

Selectieleidraad

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

Ontwikkeling Huis ter Heide-West



Versie : Gepubliceerd
Datum : 11 november 2025

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

Uitnodigingsbrief

Uitnodiging tot deelname aan tender

De gemeente Zeist nodigt u als ontwikkelaar en/of bouw-ontwikkelcombinatie van harte uit om u aan te melden en mee te dingen naar de ontwikkelopgave Huis ter Heide-West.

Over de gemeente en de ontwikkelcontext

Zeist is een gemeente in het bosrijke gebied van de Utrechtse Heuvelrug, met goede voorzieningen en een centrale ligging in de provincie Utrecht. De gemeente heeft buiten de woonkernen een overwegend 'groen' karakter. De gebiedsontwikkeling Huis ter Heide West biedt ons de kans om samen met een betrokken marktpartij, of combinatie van marktpartijen, een omgeving te creëren die recht doet aan de kwaliteiten van onze gemeente en die tegemoetkomt aan de woonwensen van toekomstige generaties.

Huis ter Heide-West

De ontwikkeling betreft de realisatie van minimaal 75 en maximaal 82 woningen. De woningen vormen samen een natuurinclusieve woonbuurt, waarbij aanwezige flora en fauna hun natuurlijke plek behouden en waar het groen de drager is van de ruimtelijke structuur, zoals ook te lezen in het beeldkwaliteitsplan. Uiteraard moet het plan passen binnen het onherroepelijke bestemmingsplan, inclusief alle relevante bijlagen. De ontwikkeling sluit onder meer aan bij de eisen van het *Beleid Duurzaam bouwen gemeente Zeist (februari 2022)* en het recentere convenant *Toekomstbestendige woningbouw*.

Doe met ons mee

We nodigen u van harte uit om uw creativiteit en expertise los te laten op deze nieuwe natuurinclusieve woonbuurt. Onze ambities op het gebied van het inpassen en versterken van de bestaande flora en fauna en het toevoegen van biodiversiteit zijn hoog. Daarnaast wensen we ook dat het ontwerp niet alleen slim is doordacht en antwoord geeft op de uitdagingen van deze tijd, zoals klimaatverandering, maar ook dat de mensen die er straks wonen op een natuurlijke manier samen kunnen leven en een gemeenschap vormen. Ter uwer inspiratie halen we wensen en zorgen op van de omwonenden en woningzoekenden. Wij willen een plek die niet alleen op het oplevermoment een fraaie plek is, maar ook over 15 jaar nog net zo goed functioneert. Aan u de uitdaging om alle elementen samen te brengen tot een aansprekende visie en ontwerp.

Selectieprocedure

De tenderprocedure bestaat uit twee fasen. In de eerste fase wordt u uitgenodigd om een aanmelding in te dienen. Op basis van de selectiecriteria worden vier partijen uitgenodigd voor de tweede fase, waarin zij een concreet plan en grondbieding presenteren. Gunning vindt plaats op basis van de economisch meest voordelige inschrijving, waarbij bovenop het minimumgrondbod de nadruk op kwaliteit ligt. In de Selectieleidraad vindt u nadere informatie over de selectiecriteria, beoordelingsmethodiek en planning.

Wij kijken uit naar uw visie en ideeën in de eerste fase van de tender en als uw onderneming hiervoor geselecteerd wordt naar uw inspirerende plan voor dit prachtige gebied!

Met vriendelijke groet,

Walter van Dijk, wethouder

Checklist voor het indienen van een Aanmelding

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

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

Document	Actie	Gegadigde*	Elke deelnemer Samenwerking?	Derde en/of Onderaannemer?
U kunt uw onderneming introduceren en uw Aanmelding inleiden met een aanbiedingsbrief (niet verplicht)				
Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen				
UEA	Bijlage UEA invullen, rechtsgeldig** ondertekenen en bijvoegen in .pdf.	Ja	Ja	Alleen derde waarop een beroep wordt gedaan voor de geschiktheidseisen
Format kerncompetenties	Bijlage Format kerncompetenties invullen en bijvoegen in .pdf.	Ja	Nee, alleen penvoerder	Nee
Selectiecriteria				
Selectiecriteria	1. Visie integrale ruimtelijke opgave in relatie tot <i>past performance</i> , vrij invullen en bijvoegen in .pdf.	Ja	Nee, alleen penvoerder	Nee
	2. Integrale duurzaamheid, vrij invullen en bijvoegen in .pdf.	Ja	Nee, alleen penvoerder	Nee
	3. CO ₂ -prestatieladder, bijvoegen in .pdf.	Ja	Nee, alleen penvoerder	Nee

*) Zijnde zelfstandig Gegadigde, hoofdaannemer of penvoerder namens een Samenwerkingsverband.

**) De rechtsgeldigheid van de ondertekening door 1 of meerdere natuurlijke personen dient te blijken uit het uittreksel uit het handelsregister of uit een volmacht waarin de bestuurder een vertegenwoordiger een mandaat voor ondertekening geeft. In het laatste geval dient Gegadigde Deel II B van het UEA in te vullen. Op eerste verzoek dient Gegadigde de volmacht of een uittreksel uit het handelsregister te overleggen.

Inhoudsopgave

Uitnodigingsbrief		2
Checklist voor het indienen van een Aanmelding		3
Hoofdstuk 1	De tender in vogelvucht	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Keuze voor een twee fasen: doel Selectiefase is 4 beste Gegadigden selecteren	5
1.3	Interactie tijdens de tender	5
1.4	Digitale tender via TenderNed	6
1.5	Contact tijdens de tender	6
1.6	Planning	6
1.7	Stellen van vragen tijdens de tender en kenbaar maken van bezwaren	6
1.8	Het doen van een Aanmelding	7
1.8.1	Tijdigheid en TenderNed	7
1.8.2	Volledigheid	7
1.8.3	1 keer aanmelden en inschrijven	7
1.8.4	Meerdere keren aanmelden respectievelijk inschrijven vanuit een holding	7
1.8.5	Opening	8
1.9	Selectiebeslissing	8
1.10	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Over de gewenste ontwikkeling	10
2.1	Doelstelling van de tender	10
2.2	Totstandkoming tenderstrategie en relatie tot bestemmingsplan	10
2.3	Typering plangebied	11
2.4	Bouw- en woonrijp maken en inrichting openbaar gebied incl. ecologie	12
2.5	Woningbouwprogramma en positie toegelaten instelling Woongroen	13
2.6	Woonzorgvisie	13
2.7	Specifieke ontwerpogaven: 'vrije kavels'	13
2.8	Integrale duurzaamheid	14
2.9	Participatie: betrokkenheid inwoners bij de tender	14
2.10	Minimumeisen	14
2.11	Varianten	15
2.12	Vorm Overeenkomst	15
2.13	Minimaal grondbod	15
2.14	Doorkijk Gunningsfase	15
2.14.1	Tenderkostenvergoeding	17
Hoofdstuk 3	Selectieprocedure	18
3.1	Stap 1: Toetsen of is voldaan aan de procedurele aspecten en voorschriften	18
3.2	Stap 2: Toetsen of geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn	18
3.3	Stap 3: Toetsen of aan de geschiktheidseisen is voldaan	19
3.3.1	Financiële en economische draagkracht	19
3.3.2	Technische en beroepsbekwaamheid	19
3.3.3	Beroepsbevoegdheid	21
3.4	Stap 4: Rangschikking van de aanmeldingen op basis van de selectiecriteria	21
3.4.1	Selectie criterium 1: Visie integrale ruimtelijke opgave in relatie tot <i>past performance</i>	21
3.4.2	Selectie criterium 2: Duurzame ontwikkeling	23
3.4.3	Selectie criterium bij gelijke stand: CO2-prestatieladder	24
3.4.4	Loting	24

Hoofdstuk 1 De tender in vogelvlucht

1.1 Inleiding

Op de locatie Huis ter Heide-West (ook: *Huis aan de Bosrand*) wil de gemeente minimaal 75 en maximaal 82 woningen laten realiseren als onderdeel van een natuurinclusieve woonbuurt in een hoogwaardige, bosachtige omgeving. Met deze tender beoogt de gemeente een aantoonbaar geschikte Wederpartij te selecteren om een Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst (verder ook: Overeenkomst) mee aan te gaan. Deze Overeenkomst is gericht op de verkoop van de grond en het daarmee laten realiseren van een ontwikkeling die volledig en onvoorwaardelijk aan de voor het plangebied vigerende eisen voldoet en maximaal tegemoet komt aan de ambities van de gemeente. De gemeente nodigt marktpartijen van harte uit om met innovaties te komen om zo het beste uit de markt te halen. Hierbij wordt niet alleen gestuurd op het realiseren van een passende grondopbrengst, maar nadrukkelijk ook op de kwalitatieve doelen voor deze hoogwaardige omgeving. De te contracteren Wederpartij krijgt de vrijheid om binnen de ruimtelijke, planologische en kwalitatieve kaders een plan uit te werken.

