heumen.nl). Vermeld hierbij duidelijk dat het om de Europese aanbesteding van de herontwikkeling van de Kanaalzone Malden gaat en dat u een klacht hebt. U dient het voornoemde e-mailadres alléén te gebruiken wanneer u een klacht wilt indienen en dus niet voor andere communicatie over de aanbesteding.

#### **1.5 De beoogde Opdrachtnemer**

De Opdrachtgever stelt eisen en heeft daarnaast ook wensen ten aanzien van Gegadigden en Inschrijvers. De eisen zijn uitgewerkt in de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en in de overeenkomsten, waaronder het Programma van eisen. De wensen zijn verwerkt in de selectiecriteria en het gunningscriterium. Wat hierin niet is opgenomen, is een profielschets van de gewenste Opdrachtnemer, met een beschrijving van onder meer houding en gedrag. De Opdrachtgever wil een Opdrachtnemer contracteren die proactief is, open communiceert, goed samenwerkt en tegelijkertijd de organisatie van Opdrachtgever (en ook die van Oosterpoort) niet belast wanneer dit niet nodig is. Een Opdrachtnemer die meedenkt, verantwoordelijkheid neemt en zich flexibel opstelt bij veranderingen. Eerlijkheid, betrouwbaarheid en aandacht voor het publieke belang zijn belangrijke eigenschappen van de Opdrachtnemer. De ideale Opdrachtnemer begrijpt de maatschappelijke context van de opdracht en heeft respect voor de omgeving en de betrokkenen.

Als Gegadigden zich niet herkennen in dit profiel, vraagt de Opdrachtgever hen om goed te (her)overwegen of deelname aan deze aanbesteding voor hen passend is.

#### **1.6 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 geeft een nadere toelichting op de opdracht. In hoofdstuk 3 wordt de aanbestedingsprocedure in grote lijnen uitgelegd. Hoofdstuk 4 beschrijft de voorwaarden voor aanmelding. In hoofdstuk 5 staan de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria. Tot slot biedt hoofdstuk 6 een overzicht van de definities en de bijlagen.

Als er tegenstrijdigheden zijn in de Aanbestedingsdocumenten, dan geldt dat het document dat hoger in de volgende opsomming staat, voorrang heeft op een document dat lager staat:

- 1 de nota('s) van inlichtingen, waarbij een nieuwe nota boven een oudere gaat;
- 2 de Selectieleidraad;
- 3 de bijlagen bij de Selectieleidraad.

Begrippen die in deze Selectieleidraad met een hoofdletter worden geschreven, zijn gedefinieerd in bijlage 6.1.

## 2. Opdracht

In dit hoofdstuk heeft de Opdrachtgever de informatie over de opdracht verzameld die volgens hem op dit moment in de procedure belangrijk is voor Gegadigden.

### 2.1 Omvang en demarcatie

De opdracht heeft betrekking op het plangebied, dat ligt tussen het centrum van Malden en het Maas-Waalkanaal. Het plangebied ligt ten zuiden van de Blankenbergseweg, ten westen van de Broekkant en ten noorden van de Eendenpoelseweg. Het plangebied is in de afbeelding met een witte, onderbroken lijn aangeduid.



De opdracht gaat over de herontwikkeling van het plangebied tot een nieuw woongebied. In totaal moeten er 640 woningen komen. De verdeling van de woningen moet aansluiten bij de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen van 8 maart 2023:

- **30% sociale huur.** Bij 640 woningen betekent dit 192 sociale huurwoningen. Woningcorporatie Oosterpoort neemt deze woningen af en verhuurt ze onder de liberalisatiegrens. Gedetailleerde eisen aan de woningen worden bekendgemaakt in de Gunningsfase. In deze Selectiefase volstaat de Opdrachtgever met de vermelding, dat het naar verwachting vooral gaat om woningen die lijken op de PMC6LLB- en PMC7LLB-typologie en daarnaast een klein aantal woningen van de PMC16-typologie volgens De Woonstandaard versie 3.1. Het is mogelijk dat het programma nog enigszins wijzigt.
- **Ten minste 37% middenhuur en/of betaalbare koop.** Bij 640 woningen gaat het om 237 woningen. Voor de middenhuur- en betaalbare koopwoningen moet de Opdrachtnemer zelf afnemers vinden. Ook mag hij zelf bepalen hoe hij het totaal verdeelt tussen middenhuur (tot € 1.184,82 per maand, prijspeil 2025) en betaalbare koop (tot € 405.000 per woning, prijspeil 2025). Bovendien mag de Opdrachtnemer de verhouding tussen huur- en koopwoningen na

gunning wijzigen, bijvoorbeeld in geval van gewijzigde marktomstandigheden. Oosterpoort heeft interesse om, naast de 30% sociale huur, circa 30 middenhuurwoningen af te nemen. De Opdrachtnemer kan hiervoor na gunning een aanbieding doen aan Oosterpoort. Aan deze interesse kan de Opdrachtnemer geen rechten of aanspraken ontlenen; zij vormt geen aanbod, opdracht of afnameverplichting van Oosterpoort.

- **De overige 33%.** De Opdrachtnemer mag zelf invullen tot welke betaalbaarheidscategorie deze woningen (eventueel) behoren. Het mogen betaalbare woningen zijn, maar dat is niet verplicht. De Opdrachtnemer mag zelf bepalen of deze woningen huur- dan wel koopwoningen zijn. Bovendien mag de Opdrachtnemer de verhoudingen na gunning wijzigen, bijvoorbeeld naar aanleiding van gewijzigde marktomstandigheden.

De volgende werkzaamheden maken in grote lijnen deel uit van de opdracht:

- Het ontwerpen van het hele plangebied.
- Het verkrijgen van alle benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen.
- Het kopen van de grond in het plangebied van de Opdrachtgever.
- Het bouwrijp maken van het hele plangebied, inclusief het slopen van bestaande gebouwen, zoals de betonfabriek en de bedrijfsgebouwen aan de Eendenpoelseweg. Na dialoogronde 1 neemt de Opdrachtgever een besluit of (en zo ja, onder welke voorwaarden) hij eventueel bereid is om aan de Opdrachtnemer onbebouwde grond te leveren en dan dus zelf te zorgen voor de sloop van de bestaande gebouwen. Een voorwaarde voor een positief besluit is in elk geval dat dit voor zowel Opdrachtgever als de Opdrachtnemer voordeel oplevert.
- Het ontwikkelen, bouwen en verkopen van sociale huurwoningen volgens het Programma van eisen van Oosterpoort. De levering omvat ook de bijbehorende grond tegen een vooraf door de Opdrachtgever vastgestelde prijs, die de Opdrachtgever in de Gunningsfase bekend maakt.
- Het ontwikkelen, bouwen en verkopen/verhuren van alle overige woningen.
- Het ontwikkelen en bouwen van parkeerplaatsen voor alle woningen; alsmede het verkopen of anderszins privaat uitgeven van de parkeerplaatsen die zijn bestemd voor de middenhuur- en koopwoningen.
- Het woonrijp maken van het hele gebied, waaronder de openbare ruimte die na oplevering door de Opdrachtgever wordt beheerd. Deze moet voldoen aan het Programma van eisen van de Opdrachtgever.
- Het om niet terugleveren van de woonrijpe openbare ruimte aan de Opdrachtgever, inclusief de parkeerplaatsen die zijn bestemd voor de sociale huurwoningen en de openbare parkeerplaatsen. Voor zover openbare parkeerplaatsen zich in een gebouwde parkeervoorziening bevinden, worden deze echter niet aan de Opdrachtgever teruggeleverd, maar door de Opdrachtnemer privaat uitgegeven en ondergebracht bij een VvE of een andere beheerstructuur die verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud.
- Het juridisch bewoonbaar maken van het gebied. Dit omvat onder andere het verkrijgen van splitsingsakten en het oprichten en begeleiden van verenigingen van eigenaren.

In het plangebied is ruimte voor beperkte horeca, maatschappelijke functies en gezondheidsvoorzieningen als deze de leefbaarheid en levendigheid van de Kanaalzone versterken. Het is aan de Opdrachtnemer om deze (eventueel) te ontwikkelen, bouwen en verkopen, voor eigen rekening en risico.

Het ontwerp van het plangebied in het algemeen, en van de woningen in het bijzonder, moet zo worden gemaakt dat onnodige verenigingen van eigenaren voor Oosterpoort worden voorkomen. Dit betekent onder andere dat er geen woongebouwen mogen komen waarin woningen van Oosterpoort worden gecombineerd met woningen die niet door Oosterpoort worden afgenomen. Door deze scheiding heeft Oosterpoort in al haar gebouwen in het plangebied de beschikking over eigen entrees, liften, trappenhuizen, fietsenstallingen, afvalruimtes, installatieruimtes en aansluitingen voor nutsvoorzieningen. De Opdrachtgever en Oosterpoort hebben overigens wel de

wens dat het plangebied een gemengde wijk wordt, waarin niet alle woningen van Oosterpoort aan een kant en de andere woningen aan de andere kant liggen.

De Opdrachtgever begrijpt dat het stellen van veel of strenge eisen ondernemers kan afschrikken en hun creativiteit kan beperken. Dit kan ervoor zorgen dat de markt minder interesse heeft in de herontwikkeling. Ook kan het invloed hebben op het verdienmodel van ondernemers, wat kan leiden tot een lagere grondbieding. Daarom wil de Opdrachtgever terughoudend zijn met het stellen van eisen, waar dat kan. De inhoudelijke en procesmatige eisen van de Opdrachtgever en Oosterpoort zijn opgenomen in een Programma van eisen. Het Programma van eisen bestaat uit meerdere onderdelen en wordt bij de start van de Gunningsfase beschikbaar gesteld aan de Geselecteerde Gegadigden.

## 2.2 Planning en fasering

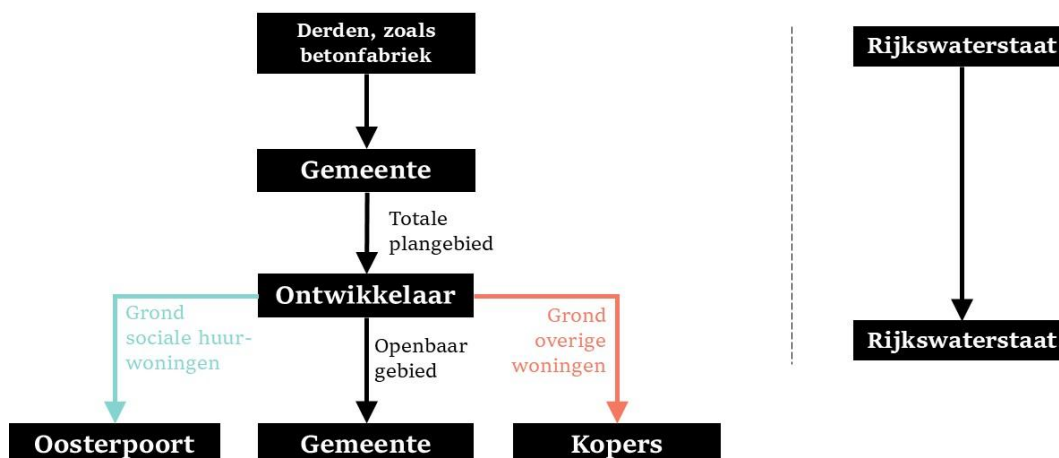
De Opdrachtnemer moet zich aan de volgende planningseisen houden:

- **Oplevering van ten minste 50% van het totaal aantal woningen uiterlijk 1 januari 2030.** Op het moment dat 50% van alle woningen is opgeleverd, moet ook minimaal 50% van de sociale huurwoningen én 50% van de middenhuur- en betaalbare koopwoningen klaar zijn.
- **Oplevering van ten minste 75% van het totaal aantal woningen uiterlijk 1 oktober 2031.** Als 75% van alle woningen is opgeleverd, moet ook minstens 75% van de sociale huur-, middenhuur- en betaalbare koopwoningen gereed zijn.
- **Indien de ontwikkelaar het plangebied gefaseerd ontwikkelt: start van de realisatie van de laatste fase vóór 1 oktober 2032.** Deze eis hangt samen met de Wbi-subsidie die het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan gemeente Heumen heeft toegekend voor de ontwikkeling van het plangebied. Als deze planningseis niet wordt gehaald, loopt de Opdrachtgever het risico dat de subsidie wordt teruggevorderd.

