

Selectie- en gunningsleidraad
Nationaal niet-openbare aanbesteding

*Ontwikkellocaties Noordoostpolder
2026 tot 2030*



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Clustering van opdrachten en percelen indeling	4
1.3	Keuze aanbestedingsprocedure	4
1.4	Aanbestedende dienst	5
1.5	Spelregels	5
1.6	Storingen	6
1.7	Begrippenlijst	6
2.	Opdrachtoomschrijving	7
2.1	Aanleiding en doel van de aanbesteding	7
2.2	Marktconsultatie	7
2.3	Omschrijving van de opdracht	7
2.4	Huidige situatie	9
2.5	Gewenste situatie	9
2.6	Randvoorwaarden	9
2.7	Herzieningsclausule	9
2.8	Aanvragen Omgevingsvergunning	9
2.9	Afname- en realisatieverplichting	9
2.9.1	Uitbreidingslocaties	9
2.9.2	Inbreidingslocaties	10
2.10	Concept verkoopovereenkomst	10
2.11	Tenderkostenvergoeding	10
2.12	Overige voorwaarden en voorschriften	10
2.13	Maatschappelijk verantwoord inkopen	10
2.13.1	Sociale voorwaarden	10
3.	Procedureverloop	11
3.1	Procedure niet-openbare aanbesteding	11
3.2	Selectiefase	11
3.3	Gunningsfase	11
3.4	Digitaal aanbesteden via TenderNed	11
3.5	Schriftelijke vragenronde en inlichtingen	11
3.6	Verstrekken Nota van Inlichtingen	12
3.7	Vragen met gerechtvaardigd economisch belang	12
3.8	Mogelijkheid tot het stellen van verduidelijkingsvragen	12
3.9	Rechtsverwerking	12
3.10	Volledige en tijdige aanmelding	12
3.11	Ontvangstbevestiging	13
3.12	Opening van de kluis met aanmeldingen	13
3.13	Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie	13
3.14	Planning	13



4.	Vormvereisten, Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen	15
4.1	Vormvereisten	15
4.1.1	Voorschriften	15
4.1.2	In te dienen stukken bij uw aanmelding	15
4.1.3	Aantal keer deelnemen en onderaanneming	15
4.1.4	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	16
4.2	Uitsluitingsgronden.....	17
4.2.1	Verklaring van geen Russische betrokkenheid.....	17
4.2.2	Wet BIBOB.....	17
4.3.	Geschiktheidseisen	17
4.3.1	Geschiktheid inzake financieel-economische draagkracht.....	17
4.3.1.1	Financieel- economische draagkracht	17
4.3.1.2	Verzekering bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid	18
4.3.2	Geschiktheid inzake technische bekwaamheid	18
4.3.3	Beroepsbevoegdheid inschrijving Kamer van Koophandel	19
5.	Selectie en beoordeling	20
5.1	Selectiecriteria.....	20
5.1.2	Samenwerken en lokale betrokkenheid	20
5.1.3	Beschikbaarheid en snelheid/voortvarendheid	20
5.1.4	Toekomstbestendig bouwen	20
5.2	Maximaal aantal toegestane pagina's.....	21
5.3	Beoordeling	21
5.3.1	Algemeen	21
5.3.2	Loting bij gelijke rangschikking	21
5.3.3	Selectiecommissie	21
5.3.4	Selectiecriteria en beoordeling.....	21
5.3.5	Totaal beoordeling selectiecriteria	22
5.4	In te dienen bewijsstukken na selectie.....	23
6.	Inschrijving en loting	24
6.1	Algemeen	24
6.2	Procedure van loting (gunning).....	24
6.3	Gunningsmethode voorziene ontwikkellocaties	24
6.4	Gunningsmethode onvoorziene ontwikkellocaties	24
6.5	Gunningsbeslissing en bezwaar	24
6.6	Opschortende voorwaarden shortlist	24
6.7	Opschortende voorwaarden uitvoering	24
7.	Versiebeheer	25



1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voor u ligt de selectie- en gunningleidraad van gemeente Noordoostpolder (aanbestedende dienst) met betrekking tot de ontwikkellocaties 2026-2030. Dit betreft een 21-tal woningbouwlocaties verspreid over de dorpen en Emmeloord in de bestaande kernen en nieuwbouwwijken.

Voor woningbouwprojecten biedt de Noordoostpolder een uitgelezen kans voor projectontwikkelaars die willen investeren in duurzame groei en leefkwaliteit. De regio kent een toenemende vraag naar diverse woonvormen - van gezinswoningen tot levensloopbestendige en energiezuinige woningen - in zowel dorpskernen als nieuwe uitbreidingslocaties. Dankzij de heldere ruimtelijke structuur, goede infrastructuur en het sterke lokale draagvlak voor ontwikkeling, is het realiseren van toekomstbestendige woonwijken hier zeer goed haalbaar. De Noordoostpolder nodigt uit tot het creëren van woonomgevingen die passen bij de identiteit van het gebied én de wensen van de moderne bewoner.

Deze aanbesteding vindt plaats op basis van de Aanbestedingswet 2012 (Aw 2012) en hoofdstuk 1 en 3 van het Aanbestedingsreglement Werken (ARW 2016).

In Hoofdstuk 2 beschrijven wij de uit te voeren opdracht nader. We noemen wat de gemeente wil bereiken en welke randvoorwaarden daarbij gelden. In Hoofdstuk 3 geven wij een uiteenzetting van het procesverloop en de door u in te dienen stukken. Hoofdstuk 4 geven wij een uiteenzetting van de Vormvereisten, Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen aan u en uw onderneming. Hoofdstuk 5 handelt over de wijze waarop de gemeente tot de selectie van gegadigden komt. Hoofdstuk 6 legt uit hoe de beschikbare locaties worden gegund aan de gegadigden.

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze leidraad:

Bijlage 1	Spelregels tijdens het aanbestedingstraject
Bijlage 2	Technische bekwaamheid (kerncompetenties)
Bijlage 3	Verklaring van geen Russische betrokkenheid
Bijlage 4	Marktconsultatiedocument van 16 juni 2025
Bijlage 5	Presentatie marktconsultatie 7 juli 2025
Bijlage 6	Verslaglegging marktconsultatie van 7 juli 2025
Bijlage 7	Concept-verkoopovereenkomst
Bijlage 8	Algemene verkoopvoorwaarden voor grond
Bijlage 9	Convenant toekomstbestendig bouwen
Bijlage 10	Ambitiedocument Energietransitie
Bijlage 11 A	Concept verkaveling Emmelhage fase 4
Bijlage 11 B	Concept verkaveling Marknesse fase 5
Bijlage 11 C	Concept verkaveling Marknesse fase 3
Bijlage 11 D	Concept verkaveling Ens fase 4

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) is digitaal aan TenderNed toegevoegd.

1.2 Clustering van opdrachten en percelen indeling

Deze aanbesteding bestaat uit meerdere afzonderlijke locaties die qua aard en omvang zelfstandig uitvoerbaar zijn. Door de opdracht in percelen te verdelen wordt de toegang tot deze aanbesteding vergroot. Tegelijkertijd hechten wij belang aan een brede markttoegang en kansen voor regionale en lokale partijen.

1.3 Keuze aanbestedingsprocedure

De gemeente volgt voorafgaand aan het gunnen van de in hoofdstuk 2 beschreven ontwikkellocaties, een "niet-openbare" Europese aanbesteding in de zin van de Aanbestedingswet 2012. De voertaal tijdens de aanbesteding en uitvoering van de opdracht is Nederlands. Alle documenten van u en aanbestedende dienst zijn in het Nederlands, tenzij anders aangegeven. De aanbestedende dienst heeft altijd het recht om de aanbesteding in te trekken of stop te zetten.



Dit type aanbesteding is verdeeld in twee fasen:

1. de selectiefase
2. de gunningsfase.

Selectiefase

In de selectiefase kunnen op basis van hun rangschikking, maximaal tien (10) 'gegadigden' toe treden tot de shortlist en daarmee in de gunningsfase in aanmerking komen voor de gunning van minimaal één ontwikkellocatie. Indien minder dan tien (10) gegadigden geselecteerd kunnen worden, kan de gemeente de procedure in de gunningsfase met minder gegadigden voortzetten. Zie verder hoofdstuk 5.

Gunningsfase

In de gunningsfase bepaalt de gemeente door middel van loting voor welke ontwikkellocatie(s) de tien (10) geselecteerde gegadigden in aanmerking komen om tot ontwikkeling te brengen. Zie verder hoofdstuk 6.