Voor u ligt de Selectieleidraad behorende bij de Selectiefase van de tender van gemeente Zeist (hierna te noemen: de gemeente) voor het sluiten van een Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst met 1 Wederpartij, gericht op de ontwikkeling van Huis ter Heide - West. Deze tender is in lijn met het Didam-arrest en de Aanbestedingswet 2012 openbaar op www.tenderned.nl gepubliceerd. Op deze tender is Deel 2 van de Aanbestedingswet 2012 van toepassing, waarbij de 'mededingingsprocedure met onderhandeling' wordt doorlopen. Het Aanbestedingsreglement Werken 2016 is nadrukkelijk niet van toepassing.

1.2 Keuze voor een twee fasen: doel Selectiefase is 4 beste Gegadigden selecteren

De tender is opgedeeld in een Selectie- en Gunningsfase. Deze leidraad ziet uitsluitend op de Selectiefase. Hierin worden (maximaal) 4 Gegadigden geselecteerd om in de Gunningsfase een Inschrijving in te dienen. In de Gunningsfase wordt 1 Inschrijver gecontracteerd. In deze eerste Selectiefase wordt de geschiktheid van Gegadigden beoordeeld en worden de (maximaal) 4 meest geschikte Gegadigden geselecteerd en uitgenodigd voor de Gunningsfase. Toetsing van de geschiktheid en rangschikking van de meest geschikte Gegadigden vindt plaats op basis van hetgeen is beschreven in Hoofdstuk 3. In de tweede fase, de Gunningsfase, worden de Inschrijvingen, dat wil zeggen: plannen met grondbieding, van geselecteerde Gegadigden beoordeeld en gerangschikt. Op hoofdlijnen wordt de manier waarop dit gebeurt nader toegelicht in Hoofdstuk 2. Nadere informatie volgt bij aanvang van de Gunningsfase in een dan aan geselecteerde Gegadigden te verzenden Gunningsleidraad.

De keuze voor de procedure in twee stappen is gebaseerd op het beperken van transactiekosten voor alle betrokken partijen. Door eerst de beste partijen die geïnteresseerd zijn in de ontwikkeling te selecteren en alleen van deze partijen een uitgebreid plan te vragen wordt er én voor gezorgd dat de gemeente zich alleen over de plannen van de meest geschikte partijen buigt én voorkomen dat de meest geschikte partijen afzien van het indienen van een plan. Er wordt gekozen voor het selecteren van (maximaal) 4 partijen, omdat dit een goed evenwicht betekent in het behalen van zowel voldoende mededinging als, het beperken van de transactiekosten voor alle betrokkenen. Er wordt consequent gesproken van "(maximaal)" 4 te selecteren Gegadigden. Als de gemeente minder Gegadigden *kan* selecteren op basis van het resultaat van de Selectiefase, dan kan de gemeente de procedure met minder Gegadigden voortzetten. Zij is hiertoe niet verplicht.

1.3 Interactie tijdens de tender

Om de kans op een zo goed mogelijk resultaat vergroten, is op de volgende momenten interactie voorzien:

- ✓ In beide fasen is sprake van één of meerdere schriftelijke vragenrondes.
- ✓ Direct na aanvang van de Gunningsfase vindt een gezamenlijke schouw op locatie plaats, waarbij onder begeleiding van de gemeente de geselecteerde Gegadigden worden rondgeleid.
- ✓ Gedurende de Gunningsfase is een individueel gesprek met geselecteerde Gegadigden over hun voorlopige ideeën bij de Inschrijving mogelijk: deze kunnen ze toetsen en verder uitdiepen.
- ✓ Na ontvangst definitieve Inschrijvingen wordt een individuele presentatie van de plannen verwacht.

1.4 Digitale tender via TenderNed

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

- Alle Tenderstukken te vinden zijn op TenderNed.
- Het stellen van vragen plaatsvindt via de vraag- en antwoordfunctie van TenderNed.
- Aanmeldingen en Inschrijvingen dienen ingediend te worden via TenderNed in een digitale kluis.
- Ook alle verdere correspondentie in beginsel plaatsvindt via TenderNed, met uitzondering van de in de procedure expliciet voorziene mondelinge interactiemomenten.

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

1.5 Contact tijdens de tender

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

1.6 Planning

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

Activiteit	Datum	Tijd (CET)
Publiceren aankondiging en Tenderstukken Selectiefase	11 november 2025	
Uiterste datum voor het stellen van vragen Selectiefase	24 november 2025	10:00 uur
Publicatie Nota van inlichtingen Selectiefase	1 december 2025	
Sluitingstermijn voor het indienen van Aanmelding	19 december 2025	10:00 uur
Mededeling Selectiebeslissing, start bezwaartermijn van 7 kalenderdagen en verificatie	Tweede helft januari 2025	
Uitnodiging voor het doen van een Inschrijving aan geselecteerden	Februari 2026	

De vermelde data zijn opgenomen in de planning van TenderNed en daarmee dwingend tijdens de diverse stappen van de Selectiefase. Na de definitieve selectie volgt de Gunningsfase. De gemeente verwacht geselecteerde Gegadigden conform planning uit te nodigen voor het doen van een Inschrijving in de Gunningsfase. De doorlooptijd van de Gunningsfase zal naar verwachting ca. 3-4 maanden bedragen. De precieze planning behorende bij de Gunningsfase wordt opgenomen in de Gunningsleidraad.

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

De gemeente nodigt Gegadigden respectievelijk Inschrijvers van harte uit vragen te stellen, waaronder ook wordt begrepen het doen van tekstvoorstellen, het plaatsen van opmerkingen en kenbaar maken van (potentiële) bezwaren ten aanzien van de Tenderstukken. Een goede interactie tijdens de tender leidt tot een beter resultaat voor alle betrokkenen. De gemeente verwacht dan ook een proactieve houding die bijdraagt aan het slagen van deze tender. Het is belangrijk uw vragen zo vroeg mogelijk te stellen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om eventuele bezwaren te uiten na het moment waarop de gemeente beslissingen neemt in het kader van deze tender. Onverhoopte bezwaren dienen te worden geuit op een moment dat eventuele tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden zo nodig nog kunnen worden weggenomen. Door het doen van een Aanmelding respectievelijk Inschrijving stemt de betreffende Gegadigde respectievelijk Inschrijver uitdrukkelijk in met alle aspecten van deze tender voor de betreffende fase. Aan het uitblijven van vragen, opmerkingen of uitiem een kort geding, ontleent de gemeente het vertrouwen dat de tender kan worden voortgezet en dat door haar kan worden overgegaan tot ontvangst en opening van de Aanmeldingen.

respectievelijk Inschrijvingen. Gegadigden respectievelijk Inschrijvers die niet tijdig protesteren tegen de inhoud van de Tenderstukken respectievelijk die niet tijdig een kort geding aanhangig maken, verwerken in beginsel het recht om later nog in rechte te ageren tegen vermeende tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden.

Vragen moeten worden gesteld via TenderNed. Om een goede verwerking mogelijk te maken dient elke vraag apart gesteld te worden, onder een duidelijke verwijzing naar het onderdeel van de Tenderstukken waar de vraag betrekking op heeft en zonder bedrijfsgegevens te noemen. De gemeente zal schriftelijk gestelde vragen beantwoorden in 1 of meerdere Nota's van inlichtingen. Er kan voor gekozen worden vragen al eerder, tussendoor, te beantwoorden.

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

1.8 Het doen van een Aanmelding

1.8.1 Tijdigheid en TenderNed

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

1.8.2 Volledigheid

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

1.8.3 1 keer aanmelden en inschrijven

Een Gegadigde mag slechts éénmaal een Aanmelding indienen, zelfstandig dan wel als deelnemer aan een Samenwerkingsverband. Als een Gegadigde een Aanmelding indient, mag hij niet ook als Derde en/of Onderaannemer fungeren waarop door een andere Gegadigde beroep wordt gedaan. Een maatschap wordt beschouwd als 1 Gegadigde. Een Onderaannemer mag ten tijde van de Aanmelding als Onderaannemer voor meerdere Gegadigden optreden, mits die Onderaannemer dan niet tevens zelf Gegadigde is, waaronder begrepen deelnemer aan een Samenwerkingsverband. Een Derde mag niet voor meerdere Gegadigden garant staan indien het de geschiktheidseisen betreft rondom financiële en economische draagkracht. Indien niet aan deze voorschriften wordt voldaan, worden alle betrokken Aanmeldingen terzijde gelegd.