De Opdrachtnemer mag de verdere planning zelf invullen, zolang hij aan bovenstaande eisen voldoet.

## 2.3 Grondrouting

De Opdrachtgever is eigenaar van het grootste deel van het plangebied, ongeveer 9,1 hectare. De overige delen, ongeveer 1 hectare, zijn en blijven in eigendom van Rijkswaterstaat. De manier waarop de Opdrachtgever de overdracht van zijn gronden regelt, wordt hierna schematisch weergegeven. Het is de voorkeursrouting van de Opdrachtgever.



De Opdrachtgever verkoopt de grond aan de Opdrachtnemer. De grond waarop de sociale huurwoningen voor Oosterpoort komen, verkoopt de Opdrachtgever ook aan de Opdrachtnemer. De Opdrachtnemer is verplicht deze grond voor een vooraf door de Opdrachtgever vastgestelde en in de Gunningsfase bekend gemaakte prijs door te leveren aan Oosterpoort. De delen van het plangebied die openbaar gebied worden, levert de Opdrachtnemer bij oplevering *om niet* terug aan de Opdrachtgever. Indien uit de fiscale optimalisatie blijkt dat dit gunstiger is, kan de Opdrachtgever besluiten dat deze gronden eigendom van de Opdrachtgever blijven en de Opdrachtnemer voor de duur van de werkzaamheden een gebruiksrecht krijgt.

Aan de ontwikkeling van de Kanaalzone is ook de herontwikkeling van het sportpark van sv Juliana '31 verbonden. Deze herontwikkeling omvat een nieuw sportpark met vijf velden, een nieuw clubhuis, kleedkamers en een tribune. Deze opgave valt buiten de opdracht die via deze aanbestedingsprocedure wordt aanbesteed. Wel is het mogelijk dat de uitvoering van de Kanaalzone en de herontwikkeling van het sportpark gelijktijdig plaatsvinden.

## 2.4 Ontwikkelproces

De ontwikkeling van de Kanaalzone is de grootste gebiedsontwikkeling van de Opdrachtgever in de afgelopen jaren. De Opdrachtgever wil en kan het financiële risico niet dragen dat deze ontwikkeling niet succesvol blijkt. Vanwege de grootte van het project zijn er grote bedragen mee gemoeid, zeker in verhouding tot de gemeentelijke begroting. De Opdrachtgever heeft geen andere projecten waarmee eventuele tegenvallers kunnen worden opgevangen. Daarom is het voor de Opdrachtgever belangrijk dat al in een vroeg stadium duidelijk is dat de opbrengsten uit de grondverkoop voldoende zijn om alle kosten van de Opdrachtgever te dekken.

De Opdrachtgever wil de risico's én kansen van de ontwikkeling volledig overdragen aan de Opdrachtnemer. Deze voert de ontwikkeling uit voor eigen rekening en risico, inclusief de verkoop/verhuur van de woningen. Wel is de Opdrachtgever bereid om het risico te dragen dat hoort bij het opstellen van een nieuw omgevingsplan. In verband hiermee worden in de overeenkomsten enkele ontbindende voorwaarden opgenomen. De Opdrachtgever verwacht in de eerste helft van 2026 te starten met de procedure voor het vaststellen van dit nieuwe omgevingsplan.

De volgende figuur geeft het ontwikkelproces schematisch weer, met de belangrijkste stappen en overeenkomsten.



In de figuur hebben de *Koop-/ontwikkelovereenkomst*, de *Turnkey-overeenkomst* en de *Koopovereenkomst*, samen met de bijbehorende mijlpalen, elk een eigen kleur. De *koop-/aannemingsovereenkomsten* houden verband met de *Koop-/ontwikkelovereenkomst* en hebben in de figuur dezelfde kleur. De *Gunningsfase* eindigt met het ondertekenen van de *Koop-/ontwikkelovereenkomst*, de *Koopovereenkomst* en de *Turnkey-overeenkomst*. Deze drie overeenkomsten zijn met elkaar verbonden, worden ongeveer gelijktijdig ondertekend en treden pas in werking zodra alle drie zijn getekend.

De Opdrachtgever wil in de aanbestedingsfase, vanuit zijn privaatrechtelijke rol, nauw betrokken zijn bij de ontwikkeling van het plan. In deze fase krijgt het plan vorm. Zodra de Koop-/ontwikkelovereenkomst is ondertekend, liggen de hoofdlijnen van het plan vast. Vanaf dat moment heeft de Opdrachtgever in principe geen invloed meer op het ontwerp van het plangebied vanuit zijn privaatrechtelijke rol. De Opdrachtnemer werkt het ontwerp verder uit en de rol van de Opdrachtgever verandert:

- Vanuit zijn privaatrechtelijke rol volgt de Opdrachtgever de ontwikkeling en uitvoering op afstand. Hij controleert (of kan controleren) of de Opdrachtnemer zich aan de afspraken uit de Koop-/ontwikkelovereenkomst houdt.
- Vanuit zijn publiekrechtelijke rol beoordeelt de Opdrachtgever of de verdere ontwikkeling en uitvoering voldoen aan de wetgeving, inclusief het omgevingsplan en de omgevingsvergunning.

Oosterpoort wil de planontwikkeling in alle fases kunnen toetsen en/of accepteren op basis van de Turnkey-overeenkomst. Daarnaast vindt Oosterpoort het belangrijk om al in een vroeg stadium duidelijkheid te hebben over de ligging van de woningen in het plangebied, de kwaliteit en de planning.

Zodra het ontwerp is afgerond en de vergunning is verleend, sluit de Opdrachtnemer koop-/aannemingsovereenkomsten met de kopers (dan wel huurovereenkomsten met de huurders). De Opdrachtgever heeft hier geen directe invloed op, behalve voor zover hij vooraf eisen heeft vastgelegd in de Koop-/ontwikkelovereenkomst. Een voorbeeld van zo'n eis is het gebruik van een garantie-/waarborgregeling. Ook kan het gaan om verplichtingen voor het in stand houden van bijvoorbeeld hagen of andere erfafscheidingen, als die van toepassing zijn.

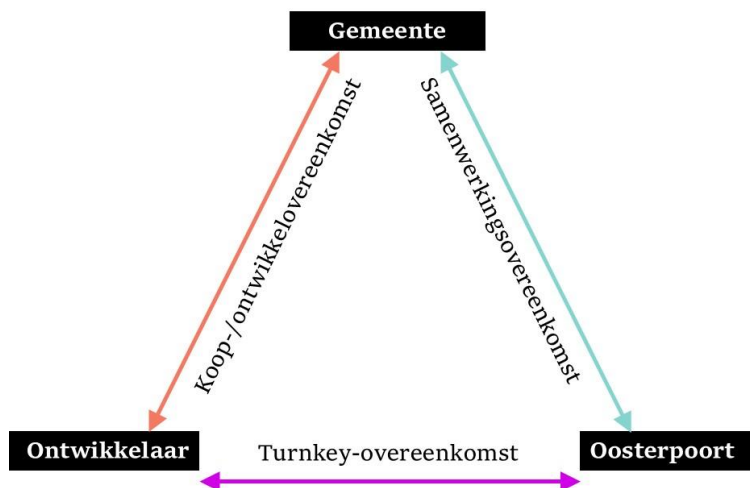
De Opdrachtgever levert de grond aan de Opdrachtnemer zodra aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De Opdrachtgever heeft vastgesteld dat het ontwerp van de Opdrachtnemer voldoet aan de eisen uit de Koop-/ontwikkelovereenkomst, of verwacht dat dit op korte termijn het geval is; én
- De Opdrachtnemer beschikt over alle (onherroepelijke) vergunningen, beschikkingen, ontheffingen en toestemmingen.

Als de Opdrachtnemer ervoor kiest om het plangebied in fases te ontwikkelen, is de Opdrachtgever bereid de grond ook in fases te leveren. In dat geval gebeurt de betaling van de grond door de Opdrachtnemer eveneens gefaseerd.

## **2.5 Overeenkomsten en voorwaarden**

Als resultaat van deze aanbesteding worden meerdere overeenkomsten gesloten. De overeenkomsten tussen de Opdrachtgever (de gemeente), Oosterpoort en de Opdrachtnemer (de ontwikkelaar) zijn in de volgende afbeelding schematisch weergegeven. De afspraken die de Opdrachtnemer maakt met kopers, (onder)aannemers, beleggers of huurders zijn niet in deze afbeelding opgenomen.



### Tussen gemeente en ontwikkelaar: Koop-/ontwikkelovereenkomst

De Koop-/ontwikkelovereenkomst beschrijft de verplichtingen van de Opdrachtnemer voor het ontwerpen en realiseren van het plangebied. Ook regelt deze overeenkomst de levering van de grond aan de Opdrachtnemer. In de overeenkomst worden onder andere de volgende afspraken vastgelegd:

- de verplichting om het plangebied te ontwerpen en te realiseren;
- de verplichting tot levering en aankoop van de grond, eventueel in fases;
- de verplichting tot *om niet* teruglevering van het openbare gebied dat de Opdrachtnemer woonrijp maakt (of een tijdelijk gebruiksrecht voor de Opdrachtnemer, indien uit de fiscale optimalisatie blijkt dat dit gunstiger is);
- de eisen aan de hoeveelheid en kwaliteit van wat de Opdrachtnemer oplevert;
- de mijlpalen en mogelijkheden voor fasering;
- de momenten waarop en de eisen waaraan het werk wordt getoetst;
- de vaste prijs die de Opdrachtnemer voor de grond betaalt;
- de betalingsvoorwaarden;
- de eisen aan algemene aansprakelijkheids-, beroepsaansprakelijkheids- en CAR-verzekeringen;
- de boete die de Opdrachtnemer aan de Opdrachtgever verschuldigd is indien de Opdrachtnemer de woningen, parkeerplaatsen en/of het openbare gebied niet tijdig realiseert;
- de zekerheidsstelling: een onherroepelijke bankgarantie op eerste afroep ter grootte van 5% van de grondbieding. De zekerheidsstelling gaat in bij ondertekening van de Koop-/ontwikkelovereenkomst en eindigt zodra de Opdrachtnemer het openbare gebied woonrijp heeft opgeleverd (en tevens, indien van toepassing, het openbare gebied heeft teruggeleverd aan de Opdrachtgever);
- de eis om te werken met contractpartners die beschikken over de volgende certificaten:
  - een kwaliteitsmanagementsysteem volgens ISO 9001 (voor de bouwkundige hoofdaannemer(s), de hoofdinstallateur(s) en hoofdaannemer van terrein/infrastructuur)
  - een milieuzorgsysteem volgens ISO 14001 (voor de bouwkundige hoofdaannemer(s), de hoofdinstallateur(s) en hoofdaannemer van terrein/infrastructuur)
  - een veiligheidsmanagementsysteem volgens ISO 45001 (voor de bouwkundige hoofdaannemer(s), de hoofdinstallateur(s) en hoofdaannemer van terrein/infrastructuur);
- verplichtingen die de Opdrachtgever doorlegt, zoals zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding;
- de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om de grond te leveren;
- eisen die de Opdrachtgever stelt aan de koop-/aannemingsovereenkomsten met particulieren, zoals garantie-/waarborgregelingen;
- de Social Return On Investment (SROI)-eisen die voor de Opdrachtnemer gelden: deze bedragen 0,2% van de waarde van de grondbieding en dienen te worden ingevuld via het SROI-loket van het WerkBedrijf Rijk van Nijmegen;

- de gevolgen als de Koopovereenkomst en/of Turnkey-overeenkomst wordt ontbonden;
- ontbindende en opschortende voorwaarden, zoals het verkrijgen van een onherroepelijk omgevingsplan, (onherroepelijke) vergunningen/beschikkingen/ontheffingen/toestemmingen en de uiterste datum waarop met de bouw moet zijn begonnen.

