

Selectieprocedure openbare grondverkoop

Woningbouwontwikkeling Markvelden Midden Zevenbergen Oost



Datum: 28 oktober 2025
Kenmerk: K010964
Procedure: Selectieprocedure openbare grondverkoop

Gemeente Moerdijk
R. van Hillo, contractmanager project Zevenbergen-Oost

Stichting inkoopbureau West-brabant
A. Kennes, inkoopadviseur

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Introductie.....	3
1.2	Verloop aanbestedingsproces	3
1.3	Keuze aanbestedingsprocedure	3
1.4	Klachtenregeling.....	4
1.5	Clusteren en percelen	4
1.6	Planning aanbestedingsprocedure.....	4
2	Beschrijving van de opdracht.....	5
2.1	Opdrachtgever	5
2.2	De opdracht/ grondverkoop.....	5
2.2.1	Bestemmingsplan	6
2.2.2	Doelstelling	6
2.2.3	Randvoorwaarden planvorming	7
2.3	Planning.....	7
2.4	Grondprijs	7
2.5	Vergoeding deelname	7
2.6	Vooruitblik gunningsfase.....	8
3	De aanbestedingsprocedure	9
3.1	Uitgangspunten aanbesteding	9
3.1.1	Typering opdracht.....	9
3.1.2	Taal	9
3.1.3	Vertrouwelijkheid en geheimhouding.....	9
3.1.4	Coördinatie en communicatie tijdens aanbestedingsprocedure	10
3.1.5	Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden.....	10
3.1.6	Toepasselijk recht en geschillen	10
3.1.7	Rangorde documenten en van toepassing zijnde voorwaarden	10
3.1.8	Gestanddoeningstermijn	11
3.1.9	Van toepassing zijnde voorwaarden	11
3.1.10	Overige voorwaarden	11
3.2	Uniform Europees Aanbestedingsdocument	11
3.3	Mogelijkheden voor aanmelding	12
3.4	Uitsluiting Russische partijen	13
3.5	Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	14
3.5.1	Uitsluitingsgronden	14
3.5.2	Geschiktheidseisen	16
3.5.3	Bewijsmiddelen.....	18
3.6	Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Bibob).....	18
3.7	Verloop van de selectiefase	18
3.7.1	Nota van inlichtingen	18
3.7.2	Indienen aanmelding (verzoek tot deelname)	19
3.7.3	Aanmeldingsvoorwaarden	19
3.7.4	Blijvend voldoen aan de eisen.....	20
4	Selectieprocedure.....	21
4.1	Opbouw van de selectieprocedure.....	21
4.2	Selectiecriteria en beoordelingsmethodiek	21
4.3	Selectiecommissie.....	23
4.4	Vastelling van de scores.....	23
4.5	Werkwijze beoordeling Gegadigden.....	23
4.6	Voorgenomen selectiebesluit	23
	Bijlage 1: Uniform Europees Aanbestedingsdocument	25
	Bijlage 2: Format referentie kerncompetentie	25
	Bijlage 3: Voorbeeld tevredenheidsverklaring	25
	Bijlage 4: Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken gemeente Moerdijk	25
	Bijlage 5: Eigen Verklaring Sanctiepakket Rusland	25

1 Inleiding

1.1 Introductie

De gemeente Moerdijk, hierna te noemen aanbestedende dienst of opdrachtgever, wil een grondverkoop en ontwikkeling in Markvelden midden in de kern Zevenbergen realiseren. Deze selectieleidraad is bedoeld om partijen de mogelijkheid te bieden op een goede en juiste wijze mee te dingen naar de opdracht.

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

1.2 Verloop aanbestedingsproces

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

- Selectiefase;
- Gunningfase.