1.8.4 Meerdere keren aanmelden respectievelijk inschrijven vanuit een holding

Vanuit een holding mogen meerdere werkmaatschappijen een Aanmelding/Inschrijving doen, zelfstandig of als deelnemer aan een Samenwerkingsverband of als Derde of als Onderaannemer fungeren waarop door een andere Gegadigde/Inschrijver een beroep wordt gedaan, mits alle betrokken Gegadigden respectievelijk Inschrijvers op verzoek van de gemeente kunnen aantonen dat de Aanmeldingen respectievelijk Inschrijvingen onafhankelijk tot stand zijn gekomen en de mededinging niet is geschaad. Indien dit naar het oordeel van de gemeente niet kan worden aangetoond, leidt dit tot uitsluiting van alle betrokken Gegadigden

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

respectievelijk Inschrijvers. **Let op:** Hier wordt elke rechtspersoon binnen een holding beschouwd als separate ondernemer. Als een werkmaatschappij bijvoorbeeld een beroep wil doen op de financieel-economische draagkracht van de moedermaatschappij, zonder dat zij samen met de moeder wenst aan te melden respectievelijk in te schrijven als Samenwerkingsverband, dan dient de werkmaatschappij de moeder te beschouwen als Derde en op deze Derde een beroep te doen in de Aanmelding respectievelijk Inschrijving.

1.8.5 Opening

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

1.9 Selectiebeslissing

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

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

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

1.10 Leeswijzer

Tot nu toe is het verloop van de tender op hoofdlijnen beschreven. Het vervolg van dit document bestaat uit navolgende hoofdstukken en Bijlagen:

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

De volgende Bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Selectieleidraad:

- UEA (gegenereerd en beschikbaar via TenderNed)
- 1. Checklist Verificatiedocumenten
- 2. Definities (separaat toegevoegd)
- 3. Voorschriften en procedurele aspecten (separaat toegevoegd)
- 4. Voorschriften Samenwerkingsverband, Derde en Onderaannemer (separaat toegevoegd)
- 5. Format kerncompetenties (separaat toegevoegd)
- 6. Bestemmingsplan Huis ter Heide-West ([link](#)) inclusief beeldkwaliteitsplan ([link](#))
- 7. Beleid Duurzaam bouwen gemeente Zeist (februari 2022) ([link](#))
- 8. Convenant Toekomstbestendige woningbouw ([link](#))

9. Groenstructuurplan Zeist 2011 (separaat toegevoegd)
10. Biodiversiteitsplan gemeente Zeist 2024 (separaat toegevoegd)
11. Quicksan Natuurtoets 2025 (separaat toegevoegd)
12. Activiteitenplan (separaat toegevoegd)
13. Concept Ecologisch Werkprotocol Woonwijk Huis aan de Bosrand, Huis ter Heide (separaat)
14. Woningbouwdifferentiatie tabel 2025 (separaat toegevoegd)
15. Woonzorgvisie Zeist: Wonen, Welzijn en zorg ([link](#))
16. Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 – versie 2025, gemeente Zeist ([link](#))
17. Door bewoners opgesteld Programma van Eisen, geactualiseerd in 2019 (met oplegger) (separaat)
18. Tabel verantwoording omgaan met detaileisen in Programma van Eisen, opgesteld door bewoners en geactualiseerd in 2019 (separaat toegevoegd)
19. Tabel Integrale Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit (separaat toegevoegd)
20. Beleidslijn Bibob (separaat toegevoegd)
21. Participatiewijzer Zeist ([link](#))
22. Enquête Participatie (separaat toegevoegd)
23. Voorbeeld Gunnen op Waarde (separaat toegevoegd)
24. Formulier grondbieding (volgt in Gunningsfase)
25. Concept-Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst (volgt in Gunningsfase)

Hoofdstuk 2 Over de gewenste ontwikkeling

2.1 Doelstelling van de tender

Met deze tender en de daaruit voortvloeiende Koop- Ontwikkel en Realisatieovereenkomst wil de gemeente de volgende doelen bereiken:

- a. Het laten ontwikkelen van een natuurinclusieve woonbuurt waarbij aanwezige flora en fauna goed worden ingepast en het karakter van een groene enclave nadrukkelijk wordt behouden, passend binnen het bestemmingsplan Huis ter Heide – West inclusief alle relevante bijlagen - waaronder het beeldkwaliteitsplan 'Huis aan de Bosrand' dat onder meer bepaalt dat het bestaande groen de drager van de ruimtelijke structuur is.
- b. Het met een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling leveren van een bijdrage aan de woningbehoefte in de gemeente door het realiseren van minimaal 75 en maximaal 82 woningen.
- c. Het realiseren van een woningverdeling binnen het programma conform de grondexploitatie en afspraken Hart van de Heuvelrug, waarbij gewenst is dat het programma een betekenisvolle bijdrage levert aan de *Woonzorgvisie Zeist: Wonen, Welzijn en zorg* ([link](#)).
- d. Het realiseren van een ontwikkeling die minimaal aan de eisen en zoveel mogelijk aan de wensen van het *Beleid Duurzaam bouwen gemeente Zeist (februari 2022)* ([link](#)) en het recentere convenant *Toekomstbestendige woningbouw voldoet* ([link](#)), zowel in termen van het bouwproces als in termen van het op te leveren resultaat.

Deze doelen zijn vertaald naar de eisen die worden gesteld om voor Selectie en Gunning in aanmerking te komen, de criteria waaraan elk plan moet voldoen en de wijze waarop het winnende plan wordt gekozen.

2.2 Totstandkoming tenderstrategie en relatie tot bestemmingsplan

Deze Tenderdocumenten liggen nadrukkelijk in het verlengde van het vastgestelde bestemmingsplan, dat geheel onherroepelijk in werking is. Alle van toepassing zijnde publiekrechtelijke kaders gelden als kaderstellend voor deze tender en de in te dienen plannen. Onderdeel van het bestemmingsplan is eveneens een beeldkwaliteitsplan.

Het bestemmingsplan, inclusief alle bijlagen bij de regels en de toelichting, in het bijzonder het beeldkwaliteitsplan, bevat veel (contextuele) informatie ten aanzien van de opgave en bepaalt eveneens de publiekrechtelijke kaders voor de beoogde ontwikkeling. Deze informatie wordt niet herhaald in deze Selectieleidraad, tenzij dit noodzakelijk is voor de zelfstandige leesbaarheid van dit document. Uiteindelijk zal elke Inschrijver zich in de Gunningsfase met zijn of haar Inschrijving volledig en onvoorwaardelijk moeten conformeren aan het bestemmingsplan en zal elk ingediend plan hieraan worden getoetst, zowel in het kader van de tender (privaatrechtelijke spoor) als van het omgevingsvergunningstraject (publiekrechtelijke spoor).

Het bestemmingsplan geeft vrijheid voor verschillende oplossingen en uitwerkingen. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als document ter inspiratie en ter toetsing. Van belang is dat de twee "ideeënschetsen" voor mogelijke toekomstige invullingen die in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen, begrepen moeten worden als niet meer dan dat: schetsen van mogelijke ideeën van mogelijke verkavelingen. Gegadigden worden in de Selectiefase uitgedaagd om op visieniveau, en geselecteerde Gegadigden in de Gunningsfase om op schetsontwerpniveau (verder: SO), een eigen stedenbouwkundige uitwerking op te laten stellen, met onderbouwde toelichting, evenals een SO van de inrichting (landschap, groen, natuur, mobiliteit) en een SO voor de architectuur van de bebouwing inclusief materialisatie, uiteraard wel op basis van de principes van het beeldkwaliteitsplan.

Naast het vigerende bestemmingsplan en bijbehorende beeldkwaliteitsplan is er veel ander geldend gemeentelijk beleid zoals de woonvisie, woonzorgvisie, op het gebied van parkeren, biodiversiteit en duurzaamheid et cetera. Gegadigden dienen uiteraard ook hiermee rekening te houden. Ook wordt er getracht meer samenhang met de omgeving te creëren op basis van integrale gebiedsontwikkeling. Marktpartijen worden uitgedaagd om ook vanuit die grondslag samenhang te creëren met de omgeving.

Het projectgebied wordt na gunning als één geheel op basis van een kooptitel aan de winnende Inschrijver overgedragen. Een deel van de grond zal na realisatie weer moeten worden teruggeleverd aan de gemeente (zie volgende paragraaf).