Om tot de keuze voor een niet-openbare procedure te komen, heeft de gemeente zowel de lasten vermindering als de marktsituatie in ogenschouw genomen. De gemeente meent dat deze procedure zowel aan de markt kant, als aan de zijde van de gemeente, de administratieve lasten vermindert. Ook verwacht de gemeente dat er een groot aantal gegadigden in de markt zijn die zich kunnen kwalificeren voor de uitvoering van de onderhavige opdracht.

Geïnteresseerde ondernemingen die aan de minimeisen voldoen, al dan niet in de vorm van een samenwerkingsverband of door een beroep te doen op derden, nodigen wij uit zich aan te melden voor deelname aan de selectiefase.

1.4 Aanbestedende dienst

Als aanbestedende dienst treedt op:
Gemeente Noordoostpolder
Harmen Visserplein 1
8302 BW EMMELOORD

Bij de gemeente werken ongeveer 450 medewerkers, verdeeld over 9 clusters. In onze organisatie staan wij voor: Goed voor elkaar! Goed voor elkaar heeft voor ons een drievoudige betekenis. We onderscheiden daarin de dienstverlening aan onze inwoners en ondernemers, de bedrijfsvoering en de sociale omgang.

In ons handelen en onze manier van werken staat telkens de vraag van onze inwoners voorop. Dit is van invloed op de manier waarop we ons werk organiseren en hoe we bijvoorbeeld omgaan met participatie. We willen een dienstverlening die goed voor elkaar is. Dat betekent dat we samenwerken met onze inwoners, handhaven waar nodig, onze wegen en het openbaar groen goed verzorgd zijn, beleid passend en toereikend is en we bereikbaar en vriendelijk zijn.

Onze bedrijfsvoering is ondersteunend aan en helpend voor de dienstverlening. Dat betekent dat we alle werkprocessen goed georganiseerd hebben: qua besturing, beheersing en uitvoering. Dit voegt waarde toe aan onze dienstverleningsprocessen. Deze zijn niet alleen goed en efficiënt ingericht, maar maken het ook mogelijk dat medewerkers goed hun werk kunnen doen.

Maar 'goed voor elkaar' betekent veel meer dan alleen je zaken op orde hebben. Het begint ermee dat je van mens tot mens ook goed voor elkaar bent. Iedereen telt in onze organisatie. We respecteren elkaar en iedereen komt tot zijn of haar recht, ongeacht leeftijd, levensfase, religie of herkomst. We durven elkaar aan te spreken. We zijn een inclusieve organisatie.

Voor meer informatie over onze organisatie verwijzen we u naar www.noordoostpolder.nl.

1.5 Spelregels

De spelregels die van toepassing zijn op deze aanbesteding zijn als bijlage 1 toegevoegd bij deze leidraad.



Het is niet toegestaan dat ongestructureerd contact plaatsvindt tussen u en de gemeente.

In ieder geval verbiedt de gemeente het opnemen van contact met projectleden over de inhoud van deze aanbesteding.

Indien de gemeente van oordeel is dat u getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die u onrechtmatige voordelen in de aanbestedingsprocedure kan bezorgen, wordt u uitgesloten van deelname.

Indien u contact wenst op te nemen kan dit uitsluitend via de berichtenmodule in TenderNed.

1.6 Storingen

Als er sprake is van een aantoonbare storing bij TenderNed, waardoor u niet heeft kunnen inschrijven, dan kan de aanbestedende dienst de sluitingsdatum / -tijdstip verlengen. Indien er een storing is in TenderNed dient u contact op te nemen met de aanbestedende dienst per e-mail (met hoge prioriteit) via inkoop@noordoostpolder.nl.

1.7 Begrippenlijst

Begrip	Definitie
Aanmelding(en)	Verzoek tot toelating van gegadigde aan de aanbestedingsprocedure.
Gegadigde(n)	Geïnteresseerde die heeft verzocht om te worden toegelaten tot de aanbestedingsprocedure.
Geïnteresseerde(n)	Een geïnteresseerde die geïnteresseerd is in de deelname aan de aanbestedingsprocedure.
Inschrijver	Een geselecteerde gegadigde die een inschrijving heeft ingediend.
Inschrijving	Een aanmelding van een inschrijver om mee te dingen naar de opdracht, voorzien van alle door de gemeente gevraagde gegevens en bijlagen.
Overeenkomst	De overeenkomst die gemeente sluit met de inschrijver aan wie de opdracht is gegund.
Opdracht	Het onderwerp van deze aanbesteding.
Opdrachtgever	De gemeente Noordoostpolder.
Opdrachtnemer	De inschrijver aan wie de opdracht is gegund en met wie de overeenkomst is gesloten.
Gunningsbeslissing	De keuze van de gemeente voor de inschrijver met wie hij voornemens is de overeenkomst waarop de procedure betrekking heeft te sluiten, waaronder ook wordt verstaan de keuze om geen overeenkomst te sluiten.
Gunningscriteria	De criteria waarop uiteindelijk de keuze voor een bepaalde uitvoerder van de opdracht wordt gebaseerd.
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Een eigen verklaring over de financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure.
Selectie- en gunningleidraad	De leidraad incl. bijlagen behorende bij de eerste fase (selectiefase) van deze aanbesteding waarin de procedure en voorwaarden worden verwoord om tot een geldige aanmelding te komen. Ook bevat deze leidraad de procedure rondom de inschrijving.



2. Opdrachtschrijving

2.1 Aanleiding en doel van de aanbesteding

De gemeente Noordoostpolder heeft ontwikkellocaties die in 2026-2029 in ontwikkeling komen in lijn met het gemeentelijk woonbehoefteonderzoek ([Woonbehoefte onderzoek Noordoostpolder 2024-2035](#)) en de ontwikkelperspectieven voor woningbouwlocaties tot 2035 ([Ontwikkelperspectief Noordoostpolder 2025-2035](#)).

Conform de relevante jurisprudentie in gevolge o.a. het arrest Didam en de beleidsregel gronduitgifte van de gemeente Noordoostpolder (<http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR690403>) brengt de gemeente deze ontwikkellocaties openbaar op de markt. Om voldoende (betaalbare) woningen in de gemeente Noordoostpolder te realiseren heeft de gemeenteraad recent een versnellingsagenda vastgesteld ([Gemeenteraad 10 juni 2025 19:30:00, Gemeente Noordoostpolder](#)).

In oktober 2020 werd de Woonvisie vastgesteld, onder de veelzeggende titel “Kansen grijpen” ([Woonvisie 2020](#)). En dat is precies wat we van plan zijn: niet afwachten, maar actief inspelen op de woonvraag van vandaag én die van morgen. We willen een gemeente blijven waar het prettig wonen is voor jong en oud, voor starters en doorstromers, voor iedereen die hier zijn thuis wil vinden.

Dat vraagt om durf en flexibiliteit. We kijken naar wat nu nodig is en ook naar wat straks mogelijk moet zijn. Daarom zetten we in op ruimte voor nieuwe woonvormen, innovatieve concepten en experimenten die bijdragen aan een toekomstbestendige woonomgeving.

De ambitie is helder: in de komende tien jaar willen we minstens 1.000 nieuwe woningen realiseren. Dat doen we niet alleen vanuit cijfers, maar vanuit een visie op leefbaarheid, duurzaamheid en verbondenheid. Want kansen grijpen betekent ook: bouwen aan een gemeente waar mensen graag willen wonen nu én in de toekomst.

2.2 Marktconsultatie

Voorafgaand aan deze aanbesteding heeft de gemeente een marktconsultatie georganiseerd om relevante kennis en inbreng vanuit de markt op te halen. Het marktconsultatiedocument, de presentatie en de verslaglegging zijn als bijlagen 4, 5 en 6 bijgevoegd bij deze aanbesteding. Deze input heeft de gemeente gebruikt in haar overwegingen om te komen tot een passende aanbestedingsstrategie.

2.3 Omschrijving van de opdracht

De opdracht omvat de grond afname (prijs op basis van de op dat moment geldende nota grondprijzen, zie [Nota Grondprijzen 2025](#) voor de huidige grondprijzen), ontwikkeling en bouw van 1 of meerdere gegunde ontwikkellocaties.

De locaties die reeds stedenbouwkundig zijn uitgewerkt beschikken over een kavelkaart met daarin de gewenste typologieën, voor de overige locaties zijn deze nog niet beschikbaar.

Onderstaand treft u een indicatie van de planning aan, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend:

Nr.	Plaats	Naam	Aantal eenheden	Huidige status**	Planning bouwrijp*
1	Emmeloord	Emmelhage fase 3B-1	12x 2 ¹ kap	Omgevingsplan onherroepelijk en bouwrijp	2026
2	Emmeloord	Emmelhage fase 4-1	5x rijwoning 2x 2 ¹ kap 4x vrijstaand	In planvorming	2027
3	Emmeloord	Emmelhage fase 4-2	8x kwadrant 4x 2 ¹ kap 2x vrijstaand	In planvorming	2027
4	Emmeloord	Emmelhage fase 4-3	16x rug-aan-rug	In planvorming	2027



Nr.	Plaats	Naam	Aantal eenheden	Huidige status**	Planning bouwrijp*
5	Emmeloord	Emmelhage fase 4-6	5x rijwoning 6x 2 ¹ kap	In planvorming	2027
6	Emmeloord	Emmelhage fase 4-7	11x rijwoning 8x 2 ¹ kap 1x vrijstaand	In planvorming	2027
7	Emmeloord	Emmelhage fase 4-9	23x hofwoning	In planvorming	2027
8	Marknesse	Fase 3-1	8x 2 ¹ kap 4x vrijstaand	Omgevingsplan onherroepelijk en bouwrijp	2026
9	Marknesse	Fase 3-2	8x rijwoning 14x 2 ¹ kap	Omgevingsplan onherroepelijk	2028
10	Marknesse	Fase 5-1	8x rijwoning 8x rug-aan-rug	In planvorming	2028
11	Marknesse	Fase 5-2	25x hofwoning	In planvorming	2028
12	Marknesse	Fase 5-3	8x 2 ¹ kap 2x vrijstaand	In planvorming	2028
13	Marknesse	Fase 5-4	4x 2 ¹ kap 3x vrijstaand	In planvorming	2028
14	Marknesse	Fase 5-5	8x rijwoning	In planvorming	2028
15	Ens	Fase 4-B	12 terras-woningen	Omgevingsplan in procedure	2029
16	Lutteleest	Fase 5-1	10-20 woningen	Planvorming start Q1 2026	2028/2029
17	Lutteleest	Fase 5-2	10-20 woningen	Planvorming start Q1 2026	2028/2029
18	Lutteleest	Fase 5-3	10-20 woningen	Planvorming start Q1 2026	2028/2029
19	Rutten	Oost-1	8x rijwoning 4x 2 ¹ kap	In planvorming	2028/2029
20	Rutten	Oost-2	5x LLB rijwoning 6x rijwoning	In planvorming	2028/2029
21	Tollebeek	West-1	10-20 woningen	In planvorming	2028 / 2029
22	Tollebeek	West-2	10-20 woningen	In planvorming	2028 / 2029
23	Tollebeek	West-3	10-20 woningen	In planvorming	2028 / 2029
24	Diverse dorpen	Vrijkomende schoollocaties	Zie 2.9.2	Geen	Onbekend

* Planning bouwrijp onder voorbehoud van Omgevingsplan procedure en planning NUTS partijen

** Omgevingsplan en technische uitwerking BRM wordt voorbereid



2.4 Huidige situatie

De beoogde ontwikkellocaties zijn in de ontwikkelperspectieven benoemd als wenselijke locaties voor woningbouw, een aantal van deze locaties zijn op dit moment nog in gebruik door derden maar wel in bezit van de gemeente en de beoogde uitleglocaties zijn nog niet allemaal in bezit van de gemeente.

De gemeente verkoopt de grond aan de winnaar van de betreffende ontwikkellocatie, in combinatie met een plicht dat hij binnen de gestelde termijnen tot ontwikkeling en realisatie van de bouw van woningen komt. Voor de ontwikkeling en realisatie is de grond van een aantal locaties nog niet bouw- en woonrijp gemaakt.

De gemeente draagt bij de uitleg locaties zorg voor het bouwrijp maken van de grond en heeft een indicatie van planning weergegeven in de tabel in paragraaf 2.3. Over de wijze van levering en oplevering ("as is" of bouwrijp en woonrijp) van de inbreidingslocaties treedt de gemeente in overleg met de gegunde partij.

2.5 Gewenste situatie

Met de uitvoering van de opdracht wil de gemeente de volgende doelen realiseren:

- Kwantitatief en kwalitatief invulling geven aan de woonbehoefte in de gemeente;
- Invulling geven aan woonwensen van diverse doelgroepen in verschillende prijssegmenten met verschillende woningbouwtypologieën;
- Een goede communicatie met gemeente en bewoners tijdens de ontwikkeling en realisatie;
- Toekomstbestendige woningvoorraad realiseren;
- Invulling geven aan de versnellingsagenda.

2.6 Randvoorwaarden

Om deze doelen te realiseren is er voor een aantal locaties een omgevingsplan onherroepelijk of in procedure. Voor enkele locaties is er nog geen procedure opgestart. Voor Emmelhage, Marknesse en Ens zijn de verkavelingstekeningen opgenomen in bijlage 11.

2.7 Herzieningsclausule

Op dit moment valt nog niet te voorzien welke ontwikkellocaties binnen 2 jaar mogelijk in beeld komen. Indien hiervan sprake is behouden wij ons het recht voor dit aan één van de geselecteerde partijen van de shortlist in opdracht te geven. Dit conform de beschreven werkwijze in hoofdstuk 6 en onder verwijzing naar artikel 17.3 van de ARW 20216.

Op deze aanvullende ontwikkellocaties zijn uitsluitend de voorwaarden van toepassing uit deze aanbesteding.

De geselecteerde gegadigden (shortlist) kunnen geen rechten ontlenen aan het verkrijgen van de hier bedoelde aanvullende opdracht voor een onvoorziene ontwikkellocatie indien door gewijzigde omstandigheden de gemeente besluit de aanvullende opdracht te wijzigen, niet te verlenen of alsnog besluit een nieuwe aanbestedingsprocedure te volgen om tot gunning van de aanvullende opdracht te komen.

2.8 Aanvragen Omgevingsvergunning

De opdrachtnemer zorgt zelf voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de aan hem gegunde opdracht tot ontwikkeling en realisatie van de ontwikkellocatie. Kosten van onderzoeken en leges zijn voor rekening van de opdrachtnemer.

2.9 Afname- en realisatieverplichting

2.9.1 Uitbreidingslocaties

In het geval van definitieve gunning dient de opdrachtnemer de grond van de betreffende ontwikkellocatie via een notariële akte af te nemen binnen een termijn van maximaal zes (6) maanden nadat de grond bouwrijp is. Indien deze termijn wordt overschreden is de gemeente gerechtigd de gunning in te trekken en te verstrekken aan de inschrijver die bij deze ontwikkellocatie als eerstvolgende in de rangorde is geëindigd. Daarnaast dient de opdrachtnemer binnen twee (2) jaar na notariële overdracht van de grond het vastgoed op te leveren aan de eindgebruikers.



2.9.2 Inbreidingslocaties

In het geval van een “as is” overdracht van een inbreidingslocatie dient de opdrachtnemer maximaal binnen 6 maanden na vrijvallen van de locatie via een notariële akte af te nemen. Indien deze termijn wordt overschreden is de gemeente gerechtigd de gunning in te trekken en te verstrekken aan de inschrijver die bij deze ontwikkellocatie als eerstvolgende in de rangorde is geëindigd. Daarnaast dient de opdrachtnemer binnen twee (2) jaar na notariële overdracht van de grond het vastgoed op te leveren aan de eindgebruikers.

2.10 Concept verkoopovereenkomst

Uiterlijk 2 maanden na definitieve gunning sluit de gemeente met de winnaar per ontwikkellocatie een Verkoopovereenkomst af. Op de af te sluiten verkoopovereenkomst zijn de Algemene verkoopvoorwaarden van grond van de gemeente van toepassing.

In de concept-verkoopovereenkomst (bijlage 7) zijn de contractuele voorwaarden opgenomen. De grondprijs wordt gebaseerd op de dan geldende grondprijzen nota, indicatief is de [Nota Grondprijzen 2025](#).

2.11 Tenderkostenvergoeding

Conform het bepaalde in bijlage 1 Spelregels bij het aanbestedingstraject en gezien het karakter- en gevraagde inspanning, komen deelnemers aan deze aanbestedingsprocedure niet in aanmerking voor een Tenderkostenvergoeding.

2.12 Overige voorwaarden en voorschriften

Op de uitvoering van de opdracht en de af te sluiten overeenkomst zijn uitsluitend de [Algemene Verkoopvoorwaarden](#) van toepassing.

Uw algemene voorwaarden hoegenaamd dan ook zijn niet van toepassing op de uitvoering van de opdracht en de af te sluiten overeenkomst.

Het niet voldoen aan deze eis leidt tot uitsluiting van uw inschrijving.

U en uw medewerkers, alsmede door u ingeschakelde derden zijn gehouden alle fiscale, wettelijke, veiligheids-, gezondheids-, en milieuvoorschriften in acht te nemen.

Eventuele bedrijfsvoorschriften en reglementen op het gebied van veiligheid, gezondheid, en milieu van de gemeente dienen te worden opgevolgd. Indien van toepassing zal een exemplaar van deze voorschriften en reglementen, na gunning op aanvraag onverwijld en kosteloos ter beschikking gesteld worden.

2.13 Maatschappelijk verantwoord inkopen

Het beleid van de gemeente is gericht op het bevorderen van de duurzame leefomgeving. Door maatschappelijk verantwoord in te kopen let de gemeente niet alleen op de prijs van de in te kopen producten, diensten of werken maar ook op de effecten van die inkopen op het milieu en sociale aspecten. Hierin spelen duurzaamheid, SROI en (internationale) sociale voorwaarden een belangrijke rol. De gemeente wenst alleen zaken te doen met ondernemers die zich met dit beleid identificeren.

2.13.1 Sociale voorwaarden

Als gemeente vinden wij het belangrijk dat de uitvoering van alle opdrachten voor leveringen, diensten en werken onder aanvaardbare arbeidsomstandigheden tot stand komen. In dit kader wordt van inschrijvers verlangd dat zij voldoende maatregelen treffen ter voorkoming van bijvoorbeeld kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, hongerloon, etc.



3. Procedureverloop

3.1 Procedure niet-openbare aanbesteding

De niet-openbare aanbesteding bestaat uit twee fasen: de selectiefase en de gunningsfase.

3.2 Selectiefase

De selectiefase wordt openbaar gepubliceerd op TenderNed en TED en staat open voor alle geïnteresseerde ondernemers (gegadigden) in de markt. Alle gegadigden volgen de procedure zoals beschreven in deze selectie- en gunningleidraad. Bent u geïnteresseerd dan dient u een aanmelding in op de wijze zoals beschreven in deze leidraad.

De gemeente beoordeelt de ontvangen aanmeldingen conform de criteria zoals beschreven in deze selectieleidraad. Vervolgens komt de gemeente tot een selectie van gegadigden. In eerste instantie zijn dit de tien (10) gegadigden met de hoogste score. De selectiebeslissing zal bekend worden gemaakt aan alle gegadigden. De gegadigden die vooralsnog niet voor selectie in aanmerking komen, krijgen hiervan eveneens bericht.

De dag na bekendmaking van de selectiebeslissing treedt de bezwaartermijn in. Deze termijn duurt zeven (7) dagen en geeft gegadigden de tijd om al dan niet bezwaar te maken tegen de selectiebeslissing. De selectie van gegadigden behoudt gedurende de bezwaartermijn een voorlopige status. De gemeente kan gedurende deze termijn alvast de verificatie uitvoeren op de geselecteerde aanmeldingen.

3.3 Gunningsfase

Na het verstrijken van de bezwaartermijn van de selectiefase start de gunningsfase.

De gunningsfase bestaat uit een loting. De geselecteerde partijen kunnen zich inschrijven voor de loting. Alle inschrijvers worden in een bak gestopt en vervolgens vindt de loting per ontwikkellocatie plaats. Uit het deelnemersveld volgt per ontwikkellocatie een top 3 waarbij nummer 1 eerste recht heeft op de ontwikkeling, vervolgens nummer 2 en 3.

3.4 Digitaal aanbesteden via TenderNed

De gehele aanbesteding verloopt via TenderNed ([TenderNed, hét online marktplaats voor aanbestedingen](#)). Dit betekent dat:

- aanbestedingsstukken digitaal ter beschikking worden gesteld via TenderNed;
- het stellen van vragen uitsluitend via TenderNed verloopt;
- inschrijvingen uitsluitend via TenderNed kunnen worden ingediend;
- alle verdere correspondentie in beginsel via TenderNed verloopt.

Via [TenderNed gebruiken als ondernemer | TenderNed](#) zijn tal van kennisbronnen te raadplegen.

Ervaart u technische problemen of heeft u vragen over de werking van TenderNed, neem dan contact op met de ServiceDesk van TenderNed.

Mede vanwege de beperkte bereikbaarheid van de helpdesk (tijdens kantooruren) raden u aan tijdig te beginnen met de benodigde acties in TenderNed, in het bijzonder de activiteiten waar een deadline op geldt.

3.5 Schriftelijke vragenronde en inlichtingen

U kunt uw vragen naar aanleiding van de ontvangen aanbestedingsstukken uiterlijk op de in de planning opgenomen datum in te dienen. Het stellen van vragen kan enkel via TenderNed. Daarbij dient in ieder geval aan het volgende gedacht te worden:

- elke vraag stelt u separaat. Clustering van vragen is niet toegestaan;
- bij elke vraag verwijst u duidelijk op welk onderdeel van de aanbestedingsstukken deze vraag betrekking heeft (concrete aanleiding voor de vraag in de aanbestedingsstukken, zoals bijlage, paragraaf- of eisnummer, en zonder bedrijfsinformatie te noemen (anoniem));
- u bent als vraagsteller verantwoordelijk om geen bedrijfsgevoelige informatie in de vraag op te nemen. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld indien bedrijfsgevoelige informatie in de vraagstelling wordt gepubliceerd.



3.6 Verstrekken Nota van Inlichtingen

De vragen inclusief de antwoorden worden conform planning als Nota van Inlichtingen op TenderNed gepubliceerd. Daarbij wordt de bedrijfsnaam van de vraagsteller niet vrijgegeven. Middels de Nota van Inlichtingen kan de gemeente tevens punten in de aanbestedingsstukken wijzigen.

De (laatste) Nota van Inlichtingen publiceren wij uiterlijk tien (10) kalenderdagen voor sluitingsdatum inschrijving op TenderNed. Door de gemeente verstrekte inlichtingen zijn alleen bindend voor zover zij schriftelijk zijn vastgelegd.

3.7 Vragen met gerechtvaardigd economisch belang

U kan via TenderNed gemotiveerd verzoeken om bepaalde informatie niet in de openbare Nota van Inlichtingen op te nemen indien openbaarmaking schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van uw onderneming. Indien de gemeente een dergelijk verzoek afwijst, laat zij dit aan u weten via de berichtenmodule in TenderNed en wordt de vraag niet beantwoord. Indien de u de vraag toch beantwoord wil hebben dient u de vraag opnieuw te stellen via TenderNed, maar ditmaal zonder de classificatie van een individuele vraag.

3.8 Mogelijkheid tot het stellen van verduidelijkingsvragen

De gemeente geeft u na verstrekking van de Nota van Inlichtingen de mogelijkheid om verduidelijkingsvragen te stellen. Deze vragenronde verloopt op een gelijke wijze als de eerste, behoudens dat de gestelde vragen enkel betrekking mogen hebben op de door de gemeente gegeven antwoorden in de Nota van Inlichtingen. Vragen die hier niet aan voldoen blijven onbeantwoord. U dient daarom duidelijk aan te geven op welk gegeven antwoord uw vraag betrekking heeft.

3.9 Rechtsverwerking

De gemeente verwacht een proactieve houding van gegadigden, hetgeen betekent dat u eventuele onduidelijkheden, onvolkomenheden, tegenstrijdigheden in de aanbestedingsstukken binnen de termijn zoals opgenomen in de planning zelf aan de gemeente moet melden, zodat uw meldingen nog gecorrigeerd kunnen worden.

Na het verstrijken van de uiterste termijn waarbinnen de aanmeldingen moeten zijn ingediend, kunt u geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden/ tegenstrijdigheden in de aanbestedingsstukken. Derhalve verliest u uw recht om na die termijn alsnog bezwaar te maken tegen (de gevolgen van) eventuele schendingen van het aanbestedingsrecht, voor zover daarvan sprake zou zijn in de aanbestedingsstukken en wordt geacht dat u onverkort en onvoorwaardelijk instemt met de inhoud van die stukken. De gemeente is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden/ tegenstrijdigheden in de aanbestedingsstukken. Door in te schrijven gaat u akkoord met bovenstaande rechtsverwerkingsclausule.

Indien u na kennisneming van een Nota van Inlichtingen (nog steeds) meent dat er tegenstrijdigheden, onvolkomenheden of onrechtmatigheden in de aanbesteding staan, dan dient u op straffe van rechtsverwerking en verval van recht zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk vier (4) kalenderdagen vóór de sluitingsdatum van de aanmelding, de gemeente ter zake in kort geding te betrekken door het betekenen van een dagvaarding. Aan het uitblijven in de hiervoor bedoelde zin van vragen of opmerkingen, respectievelijk van een kort geding, ontleent de gemeente het gerechtvaardigde vertrouwen dat de aanbesteding kan worden voortgezet en kan worden overgegaan tot ontvangst van de inschrijvingen. Ondernemers, ongeacht of ze wel of niet zich aanmelden, die niet tijdig een kort geding aanhangig maken, verliezen het recht later nog in rechte te ageren tegen vermeende onregelmatigheden in het kader van deze aanbestedingsprocedure en zijn dan niet ontvankelijk in hun vordering.

3.10 Volledige en tijdige aanmelding

Uw aanmelding moet uiterlijk op het in de planning genoemde moment zijn ingediend in TenderNed. U bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig indienen en de volledigheid van de aanmelding. Te laat ingediende aanmeldingen worden uitgesloten van deelname.



Let op: de gemeente is niet verantwoordelijk voor fouten die u maakt bij het tijdig en volledig aanleveren van informatie via TenderNed. Raadpleeg daarom bij twijfel tijdig de servicedesk van TenderNed. In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment of nabij de sluitingstermijn, behoudt de gemeente zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven zolang de aanmeldingen nog niet zijn geopend, ook als de sluitingstermijn al gepasseerd is.

3.11 Ontvangstbevestiging

Na het indienen van uw aanmelding ontvangt u een TenderNed-bericht met de bevestiging. Indien dit bericht uitblijft wordt u aangeraden contact op te nemen met de service-desk van TenderNed.

3.12 Opening van de kluis met aanmeldingen

De opening zal na de indieningstermijn plaatsvinden. Opening geschiedt volledig digitaal en is een formaliteit. Er worden geen gegadigden bij de opening toegelaten. De opening kent geen selectiebesluit, wel zal een proces-verbaal worden opgemaakt waarin de namen van de gegadigden opgenomen worden. Het proces-verbaal van selectie wordt naar gegadigden toegezonden via een TenderNed-bericht.

3.13 Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie

Op grond van alle beschikbare informatie komt de gemeente tot een keuze voor de te selecteren gegadigden. De gegadigden die vooralsnog niet voor selectie in aanmerking komen, krijgen hiervan bericht. Voor deze gegadigden bestaat de mogelijkheid een kort geding tegen de voorgenomen selectiebeslissing aanhangig te maken. De termijn hiervoor is 20 kalenderdagen na verzending van voornoemd bericht. Dit betreft een fatale termijn.

De geselecteerde gegadigden krijgen bericht van het voornemen tot selectie en worden verzocht bewijsstukken binnen 7 kalenderdagen aan te leveren ter nadere toetsing op de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en conformiteit met de gestelde voorwaarden et cetera, zoals benoemd in de aanbestedingsstukken die gehanteerd zijn gedurende de selectiefase. Indien de toets van de bewijsmiddelen of verificatie anderszins niet slaagt, wordt de aanmelding van betreffende geselecteerde gegadigde ongeldig verklaard, ter zijde gelegd en wordt een nieuwe selectiebeslissing genomen. De alsnog afgewezen gegadigde krijgt eveneens tot 20 kalenderdagen na verzending van die beslissing de tijd om een kort geding aanhangig te maken.

Bij het wegvallen van de betreffende gegadigde uit de rangschikking, schuiven de oorspronkelijk lager gerangschikte gegadigden een plaats op. Op basis van deze verschuiving wordt, indien opportuun, de gegadigde die hiervoor in aanmerking komt alsnog geselecteerd. Indien hier sprake van is, wordt de aanmelding van deze gegadigde getoetst als hiervoor beschreven.

3.14 Planning

Voor de gehele aanbestedingsprocedure wordt de volgende indicatieve planning in acht genomen. U kunt hier geen rechten aan ontleen. De planning kan door de gemeente lopende de indieningstermijn gewijzigd worden middels een nota van inlichtingen.

Selectiefase		
1.	Verzending aankondiging	Vrijdag 14 november 2025
2.	Sluitingstermijn ontvangst vragen (eerste vragenronde)	Woensdag 3 december 2025, 10:00 uur
3.	Verzenddatum nota van inlichtingen 1	Dinsdag 9 december 2025
4.	Sluitingstermijn ontvangst vragen (tweede vragenronde)	Vrijdag 12 december 2025, 10:00 uur
5.	Verzenddatum nota van inlichtingen 2	Woensdag 17 december 2025
6.	Sluitingsdatum indienen aanmelding	Dinsdag 13 januari 2026 om 12:00 uur
7.	Versturen van de selectiebeslissing	Maandag 2 februari 2026
8.	Verificatie geselecteerde aanmeldingen	Maandag 9 februari 2026



9.	Einde bezwaartermijn	Maandag 23 februari 2026
10.	Versturen definitieve selectiebeslissing	Dinsdag 24 februari 2026
Gunningsfase (<i>verwachte planning</i>)		
11.	Notariële loting op locatie	Datum volgt



4. Vormvereisten, Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen

4.1 Vormvereisten

Uw aanmelding dient op straffe van uitsluiting aan de volgende vormvereisten te voldoen.

4.1.1 Voorschriften

Tijdens deze aanbesteding gelden onverkort verschillende voorschriften waaraan u zich door deelname aan de procedure en in het bijzonder het indienen van een aanmelding onvoorwaardelijk conformeert. Deze voorschriften zijn weergegeven in de aanbestedingsstukken, waaronder in bijlage 1 Spelregels tijdens het aanbestedingstraject. Alleen aanmeldingen die met inachtneming van de in de aanbestedingsstukken inclusief nota's van inlichtingen opgenomen voorschriften zijn opgemaakt en tijdig zijn ingezonden kunnen in behandeling worden genomen. U mag onder geen beding wijzigingen aanbrengen in de aanbestedingsstukken.

4.1.2 In te dienen stukken bij uw aanmelding

Uw aanmelding is in het Nederlands en bestaat uit de volgende documenten:

Wat?	Model	Opmerking
1. Onderbouwing van de selectiecriteria	Vormvrij	Zie het bepaalde hierover in hoofdstuk 5 <u>Niet meer pagina's dan toegestaan</u>
2. Kerncompetenties	Conform bijlage 2 Technische bekwaamheid (kerncompetenties)	Zie paragraaf 4.3.2 Kerncompetenties
3. Inschrijving Kamer van Koophandel	Uittreksel KvK	Hieruit moet onder meer de tekeningsbevoegdheid blijken en mag niet ouder zijn dan 6 maanden.
4. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Conform document TenderNed	Rechtsgeldig ondertekenen. Deelnemers aan het samenwerkingsverband of derden waarop een beroep wordt gedaan dienen zelfstandig een Eigen verklaring in te dienen.
5. Verklaring van geen Russische betrokkenheid	Conform bijlage 3	Zie het bepaalde hierover in hoofdstuk 4.2.1.
6. Machtiging penvoerder (indien van toepassing)	Vormvrij	In de machtiging verklaren elk der combinanten dat de penvoerder gemachtigd is om namens het samenwerkingsverband verplichtingen aan te gaan in het kader van deze aanbesteding en de daaruit voortvloeiende overeenkomst waarvoor alle deelnemers aan het samenwerkingsverband volledig en hoofdelijk aansprakelijk zijn

4.1.3 Aantal keer deelnemen en onderaanneming

Ten aanzien van het indienen van een aanmelding geldt het volgende:

- een ondernemer mag zich slechts éénmaal aanmelden, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie) of holding.
- een ondernemer mag slechts éénmaal als onderaannemer bij aanmeldingen worden betrokken en dat betekent dat een ondernemer in dat geval niet zelf mag aanmelden, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie) of holding).



- vanuit (de deelnemers aan) een samenwerkingsverband (combinatie) of holding mag slechts één aanmelding (of onderaanneming) plaatsvinden.

Uitzonderingen hierop zijn slechts toegestaan indien u kunt aantonen dat de aanmelding in onafhankelijkheid is opgesteld en dat de mededinging niet is vervalst. Indien dit niet kan worden aangetoond, dan leidt dit op elk moment tot uitsluiting van alle bij die specifieke aanmelding betrokken ondernemers.

Indien u als opdrachtnemer een gedeelte van de opdracht in onderaanneming wenst te geven, verplicht u zich gebruik te maken van de door u bij aanmelding benoemde onderaannemers. Inschakeling van andere onderaannemers dan bij de aanmelding aangemeld, behoeft te allen tijde steeds voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente behoudt zich daarbij te allen tijde het recht voor niet bij de aanmelding benoemde onderaannemers uit te sluiten van uitvoering van de opdracht.

4.1.4 Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

U voegt het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende UEA bij uw aanmelding in TenderNed. Met ondertekening van het UEA verklaart u en of een bij de aanmelding betrokken ondernemer onvoorwaardelijk en zonder enig voorbehoud dat alles wat in het UEA genoemd staat, volledig geldt voor de ondernemer op het moment van inschrijving. De gemeente hanteert de aanwezigheid van de door u ingevulde, rechtsgeldig ondertekende UEA als minimumeis.

De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient na voorlopige selectie te blijken uit het/de uittreksel(s) van de inschrijving in het nationale handelsregister. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de stukken zijn gescand.

De rechtsgeldige ondertekening van het UEA staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele inschrijving. De in de aanbestedingsstukken, inclusief bijlagen en nota's van inlichtingen, verstrekte informatie geldt als minimumeis, tenzij specifiek anders is aangegeven. Met het indienen van een inschrijving geeft u aan onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de volledige inhoud van de aanbestedingsstukken, waaronder begrepen de nota('s) van inlichtingen.

De gemeente heeft onder Deel I en Deel III van het UEA alles ingevuld wat van toepassing is en door haar ingevuld moet worden. U vult alle overige, van toepassing zijnde velden in.

Let op:

- In het geval van een samenwerkingsverband (combinatie) dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband een eigen exemplaar van het UEA in te vullen en te ondertekenen, hetgeen bijgevoegd dient te worden bij de aanmelding. Onder Deel IIA onder Wijze van deelneming in het UEA dienen zij de namen van alle combinanten en een beschrijving van hun eigen rol binnen het samenwerkingsverband op te geven, waarbij dient opgegeven te worden welke ondernemer de leiding van het samenwerkingsverband (combinatie) heeft en als verantwoordelijk gemachtigde ('penvoerder') namens het samenwerkingsverband (combinatie) jegens de gemeente zal optreden. De penvoerder is dus de ondernemer die door elke combinant adequaat is gemachtigd om namens het samenwerkingsverband verplichtingen aan te gaan in het kader van deze aanbesteding en de daaruit voortvloeiende overeenkomst waarvoor alle deelnemers aan het samenwerkingsverband volledig en hoofdelijk aansprakelijk zijn.
- Indien u een beroep op een derde doet om aan de geschiktheidseisen te voldoen, dient in Deel II C van het UEA 'ja' aan te vinken. In het in het UEA opgenomen toelichtingsveld dient uitputtend te worden beschreven op welke derde waarvoor een beroep wordt gedaan.
- Indien u een beroep doet op een derde om aan de geschiktheidseisen te kunnen voldoen en deze derde ook ingezet zal worden om een deel van de opdracht uit te voeren, vinkt u zowel onder Beroep (Deel II C) als onder Onderaanneming (Deel II D) 'ja' aan.
- U ziet er bij de aanmelding op toe dat alle derden elk afzonderlijk een UEA indienen met de informatie die wordt gevraagd in Deel II A, II B en III. Met het indienen van een rechtsgeldig ondertekende UEA verklaren deze derden tevens dat u daadwerkelijk over alle noodzakelijke middelen van deze derde kan beschikken. Op eerste verzoek van de gemeente moeten ook deze derden nadere bewijsstukken overleggen zoals elders bepaald in deze leidraad.



4.2 Uitsluitingsgronden

Deel III van het UEA bevat de verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden boven de Europese aanbestedingsdrempel. Alle verplichte uitsluitingsgronden en een aantal facultatieve uitsluitingsgronden voor aanbestedingen boven de Europese drempels zijn van toepassing op deze aanbesteding. De verplichte uitsluitingsgronden zijn weergegeven onder Deel III A en III B van het UEA, de van toepassing zijnde facultatieve uitsluitingsgronden zijn aangevinkt onder deel III C.

De gemeente kiest hiervoor omdat zij geen zaken wil doen met een ondernemer op wie één van deze omstandigheden van toepassing is. Uitsluitingsgronden zijn van toepassing op alle ondernemers die bij de inschrijving en of de uitvoering van de opdracht worden betrokken, dus indien van toepassing op elke deelnemer aan het samenwerkingsverband en elke derde waarop door u een beroep doet. Ook onderaannemers dienen op dit punt dus te voldoen, en het UEA te overleggen (zie par. 4.1.4). Mede gezien haar publieke verantwoordelijkheid wenst de gemeente ook niet indirect zaken te doen met ondernemers waarop uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

Door het invullen van Deel III en rechtsgeldig ondertekenen van het UEA (Deel VI) geeft u aan dat bepaalde omstandigheden niet op de onderneming(en) van toepassing zijn.

Let op:

Het invullen van het UEA is voor ondernemers vereenvoudigd. Het formulier vult meerdere keren automatisch positieve antwoorden in op de vragen die betrekking hebben op de verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden. Niet relevante vragen worden ook niet meer getoond.

Het blijft echter uw verantwoording, vóór het indienen van het formulier, te verifiëren of de automatisch gegeven antwoorden juist zijn. Indien bij de toets op de uitsluitingsgronden, door de gemeente, blijkt dat een gegeven antwoord niet juist is, kan dit tot uitsluiting van uw verdere deelname aan deze procedure leiden.

4.2.1 Verklaring van geen Russische betrokkenheid

Op basis van het vijfde sanctiepakket van de EU is het niet toegestaan om opdrachten te gunnen aan Russische partijen. Door middel van bijlage 3: Verklaring van geen Russische betrokkenheid, verklaart u dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van deze overeenkomst.

4.2.2 Wet BIBOB

Op basis van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het Openbaar Bestuur (BIBOB) hebben wij de bevoegdheid om de gegunde partij en zijn eventuele opdrachtgevers, eigenaren en vennoten te (laten) onderzoeken op het voldoen aan één of meerdere van de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden. Door het indienen van uw aanmelding gaat u uitdrukkelijk akkoord met de eventuele onderzoeken en verplichtingen die voortvloeien uit de Wet BIBOB.

4.3. Geschiktheidseisen

U geeft door het invullen en rechtsgeldig ondertekenen van het UEA, onder Deel IV, aan te voldoen aan de hieronder genoemde eisen met betrekking tot financieel-economische draagkracht, technische en beroepsbekwaamheid en de gevraagde inschrijving in het handelsregister of beroepsregister. Indien hieraan niet wordt voldaan wordt uw aanmelding uitgesloten van deelname.

Pas na de selectie dienen de bewijsstukken van de hier vereiste verklaringen en of certificaten door de winnaar overlegd te worden.

Indien reeds bij de aanmelding nadere bewijsstukken dienen te worden overlegd wordt dat bij de betreffende eis uiteengezet.

4.3.1 Geschiktheid inzake financieel-economische draagkracht

4.3.1.1 Financieel- economische draagkracht

U beschikt over een gezonde financiële en economische draagkracht en de continuïteit van uw onderneming is over een langere periode gewaarborgd. Daarnaast heeft u in de laatste 3 afgesloten boekjaren voorafgaande aan de datum van aanmelding voor deze selectie een gemiddelde jaaromzet van ten minste **€ 1.500.000** in de bouwsector bereikt.



Inschrijver kan na gunning ten bewijze aan deze geschiktheidseis te voldoen op verzoek van de Gemeente een verklaring over het afgelopen boekjaar (2024) aanleveren waaruit geen bezwaar blijkt van de accountant ten aanzien van de continuïteit van de onderneming en een goedgekeurde accountantsverklaring van de betreffende de jaarrekeningen van de afgelopen 3 jaar.

4.3.1.2 Verzekering bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid

U bent adequaat verzekerd tegen bedrijfsaansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid, of heeft een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met een aanvullende dekking die het risico van beroepsaansprakelijkheid van de medewerkers dekt, en u overlegt **na selectie** een recente polis of kopie van een polis. Overigens volstaat ook een origineel certificaat van verzekering, afgegeven door de verzekeringsmaatschappij.

Hetzelfde als hierboven geldt voor alle eventuele deelnemers (in relatie tot dienst rol/rollen) aan een samenwerkingsverband.

4.3.2 Geschiktheid inzake technische bekwaamheid

Nederlandse taal

Uw contactpersoon en de met de uitvoering van de dienstverlening belaste personeelsleden beheersen bij opdrachtverlening de Nederlandse taal in woord en geschrift in voldoende mate, voor zover relevant voor de uitvoering van de onderhavige werkzaamheden en de contractuele verplichtingen. Hetzelfde geldt ten aanzien van eventuele samenwerkingsverbanden en onderaannemers.

Kerncompetenties

Voor het toetsen van de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid van gegadigden stelt de gemeente kerncompetenties vast. Dit zijn punten die in het licht van de opdracht essentieel zijn. U dient via bijlage 2: Technische Bekwaamheid per kerncompetentie één referentie in van een gelijksoortige kerncompetentie uit de afgelopen 5 jaar. Het is toegestaan om bij verschillende kerncompetenties dezelfde referentie in te dienen. In dat geval dienen dezelfde gegevens herhaaldelijk te worden opgegeven.

Bij de referent is de opdracht naar tevredenheid uitgevoerd. Dit betekent dat bij de uitvoering van de opdracht afspraken m.b.t. de overeengekomen werkzaamheden zijn nagekomen.

Nadere bewijsmiddelen hoeven niet te worden overlegd. De gemeente kan echter referenties al dan niet steekproefsgewijs controleren, ook rechtstreeks bij de referent. Indien een eventueel gecontroleerde referentie daartoe gereede aanleiding geeft, eventuele substantiële en beargumenteerde ontevredenheid daaronder inbegrepen, kan de gemeente uw aanmelding uitsluiten. De gemeente doet dit niet zonder u in staat te stellen uw zienswijze over de referentie te geven.

Teneinde aan het voorgaande te voldoen kunnen ook referenties van deelnemers aan het samenwerkingsverband (combinanten) en onderaannemers (derden) worden meegezonden. Het is alleen toegestaan om een beroep te doen op referenties van combinanten en onderaannemers indien deze vermeld zijn onder Deel II van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument en daadwerkelijk ook ingezet worden bij de uitvoering van de opdracht.

Kerncompetenties	Omschrijving
Kerncompetentie 1: Ervaring met de bouw van woningen	U beschikt over aantoonbare kennis van en ervaring met het ontwikkelen en bouwen van een nieuwbouwproject met minimaal 10 grondgebonden woningen en/of appartementen. Het project is in de afgelopen 5 jaar afgerond. Projecten in de aanbouwfase kunnen niet toegevoegd worden. Indien gebruik wordt gemaakt van referenties waarbij de gegadigde als combinatie de referentieopdracht heeft uitgevoerd, moet duidelijk worden aangegeven wie welk deel heeft uitgevoerd.



Kerncompetentie 2: Woningbouw-ontwikkeling voor eigen rekening en risico	U beschikt over aantoonbare kennis van en ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen van een nieuwbouwproject (vanaf grondaankoop tot en met realisatie) met minimaal 10 woningen en/of appartementen. Het project is in de afgelopen 5 jaar afgerond. Projecten in de aanbouwfase kunnen niet toegevoegd worden. Indien gebruik wordt gemaakt van referenties waarbij de gegadigde als combinatie de referentieopdracht heeft uitgevoerd, moet duidelijk worden aangegeven wie welk deel heeft uitgevoerd.
--	--

4.3.3 Beroepsbevoegdheid inschrijving Kamer van Koophandel

U en eventuele deelnemers aan het samenwerkingsverband verklaren middels het UEA te zijn ingeschreven in het nationale handelsregister.

Bij indiening van uw aanmelding wordt het uittreksel overlegd en deze mag niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van uw aanmelding



5. Selectie en beoordeling

5.1 Selectiecriteria

Om tot selectie van de aanmeldingen te komen hanteert de gemeente selectiecriteria. In onderstaande tabel zijn de selectiecriteria weergegeven met de bijbehorende weging/punten.

De Gemeente zal de beantwoording op de selectiecriteria beoordelen volgens paragraaf 5.4.

Selectie criterium	Eis	Maximale score
SC1	Samenwerken en lokale betrokkenheid	45
SC2	Beschikbaarheid en snelheid/voortvarendheid	30
SC3	Toekomstbestendig bouwen	25
Totaal		100

5.1.2 Samenwerken en lokale betrokkenheid

De gemeente vraagt u om een toelichting te geven op uw ervaring in de samenwerking met gemeenten en andere overheidsinstanties. We stellen het op prijs als u daarbij ingaat op de volgende aspecten:

- Voorbeelden van succesvolle samenwerkingen die laten zien dat u goed kunt communiceren en meedenken, met als doel om samen gemeentelijke ambities en belangen te realiseren én te overstijgen.
- Projecten waarbij u bewust heeft gekozen voor regionale aannemers, leveranciers en/of vakmensen om de lokale economie te versterken.
- Uw aanpak rondom overleg en participatie met lokale gemeenschappen.

Uw beschrijving mag maximaal 2 pagina's A4, lettertype Arial, lettergrootte 10 en regelafstand 1,5 beslaan.

5.1.3 Beschikbaarheid en snelheid/voortvarendheid

De gemeente ontvangt graag een toelichting op uw ervaring met het ontwikkelen van woningbouwprojecten waarbij beschikbaarheid en voortvarendheid essentieel zijn voor een succesvolle uitvoering. We stellen het op prijs als u daarbij ingaat op de volgende punten:

- Eerdere projecten waarin de inzet van personeel en middelen tijdig is geborgd, en waarin u beheersmaatregelen heeft getroffen om het proces soepel te laten verlopen.
- Voorbeelden van projecten met een concrete en haalbare planning, waarbij een efficiënte fasering heeft bijgedragen aan een tijdige oplevering binnen de afgesproken termijnen.

Uw beschrijving mag maximaal 2 pagina's A4, lettertype Arial, lettergrootte 10 en regelafstand 1,5 beslaan.

5.1.4 Toekomstbestendig bouwen

De gemeente hecht veel waarde aan toekomstbestendig bouwen en sluit zich aan bij de landelijke en Flevolandse ambitie om in 2030 ten minste 30% van de bouwmaterialen biobased toe te passen. Daarom is ervaring met projecten waarin duurzaamheid centraal staat van groot belang. We nodigen u uit om een toelichting te geven op uw aanpak en ervaring met de volgende indicatoren:

- Biobased bouwen
- Circulair ontwerpen en ontwikkelen
- Klimaatadaptieve oplossingen
- Natuurinclusieve inrichting

We stellen het op prijs als u voorbeelden deelt van eerdere projecten waarin deze thema's concreet zijn toegepast en een aantoonbare meerwaarde hebben opgeleverd.

Uw beschrijving mag maximaal 2 pagina's A4, lettertype Arial, lettergrootte 10 en regelafstand 1,5 beslaan.



5.2 Maximaal aantal toegestane pagina's

Per selectie criterium moet u zich houden aan het benoemde maximum aantal pagina's.

Indien u meerdere pagina's indient dan maximaal is toegestaan, worden de meerdere pagina's bij de beoordeling buiten beschouwing gelaten. U kunt zich naderhand niet beroepen op informatie die zich op deze meerdere, niet in beschouwing genomen pagina's bevinden, teneinde de gemeente te bewegen tot een herbeoordeling.

Naast de genoemde aspecten per selectie criterium zal tijdens de beoordeling ook gelet worden op de toegevoegde waarde van uw inschrijving aan de gevraagde dienstverlening.

Onderstaand wordt een toelichting op de wensen gegeven. Het is de bedoeling dat de wensen zodanig worden geïnterpreteerd en beantwoord, dat deze optimaal betrekking hebben op het product/de dienst en het functionele doel van de aanbesteding.

5.3 Beoordeling

5.3.1 Algemeen

Indien er minder dan tien (10) aanmeldingen resteren na de toets aan de vormvereisten, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen, worden alle gegadigden die een aanmelding hebben ingediend die aan de minimeisen voldoen geselecteerd voor de gunningsfase, indien de gemeente besluit de aanbesteding voort te zetten.

Indien er meer dan tien (10) aanmeldingen resteren na de toets aan de vormvereisten, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen, worden de aanmeldingen die aan de minimeisen voldoen, gerangschikt op basis van de selectiecriteria. Dit zijn geen minimeisen, maar aspecten waaraan punten worden toegekend. De gegadigden die o.b.v. de selectiecriteria in de rangorde op de plaats 1 tot en met 10 zijn geëindigd, komen in aanmerking voor deelname aan de gunningsfase.

5.3.2 Loting bij gelijke rangschikking

Als er meerdere gegadigden op basis van de selectiecriteria qua puntenaantal gelijk gerangschikt worden, waardoor het voor de gemeente onmogelijk is een selectiebeslissing te nemen die strekt tot het selecteren van maximaal 10 inschrijvers, zal er een loting plaatsvinden tussen de aanmeldingen die gelijk geëindigd zijn en beslag op dezelfde plaats in de rangschikking leggen zodat het mogelijk wordt om maximaal 10 inschrijvers te selecteren. Van de notariële loting wordt een proces-verbaal worden opgemaakt.

5.3.3 Selectiecommissie

De selectiecommissie bestaat uit de volgende leden:

- Projectleiders (2x)
- Stedenbouwkundige
- Medewerker vastgoed
- Medewerker wonen / duurzaamheid
- Inkoop adviseur

De Inkoop adviseur neemt niet inhoudelijk deel aan de beoordeling van de aanmeldingen, maar bewaakt het verloop van het aanbestedings- en beoordelingsproces.

De leden van de selectiecommissie kunnen zich laten adviseren door deskundigen met hetzelfde kennisniveau en ervaring.

5.3.4 Selectiecriteria en beoordeling

Om tot een rangschikking van de aanmeldingen, die aan de minimeisen voldoen, te komen hanteert de gemeente de volgende te beoordelen selectiecriteria.

Bij de beoordeling van de selectiecriteria (SC) wordt aan ieder criterium een individueel waarderingscijfer toegekend door de beoordelaars. De mate waarin een gegadigde aan een selectie criterium voldoet is bepalend voor het toe te kennen beoordelingscijfer zoals opgenomen in onderstaande tabel.



Nadat alle beoordelaars de ingediende stukken individueel hebben beoordeeld wordt de uiteindelijke waardering (eindcijfer) per selectie criterium volgens de consensusmethode bepaald tijdens een plenair overleg.

Het behaalde eindcijfer wordt daarna vertaald naar het maximumaantal te behalen punten voor dat selectie criterium. In formulevorm wordt dit als volgt berekend: **(Uw cijfer/10)*maximale score**.

Let op: Indien u meer pagina's indient dan maximaal is toegestaan per selectie criterium, worden de meerdere pagina's bij de beoordeling buiten beschouwing gelaten.

U kunt zich naderhand niet beroepen op informatie die zich op deze meerdere, niet in beschouwing genomen pagina's bevindt, teneinde de gemeente te bewegen tot een herbeoordeling

De toe te kennen beoordelingscijfers hebben de volgende betekenis:

Punten	Betekenis	Definiëring
10	Uitstekend <i>In zeer hoge mate overtuigend aangetoond</i>	- Gegadigde toont uitzonderlijk relevante en goed onderbouwde ervaring en competenties aan, die in hoge mate vergelijkbaar zijn met de aard, omvang en complexiteit van de onderhavige ontwikkelopgave. - De beschrijving is concreet, helder en onderbouwd met duidelijke resultaten.
8	Goed <i>Boven-gemiddeld overtuigend aangetoond</i>	- Gegadigde toont sterkte en goed onderbouwde ervaring en competenties aan die goed vergelijkbaar zijn met de opdracht. - De toelichting is concreet en overtuigend, met duidelijke aanwijzingen van succesvolle toepassing van de gevraagde competenties.
6	Voldoende <i>Voldoende overtuigend aangetoond</i>	- Gegadigde toont relevante ervaring en competenties aan die in redelijke mate vergelijkbaar zijn met de opdracht. - De toelichting is toereikend en geeft voldoende vertrouwen in geschiktheid
2	Onvoldoende <i>Beperkt aangetoond</i>	- Gegadigde toont slechts beperkte of deels relevante ervaring of competenties. - De toelichting is summier of onvoldoende overtuigend uitgewerkt.
0	Geen score <i>voldoet geenszins aan het gevraagde</i>	- Gegadigde toont geen relevante of aantoonbare ervaring of competenties aan - De toelichting ontbreekt of voldoet niet aan de minimeisen.

5.3.5 Totaal beoordeling selectiecriteria

Per gegadigde worden de punten, behaald op onderdeel SC1 t/m SC 3 bij elkaar opgeteld.

De tien gegadigden die de meeste punten hebben behaald komen in aanmerking voor de inschrijvingsfase (loting) en worden uitgenodigd tot deelname aan de loting.

Als blijkt dat gegadigden een gelijk aantal punten scoren, geldt het volgende: indien de gelijke score op plaats tien is behaald, zal eerst gekeken worden welke gegadigde de beste score heeft op het onderdeel SC1. De gegadigde die het beste scoort op het onderdeel SC1 gaat voor op de ander en zal in dat geval geselecteerd worden. Als ook op dat onderdeel de scores gelijk zijn dan zal via loting bepaald worden welke gegadigde nummer tien en welke nummer elf wordt. Nummer elf zal dan niet worden toegelaten tot de loting. Indien er niet meer dan tien aanmeldingen worden ontvangen worden deze tenminste beoordeeld op de gestelde minimeisen. Van de loting wordt een verslag opgemaakt.



5.4 In te dienen bewijsstukken na selectie

De gegadigde aan wie de gemeente voornemens is uit te nodigen voor de inschrijvingsfase dient binnen na bekendmaking van dit voornemen de volgende bewijsstukken in te dienen:

Wat	Model	Opmerking
1. Gedragsverklaring aanbesteden	Ministerie Justitie en Veiligheid	Niet ouder dan 2 jaar bij indiening.
2. Verklaring Belastingdienst m.b.t. betaling van belastingen of sociale premies	Belastingdienst	Niet ouder dan 6 maanden bij indiening.
3. Verklaring afgelopen 3 boekjaren	Verklaring accountant	Zie hoofdstuk 4.3.1
4. Bewijs aansprakelijkheid- en beroepsverzekering.	Kopie polis	Adequaatt verzekerd en geldig gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst



6. Inschrijving en loting

6.1 Algemeen

Door de eerder beschreven selectiefase te doorlopen komt de gemeente tot een shortlist met maximaal tien (10) partijen waarmee de gunningsfase wordt doorlopen. Met de partijen binnen deze shortlist wordt de aankomende twee jaar gewerkt aan verschillende woningbouwopgaves ofwel ontwikkellocaties. Voor elk van deze ontwikkellocaties vindt gunning plaats op basis van notariële loting.

6.2 Procedure van loting (gunning)

De gemeente organiseert te zijner tijd met de geselecteerde partijen (shortlist) een notariële loting op locatie. Van de loting wordt door de notaris een proces-verbaal van loting opgesteld.

6.3 Gunningsmethode voorziene ontwikkellocaties

De (tot nu toe 21 bekende) ontwikkellocaties worden geloot op volgorde conform het overzicht in paragraaf 2.2. De namen van de (maximaal 10) geselecteerde partijen (shortlist) worden op een briefje geschreven en in een bak gedaan. Steeds wordt een naam uit de bak getrokken om de eerst gelote partij per ontwikkellocatie te bepalen totdat alle partijen voor gunning van minimaal één Ontwikkellocaties in aanmerking komen. Nadat de eerst gelote partijen voor de eerste (maximaal 10) ontwikkellocaties bekend zijn, worden alle namen van de geselecteerde partijen opnieuw in de bak gedaan. Vervolgens worden voor de resterende ontwikkellocaties ook de eerst gelote partijen bepaald.

De hiervoor beschreven wijze van loting zal zich hierna nog twee keer herhalen zodat voor elk van de Ontwikkellocaties ook de tweede gelote partij en de derde gelote partij is bepaald. Voor elke ontwikkellocatie wordt een rangorde van maximaal 3 partijen bepaald. Elke partij kan slechts 1 positie in een rangorde per Ontwikkellocatie verkrijgen. Mocht het voor komen dat een partij twee keer in de rangorde wordt geloot op dezelfde Ontwikkellocatie, dan geldt enkel de hogere positie en zal voor de lagere positie een nieuwe partij worden getrokken.

De eerst getrokken partij per ontwikkellocatie heeft als eerste het recht om de grond van de betreffende ontwikkellocatie af te nemen en het bouwplan te realiseren. De tweede getrokken partij dient tezamen met de derde getrokken partij in deze volgorde als back-up, bijvoorbeeld in het geval van weigering van een voorgaande partij. Weigering leidt tot kick-out uit de shortlist, zoals beschreven in paragraaf 6.6.

6.4 Gunningsmethode onvoorziene ontwikkellocaties

Conform de herzieningsclausule in paragraaf 2.2.4 van deze leidraad is Opdrachtgever gerechtigd gedurende de looptijd van de shortlist (twee jaar) eventueel onvoorziene ontwikkellocaties uit te vragen. Eventueel onvoorziene ontwikkellocaties worden onder de dan actuele deelnemers binnen de shortlist verloot op dezelfde wijze als in paragraaf 6.3 beschreven.

6.5 Gunningsbeslissing en bezwaar

De gunningsbeslissingen worden na loting bekend gemaakt aan de maximaal 10 geselecteerde partijen. Ook in de gunningsfase hanteert de gemeente een bezwaartermijn van 20 kalenderdagen na verzending van voornoemd bericht. Dit betreft een fatale termijn.

6.6 Opschortende voorwaarden shortlist

Weigering van een toebedeelde Ontwikkellocatie heeft directe kick-out uit de shortlist ten gevolge. Ook wanneer een partij niet langer voldoet aan de minimumeisen zoals gesteld in de selectie- en gunningsleidraad heeft dit directe kick-out uit de shortlist ten gevolge. Kick-out uit de shortlist laat de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit een lopende (lees: in uitvoering) gunning onverlet.

6.7 Opschortende voorwaarden uitvoering

Voorafgaand aan uitvoering moet het uiteindelijk ingediende ontwerp passend zijn binnen het omgevingsplan. Dit betreft een harde eis.



7. Versiebeheer

Naam en versienummer:	Datum:
<i>Selectie- en inschrijvingsleidraad, Ontwloc NOP vDef</i>	<i>14 november 2025</i>
Selectie- en inschrijvingsleidraad, Ontwloc NOP vDef1, Nvl versie 1, vraag 4 en 6	8 december 2025