Fase 1 – de selectiefase de eerste fase (de selectiefase) worden alle geïnteresseerde partijen in de gelegenheid gesteld om zich aan te melden als gegadigde. Het doel van deze fase is om vijf (5) gegadigden te selecteren, mits er voldoende aanmeldingen zijn. De partijen moeten minimaal voldoen aan de selectievoorwaarden en worden gekozen op basis van de referenties en selectiecriteria. Hierop wordt uitgebreid ingegaan in deze selectieleidraad.

Fase 2 – De gunningsfase

In de tweede fase worden de 5 best beoordeelde partijen uitgenodigd tot het doen van een inschrijving (gunningsfase).

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

1.3 Keuze aanbestedingsprocedure

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

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

1.4 Klachtenregeling

Tijdens de procedure kunt u hier: <https://klachtenmeldpuntaanbesteden.nl/leden/gemeente-moerdijk/> een klacht indienen bij het klachtenmeldpunt. U moet hierbij duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de aanbesteding uw klacht betrekking heeft.

Wanneer uw klacht betrekking heeft op de geschiktheidseisen, selectiecriteria of contractvoorwaarden van deze aanbestedingsprocedure, moet u eerst gebruik maken van de vraag- en antwoordprocedure om uw bezwaar kenbaar te maken. Als de reactie van de Aanbestedende dienst naar uw mening niet voldoet, kunt u een klacht indienen bij het klachtenmeldpunt. De klacht zal zo spoedig mogelijk worden behandeld door een onafhankelijke deskundige van het klachtenmeldpunt.

Als u het niet eens bent met de (uitkomst van de) klachtafhandeling van het klachtenmeldpunt, dan is het mogelijk de klacht voor te leggen aan de Commissie van Aanbestedingsexperts. Voor nadere informatie over de werkwijze van de Commissie kunt u terecht op www.commissievanaanbestedingsexperts.nl.

1.5 Clusteren en percelen

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

Varianten worden geaccepteerd: Nee

1.6 Planning aanbestedingsprocedure

Voor de aanbestedingsprocedure geldt de volgende indicatieve planning:

Selectiefase		
Procedurestap	Datum	Toelichting
Publiceren Selectieleidraad	28 oktober 2025	
Sluitingstermijn voor stellen vragen	10 november 2025	Uiterlijk 10:00
Publicatie Nota van Inlichtingen	17 november	Streefdatum
Sluitingstermijn indiening van de aanmelding	4 december	Uiterlijk 10:00
Bekendmaking voorgenomen selectie	18 december	Streefdatum
Bezwaartermijn	10 kalenderdagen	
Gunningsfase		
Procedurestap	Datum	Toelichting
Publiceren Gunningsleidraad	19 januari 2026	
Sluitingstermijn voor stellen vragen	10 februari 2026	Uiterlijk 10:00
Publicatie Nota van Inlichtingen	24 februari 2026	Streefdatum
Sluitingstermijn indiening van de inschrijving	12 mei 2026	Uiterlijk 10:00
Bekendmaking voorgenomen gunning	2 juni 2026	Streefdatum
Bezwaartermijn	20 kalenderdagen	
Bekendmaking definitieve gunning	23 juni 2026	Streefdatum

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

2 Beschrijving van de opdracht

2.1. Opdrachtgever

Gemeente Moerdijk is een gemeente in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. De gemeente telt ongeveer 37.000 inwoners en heeft een oppervlakte van 184 km². Hiermee is Moerdijk qua oppervlakte, op Meierijstad en Altena na, de grootste gemeente van Noord-Brabant. De hoofdplaats van de gemeente is Zevenbergen.

Meer informatie over gemeente Moerdijk vindt u op de website www.moerdijk.nl.

2.2. De opdracht/ grondverkoop

Met de gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost zet de gemeente Moerdijk een belangrijke stap in het verwezenlijken van de woningbouwopgave van totaal 2.700 woningen in de gehele gemeente. De gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost richt zich op het ontwikkelen van een gefaseerde woningbouw. In de eerste fase wordt Markvelden Noord ontwikkeld met de bouw van 350 woningen en Markvelden midden (100 woningen). Uiteindelijk komen er minimaal 1.000 woningen in het gebied Zevenbergen Oost, over een periode van ongeveer tien jaar.