Let wel: De vlakken met de bestemmingen 'Bos' (BO), 'Groen'(G), 'Tuin' (T) en 'Sport' (S) vallen gedeeltelijk (BO en G) of geheel (T en S) buiten de scope van de grondlevering en de realisatie door de Wederpartij – met dien verstande dat een ontwerpogave nadrukkelijk is dat het door Wederpartij te realiseren plan logisch past binnen de ruimere omgeving van het projectgebied. Meer kwalitatieve informatie over de historie en context van het plangebied is zoals eerder vermeld opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan en de verschillende bijlagen daarbij, waaronder in het bijzonder het beeldkwaliteitsplan.

2.4 Bouw- en woonrijp maken en inrichting openbaar gebied incl. ecologie

De Inschrijver die op basis van zijn plan de Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst gegund krijgt, wordt integraal verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken en eveneens het inrichten van het gehele plangebied zoals in paragraaf 2.1.2 aangeduid, daarbij rekening houdend met de nog te verlenen omgevingsvergunning /onthefing flora en fauna.

Inschrijvers wordt in de Gunningsfase gevraagd voor het hele gebied een plan te ontwerpen en realiseren, inclusief de openbare dan wel gemeenschappelijke buitenruimte. Dit moet ook door de Wederpartij worden ingericht. Inrichting van het openbaar gebied dient plaats te vinden in overeenstemming met de eisen die de gemeente hieraan stelt. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn hiervoor leidend. In de Gunningsfase zullen de eventuele nadere eisen worden vermeld. In beginsel wordt het ingerichte openbaar gebied na oplevering terug geleverd aan de gemeente, waarna de gemeente dit deel van het plangebied in beheer neemt. Mits publiek toegankelijk, kunnen delen van de ruimte, bijvoorbeeld een collectieve binnentuin, als mandelig gebied worden ontwikkeld. Gegadigden moeten er vanuit gaan dat gelet op het karakter van het gehele gebied, de gemeente terughoudend zal zijn met het accorderen van grote delen niet-volledig openbaar gebied. Over deze delen zullen na gunning nadere afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de Wederpartij.

Van specifiek belang voor deze ontwikkeling is dat verschillende maatregelen zijn en moeten worden genomen gelet op verschillende aanwezige soorten in / rondom het plangebied (zoals das, wezel, bunzing, hazelworm). In dit kader zijn een Activiteitenplan en een Ecologisch Werkprotocol Woonwijk Huis aan de Bosrand, Huis ter Heide opgesteld en is een vergunningsprocedure bij de provincie ingezet – de aanvraag Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is ten tijde van deze tender nog in behandeling. Er bestaat een kans dat vanuit de vergunning aanvullende eisen moeten worden toegevoegd. Het concept Activiteitenplan en het concept Ecologisch Werkprotocol worden pas definitief als ook eventuele aanvullende eisen van de provincie bekend zijn. Deze staan in de nog te verlenen vergunning. De Wederpartij is verplicht om zijn werkzaamheden uit te voeren conform dit definitieve werkprotocol. Mocht bezwaar en eventueel hoger beroep bij de Raad van State worden aangetekend tegen de omgevingsvergunning flora en fauna, zal dit tot enige vertraging leiden voor de realisatie.

De gemeente zal de geïdentificeerde maatregelen (in opdracht) laten uitvoeren, voor zover deze gerealiseerd worden in de delen van het plangebied, die buiten de rode lijnen/begrenzing vallen. Voor zover maatregelen genomen moeten worden binnen het projectgebied (dus binnen deze rode lijnen), dan wordt dit als verplichting voor de Wederpartij opgenomen in de Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst en dus de verantwoordelijkheid van de Wederpartij. Het genoemde Werkprotocol is hiervoor in ieder geval ten tijde van de tender leidend.

Deze (voorzorgs)maatregelen dienen voorafgaand aan de bouw plaats te vinden. Het staat de Wederpartij vrij om zelf een keuze te maken wie de ecologische begeleiding doet - als het maar door een ecooloog wordt begeleid en bijgehouden wordt in het ecologisch logboek.

2.5 Woningbouwprogramma en positie toegelaten instelling Woongroen

Elke ontwikkeling op deze locatie dient te voldoen aan het woningbouwprogramma binnen Hart van de Heuvelrug. Er moet binnen dit programma worden voldaan aan minimale en maximale aantallen woningen voor sociale huur, midden segment (laag/hoog) en het hoge segment volgens onderstaande tabel:

Woonsegment	Percentage
Sociale huur	25 - 30%
Midden segment laag	20 – 25% (sociaal + midden segment laag minimaal 50%)
Midden segment hoog	25 – 30%
Hoog segment	< 20%

Daarbij geldt als aanvullende voorwaarde dat minimaal 50% van de woningen moet bestaan uit sociaal huur én middensegment laag volgens de verdeling uit bovenstaande tabel. Voor de prijzen per segment (maximum en gemiddelde) geldt de woningbouwdifferentiatietabel 2025. Koopwoningen in het middensegment laag hebben een maximale koopprijs van € 405.000 (prijsspeil 2025). Voor middenhuurwoningen (middensegment laag) geldt een maximale huur van € 1184,82. Waarbij voor betaalbare koopwoningen (middensegment laag) een anti-speculatieclausule met kettingbeding voor 10 jaar van toepassing is en bij middenhuurwoningen een minimale exploitatietermijn geldt van 20 jaar.

De Woningbouwdifferentiatie tabel 2025 (Bijlage) is leidend voor de (maximale en gemiddelde) prijs per segment, inclusief de wijze waarop indexatie plaats vindt zoals toegelicht bij de tabel in de bijlage. Het college van B&W stelt jaarlijks de geïndexeerde prijzen vast met een nieuwe woningbouwdifferentiatietabel.

Woningtoewijzingen sociale huur en eerste toewijzing van nieuwbouw in het segment middelduur-laag (middenhuur en betaalbare koop) is gebonden aan de Huisvestingsverordening Zeist (2025) Middenhuurwoningen kunnen ook aan woningcorporatie Woongroen worden aangeboden.

Ten aanzien van sociale huur eist de gemeente dat deze na oplevering duurzaam beheerd en geëxploiteerd moeten worden door een toegelaten instelling, in dit geval Woongroen. Dit betekent dat de Wederpartij verantwoordelijk is voor het ontwerp en de realisatie van deze woningen, en deze turnkey oplevert aan Woongroen. Voor zover nodig kunnen via een TenderNed-bericht de contactgegevens van het contactpunt bij Woongroen worden aangeleverd. In de Gunningsfase zal meer informatie over de eisen/wensen van Woongroen worden verstrekt, zodat Inschrijvers hiermee rekening kunnen houden bij hun plan.

2.6 Woonzorgvisie

Het winnende plan moet een betekenisvolle bijdrage aan de Woonzorgvisie Zeist. Voorop staat dat een gezonde inclusieve leefomgeving wordt gecreëerd waarin mensen een leven lang kunnen wonen en waarbij dus nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de levensloopbestendigheid, dus levensloopbestendige woningen in een levensloopbestendige wijk. Onderdeel van de ontwerpvrage is hoe Gegadigde respectievelijk Inschrijver de woonzorgvisie in het totale ontwerp zal verankeren. Hierbij zal Gegadigde respectievelijk Inschrijver worden uitgedaagd verder te kijken dan het projectgebied en ook de samenhang met de omgeving (zoals Huis ter Heide) mee te nemen. **Let wel:** het gaat in deze tender primair om de wijze waarop het ontwerp van het plangebied en de gebouwen inspeelt op de woonzorgvisie, er wordt niet gezocht naar de vestiging van zorginstellingen en/of woon-zorgcombinaties.

2.7 Specifieke ontwerpopgaven: 'vrije kavels'

Het plangebied wordt in het geheel uitgegeven aan de Wederpartij die integraal verantwoordelijk wordt voor de ontwikkeling, inclusief de aansluiting op en inrichting van de openbare ruimte. Gelet op de kwaliteit van het gebied is het niettemin een wens van de gemeente dat een aantal van de te realiseren woningen als vrijekavelwoning wordt ontwikkeld. Hieronder wordt verstaan dat deze woningen – op het niveau van de woning – niet projectmatig worden ontworpen, maar dat hiervoor verschillende erkende architecten worden ingezet die via een nadere selectieprocedure onder de verantwoordelijkheid van de Wederpartij worden geselecteerd. In de Gunningsfase zal Inschrijvers worden gevraagd hoe zij op dit vlak toegevoegde waarde

leveren. De gemeente kan zich bijvoorbeeld voorstellen dat aan particulieren een shortlist wordt aangereikt van door de Wederpartij geselecteerde erkende architecten; de gemeente laat de precieze invulling aan Inschrijvers.