De Opdrachtgever staat in de Gunningsfase én na gunning van de opdracht open voor overleg over (aanpassing van) de fiscale structuur van de grondlevering. Uitgangspunt hierbij is dat de positie van de Opdrachtgever als niet-afrekgerechtigde partij geen btw- of ander nadeel voor de Opdrachtgever mag opleveren. Indien zich door planvorming of fasering een situatie voordoet waarin een dergelijk nadeel dreigt te ontstaan, zal de Opdrachtnemer op verzoek van de Opdrachtgever instemmen met een alternatieve fiscale inrichting van de transactie die dit nadeel voor de Opdrachtgever voorkomt of wegneemt.

### **Tussen ontwikkelaar en Oosterpoort: Turnkey-overeenkomst**

De Turnkey-overeenkomst beschrijft de verplichtingen van de Opdrachtnemer voor het ontwerpen en realiseren van de sociale huurwoningen. In de overeenkomst zijn onder andere de volgende afspraken vastgelegd:

- de verplichting om de sociale huurwoningen te ontwerpen en (eventueel in fases) te realiseren;
- de eisen aan de hoeveelheid en kwaliteit van de woningen;
- de mijlpalen en de mogelijkheden voor fasering;
- de toetsings- en acceptatiemomenten tijdens het ontwerp en bij de oplevering en de eisen waaraan wordt getoetst c.q. op basis waarvan wordt geaccepteerd;
- de vaste prijs voor de woningen;
- de betalingsvoorwaarden;
- de eisen aan algemene aansprakelijkheids-, beroepsaansprakelijkheids- en CAR-verzekeringen;
- de boete die de Opdrachtnemer aan Oosterpoort verschuldigd is indien de Opdrachtnemer de sociale huurwoningen niet tijdig realiseert;
- zekerheidsstelling: een onherroepelijke, bankgarantie op eerste afroep ter grootte van 5% van de prijs van de woningen. Oosterpoort staat daarnaast in beginsel niet afwijzend tegenover een alternatieve zekerheid in de vorm van betalingsafspraken, waarbij Oosterpoort een bedrag dat gelijk is aan de waarde van voornoemde bankgarantie, inhoudt op de betalingen die zij aan de Opdrachtnemer verschuldigd is;
- de eis om te werken met onderaannemers die beschikken over:
  - een kwaliteitsmanagementsysteem volgens ISO 9001 (voor de bouwkundige hoofdaannemer en de hoofdinstante(s)),
  - een milieuzorgsysteem volgens ISO 14001 (voor de bouwkundige hoofdaannemer en de hoofdinstante(s)),
  - een veiligheidsmanagementsysteem volgens ISO 45001 (voor de bouwkundige hoofdaannemer en de hoofdinstante(s));
- de Social Return On Investment (SROI)-eisen die voor de Opdrachtnemer gelden: deze bedragen 0,2% van de waarde van de af te nemen woningen en dienen te worden ingevuld via het SROI-loket van het WerkBedrijf Rijk van Nijmegen;
- de gevolgen bij ontbinding van de verbonden Koop-/ontwikkelovereenkomst of Koopovereenkomst;
- ontbindende en opschortende voorwaarden, zoals een onherroepelijk omgevingsplan, (onherroepelijke) vergunningen/beschikkingen/ontheffingen/toestemmingen, acceptatie van het ontwerp, goedkeuring door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de uiterste datum waarop gestart moet zijn met de bouw.

De Koop-/ontwikkelovereenkomst en de Turnkey-overeenkomst worden bij de start van de Gunningsfase beschikbaar gesteld aan de Geselecteerde Gegadigden.

### 3. Procedure

#### 3.1 Algemeen

De Opdrachtgever heeft gekozen voor een concurrentiegerichte dialoog, omdat de inhoudelijke eisen aan de opdracht alleen op hoofdlijnen zijn uitgewerkt. De Opdrachtgever vindt het belangrijk om de ruimte die Geselecteerde Gegadigden in de Gunningsfase krijgen bij het maken van hun ontwerpen, goed te begeleiden voordat zij een Inschrijving indienen.

De aanbesteding bestaat uit twee fases: de Selectiefase en de Gunningsfase. In de Selectiefase wordt gekeken naar de kwaliteit van de Gegadigden. In de Gunningsfase wordt de kwaliteit van de Inschrijvingen beoordeeld.

In dit hoofdstuk wordt de procedure toegelicht, aan de hand van de volgende planning.

Selectiefase	
Aankondiging op TenderNed	donderdag 23 oktober 2025
Selectieleidraad op TenderNed	donderdag 23 oktober 2025
Uiterste datum voor ontvangst vragen nota 1	dinsdag 11 november 2025, 15.00 uur
Publiceren nota van inlichtingen 1	circa vrijdag 21 november 2025
Uiterste datum ontvangst aanmelding	dinsdag 2 december 2025, 15.00 uur
Bekendmaking voorlopig selectiebesluit	circa dinsdag 16 december 2025
Einde bezwaartermijn	14 dagen na bekendmaking voorlopig selectiebesluit

Gunningsfase	
Publicatie Gunningsleidraad op TenderNed en uitnodiging voor dialoog	week 05/2026
Dialoogronde 1	week 10/2026
Uiterste datum voor ontvangst vragen nota 1	week 11/2026
Publiceren nota van inlichtingen 1	week 12/2026
Dialoogronde 2	week 14/2026
Uiterste datum voor ontvangst vragen nota 2	week 15/2026
Publiceren nota van inlichtingen 2	week 16/2026
Dialoogronde 3	week 19/2026
Uiterste datum voor ontvangst vragen nota 3	week 20/2026
Publiceren nota van inlichtingen 3	week 21/2026
Uitnodiging voor het doen van een Inschrijving	week 21/2026
Uiterste termijn voor indienen Inschrijving	week 23/2026
Bekendmaken gunning, start bezwaartermijn	circa eind juni 2026
Ondertekening overeenkomsten	medio 2026

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de planning te wijzigen.

#### 3.2 Selectiefase

De aanbesteding begint met de Selectiefase. In deze fase beoordeelt de Opdrachtgever de aanmeldingen op basis van de aanmeldingsvoorwaarden, de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen. Gegadigden die niet vallen onder een uitsluitingsgrond en die voldoen aan de

voorwaarden en eisen, komen in principe in aanmerking voor een uitnodiging voor de Gunningsfase. Er zijn twee mogelijkheden:

- Als maximaal drie Gegadigden niet vallen onder een uitsluitingsgronde en aan de voorwaarden en eisen voldoen, worden deze Gegadigden uitgenodigd voor de Gunningsfase.
- Als vier of meer Gegadigden niet vallen onder een uitsluitingsgronde en aan de voorwaarden en eisen voldoen, voert de Opdrachtgever een Nadere Selectie uit om te bepalen welke Gegadigden worden uitgenodigd.

### **3.3 Aankondiging**

De aankondiging van deze aanbesteding is op de datum genoemd in paragraaf 3.1 gepubliceerd via TenderNed. Deze aankondiging is automatisch ook geplaatst op Tenders Electronic Daily (TED). De Selectieleidraad is digitaal beschikbaar gesteld op TenderNed.

### **3.4 Inlichtingen**

De Opdrachtgever geeft (potentiële) Gegadigden de mogelijkheid om vragen te stellen. Dit kan via de vraag- en antwoordmodule op TenderNed. Alleen vragen die op tijd via deze module worden ingediend, worden in behandeling genomen. De Opdrachtgever kan Gegadigden toestaan vragen op een andere manier in te dienen, bijvoorbeeld bij technische problemen met TenderNed. De antwoorden worden schriftelijk gegeven in een nota van inlichtingen, die wordt gepubliceerd op TenderNed.

Als een Gegadigde kan aantonen dat het openbaar maken van zijn vraag schade kan toebrengen aan zijn gerechtvaardigde commerciële belangen, kan de Opdrachtgever besluiten om de vraag individueel te beantwoorden. Als een Gegadigde zo'n vertrouwelijke vraag heeft, moet hij deze stellen via de berichtenmodule in TenderNed. Daarbij moet hij duidelijk en goed onderbouwd uitleggen waarom hij vertrouwelijke, individuele beantwoording vraagt. Voordat de Opdrachtgever een antwoord geeft, laat hij aan de Gegadigde weten of hij het ermee eens is dat de vraag en het antwoord vertrouwelijk blijven. Als de Opdrachtgever en de Gegadigde het hierover niet eens worden, mag de Gegadigde ervoor kiezen om de vraag in te trekken.

### **3.5 Selectie**

De Opdrachtgever informeert de Gegadigden via TenderNed over welke Gegadigden hij van plan is uit te nodigen voor deelname aan de Gunningsfase.

Iedere belanghebbende die het niet eens is met deze uitkomst van de Selectiefase, moet binnen de bezwaartermijn een kort geding starten door een dagvaarding te betekenen. De bezwaartermijn is 14 kalenderdagen na de bekendmaking van het selectiebesluit. Deze termijn is bindend. Als de termijn is verstreken, neemt de Opdrachtgever geen bezwaren meer in behandeling en is een kort geding tegen de uitslag van de Selectiefase niet meer mogelijk. De belanghebbende heeft dan zijn rechten verspeeld.

Na afloop van deze termijn dan wel na afhandeling van de bezwaren is de Opdrachtgever vrij om de aanbesteding voort te zetten op basis van het selectiebesluit en om de Geselecteerde Gegadigden uit te nodigen voor de Gunningsfase.

### **3.6 Rechtsbescherming en dergelijke**

Door een aanmelding in te dienen, verklaart elke Gegadigde zich zonder voorbehoud akkoord met de uitgangspunten en voorwaarden van de aanbestedingsprocedure zoals beschreven in de Aanbestedingsdocumenten die in de Selectiefase zijn verstrekt.

Op deze aanbesteding is het Nederlands recht van toepassing. Als er een geschil ontstaat tussen enerzijds een Gegadigde, Geselecteerde Gegadigde of Inschrijver en anderzijds de Opdrachtgever, en zij kunnen dit niet onderling oplossen, dan moet het geschil exclusief worden voorgelegd aan de Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem. Gaat het geschil over de uitslag van de Selectiefase of Gunningsfase, dan moet dit gebeuren binnen de in paragraaf 3.5 (voor de Selectiefase) of paragraaf 3.9 (voor de Gunningsfase) genoemde termijn. Deze termijnen zijn vervaltermijnen. Dit betekent dat er binnen die termijn een kort geding gestart moet zijn via een dagvaarding. Na afloop van de termijn is het niet meer mogelijk bezwaar te maken.

Deze Selectieleidraad en de bijbehorende documenten zijn met grote zorg samengesteld. De Opdrachtgever verwacht van Gegadigden een actieve houding. Dat betekent dat zij verplicht zijn om vóór de aanmeldingsdatum fouten, onduidelijkheden of tegenstrijdigheden in de documenten te melden of hierover vragen te stellen. Zo kan de Opdrachtgever deze op tijd herstellen.

Als er geen vragen of meldingen worden gedaan, gaat de Opdrachtgever ervan uit dat de aanbesteding zonder bezwaar kan doorgaan. Een Gegadigde die geen melding maakt vóór de aanmelding, doet afstand van het recht om later nog bezwaar te maken over eventuele fouten of tegenstrijdigheden.

Mondelinge informatie die tijdens deze aanbesteding wordt gegeven, is juridisch niet geldig.

De Opdrachtgever mag controleren of de door Gegadigden aangeleverde gegevens juist zijn. In dat kader mag hij ook referenten benaderen. Gegadigden zijn verplicht hieraan mee te werken.

Als een Gegadigde zich niet aan de voorschriften of eisen uit de Aanbestedingsdocumenten houdt, kan de Opdrachtgever hem uitsluiten van (verdere) deelname. In dat geval hoeft de Opdrachtgever geen vergoeding of kosten te betalen.