[Link naar Zevenbergen Oost deelgebieden Markvelden](#)

Deze uitvraag betreft de bouwvelden A, B en C van Markvelden Midden. Gelijktijdig met de ontwikkeling/bouw wordt Markant (voorheen Markvelden Noord) door een consortium van ontwikkelaars gerealiseerd.

2.2.1. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel' is 18 april 2024 vastgesteld en onherroepelijk kan via de bijgevoegde link [bestemmingsplan](#) worden ingezien.

2.2.2. Doelstelling

De aanbestedende dienst heeft nadrukkelijk de wens om voor Markvelden Midden de bouwvelden A, B en C uit onderstaande figuur een ontwikkelaar/bouwer te selecteren voor de bouw van maximaal 34 woningen.

Voor deze bouwvelden wordt gezocht naar een vernieuwende manier tot ontwikkeling waarbij wordt gekeken naar vernieuwende bouw en woonvormen, bouwconcepten voor senioren en houtbouw, die voor de langere termijn ook iets toevoegen aan het wonen in de stad Zevenbergen.

Stedenbouwkundig plan

Markvelden-Midden | Zevenbergen-Oost (2-10-2025)



Hierbij dienen minimaal 20 woningen in de categorie betaalbaar te vallen. Dit zijn koopwoningen met een maximale v.o.n. prijs van € 405.000,-- (prijspeil/grens 2025) en waarbij deze prijsgrenzen jaarlijks door de Rijksoverheid worden gepubliceerd op www.volkshuisvestingnederland.nl. Het te hanteren prijspeil is het jaar van in verkoop gaan (2026 of 2027). Sociale en middenhuur maken geen onderdeel uit van deze aanbesteding.

Bovenstaande proefverkaveling is indicatief. De volgende van belang zijnde aandachtspunten hebben geleid tot deze proefverkaveling.

2.2.3. Randvoorwaarden planvorming

Aan de bouwvelden A, B en C worden de volgende randvoorwaarden gesteld:

- Vanwege de verleende hogere waarde voor spoorweglawaaai in de zone langs het spoor in bouwveld C woningen realiseren met een minimaal hoogte van 9 meter in een zo veel mogelijk aaneengesloten blok. Het betreft een maatregel om de overige woningen van Markvelden Midden te vrijwaren van hogere waarde voor spoorweglawaaai. Alternatieve oplossingen kunnen in overleg worden toegestaan.
- In het centrale deel zijn aan 2 zijden woningen gelegen aan een groene woonstraat. Parkeren voor deze woningen vindt plaats aan de achterzijde. De bedoeling is dat ontmoeten en gebruik van de groenruimte wordt aangemoedigd. Bij elke woning dient dan ook een zitelement in de voortuin te worden aangelegd (Zie welstandscriteria).
- De woningen in Veld B zijn naar het zuiden gericht. Ten zuiden van deze weg ligt reeds een brede watergang. In de plannen zal hier een verdere verbreding plaatsvinden. Deze woningen aan veld B hebben daarmee prominente plek in de totale ontwikkeling van Markvelden. Gezocht wordt naar een ontwerp dat recht doet aan deze prominente plek.
- In het plan wordt (met name in veld A en C) nadrukkelijk gezocht naar woningtypen die ook geschikt zijn voor de doelgroep senioren met een slaapkamer en badkamer op de begane grond/ of levensloopbestendig.
- De ontsluiting van Markvelden Midden zal plaatsvinden via een nog te realiseren ontsluiting via Markvelden Zuid, die daar door middel van een rotonde zal aansluiten op de Verlengde Zuidrand. In een tijdelijke situatie zal de centrale weg van Markvelden Zuid rechtstreeks aansluiten op de Verlengde Zuidrand.
- De gemeente levert een bouwrijp terrein en zal na realisatie van de woningen ook woonrijp maken. De verwachting is dat het terrein in Q4 van 2026 bouwrijp is.
- Alle woningen zijn voorzien van een retentievoorziening waar 60 mm per m² van het gehele uitgeefbaar oppervlak (dus inclusief tuin) kan worden vastgehouden.
- Voorstellen inclusief mogelijkheden om de piekbelasting op elektriciteitsnet te verminderen genieten de voorkeur. Bijvoorbeeld slim aangestuurde individuele warmtepompen (met contractueel afgesproken piekbeperkingen) of collectieve varianten met slimme sturing, waardoor er per saldo meer woningen aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnetwerk.