2.8 Integrale duurzaamheid

Zowel het vigerende document *Beleid Duurzaam bouwen gemeente Zeist (februari 2022)* als het recentere convenant *Toekomstbestendige woningbouw* zijn als vertrekpunt van toepassing op deze tender. Voor deze tender zijn deze beide documenten getransponeerd naar een set minimale eisen en ambitieniveaus waarop de plannen in de Gunningsfase zullen worden getoetst en beoordeeld. Deze zijn weergegeven in de Bijlage Tabel Integrale Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit, die bij de start van de Selectiefase nog indicatief is en bij de start van de Gunningsfase definitief zal zijn gemaakt – er kunnen dus nog onderdelen wijzigen. Onderwerpen die daarbij van belang zijn: Energie, Circulair, Klimaatadaptatie en Mobiliteit – met dien verstande dat Groen en Natuur door het hele plan verweven is. Daarbij wordt nadrukkelijk naar de integrale duurzaamheid van het plan gekeken. In deze Selectiefase wordt de geschiktheid van Gegadigden getoetst en beoordeeld op basis van een aantal duurzaamheidsaspecten zoals toegelicht in Hoofdstuk 3.

2.9 Participatie: betrokkenheid inwoners bij de tender

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan c.a. is reeds invulling gegeven aan participatie. Daarbij is gebruik gemaakt van in 2009 door een kopgroep van bewoners opgesteld Programma van Eisen, dat in 2019 is geactualiseerd met een oplegger (zie Bijlagen ter achtergrondinformatie). Een aantal detaileisen zijn daarbij in 2019 van belang geacht voor het tenderproces en om deze reden recent gescreend op actualiteit en relevantie. Bepaalde eisen zijn geheel of gedeeltelijk verwerkt in het beeldkwaliteitsplan of in de tabel 'eisen en ambities Integrale Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit'. Zie ook de Bijlage 'Tabel verantwoording omgaan met detaileisen PvE, opgesteld door bewoners en geactualiseerd in 2019'.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan staan als kaders niet meer ter discussie.

De Inschrijving in de tender wordt gedaan op SO-niveau. Uitwerking tot een VO en DO door de Wederpartij zal **na** de tender plaatsvinden, waarbij participatie plaats dient te vinden. Ook kan in deze fase geparticipeerd worden ten aanzien van praktische zaken als bijvoorbeeld de bouwlogistiek. In deze fase is de Wederpartij, als initiatiefnemer, primair verantwoordelijk voor de participatie. Maar: ook in de tenderfase is participatie een factor van betekenis. Parallel aan de uitvoering van de Selectiefase wordt door de gemeente via een online enquête input opgehaald ten aanzien van de buitenruimte in het plangebied. Zie voor de vraagstelling de Bijlage Enquête Participatie. Deze vorm is gekozen, zodat een brede doelgroep (met oog voor woningzoekenden) in staat wordt gesteld om laagdrempelig te reageren. Op basis van de opgehaalde input wordt ambtelijk een slag geslagen om input te bundelen en onmogelijkheden ten opzichte van bestaande kaders te filteren. Dit resultaat wordt onderdeel van de Tenderstukken behorende bij de Gunningsfase; ontwikkelaars die een plan indienen zal gevraagd worden te onderbouwen in hun Inschrijving of en op welke wijze met het plan aan de zorgen/wensen tegemoet wordt gekomen. Dit zal de gemeente betrekken bij de beoordeling. Uiteindelijk kan aan respondenten worden teruggekoppeld welke aspecten uit de respons op welke wijze een plek in het plan hebben gekregen.

2.10 Minimumeisen

De minimumeisen waaraan Wederpartij gehouden zal zijn onder de Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst, zijn weergegeven in de Tenderstukken. Gegadigden dienen zich hier, op straffe van uitsluiting, volledig en onvoorwaardelijk aan te conformeren. Met het indienen van een Aanmelding stemt de Gegadigde volledig en onvoorwaardelijk in met de in de Tenderstukken, inclusief de Bijlagen, voorschriften en voorwaarden. Een Aanmelding onder andere voorwaarden is niet toegestaan en wordt uitgesloten.

In de Gunningsfase wordt de concept-Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst toegevoegd en mogelijk ook nog andere, aanvullende Tenderstukken, naast de Gunningsleidraad. In het geval van tegenstrijdigheden prevaleren de Tenderstukken zoals die zullen gelden ten tijde van de Gunningsfase. Dit laat onverlet dat met het indienen van een Aanmelding Gegadigde volledig en onvoorwaardelijk instemt met de in de Tenderstukken gestelde eisen, voorschriften en voorwaarden, voor zover onderdeel van de Selectiefase. Een Aanmelding onder andere voorwaarden is niet toegestaan en leidt dus tot uitsluiting. Voor zover de

Tenderstukken met elkaar in tegenspraak zijn, geldt ten tijde van het indienen van een Aanmelding de navolgende rangorde:

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

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

2.11 Varianten

Varianten worden niet geaccepteerd. Zowel in de Selectie- als in de Gunningsfase dient de input vanuit Gegadigden respectievelijk Inschrijvers zich te richten tot 1 enkel plan, dat volledig en onvoorwaardelijk aan de gestemde eisen moet voldoen.

2.12 Vorm Overeenkomst

Er is sprake van een Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst (ook: Overeenkomst). De concept-Overeenkomst zal in de Gunningsfase worden bijgevoegd als Bijlage.

2.13 Minimaal grondbod

In deze tender wordt gewerkt met een minimum grondbod. Dit betekent dat als een Inschrijver minder dan het minimaal verwachte biedt voor de grond, zijn aanbod op voorhand ter zijde wordt geschoven. Het minimale grondbod is bepaald op € 7.600.000 (exclusief btw). Er mag in de Gunningsfase op straffe van uitsluiting niet onder het minimum grondbod worden ingeschreven.

2.14 Doorkijk Gunningsfase

Geselecteerde Gegadigden worden in de Gunningsfase uitgenodigd om een Inschrijving te doen. De gemeente zal de ingediende Inschrijvingen die geldig zijn bevonden beoordelen. Van Inschrijvers wordt in de Gunningsfase een schetsontwerp (SO) verwacht en aanvullende documenten waaruit onder meer de duurzaamheidsprestaties van het plan blijken en de mate waarin het plan tegemoet komt aan de input van inwoners die is meegegeven.

Hierbij wordt als gunningscriterium 'beste prijs-kwaliteitverhouding' gehanteerd. Dit betekent dat Inschrijvingen beoordeeld zullen worden op zowel het subgunningscriterium Prijs (grondbod) als Kwaliteit, waarbij sprake is van een fictieve kwaliteitswaarde van 100% van het minimale grondbod. De Inschrijver met het hoogste bod, rekening houdend met de fictieve bijtelling (kwaliteitswaarde), krijgt de Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst in beginsel gegund. Als Bijlage is een fictief voorbeeld opgenomen, over de werking van deze methodiek. De precieze invulling en parameters van deze methodiek worden vastgelegd in de Gunningsleidraad voor de volgende fase. Binnen het subgunningscriterium Kwaliteit worden op de volgende criteria onderscheiden:

Subgunningscriterium	Onderdeel	Volgorde relatieve gewing
Kwaliteit	1. Masterplan inclusief SO in woord en beeld	1
	2. Integrale duurzaamheid	2
	3. Participatiedossier	3

Prijs	Minimaal vereiste grondbod	Staat vast voor alle Inschrijvers
-------	----------------------------	-----------------------------------

Hieronder worden deze drie onderdelen op hoofdlijnen geïntroduceerd: nadere verfijning en invulling vindt nog plaats en wordt opgenomen in de Gunningsleidraad.

Onderdeel 1: Masterplan inclusief SO in woord en beeld

Aan Inschrijvers zal worden gevraagd om op schetsontwerpniveau, in woord en beeld, hun uitwerking van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan te maken rekening houdend met de nadere eisen, ambities en aandachtspunten die in de Tenderstukken worden benoemd. Het vertrekpunt is daarbij dat Inschrijvers overtuigend een hoogwaardig plan voor het gebied verstrekken en presenteren, met groen en natuur en in het verlengde daarvan biodiversiteit als duidelijke dragers van dit plan. Het plan dient een aantal dimensies te bevatten, waarvan de invulling door de beoordelingscommissie integraal beoordeeld zal worden. Het gaat in ieder geval om de volgende dimensies:

- groen, natuur, biodiversiteit;
- landschap;
- stedenbouw;
- architectuur van de gebouwen inclusief materialisatie en detaillering;
- programmering en woningtypologieën;
- mobiliteit;
- de inrichting van de openbare ruimte in bredere zin.