Als later blijkt dat een Gegadigde onjuiste of onvolledige informatie heeft gegeven, kan de Opdrachtgever hem ook dan uitsluiten van verdere deelname, zonder enige verplichting tot vergoeding.

Onder verwijzing naar paragraaf 3.4 zal de Opdrachtgever alle (overige) informatie van Gegadigden vertrouwelijk behandelen. Deze informatie wordt alleen gedeeld met medewerkers, adviseurs en andere betrokkenen aan de zijde van de Opdrachtgever. Uitzonderingen zijn mogelijk als de wet of een rechtszaak openbaarmaking verplicht stelt.

### **3.7 Terugtrekken Gegadigden**

Indien één of meerdere Geselecteerde Gegadigden zich terugtrekken, kan de Opdrachtgever besluiten om de vrijgekomen plaats(en) te laten innemen door (een) Gegadigde(n) die in eerste instantie niet was/waren geselecteerd voor deelname aan de Gunningsfase. Hiervoor nodigt de Opdrachtgever – in voorkomend geval – eerst de Gegadigde uit die in de Selectiefase een geldige aanmelding heeft gedaan en is geëindigd op de hoogste positie die niet voor deelname aan de Gunningsfase in aanmerking komt. Als deze Gegadigde niet alsnog wenst deel te nemen, nodigt de

Opdrachtgever de Gegadigde uit die een geldige aanmelding heeft gedaan en is geëindigd op de een-na-hoogste positie die niet voor deelname aan de Gunningsfase in aanmerking komt. Enzovoort.

### **3.8 Wijzigingen samenstelling Gegadigden**

Tijdens deze aanbestedingsprocedure mogen Gegadigden hun samenstelling wijzigen, maar alleen met voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Opdrachtgever. De Opdrachtgever kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden, maar zal toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

Om toestemming te krijgen, moet de Gegadigde aantonen dat hij – ook na de wijziging – nog steeds voldoet aan alle eisen die tot dat moment binnen deze aanbestedingsprocedure zijn gesteld. Als er een Nadere Selectie heeft plaatsgevonden, moet de Gegadigde bovendien laten zien dat hij zich in de nieuwe samenstelling opnieuw zou kwalificeren op basis van de selectiecriteria.

Bij een wijziging in een vergevorderd stadium van de Gunningsfase geldt dat de Opdrachtgever alleen toestemming geeft in zeer bijzondere gevallen, bijvoorbeeld bij (dreigend) faillissement.

Gegadigden die een wijzigingsverzoek willen indienen, moeten hiervoor via TenderNed contact opnemen met de Opdrachtgever.

### **3.9 BIBOB**

De Opdrachtgever kan bij deze aanbestedingsprocedure toepassing geven aan de Wet Bibob. Doel van deze wet is te voorkomen dat de overheid door middel van aanbestedingen onbedoeld strafbare activiteiten faciliteert.

Hiertoe kan de Opdrachtgever Gedadigde/Geselecteerde Gegadigden/Inschrijvers verzoeken een Bibob-vragenformulier in te vullen en de daarin gevraagde gegevens te verstrekken. Het niet, niet juist of niet tijdig verstrekken van de gevraagde gegevens kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure, zonder vergoeding van kosten.

De Opdrachtgever kan het Landelijk Bureau Bibob om advies vragen:

- vóór gunning van een opdracht;
- tijdens de uitvoering van de overeenkomst, alvorens over te gaan tot ontbinding;
- ten aanzien van een onderaannemer, alvorens toestemming te verlenen voor diens inzet.

Het advies van het Landelijk Bureau Bibob ondersteunt de Opdrachtgever bij de eigen inhoudelijke beoordeling. Indien advies wordt gevraagd, wordt de gestanddoeningstermijn verlengd met maximaal twaalf weken, doch in ieder geval tien kalenderdagen na ontvangst van het advies.

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor een overeenkomst te ontbinden als na gunning feiten of omstandigheden bekend worden die, als deze vooraf bekend waren geweest, aanleiding hadden gegeven om de opdracht niet te gunnen.

### **3.10 Doorkijk naar de Gunningsfase**

De Opdrachtgever kiest ervoor om de Dialoog en het doen van Inschrijvingen in opeenvolgende stappen te laten plaatsvinden. Eerst worden de Gegadigden uitgenodigd om deel te nemen aan de Dialoog. Pas op een later moment ontvangen zij een uitnodiging om een Inschrijving in te dienen.

De uitnodiging voor de Dialoog bevat onder andere de definitieve data waarop de gesprekken plaatsvinden, de onderwerpen die besproken worden en welke Producten de Geselecteerde Gegadigden moeten aanleveren.

Tegelijk met de uitnodiging voor deelname aan de Dialoog ontvangen de Geselecteerde Gegadigden ook de Gunningsleidraad, de concept Koop-/ontwikkelovereenkomst met bijlagen, de concept Turnkey-overeenkomst met bijlagen en het Programma van eisen.

### **Dialoog**

De Dialoog bestaat voorlopig uit drie rondes. In elke ronde worden verschillende onderwerpen besproken. Naar verwachting komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Dialoogronde 1
  - de eisen en wensen van de Opdrachtgever en Oosterpoort, en eventuele suggesties voor aanpassing;
  - de eventuele optimalisaties die de Geselecteerde Gegadigden zien, bijvoorbeeld ten aanzien van de grondrouting en de staat waarin de grond wordt overgedragen;
  - de (ontwerp)oplossingsrichtingen die de Geselecteerde Gegadigden voorstellen;
  - een eerste indicatie van de grondbieding.
- Dialoogronde 2
  - de ontwerp oplossing die de Geselecteerde Gegadigden voor ogen hebben;
  - een herziene indicatie van de grondbieding.
- Dialoogronde 3
  - de niet-bindende conceptinschrijving.

De Geselecteerde Gegadigden moeten voorafgaand aan elke dialoogronde bepaalde Producten aanleveren. De Producten hebben betrekking op de onderwerpen die in de Dialoog aan bod komen en bestaan onder meer uit notities, ontwerpen en berekeningen. De eisen aan de uitgebreidheid en mate van detail van de Producten nemen toe van dialoogronde 1 naar dialoogronde 3. De Opdrachtgever gebruikt de Producten om de gesprekken goed voor te bereiden.

Als de Opdrachtgever daar aanleiding toe ziet, kan hij besluiten om één of meer extra dialoogrondes te organiseren.

Het mogelijk is dat de Opdrachtgever naar aanleiding van het verloop van de Dialoog zijn eisen versoepelt dan wel strenger maakt. Tevens is het mogelijk dat in geval van versoepeling (het deel van) de eis die wordt versoepeld, wordt toegevoegd aan de wensen (het gunningscriterium).

### **Inschrijving**

De Inschrijving die Inschrijvers indienen, moet bestaan uit de volgende onderdelen:

- een gebiedsvisie;
- een structuurontwerp van het volledige plangebied (woningen, parkeerplaatsen en privé- en openbare buitenruimte), met een verkavelingsplan;
- een voorontwerp van de sociale huurwoningen voor Oosterpoort (gebouw- en woningniveau);
- een beschrijving van de circulariteit van het ontwerp;
- een ontwikkel- en verkoopstrategie;
- een grondbieding.

De Opdrachtgever en Oosterpoort stellen de prijs van de sociale huurwoningen die Oosterpoort aan de Opdrachtnemer betaalt, gezamenlijk vast. Deze prijs maakt geen deel uit van het gunningscriterium en zal een op de markt gangbare prijs zijn. Verder stelt de Opdrachtgever een minimale grondbieding vast. De Opdrachtgever maakt de vaste prijs en minimale grondbieding bekend aan de Geselecteerde Gegadigden bij de start van de Gunningsfase.

### **Gunningscriterium en beoordelingsmethodiek**

Het gunningscriterium is de beste prijs-kwaliteitsverhouding. Dit betekent dat Inschrijvers een lagere grondbieding tot op zekere hoogte kunnen compenseren met een hogere kwaliteit. De beoordeling maakt gebruik van de gunnen-op-waarde-methodiek, waarbij de waarde van de kwaliteit in geld wordt uitgedrukt en bij de grondbieding wordt opgeteld. De systematiek wordt verder toegelicht in de gunningsleidraad. Het uitgangspunt is dat het gunningscriterium een prikkel biedt om een hogere grondbieding te doen dan het minimum dat de Opdrachtgever vaststelt.

Het subgunningscriterium **prijs** omvat naar verwachting het volgende beoordelingsaspect:

- De grondbieding: de prijs die de Opdrachtnemer bereid is te betalen voor de grond.

Het subgunningscriterium **kwaliteit** omvat naar verwachting de volgende beoordelingsaspecten:

- Kwaliteit van de invulling (ontwerp) van het plangebied. Dit kan aspecten omvatten zoals opzet en verkaveling, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, de verbinding tussen het kanaal, plangebied, centrum en omliggende gebieden, openbaar gebied, parkeeroplossingen, bereikbaarheid en sociale veiligheid.
- Kwaliteit sociale huurwoningen. Dit kan onder andere betrekking hebben op bruikbaarheid en functionele indeling, wooncomfort, sociale interactie en veiligheid, en onderhoudbaarheid en schoonmaakbaarheid.
- Duurzaamheid. Dit betreft aspecten zoals circulariteit, lokale energieopwekking, energieneutraliteit, toekomstbestendigheid en klimaatadaptie.
- Ontwikkel- en verkoopstrategie. Dit kan aspecten zoals verkoopstrategie, afstemming met gemeentelijke ambities, en realisatie binnen planningsmijlpalen omvatten.
- Logistiek. Dit heeft betrekking op zaken als routekeuze, transportefficiëntie, veiligheid, communicatie en milieuvriendelijkheid.

De Opdrachtgever maakt de definitieve subgunningscriteria en beoordelingsaspecten bekend in de gunningsleidraad.

Belanghebbenden die het niet eens zijn met de uitslag, moeten binnen 20 kalenderdagen na de bekendmaking van het voornemen tot gunning een kort geding starten. Dit gebeurt door het uitbrengen van een dagvaarding. Deze termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn.

Na afloop van deze termijn neemt de Opdrachtgever geen bezwaren meer in behandeling. Een kort geding tegen de uitslag van de Gunningsfase is dan niet meer mogelijk. De Opdrachtgever mag de aanbesteding dan voortzetten op basis van de uitslag en de overeenkomsten sluiten met de winnende Inschrijver.

### **Vergoeding**

De deelname aan de Gunningsfase vereist aanzienlijke inspanningen van de Inschrijvers. De Opdrachtgever stelt een vergoeding van 50.000 euro inclusief btw beschikbaar voor iedere Inschrijver die een geldige inschrijving doet, maar de opdracht niet krijgt.

## 4. Voorwaarden

Voor deze aanbesteding gelden de volgende aanmeldingsvoorwaarden:

- Gegadigden gebruiken het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (bijlage 6.2) voor hun aanmelding. Dit document moet volledig worden ingevuld en rechtsgeldig worden ondertekend.
- Op alle bijlagen bij het Uniform Europees Aanbestedingsdocument staat de naam van de Gegadigde.
- De volledige aanmelding, inclusief alle bijlagen, wordt in het Nederlands opgesteld.
- Gegadigden dienen hun aanmelding volledig en uitsluitend via TenderNed in. Aanmeldingen per post, fax, e-mail of via andere kanalen zijn niet toegestaan, tenzij de Opdrachtgever hiervoor uitdrukkelijk toestemming geeft, bijvoorbeeld bij technische problemen met TenderNed.
- Alleen de informatie die de Opdrachtgever vraagt, wordt ingediend.
- Een rechtspersoon meldt zich slechts één keer aan, of als afzonderlijke Gegadigde of als partij in een samenwerkingsverband. De Opdrachtgever kan Gegadigden uitsluiten als zij niet kunnen aantonen dat hun deelname de mededinging niet verstoort. Er wordt bijvoorbeeld vermoed dat er sprake is van mededingingsvervalsing als:
  - meerdere Gegadigden tot dezelfde groep behoren (volgens artikel 2:24b BW), of
  - een organisatie zich zelfstandig aanmeldt en daarnaast onderaannemer is bij een andere Gegadigde.

Deze voorbeelden zijn niet uitputtend.

- Een rechtspersoon mag als onderaannemer bij meerdere Gegadigden betrokken zijn mits:
  - de mededinging hierdoor niet wordt verstoord; en
  - de betrokken Gegadigden op verzoek van de Opdrachtgever aantonen dat ongeoorloofde beïnvloeding en informatie-uitwisseling niet plaatsvinden.

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om nadere inlichtingen op te vragen en/of verklaringen te eisen. Indien de betrokken Gegadigden onvoldoende aantonen dat de mededinging gewaarborgd is, kan de Opdrachtgever deze Gegadigden uitsluiten.

- Gegadigden houden alle informatie die zij van de Opdrachtgever ontvangen geheim, tenzij deze al openbaar is. Deze informatie wordt alleen gebruikt voor de aanbesteding en wordt alleen gedeeld met professionele onderaannemers die bij de aanbesteding betrokken zijn. In dat geval zijn deze onderaannemers aan dezelfde geheimhoudingsplicht gebonden. De Gegadigde is verantwoordelijk voor de naleving hiervan.

Als een Gegadigde één of meer van deze aanmeldingsvoorwaarden niet volgt, kan de Opdrachtgever besluiten hem uit te sluiten. In dat geval is de Opdrachtgever niet verplicht om een vergoeding of kosten te betalen.

## 5. Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria

### 5.1 Inleiding

In de Selectiefase kunnen Gegadigden zich kwalificeren voor deelname aan de Gunningsfase. De Opdrachtgever beoordeelt daartoe de Gegadigden die een geldige aanmelding hebben ingediend. Deze beoordeling vindt plaats op basis van de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en – als dat nodig is – selectiecriteria, zoals beschreven in dit hoofdstuk.

In het Uniform Europees Aanbestedingsdocument en de bijlagen moeten Gegadigden aangeven:

- of uitsluitingsgronden op hen van toepassing zijn;
- of zij voldoen aan de geschiktheidseisen;
- of en zo ja in welke mate zij voldoen aan de selectiecriteria.

Gegadigden hoeven bij hun aanmelding geen bewijsstukken mee te sturen, tenzij in dit hoofdstuk uitdrukkelijk anders is vermeld. Pas als de Opdrachtgever hierom vraagt, moeten Gegadigden binnen 10 kalenderdagen de (nog ontbrekende) bewijsstukken aanleveren. Als zij dit niet of te laat doen, kan de Opdrachtgever hen uitsluiten van deelname aan de Gunningsfase.

#### Beroep op derden

Gegadigden mogen voor het voldoen aan de geschiktheidseisen en/of selectiecriteria gebruik maken van de ervaring of capaciteit van derden. Dit kan door een samenwerking aan te gaan of door aan te tonen dat deze derde(n) daadwerkelijk beschikbaar is/zijn en de betreffende werkzaamheden zal/zullen uitvoeren als de opdracht aan de betreffende Gegadigde wordt gegund. Dit moet worden vermeld in deel IIC van het UEA. Op verzoek moet de Gegadigde met een ondertekende verklaring van die derde(n) aantonen dat deze middelen beschikbaar zijn.

*Bewijsstukken in geval van beroep op derden als onderaannemer (niet indienen bij aanmelding, maar slechts wanneer de Opdrachtgever hier op een later moment expliciet om vraagt): een ondertekende verklaring van de derde(n).*

#### Ervaring opgedaan in een samenwerkingsverband

Als een Gegadigde zich beroept op ervaring die is opgedaan binnen een samenwerkingsverband (maatschap, VOF of CV), mag hij zich alleen beroepen op het deel dat hij zelf in dit samenwerkingsverband heeft uitgevoerd. Daarnaast is het toegestaan dat een Gegadigde zich beroept op:

- werkzaamheden die binnen de samenwerking door een onderaannemer zijn verricht, mits de Gegadigde daarvoor eindverantwoordelijk was;
- werkzaamheden die binnen de samenwerking door een andere combinant zijn verricht. In dat geval gelden de voorwaarden zoals hierboven beschreven voor beroep op derden.

#### Toelaatbaarheid referentieprojecten zonder directe verkoop aan kopers

Voor de geschiktheidseisen inzake technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid en voor selectie criterium 1 geldt aanvullend het volgende. Het is toegestaan dat een Gegadigde zich beroept op een referentieproject waarin de woningen niet rechtstreeks door de Gegadigde aan de uiteindelijke kopers of gebruikers (zoals particuliere afnemers, beleggers of corporaties) zijn geleverd, mits de Gegadigde als ontwikkelaar integraal verantwoordelijk was voor de volledige coördinatie en aansturing van het referentieproject. Dit geldt ook voor situaties waarin de woningen door of via een aannemer zijn verkocht aan de kopers of eindgebruikers, bijvoorbeeld in verband met fiscale of juridische optimalisatie, mits de Gegadigde als ontwikkelaar integraal verantwoordelijk was voor de volledige coördinatie en aansturing van het referentieproject.

## 5.2 Uitsluitingsgronden

De volgende uitsluitingsgronden mogen niet van toepassing zijn op de Gegadigde:

- De verplichte uitsluitingsgronden uit artikel 2.86 van de Aanbestedingswet 2012.
- De facultatieve uitsluitingsgrond uit artikel 2.87 eerste lid, onderdeel a (hier kortweg aangeduid met '*faillissement of insolventie*') van de Aanbestedingswet 2012.
- De facultatieve uitsluitingsgrond uit artikel 2.87 eerste lid, onderdeel f (hier kortweg aangeduid met '*betrokkenheid bij voorbereiding*') van de Aanbestedingswet 2012. Deze geldt voor de gehele aanbestedingsprocedure. Hiervan is sprake als een Gegadigde/Inschrijver – via één of meer natuurlijke personen binnen zijn onderneming, dan wel door samenwerking met Antea Group (KVK-nummer 29021830), Brink Management / Advies (KVK-nummer 27126635), D&M Properties (KVK-nummer 09149296 en 81073577), Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (KVK-nummer 39093085), SAB Adviseurs voor ruimtelijke ordening (KVK-nummer 09122123) en/of Sweco Nederland (KVK-nummer 30129769) – feitelijk bij de voorbereiding van deze aanbesteding betrokken is geweest of daarover niet-openbare, relevante informatie heeft ontvangen.

Uitsluiting is een uiterste middel en wordt alleen toegepast wanneer het risico op vervalsing van de mededinging niet op andere wijze kan worden weggenomen. Gegadigden melden bij hun aanmelding iedere betrokkenheid en lichten toe welke maatregelen zijn getroffen om elk (mogelijk) concurrentievoordeel weg te nemen. Deze meldingsplicht geldt doorlopend tot en met gunning en Gegadigden melden wijzigingen onverwijld. De Opdrachtgever toetst in de selectiefase voorlopig op basis van de melding. Vóór gunning vindt de definitieve toets plaats. De Opdrachtgever biedt gelegenheid tot herstelmaatregelen (artikel 2.87a van de Aanbestedingswet 2012) en beoordeelt of deze geloofwaardig, effectief en toetsbaar zijn. Betrokkenheid van één of enkele personen binnen een onderneming wordt niet aan de gehele onderneming tegengeworpen indien aantoonbaar sprake is van een werkende organisatorische scheiding zonder invloed op de aanmelding/Inschrijving. Het niet of onjuist melden kan tot uitsluiting leiden. Voor zover de hiervoor genoemde ondernemers (moeder)maatschappijen zijn, is het voorgaande van overeenkomstige toepassing op hun groeps- en dochtermaatschappijen: betrokkenheid bij de voorbereiding door zo'n gelieerde onderneming wordt in beginsel aan de Gegadigde/Inschrijver toegerekend bij een reëel risico op doorstroming van informatie of invloed; dit vermoeden is weerlegbaar door aantoonbaar effectieve organisatorische en technische maatregelen. Voor zover de hiervoor genoemde ondernemingen dochter- of groepsmaatschappijen zijn als bedoeld in artikel 2:24a en 2:24b BW, of onder dezelfde (directe of indirecte) beslissende zeggenschap vallen, geldt het voorgaande eveneens voor hun moeder- en zustermaatschappijen: betrokkenheid bij de voorbereiding door zo'n gelieerde wordt in beginsel aan de Gegadigde/Inschrijver toegerekend bij een reëel risico op doorstroming van informatie of invloed; dit vermoeden is weerlegbaar door aantoonbaar effectieve organisatorische en technische maatregelen.

*Bewijsstukken (niet indienen bij aanmelding, maar slechts wanneer de Opdrachtgever hier op een later moment expliciet om vraagt): conform de Aanbestedingswet 2012 artikel 2.89.*

Als een uitsluitingsgrond tijdens de aanbesteding (alsnog) op een Gegadigde van toepassing wordt, moet hij dit direct schriftelijk melden aan de Opdrachtgever.

## 5.3 Geschiktheidseisen

Gegadigden moeten voldoen aan eisen op het gebied van:

- financiële en economische draagkracht;
- technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid;
- beroepsbevoegdheid.

### **Financiële en economische draagkracht**

De som van het operationele resultaat over de laatste drie afgesloten boekjaren moet positief zijn. Gegadigden verklaren dit in het UEA.

*Bewijsstukken (niet indienen bij aanmelding, maar slechts wanneer de Opdrachtgever hier op een later moment expliciet om vraagt): conform de Aanbestedingswet 2012 artikel 2.91 lid 1 sub b of sub c.*

Indien de Gegadigde een combinatie (samenwerkingsverband) van meerdere rechtspersonen (leden) is, moet elk lid afzonderlijk aan deze eis voldoen. De Opdrachtgever heeft dit bepaald, omdat

- Het – gelet op de aard en omvang van de opdracht – aannemelijk is dat elk lid van de combinatie een wezenlijk deel van de opdracht zal uitvoeren. In dat kader is het niet uitgesloten dat leden zelfstandig verantwoordelijk zijn voor cruciale onderdelen van de uitvoering.
- De continuïteit van de opdracht niet afhankelijk mag zijn van één financieel sterk lid binnen de combinatie die de andere leden zou compenseren.
- De financiële gezondheid van elk afzonderlijk lid van direct belang is voor het beperken van risico's op onderbreking, vertraging en falen tijdens de uitvoering van de opdracht.
- Een combinatie waarin één of meer leden structureel verlieslatend zijn, een reëel risico voor de succesvolle afronding van het project vormt, ook als het totaalresultaat positief is.

### **Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid**

Gegadigden moeten met één referentieproject aantonen dat zij beschikken over de minimale ervaring die nodig is voor deze opdracht. Dit referentieproject moet aan de volgende eisen voldoen:

- Eis: het gaat om een project met minimaal 300 nieuwbouwwoningen die onder integrale verantwoordelijkheid van de Gegadigde zijn ontwikkeld (ontwerp), gerealiseerd (bouw), en verhuurd en/of verkocht.
- Eis: het project is geheel of gedeeltelijk opgeleverd op of na 19 november 2020. Indien het project in fases is gerealiseerd en opgeleverd, telt alleen het opgeleverde deel mee (als het aan alle eisen voldoet).
- Eis: de woningen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (of het Bouwbesluit) voor permanente bouw (minimale instandhoudingstermijn van meer dan 15 jaar).
- Eis: het project maakt deel uit van één samenhangend ruimtelijk plan, met duidelijke stedenbouwkundige, functionele en programmatische samenhang. Projecten die bestaan uit een optelsom van losstaande werken of afzonderlijke percelen worden niet als samenhangend beschouwd en voldoen *als geheel* niet aan deze eis (eventueel kan een afzonderlijk deel wel voldoen).
- Eis: de woningen liggen op één locatie of op direct aangrenzende locaties binnen een aaneengesloten gebied. Referentieprojecten die verspreid zijn over meerdere, niet-aangrenzende locaties voldoen niet aan deze eis.
- Eis: de ontwikkeling en realisatie vonden onder verantwoordelijkheid van de Gegadigde plaats op basis van één integraal plan, binnen een periode van maximaal 10 jaar. Gefaseerde projecten die over langere tijd zijn uitgevoerd, voldoen alleen aan de eis indien sprake is van één oorspronkelijk plan en één ontwikkelverantwoordelijkheid.

*Bewijsstuk (indienen bij aanmelding): het volledig ingevulde en ondertekende formulier uit bijlage 6.3.*

Let op: uit de informatie die de Gegadigde aanlevert, moet duidelijk blijken dat het referentieproject aan alle eisen voldoet. Het is niet genoeg als de Gegadigde alleen verklaart dat dit zo is – dit moet ook goed onderbouwd worden in de toelichting. Deze toelichting is onderdeel van het formulier en

mag maximaal 400 woorden bevatten. De toelichting mag desgewenst worden aangevuld met maximaal 4 afbeeldingen.

### **Beroepsbevoegdheid**

Gegadigden moeten ingeschreven zijn in het beroeps- of handelsregister volgens de voorschriften van de lidstaat waar zij zijn gevestigd. In Nederland voldoet een inschrijving bij de Kamer van Koophandel.

*Bewijsstuk (niet indienen bij aanmelding, maar slechts wanneer de Opdrachtgever hier op een later moment expliciet om vraagt): conform artikel 2.89 lid 1 van de Aanbestedingswet 2012 (uittreksel van de inschrijving).*

Gegadigden moeten als architect, landschapsarchitect én stedenbouwkundige zijn ingeschreven bij het Bureau Architectenregister of een gelijkwaardige instantie in het land van vestiging indien Gegadigden niet in Nederland zijn gevestigd.

- *Bewijsstuk (niet indienen bij aanmelding, maar slechts wanneer de Opdrachtgever hier op een later moment expliciet om vraagt): afschrift van de inschrijving bij het Bureau Architectenregister of een vergelijkbare instantie in het land van vestiging.*

## **5.4 Selectiecriteria**

Als meer dan drie Gegadigden voldoen aan de eisen uit de voorgaande paragrafen, beoordeelt de Opdrachtgever hun aanmelding op basis van selectiecriteria. De drie Gegadigden met de hoogste totaalscore worden dan uitgenodigd voor deelname aan de Gunningsfase.

Om aan te tonen of en zo ja in welke mate Gegadigden aan de selectiecriteria voldoen, dienen zij bij aanmelding het volledig ingevulde en ondertekende formulier uit bijlage 6.4 in. Als een Gegadigde met één referentieproject wil aantonen dat hij aan meerdere selectiecriteria voldoet, geeft hij dit aan in het formulier en hoeft hij voor dat referentieproject het formulier slechts één keer in te dienen. Indien Gegadigden met méér dan een referentieprojecten willen aantonen dat zij aan de selectiecriteria voldoen, dan vullen zij het formulier evenzoveel malen in: voor elk referentieproject dat zij gebruiken een keer.

### **Selectie criterium 1: vergelijkbare complexiteit**

Om voor een score hoger dan 0 punten in aanmerking te komen, moeten Gegadigden aantonen te beschikken over een referentieproject dat de volgende kenmerken heeft:

- Eis: het gaat om een project met minimaal 300 nieuwbouwwoningen die onder integrale verantwoordelijkheid van de Gegadigde zijn **ontwikkeld (ontwerp)** en **gerealiseerd (bouw)**.
- Eis: de Gegadigde heeft het verkoop-/verhuurrisico van ten minste 100 woningen uit het project gedragen.
- Eis: de woningen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (of het Bouwbesluit) voor permanente bouw (minimale instandhoudingstermijn van meer dan 15 jaar).
- Eis: het project is geheel of gedeeltelijk opgeleverd op of na 19 november 2020. Als aan deze eis wordt voldaan, dan tellen alle reeds opgeleverde delen (ook die eventueel voor 19 november 2020 zijn opgeleverd) mee, indien zij althans aan alle eisen voldoen. Delen van het project die op 19 november 2025 nog niet zijn opgeleverd, tellen echter niet mee.
- Eis: het project maakt deel uit van één samenhangend ruimtelijk plan, met duidelijke stedenbouwkundige, functionele en programmatische samenhang. Projecten die bestaan uit een optelsom van losstaande werken of afzonderlijke percelen worden niet als samenhangend beschouwd en voldoen *als geheel* niet aan deze eis (eventueel kan een afzonderlijk deel wel voldoen).

- Eis: de woningen liggen op één locatie of op direct aangrenzende locaties binnen een aaneengesloten gebied. Referentieprojecten die verspreid zijn over meerdere, niet-aangrenzende locaties voldoen niet aan deze eis.
- Eis: onder verantwoordelijkheid van de Gegadigde vinden/vonden de ontwikkeling en realisatie plaats op basis van één integraal plan, binnen een periode van maximaal 10 jaar. Gefaseerde projecten die over langere tijd zijn uitgevoerd, voldoen alleen aan de eis indien sprake is van één oorspronkelijk plan en één ontwikkelverantwoordelijkheid.
- Wens 1: het project heeft een gemengd woonprogramma dat bestaat uit:
  - ten minste 50 nieuwbouwwoningen uit de categorie *sociaal* volgens de Nationale prestatieafspraken, én
  - ten minste 50 nieuwbouwwoningen uit de categorie *betaalbaar* volgens de Nationale prestatieafspraken én
  - ten minste 50 nieuwbouwwoningen die buiten voorgaande twee categorieën vallen.
 Let op: het project moet in totaal uit ten minste 300 nieuwbouwwoningen bestaan, zie de eisen hierboven.
- Wens 2: de woningdichtheid is ten minste 60 woningen per hectare. Onder woningdichtheid wordt verstaan het aantal gerealiseerde woningen per bruto ontwikkelhectare van het plangebied. Onder bruto ontwikkelhectare wordt verstaan het totaaloppervlak van het plangebied, inclusief bebouwd en onbebouwd woongebied, voorzieningen voor parkeren (openbaar en privé), openbaar toegankelijk groen en water, verkeersinfrastructuur en bijbehorende openbare ruimte. De oppervlakte van voorzieningen die ten dienste staan van de woonfunctie binnen het plangebied moet worden meegeteld. De oppervlakte van niet bij het project behorende openbare voorzieningen hoeft niet te worden meegerekend.
- Wens 3: ten minste één (1) woongebouw heeft een hoogte van ten minste 30 meter boven maaiveld.
- Wens 4: (een) gebouwde parkeervoorziening(en) voor ten minste 100 voertuigen maakt/maken deel uit van het project. Onder een gebouwde parkeervoorziening wordt verstaan een fysiek gebouwde constructie met ten minste één gesloten of overdekte bouwlaag bestemd voor parkeren van voertuigen. Hieronder vallen parkeergarages (ondergronds, half-verdiept of bovengronds), overdekte parkeerdekken en inpandige parkeeroplossingen. Niet als gebouwd worden beschouwd: parkeerplaatsen op maaiveld (al dan niet verhard), carports, parkeerplaatsen onder een galerijwoning zonder zelfstandige bouwkundige scheiding en open stallingsplaatsen zonder dakconstructie of gevels.

Om aan te tonen of en zo ja in welke mate Gegadigden voldoen aan dit selectie criterium, moeten zij één referentieproject indienen conform het formulier in bijlage 6.4. Gegadigden mogen desgewenst het referentieproject dat zij al hebben gebruikt voor het aantonen van de geschiktheidseis opnieuw gebruiken voor selectie criterium 1. Let op: uit de informatie die de Gegadigde aanlevert, moet duidelijk blijken dat het referentieproject aan de eisen en wensen voldoet. Het is niet genoeg als de Gegadigde alleen verklaart dat dit zo is – dit moet ook blijken uit de toelichting. Deze toelichting is onderdeel van het formulier en mag maximaal 400 woorden bevatten. De toelichting mag desgewenst worden aangevuld met maximaal 4 afbeeldingen.

Voor selectiecriteria 1 kent de Opdrachtgever scores toe volgens de volgende tabel:

Score	Beschrijving
20	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en aan alle wensen.
15	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en aan drie van de vier wensen.
10	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en aan twee van de vier wensen.
5	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en aan een van de vier wensen.
0	Het referentieproject voldoet niet aan alle eisen. Of het referentieproject voldoet aan alle eisen, maar aan geen van de wensen.

### Selectiecriteria 2: openbare ruimte

Om voor een score hoger dan 0 punten in aanmerking te komen, moeten Gegadigden aantonen te beschikken over een referentieproject dat de volgende kenmerken heeft:

- Eis: het gaat om het **ontwerp** van openbare ruimte van ten minste 5 hectare. De Gegadigde is hiervoor integraal (dat wil zeggen: voor alle ontwerpdisciplines die nodig waren) verantwoordelijk geweest. Onder openbare ruimte wordt verstaan: het geheel van ruimten dat in eigendom, beheer en/of gebruik is van een publieke instantie, en dat vrij toegankelijk is voor het publiek. Onder openbare ruimte wordt nadrukkelijk niet verstaan gebouwen en bebouwd vastgoed (zoals woningen, kantoren, commerciële functies of parkeergarages), privaat binnengebied, binnentuinen van woonblokken, daken of semiopenbare ruimte die niet publiek toegankelijk is. De openbare ruimte betreft een samenhangend buitengebied binnen een stedelijk gebied, waarin meerdere van de volgende functies zijn opgenomen: verblijven, bewegen, ontmoeten en groenvoorziening. Het gaat nadrukkelijk niet alleen om verkeersinfrastructuur, maar om een integrale inrichting van de ruimte tussen gebouwen met oog voor gebruik, beleving, ecologie en klimaat.
- Eis: het definitief ontwerp van het referentieproject zoals bedoeld in DNR STB is opgeleverd op of na 19 november 2022.
- Wens 1: de openbare ruimte heeft een groen karakter. Onder een groen karakter wordt verstaan dat de openbare ruimte een overwegend groene uitstraling heeft, waarbij groen een structurerend en beeldbepalend onderdeel vormt van het ontwerp. Het gaat om meer dan alleen siergroen of restgroen en het groen omvat bovendien meerdere lagen van vegetatie (bomen, struiken, vaste planten, kruiden/grassen). Groenelementen zijn geïntegreerd in het gebruik van de ruimte en niet slechts als losse elementen toegevoegd.
- Wens 2: de openbare ruimte is natuurinclusief. Hiermee wordt bedoeld dat de openbare ruimte gericht is op het versterken van de biodiversiteit en het creëren van structurele leefruimte voor flora en fauna. Het ontwerp draagt bij aan een robuust, ecologisch waardevol stedelijk milieu, waarin natuur wordt geïntegreerd in de inrichting en het gebruik van de ruimte. Natuurinclusiviteit gaat nadrukkelijk verder dan enkel het aanbrengen van 'groen': het vraagt om een doelgerichte inpassing van natuurlijke systemen en leefomstandigheden voor biodiversiteit in het ontwerp. Kleinschalige en/of symbolische maatregelen, die bijvoorbeeld niet verder gaan dan het plaatsen van een paar nestkastjes en bijenkorven, worden niet als voldoende beschouwd.
- Wens 3: de openbare ruimte is klimaatadaptief. Hieronder wordt verstaan dat de openbare ruimte gericht is op het beperken van de negatieve gevolgen van klimaatverandering en het vergroten van de veerkracht van het stedelijk gebied tegen weersextremen. Dit houdt in dat het ontwerp in elk geval bijdraagt aan het vasthouden van neerslag (zodat dit met vertraging wordt afgevoerd) en het tegengaan van hittestress. Kleinschalige en/of geïsoleerde maatregelen, zoals het plaatsen van enkele regentonnen en/of een schaduwelement, worden niet als voldoende beschouwd.
- Wens 4: de openbare ruimte stimuleert wandelen en fietsen. Hiermee wordt bedoeld dat de openbare ruimte uitnodigt tot en actief faciliteert in langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). Dit betekent dat lopen en fietsen niet alleen fysiek mogelijk zijn, maar ook comfortabel, fysiek en

sociaal veilig en aantrekkelijk zijn gemaakt door de inrichting en hiërarchie van de ruimte. De aanwezigheid van wandel- of fietspaden op zichzelf is onvoldoende: de inrichting moet bijdragen aan het stimuleren van gebruik door voetgangers en fietsers.

- Wens 5: de openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeting en gezond leven. Hiermee wordt bedoeld dat de openbare ruimte zodanig is ingericht, dat zij het gebruik van de ruimte stimuleert voor sociale interactie, recreatie en actieve beweging. Het ontwerp biedt plekken waar mensen samen kunnen komen, ontspannen en/of spelen, en draagt bij aan zowel de fysieke als mentale gezondheid. De aanwezigheid van elementen op zichzelf is onvoldoende: de inrichting moet gebruik, ontmoeting en beweging daadwerkelijk bevorderen. Kleinschalige en/of losstaande ingrepen, zoals het plaatsen van enkele speeltoestellen of bankjes, worden niet als voldoende beschouwd.
- Wens 6: auto's zijn in de openbare ruimte ondergeschikt. Hiermee wordt bedoeld dat de inrichting van de openbare ruimte primair is afgestemd op langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) en verblijfskwaliteit, waarbij gemotoriseerd verkeer een dienende rol speelt en/of is afgeschermd. De auto is eventueel functioneel aanwezig, maar bepaalt niet de ruimtelijke structuur of uitstraling van de openbare ruimte. De aanwezigheid van autoverkeer is op zichzelf niet bezwaarlijk, zolang het ontwerp niet rond de auto is georganiseerd en de auto zich voegt naar het karakter en gebruik van de ruimte.

Om aan te tonen of en zo ja in welke mate Gegadigden voldoen aan dit selectiecriteria, moeten zij één referentieproject indienen conform het formulier in bijlage 6.4. Gegadigden mogen desgewenst een referentieproject dat zij al hebben gebruikt voor het aantonen van de geschiktheidseis en/of voor selectiecriteria 1, opnieuw gebruiken voor selectiecriteria 2. Let op: uit de informatie die de Gegadigde aanlevert, moet duidelijk blijken dat het referentieproject aan de eisen en wensen voldoet. Het is niet genoeg als de Gegadigde alleen verklaart dat dit zo is – dit moet ook blijken uit de toelichting. Deze toelichting is onderdeel van het formulier en mag maximaal 800 woorden bevatten. De toelichting mag desgewenst worden aangevuld met maximaal 6 afbeeldingen.

Voor selectiecriteria 2 kent de Opdrachtgever scores toe volgens de volgende tabel:

Score	Beschrijving
20	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en aan alle wensen.
16	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en aan vijf van de zes wensen.
12	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en aan vier van de zes wensen.
9	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en aan drie van de zes wensen.
6	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en aan twee van de zes wensen.
3	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en aan een van de zes wensen.
0	Het referentieproject voldoet niet aan alle eisen. Of het referentieproject voldoet aan alle eisen, maar aan geen van de wensen.

### Selectiecriteria 3: circulariteit

Om voor een score hoger dan 0 punten in aanmerking te komen, moeten Gegadigden aantonen te beschikken over een referentieproject dat de volgende kenmerken heeft:

- Eis: het gaat om het **ontwerp** van ten minste 30 nieuwbouwwoningen. De Gegadigde is hiervoor integraal (dat wil zeggen: voor alle ontwerpdisciplines die nodig waren) verantwoordelijk geweest.
- Eis: het definitief ontwerp van het referentieproject zoals bedoeld in DNR STB is afgerond op of na 19 november 2022.
- Wens 1: ten minste 30 woningen (dezelfde woningen die de Gegadigden opvoert in het kader van wens 2, 3 en 4) voldoen aan het standaard prestatieniveau van de prestatie-indicator

Milieuprestatie Gebouw (MPG), zoals vermeld in en berekend overeenkomstig Het Nieuwe Normaal, versie 1.0 of 1.1.

- Wens 2: ten minste 30 woningen (dezelfde woningen die de Gegadigden opvoert in het kader van wens 1, 3 en 4) voldoen aan het standaard prestatieniveau van de prestatie-indicator Materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot, zoals vermeld in en berekend overeenkomstig Het Nieuwe Normaal, versie 1.0 of 1.1.
- Wens 3: ten minste 30 woningen (dezelfde woningen die de Gegadigden opvoert in het kader van wens 1, 2 en 4) voldoen aan het standaard prestatieniveau van de prestatie-indicator Herkomst materialen, zoals vermeld in en berekend overeenkomstig Het Nieuwe Normaal, versie 1.0 of 1.1.
- Wens 4: ten minste 30 woningen (dezelfde woningen die de Gegadigden opvoert in het kader van wens 1, 2 en 3) voldoen aan het standaard prestatieniveau van de prestatie-indicator Losmaakbaarheid, zoals vermeld in en berekend overeenkomstig Het Nieuwe Normaal, versie 1.0 of 1.1.

Om aan te tonen of en zo ja in welke mate Gegadigden voldoen aan dit selectiecriterium, moeten zij één referentieproject indienen conform het formulier in bijlage 6.4. Gegadigden mogen desgewenst een referentieproject dat zij al hebben gebruikt voor het aantonen van de geschiktheidseis en/of selectiecriterium 1 en/of selectiecriterium 2, opnieuw gebruiken voor selectiecriterium 3. Let op: uit de informatie die de Gegadigde aanlevert, moet duidelijk blijken dat het referentieproject aan de eisen en wensen voldoet. Het is niet genoeg als de Gegadigde alleen verklaart dat dit zo is – dit moet ook blijken uit de toelichting. Deze toelichting is onderdeel van het formulier en mag maximaal 200 woorden bevatten. De toelichting mag desgewenst worden aangevuld met maximaal 2 afbeeldingen.

Voor selectiecriterium 3 kent de Opdrachtgever scores toe volgens de volgende tabel:

Score	Beschrijving
10	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en aan alle wensen.
7,5	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en aan drie van de vier wensen.
5	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en aan twee van de vier wensen.
2,5	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en aan een van de vier wensen.
0	Het referentieproject voldoet niet aan alle eisen. Of het referentieproject voldoet aan alle eisen, maar aan geen van de wensen.

*Bewijsstuk (niet indienen bij aanmelding, maar slechts wanneer de Opdrachtgever hier op een later moment expliciet om vraagt): berekeningen waaruit het voldoen aan de wensen blijkt.*

#### Selectiecriterium 4: waterlichaam

Om voor een score hoger dan 0 punten in aanmerking te komen, moeten Gegadigden aantonen te beschikken over een referentieproject dat de volgende kenmerken heeft:

- Eis: het gaat om het **ontwerp** van een project met ten minste 100 nieuwbouwwoningen. De Gegadigde is hiervoor verantwoordelijk geweest in een rol als stedenbouwkundige, stedenbouwkundig supervisor of een hiermee vergelijkbare rol.
- Eis: het definitief ontwerp van het referentieproject zoals bedoeld in DNR STB is afgerond op of na 19 november 2022.
- Eis: het gaat om één samenhangend project, waarbij de woningen zijn ontwikkeld en gerealiseerd als onderdeel van één ruimtelijk plan, met een duidelijke stedenbouwkundige, functionele en programmatische samenhang. Projecten die bestaan uit een optelsom van losstaande werken of afzonderlijke percelen worden niet als samenhangend beschouwd en voldoen *als geheel* niet aan deze eis (eventueel kan een afzonderlijk deel wel voldoen).

- Eis: de woningen zijn gerealiseerd op één fysieke locatie of direct aangrenzende locaties binnen een aaneengesloten gebied. Referentieprojecten die verspreid zijn over meerdere, niet-aangrenzende locaties voldoen niet aan deze eis.
- Eis: de woningen zijn binnen een aaneengesloten periode van maximaal 10 jaar ontwikkeld en gerealiseerd. Gefaseerde projecten die over langere tijd zijn uitgevoerd, voldoen alleen aan de eis indien sprake is van één oorspronkelijk plan en één ontwikkelverantwoordelijkheid.
- Eis: het project grenst direct aan een groot waterlichaam (d.w.z. zonder tussenliggend stedelijk gebied of grootschalige infrastructuur) dat in beheer is van Rijkswaterstaat. Dit betreft waterlichamen zoals grote rivieren, kanalen of meren, zoals gedefinieerd in de 'legger' van Rijkswaterstaat of het Nationaal Waterbeheerplan. De legger is in te zien op de website van Rijkswaterstaat.

De score van de Gegadigde op dit selectiecriterium is afhankelijk van de mate waarin het waterlichaam in het ontwerp:

- een ruimtelijk structurerend element vormt;
- functioneel is geïntegreerd, bijvoorbeeld recreatie, waterberging, ecologie;
- visueel en belevingsmatig aanwezig is in de woonomgeving;
- is ingezet als identiteitsdrager van het gebied, bijvoorbeeld in zichtlijnen, 'branding', architectuur en verkaveling.

Om aan te tonen of en zo ja in welke mate Gegadigden voldoen aan dit selectiecriterium, moeten zij één referentieproject indienen conform het formulier in bijlage 6.4. Gegadigden mogen desgewenst een referentieproject dat zij al hebben gebruikt voor het aantonen van de geschiktheidseis en/of selectiecriterium 1 en/of selectiecriterium 2 en/of selectiecriterium 3 opnieuw gebruiken voor selectiecriterium 4. Let op: uit de informatie die de Gegadigde aanlevert, moet duidelijk blijken dat het referentieproject aan de eisen voldoet. Het is niet genoeg als de Gegadigde alleen verklaart dat dit zo is – dit moet ook blijken uit de toelichting. Deze toelichting is onderdeel van het formulier en mag maximaal 400 woorden bevatten. De toelichting mag desgewenst worden aangevuld met maximaal 4 afbeeldingen.

Voor selectiecriterium 4 kent de Opdrachtgever scores toe volgens de volgende tabel:

Score	Beschrijving
10	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en het waterlichaam is een beeldbepalende identiteitsdrager, sturend voor de ruimtelijke hoofdstructuur en integraal onderdeel van de woonbeleving.
6	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en het waterlichaam speelt een duidelijke maar deels ondersteunende rol.
3	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en het waterlichaam is fysiek aanwezig, maar speelt een beperkte of decoratieve rol.
0	Het referentieproject voldoet niet aan alle eisen. Of het referentieproject voldoet aan alle eisen, maar aan geen van de wensen.

#### Selectiecriterium 5: aquathermie

Om voor een score hoger dan 0 punten in aanmerking te komen, moeten Gegadigden aantonen te beschikken over een referentieproject dat de volgende kenmerken heeft:

- Eis: het gaat om de **ontwikkeling (ontwerp)** en de **realisatie (bouw)** van ten minste 30 nieuwbouwwoningen. De Gegadigde is hiervoor integraal (dat wil zeggen: voor alle ontwerpdisciplines) verantwoordelijk geweest.
- Eis: (de realisatie van) het referentieproject is opgeleverd op of na 19 november 2020. Indien niet het volledige referentieproject is opgeleverd, is ten minste een zodanig deel op of na 19

november 2020 opgeleverd dat dit deel zelfstandig aan alle eisen voldoet. In voorkomend geval worden de wensen beoordeeld op basis van het deel dat (wel) is opgeleverd op of na 19 november 2020. Eventuele delen van het referentieproject die niet zijn opgeleverd op 19 november 2025 tellen niet mee en komen niet in aanmerking voor beoordeling op dit selectiecriteria.

- Wens 1: de woningen worden verwarmd (en eventueel ook gekoeld) met aquathermie. Onder aquathermie wordt verstaan het benutten van thermische energie uit water voor de verwarming (en eventueel ook de koeling) van gebouwen. Het gaat om het winnen van warmte (en eventueel ook koude) uit een waterbron in combinatie met een andere warmtebron, zoals een warmtepomp of warmte-koude-opslag.

Om aan te tonen of en zo ja in welke mate Gegadigden voldoen aan dit selectiecriteria, moeten zij één referentieproject indienen conform het formulier in bijlage 6.4. Gegadigden mogen desgewenst een referentieproject dat zij al hebben gebruikt voor het aantonen van de geschiktheidseis en/of selectiecriteria 1 en/of selectiecriteria 2 en/of selectiecriteria 3 en/of selectiecriteria 4 opnieuw gebruiken voor selectiecriteria 5. Let op: uit de informatie die de Gegadigde aanlevert, moet duidelijk blijken dat het referentieproject aan de eisen en wensen voldoet. Het is niet genoeg als de Gegadigde alleen verklaart dat dit zo is – dit moet ook blijken uit de toelichting. Deze toelichting is onderdeel van het formulier en mag maximaal 200 woorden bevatten. De toelichting mag desgewenst worden aangevuld met maximaal 2 afbeeldingen.

Voor selectiecriteria 5 kent de Opdrachtgever scores toe volgens de volgende tabel:

Score	Beschrijving
10	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en aan de wens. De aquathermie betreft een systeem dat gebruik maakt van thermische energie uit oppervlaktewater in combinatie met een andere warmtebron.
5	Het referentieproject voldoet aan alle eisen en aan de wens. De aquathermie betreft een systeem dat gebruik maakt van thermische energie uit afvalwater en/of drinkwater (maar geen oppervlaktewater, want in dat geval komt het project in aanmerking voor de score die hoort bij oppervlaktewater) in combinatie met een andere warmtebron.
0	Het referentieproject voldoet niet aan alle eisen. Of het referentieproject voldoet aan alle eisen, maar niet aan de wens.

### Totaalscore selectiecriteria

De totaalscore op de selectiecriteria wordt als volgt bepaald:

Totaalscore = (score SC1) + (score SC2) + (score SC3) + (score SC4) + (score SC5)

waarin:

- score SC1 = score selectiecriteria 1
- score SC2 = score selectiecriteria 2
- score SC3 = score selectiecriteria 3
- score SC4 = score selectiecriteria 4
- score SC5 = score selectiecriteria 5

De maximale score is 70 punten. De drie Gegadigden met de hoogste totaalscore worden uitgenodigd voor deelname aan de Gunningsfase.

Als twee of meer Gegadigden dezelfde totaalscore behalen en daardoor niet duidelijk is wie de derde plaats in de rangorde inneemt, dan geeft *tussen deze Gegadigden* de score op selectiecriteria 1 de doorslag. De Gegadigde met de hoogste score op dat criterium wordt dan geselecteerd. Als ook die

scores gelijk zijn, wordt gekeken naar selectie criterium 2. En zo verder. Als de scores op alle selectiecriteria gelijk zijn, wordt er geloot om te bepalen welke van de betreffende Gegadigden wordt/worden uitgenodigd voor deelname aan de Gunningsfase.

## 6. Bijlagen

### 6.1 Definities

#### **Aanbestedingsdocumenten**

De Selectieleidraad met bijlagen, de gunningsleidraad met bijlagen, de concept Koop-/ontwikkelovereenkomst met bijlagen, de concept Turnkey-overeenkomst met bijlagen, de nota's van inlichtingen met bijlagen, de uitnodigingen tot deelname aan een (volgende) fase in de aanbestedingsprocedure en alle overige documenten met bijlagen die de Opdrachtgever in het kader van de aanbestedingsprocedure aan de Gegadigden/Geselecteerde Gegadigden/Inschrijvers zal verstrekken en als zodanig zal aanmerken.

#### **Dialogoog**

De eerste, tweede, derde en eventuele additionele diaoloogronde gezamenlijk.

#### **Gegadigde**

Een rechtspersoon of combinatie van rechtspersonen die zich heeft aangemeld voor deelname aan de onderhavige aanbestedingsprocedure.

#### **Geselecteerde Gegadigde**

Een rechtspersoon of combinatie van rechtspersonen die is uitgenodigd voor deelname aan de Gunningfase.

#### **Gunningfase**

De tweede fase van de aanbestedingsprocedure.

#### **Inschrijver**

Een rechtspersoon of combinatie van rechtspersonen die een Inschrijving heeft gedaan.

#### **Inschrijving**

Inschrijving van een Inschrijver voor het uitvoeren van de opdracht.

#### **Koop-/ontwikkelovereenkomst**

De overeenkomst gesloten tussen de Opdrachtgever en de Opdrachtnemer. Deze overeenkomst richt zich op de verplichtingen van de Opdrachtnemer om de invulling van het plangebied te ontwerpen en te realiseren en regelt de levering van de grond door de Opdrachtgever aan de Opdrachtnemer.

#### **Nadere Selectie**

Stap in de aanbestedingsprocedure waarin de Opdrachtgever, indien noodzakelijk, een nadere keuze maakt uit de Gegadigden ten aanzien van wie zich geen uitsluitingsgronden voordoen en die voldoen aan de aanmeldingsvoorwaarden en geschiktheidseisen.

#### **Opdrachtgever**

Gemeente Heumen.

#### **Opdrachtnemer**

De Inschrijver met wie de Opdrachtgever de Koop-/ontwikkelovereenkomst is aangegaan.

#### **Producten**

De door de Opdrachtgever gedurende de Dialogoog uitgevraagde en door de Geselecteerde Gegadigden in te dienen (concept)voorstellen.

**Programma van eisen**

Set van eisen waaraan de door de Opdrachtnemer in het kader van het Project te verrichten werken, leveringen en diensten dienen te voldoen.

**Project**

Alle werken, leveringen en diensten die op grond van de overeenkomsten moeten worden uitgevoerd.

**Selectiefase**

De eerste fase van de aanbestedingsprocedure.

**Selectieleidraad**

De onderhavige Selectieleidraad.

**Turnkey-overeenkomst**

De overeenkomst gesloten tussen de Opdrachtnemer en Oosterpoort. Deze overeenkomst richt zich op de verplichtingen van de Opdrachtnemer om de sociale huurwoningen te ontwerpen, te realiseren en te leveren.

**Wet Bibob**

Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

## **6.2 Uniform Europees Aanbestedingsdocument**

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument is als separaat document verstrekt via TenderNed.

### 6.3 Formulier geschiktheidseis

#### FORMULIER GESCHIKTHEIDSEIS Aanbesteding Kanaalzone Malden

<b>Referentieproject:</b> ..... (naam invullen)	
Plaats van uitvoering	.....
Naam Gegadigde	.....
Uitgevoerd door	<b>GEGADIGDE/DERDE OP WIE GEGADIGDE EEN BEROEP DOET</b> (doorhalen wat niet van toepassing is; indien "derde op wie Gegadigde een beroep doet" wordt gekozen, tevens de naam van de betreffende derde invullen) .....
Opdrachtgever van het referentieproject	.....
Persoonsnaam van de vertegenwoordiger van de opdrachtgever van het project en diens functie of rol in het project	.....
Recentelijk geverifieerd telefoonnummer van de vertegenwoordiger van de opdrachtgever	.....
Aandeel Gegadigde (c.q. derde op wie Gegadigde een beroep doet) in het referentieproject	.....
Datum van oplevering	.....
Indien het referentieproject is uitgevoerd in een maatschap, VOF of CV: de onderdelen van het project die de Gegadigde (c.q. derde op wie Gegadigde een beroep doet) zelf heeft uitgevoerd	.....
Referentieproject voldoet volledig aan de geschiktheidseis	<b>JA/NEE</b> (doorhalen wat niet van toepassing is)
<p><i>Toelichting op het referentieproject waaruit blijkt dat het referentieproject volledig aan alle eisen voldoet (maximaal 400 woorden aangevuld met maximaal 4 afbeeldingen)</i></p>	

## 6.4 Formulier selectiecriteria

### FORMULIER SELECTIECRITERIA Aanbesteding Kanaalzone Malden

<b>Referentieproject:</b> ..... (naam invullen)	
Plaats van uitvoering	.....
Naam Gegadigde	.....
Uitgevoerd door	<b>GEGADIGDE/DERDE OP WIE GEGADIGDE EEN BEROEP DOET</b> (doorhalen wat niet van toepassing is; indien "derde op wie Gegadigde een beroep doet" wordt gekozen, tevens de naam van de betreffende derde invullen) .....
Opdrachtgever van het referentieproject	.....
Persoonsnaam van de vertegenwoordiger van de opdrachtgever van het project en diens functie of rol in het project	.....
Recentelijk geverifieerd telefoonnummer van de vertegenwoordiger van de opdrachtgever	.....
Aandeel Gegadigde (c.q. derde op wie Gegadigde een beroep doet) in het referentieproject	.....
Datum van afronding (in geval van een dienst) dan wel oplevering (in geval van een werk)	.....
Indien het referentieproject is uitgevoerd in een maatschap, VOF of CV: de onderdelen van het project die de Gegadigde (c.q. derde op wie Gegadigde een beroep doet) zelf heeft uitgevoerd	.....
Referentieproject heeft betrekking op selectie criterium 1	JA/NEE (doorhalen wat niet van toepassing is) Indien JA, het referentieproject voldoet aan alle eisen / wens 1 / wens 2 / wens 3 / wens 4 (doorhalen wat niet van toepassing is)
Referentieproject heeft betrekking op selectie criterium 2	JA/NEE (doorhalen wat niet van toepassing is) Indien JA, het referentieproject voldoet aan alle eisen / wens 1 / wens 2 / wens 3 / wens 4 / wens 5 / wens 6 (doorhalen wat niet van toepassing is)
Referentieproject heeft betrekking op selectie criterium 3	JA/NEE (doorhalen wat niet van toepassing is) Indien JA, het referentieproject voldoet aan alle eisen / wens 1 / wens 2 / wens 3 / wens 4 (doorhalen wat niet van toepassing is)
Referentieproject heeft betrekking op selectie criterium 4	JA/NEE (doorhalen wat niet van toepassing is) Indien JA, het referentieproject voldoet aan alle eisen (doorhalen wat niet van toepassing is)
Referentieproject heeft betrekking op selectie criterium 5	JA/NEE (doorhalen wat niet van toepassing is) Indien JA, het referentieproject voldoet aan alle eisen / wens 1 (doorhalen wat niet van toepassing is)

<b>Referentieproject:</b> ..... (naam invullen)
<p><b>Selectiecriteria 1: vergelijkbare complexiteit</b> (alleen invullen indien de Gegadigde dit referentieproject indient in verband met selectiecriteria 1)</p> <p><i>Toelichting op het referentieproject waaruit blijkt dat het referentieproject volledig aan alle eisen voldoet en aan welke wensen het voldoet (maximaal 400 woorden aangevuld met maximaal 4 afbeeldingen)</i></p>
<p><b>Selectiecriteria 2: openbare ruimte</b> (alleen invullen indien de Gegadigde dit referentieproject indient in verband met selectiecriteria 2)</p> <p><i>Toelichting op het referentieproject waaruit blijkt dat het referentieproject volledig aan alle eisen voldoet en aan welke wensen het voldoet (maximaal 800 woorden aangevuld met maximaal 6 afbeeldingen)</i></p>
<p><b>Selectiecriteria 3: circulariteit</b> (alleen invullen indien de Gegadigde dit referentieproject indient in verband met selectiecriteria 3)</p> <p><i>Toelichting op het referentieproject waaruit blijkt dat het referentieproject volledig aan alle eisen voldoet en aan welke wensen het voldoet (maximaal 200 woorden aangevuld met maximaal 2 afbeeldingen)</i></p>
<p><b>Selectiecriteria 4: waterlichaam</b> (alleen invullen indien de Gegadigde dit referentieproject indient in verband met selectiecriteria 4)</p> <p><i>Toelichting op het referentieproject waaruit blijkt dat het referentieproject volledig aan alle eisen voldoet en aan welke wensen het voldoet (maximaal 400 woorden aangevuld met maximaal 4 afbeeldingen)</i></p>
<p><b>Selectiecriteria 5: aquathermie</b> (alleen invullen indien de Gegadigde dit referentieproject indient in verband met selectiecriteria 5)</p> <p><i>Toelichting op het referentieproject waaruit blijkt dat het referentieproject volledig aan alle eisen voldoet en aan welke wensen het voldoet (maximaal 200 woorden aangevuld met maximaal 2 afbeeldingen)</i></p>