2.3. Planning

Binnen 180 dagen na definitieve gunning dient de betreffende partij in verkoop te gaan met minimaal 50% van de woningen.

2.4. Grondprijs

De minimale grondprijs voor de bouwvelden A, B en C tezamen bedraagt 3,5 miljoen euro.

2.5. Vergoeding deelname

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

Voor de te verrichten werkzaamheden in het kader van het indienen van een geldige inschrijving in de gunningsfase (fase 2), ontvangen de geselecteerde gegadigden/ inschrijvers (maximaal 5), met uitzondering van de inschrijver aan wie de opdracht wordt gegund, een vergoeding ter hoogte van € 7.000,00 exclusief BTW. De inschrijving dient dan wel aan alle eisen te voldoen zoals gesteld in de documenten van de gunningsprocedure.

2.6 Vooruitblik gunningsfase

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

Er is vooralsnog sprake van de volgende gunningscriteria:

- Gunningscriterium 1: Architectonische, Stedenbouwkundige en Ruimtelijke kwaliteit;
- Gunningscriterium 2: Klimaat en duurzaamheid;
- Gunningscriterium 3: Prijsdiversiteit, betaalbaarheid, levensloopbestendige woningen en prijs-gbo verhouding;
- Gunningscriterium 4: Grondprijs.

Om in aanmerking te komen voor de opdracht van het werk, moet de inschrijver een inschrijving doen, welke naar verwachting zal bestaan uit:

- Grondbod;
- Schetsontwerp inclusief beschrijvend document.

3 De aanbestedingsprocedure

3.1 Uitgangspunten aanbesteding

3.1.1 Typering opdracht

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

3.1.2 Taal

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

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

3.1.3 Vertrouwelijkheid en geheimhouding

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

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

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

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

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

3.1.4 Coördinatie en communicatie tijdens aanbestedingsprocedure

De aanbestedingsprocedure zal digitaal via TenderNed verlopen.

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

Mevr. A. Kennes, inkoopadviseur.

Het is niet toegestaan om werknemers van de aanbestedende dienst, of medewerkers en/of adviseurs te benaderen in het kader van deze aanbesteding. Elke poging om de genoemde personen te benaderen over deze aanbesteding kan leiden tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure. De gegadigden stellen tijdens de aanbestedingsprocedure een vaste contactpersoon en een vervanger aan, die beiden de volledige beslissingsbevoegdheid hebben en gemachtigd zijn om namens de gegadigde te kunnen optreden.

3.1.5 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

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

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

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

3.1.6 Toepasselijk recht en geschillen

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

3.1.7 Rangorde documenten en van toepassing zijnde voorwaarden

Op deze selectieprocedure zijn in volgorde van belangrijkheid van toepassing:

- Het selectiebesluit;
- De Nota('s) van inlichtingen inclusief bijlagen;
- De "Selectieprocedure openbare grondverkoop Markvelden midden Zevenbergen oost" met kenmerk K010964 d.d. 28 oktober 2025 inclusief bijlagen;
- Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken van de gemeente Moerdijk;
- De aanmelding van de geselecteerde gegadigde inclusief bijlagen.

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

3.1.8 Gestanddoeningstermijn

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

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

3.1.9. Van toepassing zijnde voorwaarden

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

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

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

3.1.10. Overige voorwaarden

De selectiefase vindt plaats onder de volgende condities:

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

3.2 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

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

De aanbestedende dienst plaatst de volgende opmerkingen over het UEA:

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

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

3.3 Mogelijkheden voor aanmelding

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

Zelfstandig

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

Aanmelding in combinatie

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

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

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

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

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

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

Aanmelding met onderaanneming

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

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

Beroep op bekwaamheid van derden

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

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

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

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

3.4 Uitsluiting Russische partijen

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

Onder Russische partijen wordt verstaan:

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

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

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

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

3.5 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

3.5.1 Uitsluitingsgronden

De aanbestedende dienst verklaart de volgende uitsluitingsgronden van toepassing:

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

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

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

3.5.2. Geschiktheidseisen

De aanbestedende dienst stelt de volgende geschiktheidseisen:

Technische en beroepsbekwaamheid kerncompetentie 1: Ervaring met bouwconcepten voor houtbouw	
Omschrijving	Bewijsmiddel
<p>Ervaring met gebouwen met hout op de gevel of houtbouwconcepten.</p> <p>De referentie dient een minimale bouwomvang van 10 woningen te hebben.</p>	<p>Bewijsstuk indienen bij aanmelding: Door middel van het invullen van Deel IV, het rechtsgeldig ondertekenen van het UEA en een naar waarheid ingevulde bijlage 2: verklaring kerncompetentie. Deze referentie mag niet ouder zijn dan vijf jaar op het moment van aanmelding.</p> <p>Bewijsmiddel indienen na voorlopig selectiebesluit (selectiefase) op eerste verzoek van aanbestedende dienst: Gegadigde dient aan te tonen dat hij beschikt over deze kerncompetentie door het overleggen van een tevredenheidsverklaring waaruit blijkt dat de opdracht naar volle tevredenheid ten aanzien van de aspecten tijd, geld en kwaliteit is uitgevoerd.</p>

Technische en beroepsbekwaamheid kerncompetentie 2: Ervaring met bouwconcepten voor senioren	
Omschrijving	Bewijsmiddel
<p>Ervaring met een woningtype dat geschikt is voor senioren/ levensloopbestendig.</p> <p>De referentie dient een minimale bouwomvang van 10 woningen te hebben.</p>	<p>Bewijsstuk indienen bij aanmelding: Door middel van het invullen van Deel IV, het rechtsgeldig ondertekenen van het UEA en een naar waarheid ingevulde bijlage 2: verklaring kerncompetentie. Deze referentie mag niet ouder zijn dan vijf jaar op het moment van aanmelding.</p> <p>Bewijsmiddel indienen na voorlopig selectiebesluit (selectiefase) op eerste verzoek van aanbestedende dienst: Gegadigde dient aan te tonen dat hij beschikt over deze kerncompetentie door het overleggen van een tevredenheidsverklaring waaruit blijkt dat de opdracht naar volle tevredenheid ten aanzien van de aspecten tijd, geld en kwaliteit is uitgevoerd.</p>

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

Voorwaarden aan de referenties:

- De referenties dienen elk afkomstig te zijn van de onderneming die het betreffende onderdeel ook daadwerkelijk zal gaan uitvoeren in het kader van de onderhavige opdracht.
- De gegadigde levert voor de referentie minimaal de in bijlage 2 informatie aan. Indien de gegadigde gebruik maakt van een referentie die in (een andere) combinatie is uitgevoerd, wordt enkel het eigen aandeel in de totstandkoming van de referentie bij de beoordeling betrokken. Gegadigden dienen de eventuele verdeling daarom duidelijk aan te geven.
- Een referentie is geschikt indien deze alle elementen van de kerncompetentie in zich heeft waardoor de gegadigde aantoont relevante ervaring te hebben om de opdracht uit te voeren.
- Dit relevante referentieproject is de afgelopen vijf (5) jaar opgeleverd, te rekenen ten opzichte van de aanmeldingsdatum.
- Bij het ontbreken van een relevant referentieproject voor de kerncompetentie volgt allereerst een verduidelijkingsvraag. Indien de verduidelijking niet toereikend is een ongeldigverklaring die leidt tot uitsluiting van de verdere procedure.
- De aanbestedende dienst is gerechtigd navraag te doen naar de ingediende informatie. Als uit de controle blijkt dat de referent niet tevreden is kan deze referentie als ongeldig verklaard.
- De combinatie dient gezamenlijk te worden voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen.

3.5.3 Bewijsmiddelen

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

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

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

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

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

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

3.7 Verloop van de selectiefase

3.7.1 Nota van inlichtingen

Alle geïnteresseerde in deze selectiefase hebben de mogelijkheid om vragen te stellen. Vragen dienen digitaal via TenderNed middels de vragenmodule te worden ingediend tot uiterlijk **10 november 2025, 10:00 uur.**

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

Vragen kunnen doorlopend gesteld worden tot de deadline.

Indien mogelijk zullen ontvangen vragen tussentijds (dus eerder) worden beantwoord via TenderNed, een en ander naar oordeel van de aanbestedende dienst.

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

De aanbestedende dienst streeft ernaar de Nota van Inlichtingen op uiterlijk **17 november 2025** via TenderNed te publiceren.

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

3.7.2 Indienen aanmelding (verzoek tot deelname)

De indiening van de aanmelding kan uitsluitend digitaal plaatsvinden via de digitale kluis TenderNed tot **4 december 2025, 10:00 uur**. Dit is een fatale termijn.

Wij adviseren u om tijdig uw documenten in te dienen en dus niet te wachten tot een half uur voor het sluiten van de digitale kluis. Mocht er een technisch probleem zijn, dan is er nog weinig tijd om hier iets aan te doen. De aanbestedende dienst is niet aansprakelijk voor enige schade die ontstaat als gevolg van storingen bij in te schakelen derden.

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

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

Alle communicatie en de aanmelding verloopt via TenderNed.

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

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

3.7.3 Aanmeldingsvoorwaarden

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

De aanmelding dient aan alle onderstaande procedurele voorwaarden te voldoen:

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

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

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

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

- Kerncompetentie 1: Visie op hoofdlijnen, maximaal te behalen punten 100.
- Kerncompetentie 2: Per referentie een volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekend 'modelverklaring referentie per geschiktheidseis' ([bijlage 2](#)).
- Eigen Verklaring Sanctiepakket Rusland ([bijlage 5](#)).

Alle gevraagde documenten dienen naar waarheid opgesteld en compleet ingevuld te zijn, en dienen te zijn ondertekend door een daartoe bevoegd persoon. De bevoegdheid dient te herleiden te zijn uit

de kopie van het uittreksel uit het beroepen- of handelsregister of een mandaatverklaring.

3.7.4 Blijvend voldoen aan de eisen

Indien op enig moment gedurende deze aanbestedingsprocedure blijkt dat gegadigde niet langer voldoet aan de in de selectiefase gestelde eisen en uitsluitingsgronden, kan de aanbestedende dienst de gegadigde uitsluiten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure. De gegadigde dient de aanbestedende dienst op pro-actieve wijze te informeren indien hij niet langer kan voldoen aan de in de selectiefase gestelde eisen.

4. Selectieprocedure

4.1 Opbouw van de selectieprocedure

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

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

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

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

4.2 Selectiecriteria en beoordelingsmethodiek

De aanbestedende dienst hanteert de volgende selectiecriteria:

Selectie criterium 1 – Moodboard	
Omschrijving	<p>Visie op Markvelden Midden bouwvelden A, B en C</p> <p>De Aanbestedende Dienst hecht in het (deel)project “Zevenbergen Oost Markvelden midden” grote waarde aan de ruimtelijke kwaliteit, de inpassing in de omgeving en de duurzame uitstraling van het plan. Dit selectie criterium biedt Gegadigde de mogelijkheid om hun esthetische en ontwerpmatige bekwaamheid te tonen aan de hand van gerealiseerde projecten waarin de contextgevoelige inpassing, duurzaamheid en beleving van het landschap of de buitenruimte centraal staan.</p> <p>De Gegadigde wordt verzocht een digitaal moodboard op te stellen, met referentie-beelden, waarop één of meerdere eigen gerealiseerde projecten worden getoond of beelden die de visie weergeven en die aansluiten op de ambities van Markvelden Midden. Het moodboard dient nadrukkelijk een visuele en verhalende kwaliteit te hebben.</p> <p>Gegadigden mogen per beoordelingscriterium een zeer beknopte tekstuele toelichting opnemen op het bord, om aan te geven waarom de gekozen referentie(s) aansluit(en) bij het betreffende criterium. Deze toelichting mag uitsluitend bestaan uit enkele korte zinnen per afbeelding/afbeeldingen groep, en dient ondersteunend te zijn aan het beeld. Let op: referentieprojecten mogen niet worden benoemd met naam, locatie, opdrachtgever of anderszins herleidbare kenmerken. Alleen het beeld en de toelichting worden meegenomen in de beoordeling.</p>
Doel	De score van het moodboard bepaald de ranking van de 5 partijen die worden geselecteerd voor de ontwikkeling/bouw van de bouwvelden A, B en C.
Beoordeling	De beoordelingscommissie hecht grote waarde aan de wijze waarop de omgeving en de bebouwing worden vormgegeven en geïntegreerd. Voor deze opgave zoeken wij juist naar een aanpak die ervoor zorgt dat de nieuwe ontwikkeling op een positieve manier opvalt.

	<p>De beoordelingscommissie wil op het moodboard van de gegadigden kunnen zien in hoeverre zij in staat zijn om een nieuwe ontwikkeling overtuigend, zó dat deze enerzijds aansluit op de omgeving, maar anderzijds ook kwaliteit toevoegt.</p> <p>De beoordeling vindt plaats op de volgende selectiecriteria:</p> <p>Selectiecriteria 1: De beeldkwaliteit van de overgang tussen bebouwing en gebruik van de openbare ruimte. Maximaal 20 punten</p> <p>Selectiecriteria 2: De invulling voor groen en waterberging op het eigen perceel, in of in samenhang met de gebouwen (bijvoorbeeld groene daken of retentievoorzieningen op eigen terrein). Maximaal 20 punten</p> <p>Selectiecriteria 3: De aanwezigheid van de menselijke maat, inclusiviteit, herkenbaarheid en geborgenheid, aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen inclusief levensloopbestendige woningen. Maximaal 40 punten</p> <p>Selectiecriteria 4: Het gebouw (of bebouwing) zich architectonisch onderscheid en voldoet aan de welstandseisen. Maximaal 20 punten</p>
Benodigde informatie in de inschrijving	<p>Het moodboard dient te voldoen aan onderstaande eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bord toont uitsluitend eigen gerealiseerde projecten van de Gegadigde; • Architectonische referentie(s) dienen van de betrokken architect of ontwerpende partij te zijn; • Formaat: digitaal A2, enkelzijdig; • Geen naam of logo zichtbaar (anoniem).
Scores	Maximaal 100 punten