Het plan dient het hele projectgebied te omvatten, dus alle vlakken binnen de rode lijnen in figuur 1. Bij de uitwerking van dit criterium in de Tenderstukken zullen verschillende accenten worden gezet dan wel specifieke ontwerpopgaven worden benadrukt, waarbij een gezonde leefomgeving in een natuurinclusieve buurt centraal staan en de identiteit en contextuele inpassing van bijzonder belang zijn, waaronder het meenemen van de cultuurhistorische en landschappelijke context. Ook de esthetische kwaliteit inclusief circulair/biobased bouwen en architectonische kwaliteit en herkenbaarheid zijn vanzelfsprekend van belang. Er wordt gezocht naar een uniek ontwerp dat een eigen identiteit/herkenbaarheid aan het nieuwe wijkje geeft, met nieuwe architectuur passend bij de ambities van deze tijd zoals bio-based en natuurinclusief bouwen én waarbij tegelijk de bestaande landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden als uitgangspunt worden genomen. Samenhang en integratie is daarbij een ontwerpopgave: voor visuele rust, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Meer thematisch kan gedacht worden aan de inpassing van de te realiseren bebouwing in het bestaande groen, natuur en landschap en de aansluiting op de openbare ruimte en van het gehele projectgebied op de directe en bredere omgeving, aan sociale veiligheid, de verankering van de woonzorgvisie in het ontwerp waarin levensloopbestendige woningen worden gecreëerd in een levensloopbestendige woonbuurt en aan de vrijekavelbenadering als gewenst onderdeel van het plan. De relatie met de integrale duurzaamheid is ook van belang: in Bijlage Tabel Integrale Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit zijn per thema tevens de relevante ruimtelijke aandachtspunten opgenomen (in paarse tekst).

Specifiek zal Inschrijvers niet alleen worden gevraagd welk hoogwaardig plan zij willen opleveren, maar ook om een doorkijk te geven in hoe dit plan zich in hun visie in de 15 jaar na oplevering door zal kunnen ontwikkelen. Op deze manier wil de gemeente Inschrijvers dwingen om na te denken over de toekomstbestendigheid van het ontwerp, waarbij spontane ontwikkelingen in de tijd niet op voorhand geheel ongewenst zijn maar de kernkwaliteiten van het gebied duidelijk overeind moeten blijven staan.

De beoordelingscommissie zal de ruimtelijke plankwaliteit in brede zin integraal beoordelen.

Onderdeel 2: Integrale duurzaamheid

Inschrijver zal worden gevraagd om een concreet duurzaamheidsplan voor het projectgebied op te stellen, waaraan Inschrijver als deze de Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst gegund krijgt, ook uitvoering geeft. Inschrijver zal onder meer worden gevraagd naar de visie die hij of zij als vertrekpunt voor de aanpak hanteert, om het concreet en verifieerbaar omschrijven van het toe te passen duurzaamheidsconcept, de wijze waarop aantoonbaar aan de te stellen minimumeisen invulling wordt gegeven en de mate waarin aantoonbaar tegemoet wordt gekomen aan de gewenste ambitieniveaus. Zie voor de eisen en ambitieniveaus ook de Bijlage Tabel Integrale Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit – waarvan geldt dat deze in de Selectiefase een *indicatief* karakter heeft. Bijstelling in het vervolg van de tenderprocedure is nog mogelijk.

De beoordelingscommissie zal de integrale duurzaamheid, zoals uitgevraagd onder dit onderdeel, integraal beoordelen.

Onderdeel 3: Participatiedossier

Aan Inschrijvers wordt de via participatie opgehaalde input meegegeven. Inschrijver wordt gevraagd om in hun Inschrijving inzichtelijk te maken welke aspecten wel of niet en zo ja op welke wijze een plek in het plan hebben gekregen, inclusief onderbouwing. Indien het tegemoet kunnen komen aan geuite wensen of zorgen vanuit de participatie nog onzeker is, dient Inschrijver de risico's en afhankelijkheden inzichtelijk te maken evenals de inspanningen die Inschrijver in dit kader voor zijn of haar rekening en risico zal verrichten. Voorts zal Inschrijver worden gevraagd om op hoofdlijnen de wijze waarop zij de verdere participatie zal invullen als zij de Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst gegund krijgt vormgeeft.

Relatieve weging

Het eerste onderdeel zal relatief het zwaarste wegen, dan het tweede onderdeel en dan het derde. Aan elk van de drie onderdelen zal minimaal 20% van de toe te kennen kwaliteitswaarde worden verbonden. Daarnaast acht de gemeente een beoordeling lager dan "voldoende" voor *Onderdeel 1. Masterplan* niet aanvaardbaar, waardoor een Inschrijving bij een dergelijke beoordeling wordt uitgesloten (knock out). In de Gunningsfase wordt aan de geselecteerde Gegadigden nadere informatie voor het doen van een Inschrijving verstrekt, evenals over de precieze invulling van de gunningscriteria, de exacte weging en de beoordelingssystematiek.

Nakoming EMVI-beloften

Inschrijvers doen in hun inschrijving met hun plan beloften, die als zodanig worden meegewogen bij de gunning. De winnende marktpartij krijgt de Overeenkomst mede op basis van dit plan gegund en is in beginsel gehouden de realisatie in overeenstemming met dit plan vorm te geven. Een escalatie- en sanctioneringssystematiek om nakoming te bevorderen, zal worden opgenomen in de Koop- Ontwikkel en Realisatieovereenkomst. Ook zal de mogelijkheid voor nadere verificatie van het winnende plan worden opgenomen: na voorlopige maar voor definitieve gunning, heeft de gemeente de mogelijkheid om met de winnaar het aangeboden plan door te nemen en dit op onderdelen nader te verifiëren. Het verificatieverslag dat hiervan wordt gemaakt, zal als bijlage onderdeel uitmaken van de Overeenkomst.

2.14.1 Tenderkostenvergoeding

Inschrijvers die tijdig, een rechtmatige Inschrijving hebben gedaan maar niet in aanmerking komen voor gunning van de Koop-, Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst, komen in aanmerking voor een tegemoetkoming in de gemaakte kosten ter grootte van €15.000 exclusief btw. **Let wel:** dit geldt uitsluitend voor Inschrijvers in de Gunningsfase, niet voor de Selectiefase.

Hoofdstuk 3 Selectieprocedure

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

Indien er 4 of minder Gegadigden een Aanmelding indienen, zal de gemeente de Gunningsfase starten met de Gegadigden die een geldige Aanmelding hebben ingediend. De gemeente kan ook besluiten de tender vroegtijdig te beëindigen, als naar haar oordeel te weinig Gegadigden resteren. Dit is een recht en nadrukkelijk geen plicht van de gemeente.

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

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

3.2 Stap 2: Toetsen of geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn

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

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

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

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

Gegadigden dienen aldus de Bijlage UEA in te vullen, rechtsgeldig te ondertekenen en bij de Aanmelding te voegen. De rechtsgeldige ondertekening van het UEA staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele Aanmelding respectievelijk Inschrijving.² De gemeente heeft in Deel I en Deel III alles al ingevuld respectievelijk aangekruist wat van toepassing is en Gegadigde moet het overige invullen. Deel V is voor deze tender niet relevant.

² Indien de Aanmelding elders rechtsgeldig ondertekend is, is ondertekening van het UEA niet noodzakelijk.

Na de Selectiebeslissing vraagt de gemeente Verificatiedocumenten op bij de geselecteerde Gegadigden in lijn met en de Tenderstukken. De documenten die opgevraagd worden zijn weergegeven in de Bijlage Checklist Verificatiedocumenten.

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

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

3.3 Stap 3: Toetsen of aan de geschiktheidseisen is voldaan

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

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

3.3.1 Financiële en economische draagkracht

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

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

Als Aangemeld wordt als Samenwerkingsverband dienen alle afzonderlijke deelnemers aan het Samenwerkingsverband aan deze eisen te voldoen. Als een beroep wordt gedaan op een Derde, geldt deze eis ook voor elke afzonderlijke Derde.

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

3.3.2 Technische en beroepsbekwaamheid

3.3.2.1 Kerncompetenties

De gemeente heeft 5 kerncompetenties geïdentificeerd waarover Gegadigde moet beschikken om de Ontwikkelopgave succesvol uit te kunnen voeren. Het betreft de volgende kerncompetenties:

- Kerncompetentie 1: Gegadigde heeft, in de periode van 60 maanden voorafgaande aan de sluitingsdatum voor het indienen van een Aanmelding, minstens 1 referentieproject waarbij Gegadigde voor eigen rekening en risico een woningbouwproject heeft ontwikkeld* en gerealiseerd of laten realiseren**, waarbij sprake was van minimaal a) minimaal 40 woningen en b) het ontwerp van de openbare en/of gemeenschappelijke buitenruimte onderdeel was van de planvorming aan de zijde van Gegadigde. Het moment waarop het woningbouwproject is opgeleverd moet binnen de genoemde periode van 60 maanden vallen.
- Kerncompetentie 2: Gegadigde heeft, in de periode van 60 maanden voorafgaande aan de sluitingsdatum voor indienen Aanmelding, minstens 1 referentieproject waarbij gegadigde voor eigen rekening en risico een woningbouwproject met minimaal 20 woningen heeft ontwikkeld* en gerealiseerd of laten realiseren** en verantwoordelijk is geweest voor de inrichting van de openbare ruimte waarbij extra, bovenwettelijke aandacht was voor natuurinclusief bouwen in een hoogwaardige, bosachtige omgeving.
- Kerncompetentie 3: Gegadigde is in de periode van 60 maanden voorafgaande aan de sluitingsdatum voor indienen aanmelding als architect betrokken (geweest) bij minstens 1 referentieproject waarbij een woningbouwproject met minimaal 20 woningen is of wordt ontwikkeld en gerealiseerd in een hoogwaardige, bosachtige omgeving. De architect is daarbij minimaal verantwoordelijk geweest voor het ontwerp van de gebouwen en de directe aansluiting daarvan op de buitenruimte en moet ook deze rol krijgen voor Huis ter Heide – West, eventueel als Derde waarop een Gegadigde zich beroept. Het is toegestaan dat de woningen nog niet zijn opgeleverd, zolang het definitief ontwerp is vastgesteld en een omgevingsvergunning is verleend.
- Kerncompetentie 4: Gegadigde is in de periode van 60 maanden voorafgaande aan de sluitingsdatum voor indienen aanmelding als landschapsarchitect betrokken (geweest) bij minstens 1 referentieproject waarbij een woningbouwproject met minimaal 20 woningen is of wordt ontwikkeld en gerealiseerd in een hoogwaardige, bosachtige omgeving, waarbij het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte ook onderwerp van de ontwikkeling was. De landschapsarchitect is daarbij minimaal verantwoordelijk geweest voor het ontwerp van de buitenruimte en moet ook deze rol krijgen voor Huis ter Heide – West, eventueel als Derde waarop een Gegadigde zich beroept. Het is toegestaan dat de woningen nog niet zijn opgeleverd, zolang het definitief ontwerp is vastgesteld en een omgevingsvergunning is verleend.
- Kerncompetentie 5: Gegadigde is in de periode van 60 maanden voorafgaande aan de sluitingsdatum voor indienen aanmelding als ecooloog betrokken (geweest) bij minstens 1 referentieproject waarbij een woningbouwproject met minimaal 20 woningen is of wordt ontwikkeld en gerealiseerd in een hoogwaardige, bosachtige omgeving, waarbij het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte ook onderwerp van de ontwikkeling was. De ecooloog is daarbij minimaal verantwoordelijk geweest voor het toezien op de realisatie van ecologische maatregelen in lijn met een bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning en moet ook deze rol krijgen voor Huis ter Heide – West, eventueel als Derde waarop een Gegadigde zich beroept.

Voor de kerncompetenties 3., 4. en 5. geldt dat – als dit geen werknemers van Gegadigde zelf zijn, maar bijvoorbeeld van externe bureaus, Gegadigden hiervoor een beroep op een Derde (Onderaannemer) mogen doen of een specifieke deelnemer uit een samenwerkingsverband. Het gaat de gemeente erom dat op het moment van Aanmelding niet alleen duidelijk is welke partij verantwoordelijk wordt voor de ontwikkeling, maar ook specifiek voor het ontwerp van de gebouwen, van de buitenruimte en de ecologie. Het is niet vereist dat Gegadigde eerder precies in de constellatie waarmee wordt aangemeld soortgelijke projecten heeft uitgevoerd, maar elke discipline dient wel de relevante ervaring te hebben zoals hier beschreven.

*Waar verwezen wordt naar 'ontwikkelen', dan wordt hieronder minimaal verstaan: het proces waarbij grond, geld en gebruikers bijeen gebracht worden om een bouwwerk te realiseren.

**Waar in de kerncompetenties verwezen wordt naar 'realiseren' of 'laten realiseren' dan wordt hieronder verstaan: het daadwerkelijk realiseren, dus opleveren, van het bouwwerk; gegadigde hoeft hierbij niet verantwoordelijk te zijn geweest voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden en hoeft niet zelf uitvoerend aannemer te zijn geweest. Wél moet hij of zij eindverantwoordelijk zijn geweest voor het feit dat het bouwwerk is opgeleverd en hier sturing aan hebben gegeven.

Behalve het UEA (Deel IV) dient Gegadigde 1 referentie per kerncompetentie te overleggen waaruit ondubbelzinnig blijkt dat de gevraagde werkzaamheden eerder zijn uitgevoerd. Een referent mag voor meerdere kerncompetenties worden gebruikt. Het gaat dus om minimaal 1 en maximaal 5 referenties. Voor

het overleggen van de referentie-opdracht dient Gegadigde gebruik te maken van de Bijlage Format Kerncompetenties. Het format dient altijd volledig te worden ingevuld.

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

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

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

3.3.3 Beroepsbevoegdheid

Gegadigden, waaronder begrepen alle eventuele deelnemers aan het Samenwerkingsverband en tevens de Derde(n) en Onderaannemer(s) waarop een beroep wordt gedaan, dienen te zijn ingeschreven in het nationale handelsregister. Als Gegadigde hier niet aan voldoet, dan wordt hij uitgesloten van deelname. Dat Gegadigde voldoet aan de eisen rondom beroepsbevoegdheid dient bij de Aanmelding verklaard te worden via het UEA. Op eerste verzoek van de gemeente dient Gegadigde Verificatiedocumenten over te kunnen leggen waaruit blijkt dat deze verklaring naar waarheid is afgegeven, waaronder in ieder geval een uittreksel van de inschrijving in het handelsregister, niet ouder dan 6 maanden.

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

Als meer dan 4 Aanmeldingen aan alle minimale voorwaarden voldoen, worden de Aanmeldingen gerangschikt op basis van de selectiecriteria. Dit zijn geen minimumeisen – anders dan hierboven – maar aspecten waaraan punten worden toegekend. Hieronder wordt de wijze waarop beoordeling plaatsvindt toegelicht. Er is sprake van 3 selectiecriteria, conform onderstaande tabel:

Nr.	Criterium	Maximumaantal punten
1.	Visie integrale ruimtelijke opgave in relatie tot <i>past performance</i>	70
2.	Integrale duurzaamheid	30
3.	Co2-prestatieladder	Doorslaggevend bij gelijke stand

Hieronder wordt de wijze waarop beoordeling plaatsvindt en de informatie die Gegadigden daartoe in hun Aanmelding dienen te verstrekken, toegelicht.

3.4.1 Selectie criterium 1: Visie integrale ruimtelijke opgave in relatie tot *past performance*

Voor deze opgave geldt bij uitstek dat een integrale visie op de opgave benodigd is om maximaal te kunnen bijdragen aan een hoogwaardige ontwikkeling in de bosachtige omgeving die het plangebied behelst. Groen en natuur en in het verlengde daarvan biodiversiteit zijn kernbegrippen voor deze ontwikkeling. Het is van belang dat de Gegadigde beschikt over kennis en ervaring om de tenderdoelstellingen te realiseren. Gemeente Zeist zoekt een partij die deze opgave integraal kan aanpakken zodat er op basis van het bestaande groen als ruimtelijke structuurdrager een optimaal resultaat ontstaat voor stedenbouw,

architectuur en een fijne, natuurinclusieve en duurzame woon- en leefomgeving. Daarbij wordt gewezen op alle uitgelichte aspecten in Hoofdstuk 2 van deze Selectieleidraad.

Gegadigde wordt gevraagd om inzichtelijk te maken welke bijdrage Gegadigde in zijn visie op basis van zijn *past performance* kan gaan leveren om Huis ter Heide-West tot een succes te maken. Het gaat hierbij om alle aspecten van de opgave, om de integrale ontwikkeling dus. Gegadigden wordt gevraagd te beantwoorden:

- Wat ziet Gegadigde als de belangrijkste 5 elementen om – binnen zijn invloedsfeer en met inachtneming van alle informatie - tot dé beste ontwikkeling van Huis ter Heide-West te komen?
- Waarom is Gegadigde vervolgens bij uitstek de partij voor de gemeente Zeist om deze integrale ontwikkeling met deze belangrijkste 5 elementen tot een succes te maken?