Beoordeling	Omschrijving	%
Uitstekend – zeer hoge mate van vertrouwen	Het moodboard toont ruimschoots aan dat de Gegadigde over uitstekende ervaring beschikt met projecten van vergelijkbare aard, schaal en complexiteit. De kwaliteitsprincipes zijn aantoonbaar en overtuigend toegepast. De aanpak en resultaten zijn helder en volledig omschreven. De referentie onderbouwt een onderscheidend vermogen en schept veel vertrouwen in een succesvolle uitvoering van deze opdracht.	100%
Goed – hoge mate van vertrouwen	Het moodboard toont aan dat de gegadigde over relevante ervaring beschikt die goed aansluit op de eisen en ambities van deze opdracht. De gehanteerde principes zijn herkenbaar aanwezig. De aanpak is duidelijk en voldoende onderbouwd. De referentie biedt zichtbare meerwaarde.	80%
Voldoende – redelijke mate van vertrouwen	Het moodboard voldoet aan de minimeisen en laten zien dat de gegadigde over enige relevante ervaring beschikt. De informatie is beknopt of beperkt uitgewerkt, maar biedt een acceptabel beeld van de geschiktheid. Er is geen directe meerwaarde zichtbaar, maar ook geen aanleiding tot twijfel.	60%
Matig – beperkte mate van vertrouwen	Het moodboard is slechts ten dele passend of onvoldoende uitgewerkt. Er is beperkte relevantie qua schaal, inhoud of context. Belangrijke aspecten zijn niet of summier toegelicht. Hierdoor ontstaat twijfel over de mate van geschiktheid of uitvoeringskracht van de gegadigde.	30%
Onvoldoende – geen vertrouwen	Het moodboard toont onvoldoende relevante ervaring aan of zijn onduidelijk, onvolledig of niet passend bij de aard van de opdracht. De	0%

	vereiste principes zijn niet herkenbaar toegepast. De beantwoording biedt geen vertrouwen in de uitvoeringscapaciteit van de gegadigde.	
--	---	--

Voorbeeld: Op het moment dat een selectie criterium met een Goed beoordeeld wordt en u kunt maximaal 20 punten behalen voor dat criterium betekent het dat u in totaal 16 punten krijgt (80% van 20 punten).

4.3 Selectiecommissie

De beoordeling van de aanmeldingen wordt uitgevoerd door de selectiecommissie van de selectieprocedure. De selectiecommissie bestaat uit: projectmanager, stedenbouwkundige, assetmanager, vergunningverlener en programmamanager volkshuishuisvesting.

4.4 Vastelling van de scores

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

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

4.5 Werkwijze beoordeling Gegadigden

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

Toetsing aan uitsluitingsronden en geschiktheidseisen

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

Toetsing aan overige selectiecriteria

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

Loting bij gelijke beoordeling

Indien de eerste vijf plaatsen worden ingenomen door meer dan vijf Gegadigden, doordat er na toetsing aan de selectiecriteria Gegadigden zijn met een gelijke score, zal de Gegadigde met de hoogste score op selectie criterium 3 doorslaggevend zijn. Mochten Gegadigden ook hier gelijk scoren dan zal de Gegadigde met de hoogste score op selectie criterium 2 doorslaggevend zijn. Mochten Gegadigden ook hier gelijk scoren dan zal de Gegadigde met de hoogste score op selectie criterium 4 doorslaggevend zijn. Mochten Gegadigden ook hier gelijk op scoren zal er onder de dan nog gelijk scorende Gegadigden een loting plaatsvinden door een notaris. Deze loting is niet openbaar.

Bekendmaking uitslag selectiefase

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

4.6 Voorgenomen selectiebesluit

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

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

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

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

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

Bijlage 1: Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Deze is als separate bijlage toegevoegd.

Bijlage 2: Format referentie kerncompetentie

Deze is als separate bijlage toegevoegd.

Bijlage 3: Voorbeeld tevredenheidsverklaring

Deze is als separate bijlage toegevoegd.

Bijlage 4: Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken gemeente Moerdijk

Deze is als separate bijlage toegevoegd.

Bijlage 5: Eigen Verklaring Sanctiepakket Rusland

Deze is als separate bijlage toegevoegd.