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

Gegadigde dient in de invulling duidelijk te omschrijven:

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

Indien sprake is van referenties die bijvoorbeeld in de relevante literatuur of door beroepsgroepen bij uitstek positief geapprecieerd zijn, dan wordt Gegadigde uitgenodigd informatie uit deze of andere secundaire bronnen te betrekken bij de te onderbouwen *past performance*. Als sprake is van een Samenwerkingsverband en/of een beroep op Derden, dan dient Gegadigde in zijn invulling duidelijk te maken wat de rol van welke entiteit bij de referentie is geweest en wat de beoogde rol is in de ontwikkeling van Huis ter Heide - West.

Waardering	Punten	Toekenningscriterium
Uitmuntend	70	De visie in aansluiting op de opgave is uitstekend. Met inachtneming van de planologische kaders en de doelstellingen van de tender is een zonder meer aansprekende vertaalslag gemaakt naar de locatie. Uit de beantwoording blijkt voorts dat Gegadigde de benodigde expertise ruimschoots bezit. Gegadigde heeft meerdere, uitstekende referentieprojecten die op zichzelf en/of gecombineerd nagenoeg geheel overeenkomen met de opgave en de visie duidelijk ondersteunen.
Goed	50	De visie in aansluiting op de opgave is goed. Met inachtneming van de planologische kaders en de doelstellingen van de tender is een goede vertaalslag gemaakt naar de locatie. Uit de beantwoording blijkt voorts duidelijk relevante expertise van Gegadigde. De referentieprojecten zijn goed en komen op zichzelf en/of gecombineerd goed overeen met de opgave en ondersteunen de visie.
Voldoende	30	De visie in aansluiting op de opgave is voldoende. Met inachtneming van de planologische kaders en de doelstellingen van de tender een passende vertaalslag gemaakt naar de locatie. Uit de beantwoording blijkt op zichzelf voldoende expertise van de Gegadigde. De referentieprojecten zijn op zichzelf voldoende en komen in ieder geval op onderdelen enigszins overeen met onderhavige opgave.
Onvoldoende	0	De visie is onvoldoende helder of begrijpelijk en/of past niet binnen de planologische kaders en de doelstellingen van de tender en/of sluit anderszins onvoldoende aan op de locatie en/of de ervaring is inhoudelijk onvoldoende of de beschrijving daarvan is slecht. Uit de beantwoording blijkt te weinig expertise en/of de visie is onvoldoende en/of de referentieprojecten komen onvoldoende overeen met de opgave.

Als meer dan het voorgeschreven aantal A4 wordt gebruikt, dan wordt het meerdere niet betrokken in de beoordeling. Beoordeling van de invulling van dit selectiecriterium vindt plaats op basis van het hieronder weergegeven beoordelingskader.

3.4.2 Selectiecriterium 2: Duurzame ontwikkeling

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente. Zij wil met Huis ter Heide-West bij uitstek een duurzame ontwikkeling realiseren. In de Gunningsfase zal een duurzaamheidsplan moeten worden ingediend, dat werk maakt van integrale duurzaamheid. In deze Selectiefase wil de gemeente de geschiktheid beoordelen op drie specifieke aspecten daarbinnen – in het verlengde van Bijlage 19 en ervan uitgaande dat zaken als groen en natuur en in het verlengde daarvan biodiversiteit onderdeel van de visie (kunnen) zijn waarop Selectiecriterium 1 ziet:

1. Circulair ontwikkelen en bouwen, in het bijzonder als het gaat om het gebruik van hernieuwbare, hergebruikte en gerecyclede materialen en de Milieu Prestatie Gebouwen.
2. Ontwikkelen en bouwen volgens de BENG -eisen zoals ze zijn opgenomen in de tabel in bijlage 19.
3. Droogte in het kader van klimaatadaptatie; maatregelen om de gevolgen van periodieke droogte, waaronder uitdroging van de bodem, zoveel mogelijk te beperken.

Daarnaast worden Gegadigden uitgenodigd eventueel andere aspecten die toegevoegde waarde hebben voor dit project uit de *past performance* van Gegadigden voor wat betreft de thema's uit de Bijlage Tabel Integrale Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit inzichtelijk te maken. Deze aspecten worden betrokken in de beoordeling.

De invulling van Gegadigde bedraagt maximaal 4 A4, waarbij in de invulling duidelijk verwezen dient te worden naar maximaal 5 referenties van Gegadigde waarvoor Gegadigde in de 60 maanden voorafgaand aan de uiterste datum voor het indienen van een Aanmelding werkzaamheden heeft verricht of onder zijn verantwoordelijkheid heeft laten verrichten of prestatie-informatie anderszins.

Gegadigde dient in de invulling duidelijk te omschrijven:

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

Als sprake is van een Samenwerkingsverband en/of een beroep op Derden, dan dient Gegadigde in zijn invulling duidelijk te maken wat de rol van welke entiteit bij de referentie is geweest en wat de beoogde rol is in de ontwikkeling van Huis ter Heide - West. Indien sprake is van referenties die bijvoorbeeld in de relevante literatuur of door beroepsgroepen bij uitstek positief geapprecieerd zijn, dan wordt Gegadigde uitgenodigd informatie uit deze of andere secundaire bronnen te betrekken bij de te onderbouwen *past performance*.

Als meer dan het voorgeschreven aantal A4 wordt gebruikt, dan wordt het meerdere niet betrokken in de beoordeling. Beoordeling van de invulling van dit selectiecriterium vindt plaats op basis van het hieronder weergegeven beoordelingskader.

Waardering	Punten	Toekenningscriterium
Uitmuntend	30	Uit de beantwoording blijkt dat Gegadigde de gevraagde ervaring ruimschoots bezit. Gegadigde heeft meerdere, uitstekende referentieprojecten waarin aantoonbaar bijzondere en vergelijkbare elementen zijn geïntegreerd in een ontwikkeling, waarbij dit in ieder geval voor 2 van de 3 genoemde aspecten uitmuntend te noemen is. Gegadigde heeft aannemelijk gemaakt dat deze kennis en ervaring ook direct van toepassing is op onderhavige opgave.
Goed	20	Uit de beantwoording blijkt duidelijk relevante expertise van de Gegadigde. De referentieprojecten zijn goed. Er zijn aantoonbaar meerdere elementen goed geïntegreerd in of verbonden aan een ontwikkeling en deze elementen zijn in ieder geval verspreid over 2 van de specifiek uitgevraagde aspecten. Gegadigde heeft aannemelijk gemaakt dat deze kennis en ervaring ook direct van toepassing is op onderhavige opgave.
Voldoende	10	Uit de beantwoording blijkt voldoende relevante expertise van de Gegadigde. De referentieprojecten zijn voldoende. Er zijn aantoonbaar meerdere elementen voldoende geïntegreerd in of verbonden aan een ontwikkeling en deze elementen zijn in ieder geval verspreid over 2 van de specifiek uitgevraagde aspecten. Gegadigde heeft aannemelijk gemaakt dat deze kennis en ervaring in ieder geval in enige mate van toepassing is op onderhavige opgave.
Onvoldoende	0	De invulling ontbreekt en/of is inhoudelijk onvoldoende of de beschrijving is slecht. Uit de beantwoording blijkt te weinig expertise en/of de beschrijving is onvoldoende.

3.4.3 Selectiecriterium bij gelijke stand: CO₂-prestatieladder

Als er na de beoordeling op grond van de 2 selectiecriteria meerdere Aanmeldingen gelijk gerangschikt worden, waardoor het voor de gemeente Zeist onmogelijk is een Selectiebeslissing te nemen die strekt tot het selecteren van maximaal 4 Gegadigden, zal het niveau waarop de uitvoerende aannemer gecertificeerd is op de CO₂-prestatieladder de doorslag geven. Het is niet verplicht een score op de CO₂-prestatieladder te overleggen – en overigens ook niet verplicht dat in deze fase de uitvoerend aannemer bekend is. Indien ten tijde van de Aanmelding de uitvoerend aannemer nog niet bekend is en de Gegadigde eigenstandig niet voldoet, volstaat dat de rechtsgeldig vertegenwoordiger van Gegadigde schriftelijk verklaart dat gegarandeerd wordt dat de uitvoerende aannemer over de opgegeven score op de CO₂-prestatieladder zoals hier bedoeld zal beschikken en de uitvoering conform wordt ingevuld. Het niet overleggen van een score op de CO₂-prestatieladder of het ontbreken van bewijsstukken zoals gevraagd, wordt beschouwd als een beoordeling van nul.

3.4.4 Loting

Als na toepassing van het criterium CO₂-prestatieladder nog steeds onmogelijk is om een Top 4 te selecteren, zal worden geloot tussen Gegadigden die gelijk geëindigd zijn op/voor de vierde plaats. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt.