



SELECTIELEIDRAAD

Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Gemeente 's-Hertogenbosch

Openbare selectieprocedure (collegebesluit d.d. 18-11-2025)



's-Hertogenbosch

Het overnemen en vermenigvuldigen van (delen van) dit document ten behoeve van derden is slechts geoorloofd na schriftelijke toestemming van gemeente 's-Hertogenbosch.



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Verkoper en verkoopprocedure	4
1.3 Hebt u vragen?	5
2. Locatie	6
2.1 Aanleiding	6
2.2 Doelstelling	7
2.3 Samenwerking corporatie	7
2.4 Omschrijving van de te verkopen locatie	7
2.5 Omgevingsplan	7
2.6 Dialoog met de omgeving	8
2.7 Kaders, randvoorwaarden en aandachtspunten	9
3. Selectieprocedure	10
3.1 Procedure en planning	11
3.2 Vereisten in te dienen stukken	12
3.3 Toelatingseisen	12
3.4 Visie op de opgave	15
3.5 Ambities	17
3.6 Formele uitsluitingsgronden	18
3.7 Geschiktheidseisen	19
3.8 Samenvatting methode van selectie en waardering	19
4. Inschrijvingsvereisten en inschrijfformulier eerste fase selectieprocedure	20
Bijlagen	22

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente 's-Hertogenbosch wil in het gebied de Vliert, rond station 's-Hertogenbosch Oost, het transferium en stadion De Vliert in twee fasen een stadswijk realiseren voor in totaal 1.800-2.100 woningen en aanvullende voorzieningen, waarin ambities als divers stedelijk woongebied, groen als identiteitsdrager, gezond en actief, collectief en optimaal verbonden een belangrijke plaats krijgen. Een wijk waar men naar elkaar omziet. Waar mensen graag wonen en verblijven.

De gemeente zoekt een ervaren ontwikkelaar die samen met een ervaren en bij de opgave passend ontwerpteam de uitdaging aangaat om op deelgebied Vliertpoort-zuidoost het beoogde programma te realiseren. Hier worden ongeveer 240 woningen voorzien, waarvan 30% sociaal, 20% middenhuur, 50% vrije sector en circa 300 m² tot maximaal 600 m² levendige plint. Ook de buitenruimte en een ondergrondse parkeergarage behoren tot de opgave.

Deze partij moet procesmatig sterk zijn en in staat zijn om een samenhangend geheel te ontwerpen en te realiseren, ook ten behoeve van een lokale woningbouwcorporatie.

De gemeente 's-Hertogenbosch biedt hierbij kans aan iedere professionele ontwikkelaar, die zich inschrijft samen met een ontwerpteam, waarbij zij beide de juiste ervaring en expertise hebben om deze opgave te realiseren.

Om geen partijen uit te sluiten, doorlopen we eerst een voorselectie via een openbare bekendmaking (eerste fase), waarna met maximaal drie partijen een niet-openbare selectieprocedure volgt (tweede fase, gunningsfase).

Door het tijdig indienen van het inschrijfformulier met de gevraagde documenten doet u mee aan de voorselectie.

Voor u ligt de selectieleidraad voor de openbare selectieprocedure voor gronduitgifte Vliertpoort-zuidoost van de gemeente 's-Hertogenbosch (hierna: de Gemeente). In dit document staat, naast de omschrijving van de te verkopen locatie (hoofdstuk 2), ook de procedure beschreven aan de hand waarvan de selectie plaatsvindt (hoofdstuk 3) en aan welke voorwaarden inschrijvers en inschrijvingen moeten voldoen (hoofdstuk 4).

Als onderdeel van dit document zijn er ook diverse bijlagen en linkjes naar geldend beleid opgenomen.

1.2 Verkoper en verkoopprocedure

De Gemeente is eigenaar van deze locatie waarvoor een bouwblok ontwikkeld en gerealiseerd dient te worden. In deze openbare selectieprocedure selecteert de Gemeente een koper voor de locatie Vliertpoort-zuidoost.

Met deze openbare selectieprocedure geeft de Gemeente uitvoering aan de regels zoals de Hoge Raad die formuleerde in haar "Didam-arrest" van 26 oktober 2021.

De selectie vindt plaats in twee fasen.

In de eerste fase (voorselectie) schrijven partijen zich in als combinatie van ontwikkelende koper en een ontwerpteam. Doel van deze fase is het selecteren van drie partijen die doorgaan naar fase 2 (gunningsfase).

In te dienen documenten voor de voorselectie:

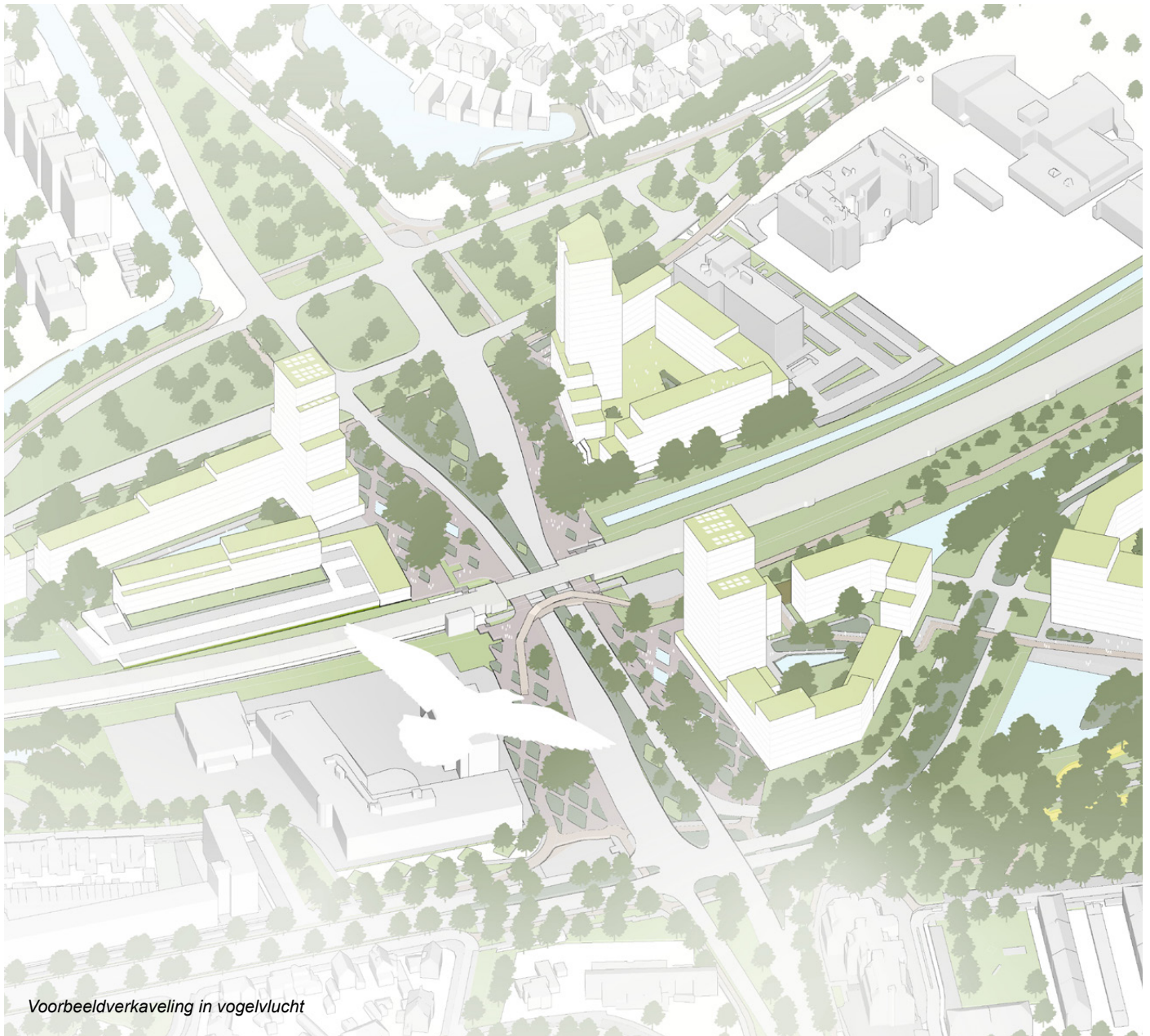
- Referentieprojecten:
 - Minimaal twee en maximaal vijf referentieprojecten, waarvan tenminste één gerealiseerd project van het ontwerpteam en één gerealiseerd project van de ontwikkelaar. Overige referenties moeten ten minste het stadium van definitief ontwerp hebben bereikt en dienen aantoonbaar realiseerbaar te zijn.
 - Deze referentieprojecten moeten worden gerelateerd aan het Ontwikkelkader Fase 1 de Vliert (mei 2025, voortaan: Ontwikkelkader), het document met de beschrijving van de locatiespecifieke ontwerp-opgave (voortaan: Ontwerpopgave), de context van het plangebied en de gestelde ambities.
- Visie op de Opgave, hieronder verstaan we:
 - Visie op hoe de inschrijver invulling wil geven aan de opgave en waarin de ontwerpfilosofie, ontwikkelaanpak en ruimtelijke ambitie worden beschreven.
 - Voorstel voor inschakeling van en samenwerking met een woningbouwcorporatie.
 - Plan van aanpak inclusief planning.

1.3 Hebt u vragen?

Dit document is met zorg opgesteld. Mocht u onvolkomenheden, onduidelijkheden of tegenstrijdigheden in dit document tegenkomen of andere vragen hebben naar aanleiding van dit document of knelpunten willen benoemen, dan kunt u dit melden via de vragenmodule van TenderNed. U kunt hiervan gebruik maken tot de datum aangegeven in de planning, opgenomen in paragraaf 3.1.

Uw vragen worden geanonimiseerd beantwoord in de nota van inlichtingen, die wordt gepubliceerd op TenderNed. Wij verzoeken u om uw vragen en/of opmerkingen niet op te sparen tot het laatste moment voor sluiting van de vragentermijn. Wij publiceren zo nodig meerdere nota's om dubbele vragen te voorkomen en relevante informatie zo snel mogelijk te verstrekken.

Alle communicatie met betrekking tot deze openbare selectieprocedure verloopt via TenderNed. Het benaderen van medewerkers van de gemeente over deze openbare selectieprocedure is niet toegestaan. U kunt geen rechten ontleen aan mondelinge uitspraken.



Voorbeeldverkeveling in vogelvlucht

2. Locatie

In onderstaande paragrafen wordt een omschrijving gegeven van de te verkopen locatie en alle bijbehorende doelstellingen, overige voorwaarden en uitgangspunten. Door een inschrijving te doen in deze openbare selectieprocedure conformeert de inschrijver zich aan deze beschrijving en hetgeen overigens in deze leidraad is vastgelegd.

2.1 Aanleiding

De druk op de woningmarkt in Nederland is groot. In 's-Hertogenbosch is er grote vraag naar voldoende, passende en duurzame woningen in een sterke stad met leefbare wijken en dorpen. De Gemeente heeft daarom de ambitie om 10.500 woningen te realiseren in de periode van 2020 tot 2030. Voor gebiedsontwikkeling de Vliert is daartoe een rijksbijdrage verkregen, gericht op versnelling van de woningbouw. Het project Vliertpoort-zuidoost is onderdeel van gebiedsontwikkeling de Vliert, waarvoor dus ook de versnellingsopgave van toepassing is. Snelheid is dus geboden.

In vervolg op het Ambitiedocument [‘Omgeving Station Oost – Grootstedelijk leven in het groen’](#) waarin de gemeenteraad op 9 maart 2021 haar ambities heeft verwoord, heeft de gemeenteraad in mei 2025 het [Ontwikkeld kader de Vliert fase 1](#) vastgesteld.

De Vliert wordt een nieuwe, levendige buurt voor verschillende doelgroepen, waar een brede woningdifferentiatie met veel ruimte voor betaalbaar wonen, sociale cohesie en groen samenkomen. Gezondheid, bewegen en ontmoeten zijn daarbij belangrijke thema's.

Daarbij onderscheiden we twee buurten met elk een eigen karakter:

- Vliertpoort: een intensieve, hoogstedelijke invulling als entree naar de stad en de nieuwe wijk rondom Station 's-Hertogenbosch Oost. Vliertpoort-zuidoost maakt hier onderdeel van uit.
- Vliertpark: wonen in een parkachtige groene setting rondom de voormalige Aartshertogenlaan en op het huidige transferium.

Dit Ontwikkeld kader voor fase 1 van de Vliert bevat de kaders voor de bouw van een groen stedelijke woonomgeving met 1.450-1.500 woningen, waarvan 70% betaalbaar (in een verdeling van 30% sociale huur, 30% middenhuur en 10% betaalbare koop).

Voor Vliertpoort-zuidoost gaat het om een indicatief programma van circa 240 woningen met de differentiatie:

- 30% sociaal;
- 20% middenhuur, waarvan:
 - 50% in de lage huurklasse (maximaal € 1042, prijspeil 2025)
 - 50% in de hogere huurklasse (maximaal € 1085, prijspeil 2025);
- 50% vrije sector.

Dit indicatieve aantal woningen moet als minimumaantal gezien worden, waarbij er aan de ontwikkelaar ruimte wordt geboden voor optimalisatie. In het Ontwikkeld kader wordt ruimte geboden voor een marge van 5% extra woningen (binnen de geldende differentiatie). Met een goede motivering mag dit opgetrokken worden naar maximaal 265 woningen (mits dit niet ten koste gaat van de randvoorwaarden ten aanzien van situering en hoogte bouwblokken, maatvoering woningen, differentiatie en gestelde ruimtelijke ambities).

Wat betreft de gebruiksoppervlakten (GBO) voor de betaalbare woningen gelden de volgende uitgangspunten:

- De sociale huurwoningen variëren in oppervlakte van 50-65 m² GBO (met een gemiddelde van circa 58 m² GBO).
- De middenhuurwoningen variëren in oppervlakte van 60 tot 75 m² GBO (met een gemiddelde van circa 65 m² GBO).

De sociale huurwoningen dienen in eigendom en beheer te komen bij een corporatie die is aangesloten bij Thuispoort.

Voor wat betreft de middenhuurwoningen geldt dat deze in stand gehouden moet worden gedurende de termijn als vastgelegd in de [Doelgroepenverordening](#) en tegen een huursom van maximaal € 1.042 voor de lagere huurklasse en maximaal € 1.185 voor de hogere huurklasse (prijspeil 2025).

De woningen dienen “nultreden” te zijn (en daarmee in ieder geval geschikt voor ouderen). Circa 5% van de woningen moet zorggeschikt zijn.

Overige functies en voorzieningen:

- Circa 300 m² tot maximaal 600 m² levendige plint.
- Ondergrondse parkeergarage voor de bewoners van het complex (bezoekersparkeren vindt buiten dit deelgebied plaats).

- Inrichting buitenruimte, inclusief inpassing LV-route (zie document Ontwerpopgave).
- Energiesysteem met centrale warmte-koude opslag (individuele systemen zijn uitdrukkelijk uitgesloten).

Om dit plan te realiseren dient het nog verder te worden uitgewerkt in een bouwplan. Ook dient het planologische regime te worden aangepast.

2.2 Doelstelling

Het is de bedoeling dat de te selecteren koper voor eigen rekening en risico een bouwplan ontwikkelt en uitwerkt en de hiervoor benodigde planologische procedure voorbereidt.

De opgave omvat zowel de gebouwen als de buitenruimte en de aansluiting van het gebouw op het publiek domein rondom het gebouw. Een duurzaamheidsvisie en een plan voor het benodigde energiesysteem maken deel uit van de door de koper te maken planopzet.

De Gemeente werkt op haar beurt een inrichtingsplan uit voor de toekomstige openbare ruimte direct rondom het stadsblok en voert de benodigde planologische procedures voor het bouwplan.

2.3 Samenwerking corporatie

De te realiseren sociale huurwoningen dienen in beheer en eigendom te komen van een bij Thuispoort aangesloten woningbouwcorporatie. Het is belangrijk dat de koper op basis van gerealiseerde plannen kan aantonen bereid en in staat te zijn deze opgave te realiseren.

De navolgende woningbouwcorporaties zijn aangesloten bij Thuispoort:

- Area
- Brabant Wonen
- Charlotte van Beuningen woonstichting
- Joost
- Mooiland
- Woonmeij
- Woonveste
- Woonzorg Nederland
- Zayaz

2.4 Omschrijving van de te verkopen locatie

De te verkopen locatie ligt aan de zuidzijde van de spoorlijn naar Oss/Nijmegen, aan de Stadionlaan/Van Grobbendoncklaan en beslaat gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie HTG O 8663, HTG M 1430 en HTG M 1410. Dit terrein

is eigendom van de Gemeente. De oppervlakte van de locatie bedraagt circa 5.900 m².

De locatie staat nader indicatief aangegeven op afbeelding 1 (zie volgende pagina).

De Gemeente vervaardigt na goedkeuring van het door de geselecteerde koper gemaakte definitieve ontwerp een transactietekening voor het notarieel transport.

Op dat moment worden de uitgiftegrenzen bepaald aan de hand van het bouw- en inrichtingsplan.

Vooralsnog gaan we ervan uit, dat de rooilijn van het gebouw de uitgiftegrens wordt, maar afhankelijk van het ontwerp kan de uitkomst zijn, dat ook een gedeelte van de omliggende grond mee wordt uitgegeven. Dat wordt bepaald in het traject met de koper.

De gemeente levert de te verkopen grond voor de bouwblokken in bouwrijpe staat. Dat houdt in dit geval het navolgende in:

- Levering geschiedt vrij van bebouwing, verharding, kabels en leidingen en andere obstakels.
- De grond wordt geleverd conform het bestaande peil.
- De bestaande watergang wordt door de gemeente gedempt.
- De grond is milieutechnisch geschikt voor het beoogde gebruik.
- Afvoer van grond en draagkracht van de bodem komen voor rekening en risico van koper.

De auto-ontsluiting en expeditie geschieden via de Stadionlaan.

2.5 Omgevingsplan

Het terrein ligt volgens het Omgevingsplan 's-Hertogenbosch in het onderdeel "bestemmingsplan Bedrijverterreinen (Treurenburg, Maaspoort, Hambakenwetering, Brabantpoort, De Brand, De Herven)". In dit bestemmingsplan heeft het terrein de functies 'Groen' en 'Water'. Het omgevingsplan laat ter plaatse geen ontwikkelingen toe zoals deze in het Ontwikkeldkader staan beschreven.

Voor de herontwikkeling van het terrein dienen één of meerdere planologische procedures te worden gevoerd.

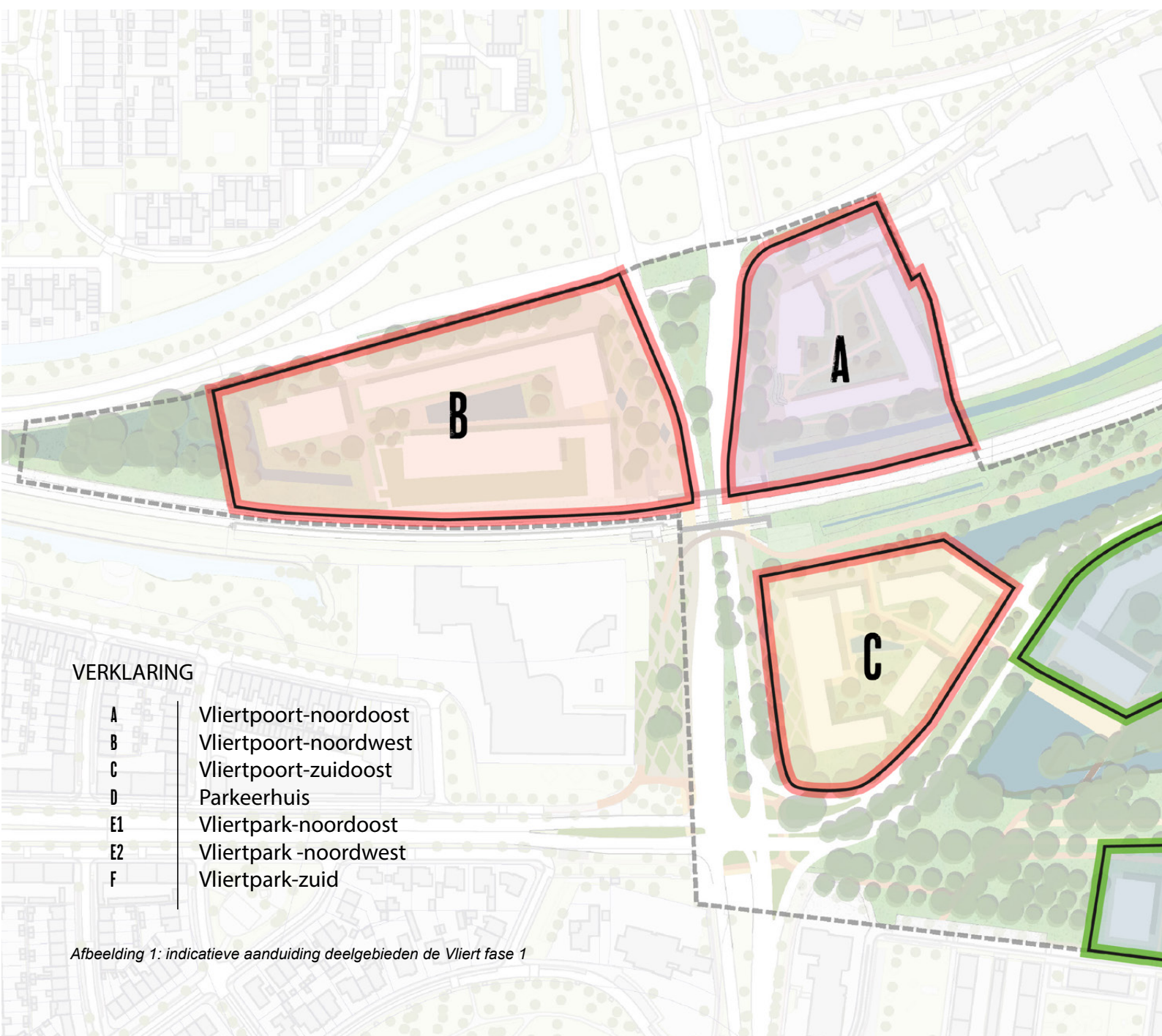
Op dit moment gaat de Gemeente uit van één BOPA-procedure voor Vliertpoort-zuidoost of een wijziging Omgevingsplan. Die laatste optie is op dit moment technisch nog onmogelijk, maar dat kan anders zijn tegen

de tijd dat de procedure wordt doorlopen. De Gemeente is bereid zich voor de benodigde planologische procedures in te spannen. De procedurekeuze is voorbehouden aan de gemeente.

2.6 Dialoog met de omgeving

Vliertpoort-zuidoost maakt deel uit van de beoogde integrale gebiedsontwikkeling de Vliert. Deze nieuwe wijk vormt met het centraal gelegen station-'s-Hertogenbosch Oost, de ontsluitingswegen en het toekomstig Vliertpark, een verbindende schakel tussen de omliggende wijken. De gebiedsontwikkeling moet dus goed aansluiten bij zowel de bestaande situatie als de wensen en behoeften van de (toekomstige)

bewoners. De Gemeente wil omwonenden en toekomstige bewoners van begin tot eind op een zorgvuldige manier betrekken bij de herontwikkeling. In het voorbereidingstraject tot op heden zijn zowel voor het Ambitiedocument (voluit: Ambitiedocument 'Omgeving Station Oost – Grootstedelijk leven in een groene leefomgeving') als voor het Ontwikkeldkader de Vliert fase 1 uitgebreide participatietrajecten doorlopen (een beschrijving daarvan is opgenomen in hoofdstuk 1 en 3 van het Ontwikkeldkader). De inbreng van omwonenden en stakeholders is ook in het vervolgtraject van belang.



Afbeelding 1: indicatieve aanduiding deelgebieden de Vliert fase 1

2.7 Kaders, randvoorwaarden en aandachtspunten

Het in mei 2025 door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelkader is het bindend uitgangspunt. Ook deze selectieleidraad en het document Ontwerpopgave maken deel uit van het bindend kader.

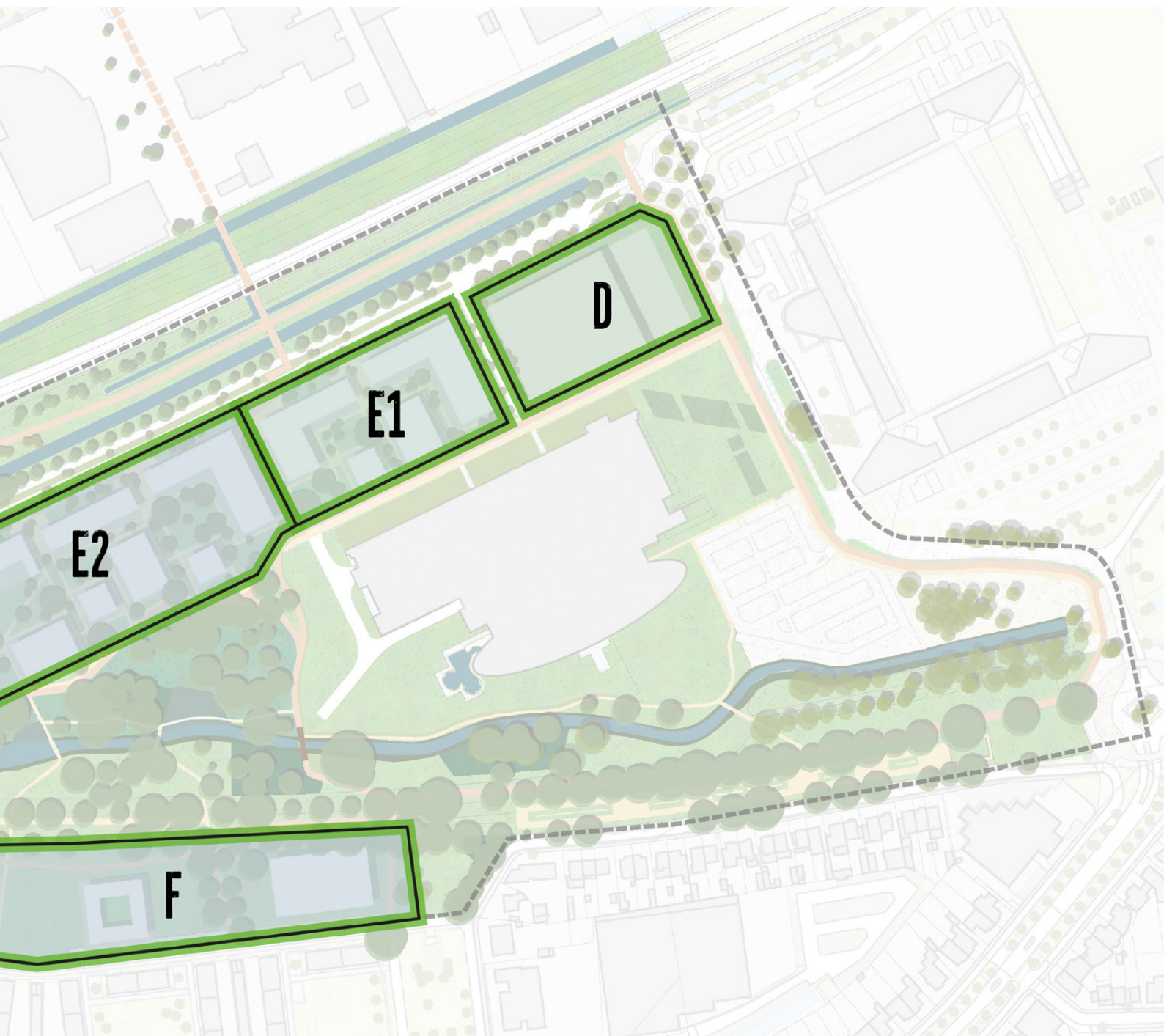
Daarnaast is de planuitwerking gebonden aan wet- en regelgeving, gemeentelijk beleid en aan de ambities zoals die in het Ambitiedocument en in hoofdstuk 3 van deze leidraad zijn beschreven.

Een belangrijk aandachtspunt vanaf de eerste stap van het ontwerpproces is het geluid van aangrenzende wegen en spoorlijnen. Er moet een goed woon-, leef- en

verblijfsklimaat worden gecreëerd dat rekening houdt met deze invloeden van buitenaf.

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar het Ontwikkelkader.

In de Gunningsfase wordt het overzicht van toepasselijke kaders, randvoorwaarden en aandachtspunten waar nodig gecompleteerd en geactualiseerd.



3. Selectieprocedure

In de eerste fase (voorselectie) schrijven partijen zich in als combinatie van ontwikkelende koper en een ontwerpteam (hierna te noemen: inschrijver).

Bij inschrijving dienen partijen hun geschiktheid aan te tonen aan de hand van gerealiseerde projecten.

Aan de hand van de Visie op de Opgave en de in te dienen referentieprojecten moet inschrijvers aantonen in staat te zijn om de geformuleerde Ambities te realiseren. De referentieprojecten en de Visie op Opgave dienen gerelateerd te worden aan het Ontwikkeldkader Fase 1 de Vliert, de Ontwerpopgave, de context van het plangebied en de gestelde ambities.

Doel van de Voorselectie is het selecteren van maximaal drie inschrijvers die doorgaan naar de Gunningsfase. Na een formele toets op inschrijvingsvereisten en -formaliteiten vindt de inhoudelijke beoordeling van de inschrijvingen plaats.

In de Gunningsfase van de selectieprocedure selecteert de Gemeente een koper op basis van kwaliteit, prijs en proces.

Nadat de geselecteerde gegadigden zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de Gunningsfase van de openbare selectieprocedure dienen zij bij de gemeente een schetsontwerp bouwplan in met definitieve financiële bieding en een plan van aanpak.

- Voor aanvang van de tweede fase ontvangen de uitgenodigde partijen een selectieleidraad met alle relevante informatie over vereisten, selectie en gunning. Daarbij wordt voortgebouwd op hetgeen in de onderhavige selectieleidraad is opgenomen.
- De financiële bieding dient toereikend en marktconform te zijn.
- De Gemeente behoudt zich het recht voor af te zien van gunning.

Financiën

In de tweede fase van de selectieprocedure brengen de geselecteerde partijen een bieding uit. De hoogte van de bieding is medebepalend voor de punttoedeling die nader is beschreven in hoofdstuk 4.

De Gemeente behoudt zich het recht voor niet over te gaan tot verkoop indien de grondbieding niet-toereikend danwel niet-marktconform blijkt. Dit zijn twee

verschillende toetsingscriteria.

Van niet-toereikend is sprake wanneer niet ten minste de in de grondexploitatie opgenomen grondopbrengst ter hoogte van €10.000.000,- (zegge: tien miljoen euro) wordt geboden. Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt, dat het geen vanzelfsprekendheid is dat de in de grondexploitatie opgenomen minimale grondopbrengst tevens als voldoende marktconform wordt beschouwd.

Bij twijfel aan de marktconformiteit van de bieding, behoudt de Gemeente zich het recht voor om een externe en onafhankelijke taxateur in te schakelen.

Alle kosten van vergunningen, meldingen etc. komen voor rekening van koper. De gemeentelijke legesverordening is van toepassing.

Reserverings-/ontwikkelovereenkomst

Na afronding van de Gunningsfase sluiten de Gemeente en de geselecteerde koper een reserverings-/ontwikkelovereenkomst. Op basis van deze overeenkomst, en een door de geselecteerde partij te betalen waarborgsom, reserveert de Gemeente de voor het bouwplan benodigde grond voor de geselecteerde koper. Daarnaast leggen we in deze overeenkomst afspraken vast over de uitwerking van het bouwplan, om te komen van schetsontwerp naar definitief ontwerp, inclusief de daaraan verbonden termijnen. Het geselecteerde schetsontwerp wordt in dat proces voor rekening van koper en in overleg met de Gemeente uitgewerkt en aangescherpt. Na goedkeuring van het definitieve ontwerp door de Gemeente treden partijen in overleg over het sluiten van de koopovereenkomst voor de voor het bouwplan benodigde gronden.

Er is sprake van een definitieve gunning vanaf de datum van ondertekening van de reserverings-/ontwikkelovereenkomst tussen de Gemeente en de geselecteerde koper. De Gemeente streeft ernaar de reserverings-/ontwikkelovereenkomst uiterlijk één maand na gunning te sluiten. Een concept van voornoemde overeenkomst wordt beschikbaar gesteld voorafgaand aan de Gunningsfase. De overeenkomst voorziet in een beëindiging van de reservering indien de geselecteerde partij bij de uitvoering van de overeenkomst handelt in strijd met de voorwaarden en termijnen.

Voorbehoud

De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om deze voorselectie en de selectieprocedure –zonder tot uitgifte over te gaan– te beëindigen. Hier zal onder andere sprake van zijn op het moment dat blijkt dat er te weinig (kwalitatief goede) inschrijvingen zijn, of indien de plannen niet goed uitgewerkt worden, ongeacht in welke fase de procedure zich bevindt.

Voorts behoudt de Gemeente zich het recht voor tot:

- het opschorten van de procedure om voor ons belangrijke redenen;
- het wijzigen van de tijdsplanning, met uitzondering van het inkorten van wettelijk vastgestelde minimumtermijnen;
- het intrekken of herzien van de selectiebeslissing;
- het niet selecteren van een koper.

In voorkomend geval kan geen aanspraak gemaakt worden op een vergoeding van welke kosten en/of schade dan ook.

3.1 Procedure en planning

In de openbare selectieprocedure zetten we achtereenvolgens de volgende stappen:

1. Wij publiceren deze selectieleidraad op onze website www.s-hertogenbosch.nl, en TenderNed.
2. Inschrijvingen worden via TenderNed ingediend.
3. Wij beoordelen alle ingediende inschrijvingen op basis van de vormvereisten en uitsluitingsgronden die in deze selectieleidraad staan beschreven. Voldoet een inschrijving niet aan deze eisen? Dan sluiten we deze uit van verdere deelname.
4. In de eerste fase (voorselectie) worden in de beoordeling door de gemeente de volgende stappen (in onderstaande volgorde) doorlopen:
 - I. Toetsing inschrijving op Toelatingseisen en formaliteiten
 - II. Toekenning punten aan de Visie op Opgave.
 - III. Toekenning punten aan referenties (gerelateerd aan Ambities)
 - IV. Proces Verbaal van beoordeling inschrijving
 - V. Informeren inschrijvers

Voor de stappen als hiervoor onder 1 t/m 4 beschreven geldt, dat een opvolgende stap uitsluitend wordt doorlopen indien de voorgaande stap succesvol is doorlopen (bijvoorbeeld dus pas toetsing van de Visie op de Opgave als is voldaan aan de Toelatingseisen en formaliteiten).

Indien meer dan drie partijen voldoen aan de toelatingseisen/formaliteiten en de minimale scores, is de waardering van de inschrijvingen bepalend voor de selectie van de drie partijen die doorgaan naar de Gunningsfase (namelijk de drie partijen met de hoogste scores).

In deze voorselectiefase wordt de beoordelingscommissie voorgezeten door de programmamanager van de Vliert. Deze bestaat voorts uit een delegatie van het Q-team / kwaliteitsteam (stedenbouw en landschapsarchitectuur) van de Vliert en de adviseur Volkshuisvesting. De inzendingen worden op alle relevante aspecten (waaronder mobiliteit, milieu, ecologie, etc) beoordeeld, waarbij de relevante projectgroepleden vanuit hun specifieke discipline om een beoordelingsadvies kunnen worden gevraagd. De resultaten van de voorselectie worden ter informatie voorgelegd aan het college van B&W.

5. De Gunningsfase start zodra de alsdan toepasselijke selectieleidraad beschikbaar is gesteld aan de overgebleven inschrijvers.
6. Na het versturen van de voorlopige selectiebeslissing in de Gunningsfase (met een bezwaartermijn van minimaal 20 kalenderdagen) kunnen wij de voorlopig geselecteerde koper vragen bewijsstukken in te dienen om aan te tonen dat hij daadwerkelijk voldoet aan de gestelde voorwaarden en niet valt onder de uitsluitingsgronden. Dit verzoek kan ook worden gedaan in de fase van de Voorselectie.
7. Zodra de reserverings-/ontwikkelovereenkomst door beide partijen is ondertekend, is er sprake van definitieve selectie.

Voorselectie

Publicatie

Uiterste termijn voor het indienen van vragen

Publicatie nota van inlichtingen

Uiterste termijn voor het indienen van inschrijvingen

Verzenden selectievoornemen (Informeren geselecteerde partij)

Definitieve selectiebeslissing

Gunningsfase

Data

donderdag 20 november 2025

dinsdag 16 december 2025

vrijdag 9 januari 2026

donderdag 29 januari 2026

donderdag 12 februari 2026

donderdag 5 maart 2026

Na afronding voorselectie

Planning eerste fase (voorselectie)

Alle inschrijvers worden per mail geïnformeerd over de uitkomst van de voorselectie. De Gunningsfase met (maximaal) drie overgebleven partijen start op een nader te bepalen moment, zo spoedig mogelijk nadat de eerste fase is afgerond.

In de fase van de Voorselectie hebben inschrijvers geen recht op een tegemoetkoming in de kosten. In de Gunningsfase ontvangen partijen aan wie niet is gegund, maar die wel aan de vereisten voldoen, een tegemoetkoming in de kosten ter hoogte van € 7.500,-.

3.2 Vereisten in te dienen stukken

Aan inschrijving worden de volgende eisen verbonden:

1. Inschrijving geschiedt middels het inschrijvingsformulier en volgens de daarin opgenomen voorschriften.
2. Voor de toetsing aan de hand van Ambities (paragraaf 3.5) worden minimaal twee en maximaal vijf referentieprojecten ingediend, waarvan tenminste één gerealiseerd project van het ontwerpteam en één gerealiseerd project van de ontwikkelaar. Overige referenties moeten ten minste het stadium van definitief ontwerp hebben bereikt en dienen aantoonbaar realiseerbaar te zijn.
3. Deze referentieprojecten hebben betrekking op de ontwikkeling van een gebouw inclusief publiek domein of een samenhangend ensemble van gebouwen waarin alle functies zijn ondergebracht. Gebiedsontwikkelingen kunnen niet als referentie worden ingebracht.
4. De relevantie van een referentieproject dient gerelateerd te worden aan de ambities als omschreven in paragraaf 3.5, op een zodanige wijze dat inzichtelijk en aangetoond wordt dat de gerealiseerde ontwerpkracht, kennis en ervaring vergelijkbaar is met hetgeen nodig is voor de realisering van de onderhavige opgave.

5. Per referentie mogen maximaal vier A4-kantjes aan informatie worden toegevoegd, waarvan maximaal 250 woorden.
6. De Visie op Opgave mag maximaal vier A4-kantjes in beslag nemen.

3.3 Toelatingseisen

De gemeente heeft kerncompetenties geformuleerd die noodzakelijk zijn voor de opgave.

Deze kerncompetenties (vereiste kennis, kunde en ervaring) zijn vertaald naar toelatingseisen.

De toelatingseisen zijn de minimale vereisten waaraan een inschrijver dient te voldoen. Het niet kunnen voldoen aan één of meer toelatingseisen is een knock-out criterium en leidt tot uitsluiting in de selectieprocedure.

Inschrijvers dienen (op straffe van uitsluiting aan de selectieprocedure) te voldoen aan de volgende vereisten, waarbij deze dus op het onderdeel toelatingseisen louter binair worden beoordeeld (voldoet ja/nee). Nadat deze eerste screening is gedaan, worden de inzendingen die aan alle toelatingseisen voldoen, vervolgens inhoudelijk beoordeeld op de Visie en op de Ambities (waarbij ook scores worden toegekend).

De referenties die worden aangevoerd in het kader van de Toelatingseisen kunnen andere referenties zijn dan die worden aangevoerd in relatie tot de Ambities als bedoeld in paragraaf 3.5.

Toelatingseis 1: risicodragende binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

De inschrijvende ontwikkelaar heeft in de afgelopen 15 jaar met goed resultaat een complex, hoogstedelijk woningbouwproject ontwikkeld en gerealiseerd.

Het project moet bestaan uit minimaal 150 meergezinswoningen, gecombineerd met andere functies met een gezamenlijke omvang van minimaal 300 m² bvo, geïntegreerd in één gebouw of blok.

Inschrijver benoemt:

- Naam van het project
- Rol van de inschrijver
- Jaar van oplevering
- Aantal gerealiseerde meergezinswoningen
- Aanvullend programma

Toelatingseis 2: ontwikkelen en realiseren van hoogbouw met ondergrondse en/of half verdiepte parkeervoorziening

De inschrijvende ontwikkelaar ontwikkelde en realiseerde tenminste één bouwplan voor eigen rekening en risico bestaande uit een stedelijk stadsblok met bijbehorende ondergrondse of (half) verdiepte parkeervoorziening.

Inschrijver benoemt:

- Naam van het project
- Rol van de inschrijver
- Jaar van oplevering
- Omvang van de parkeergarage

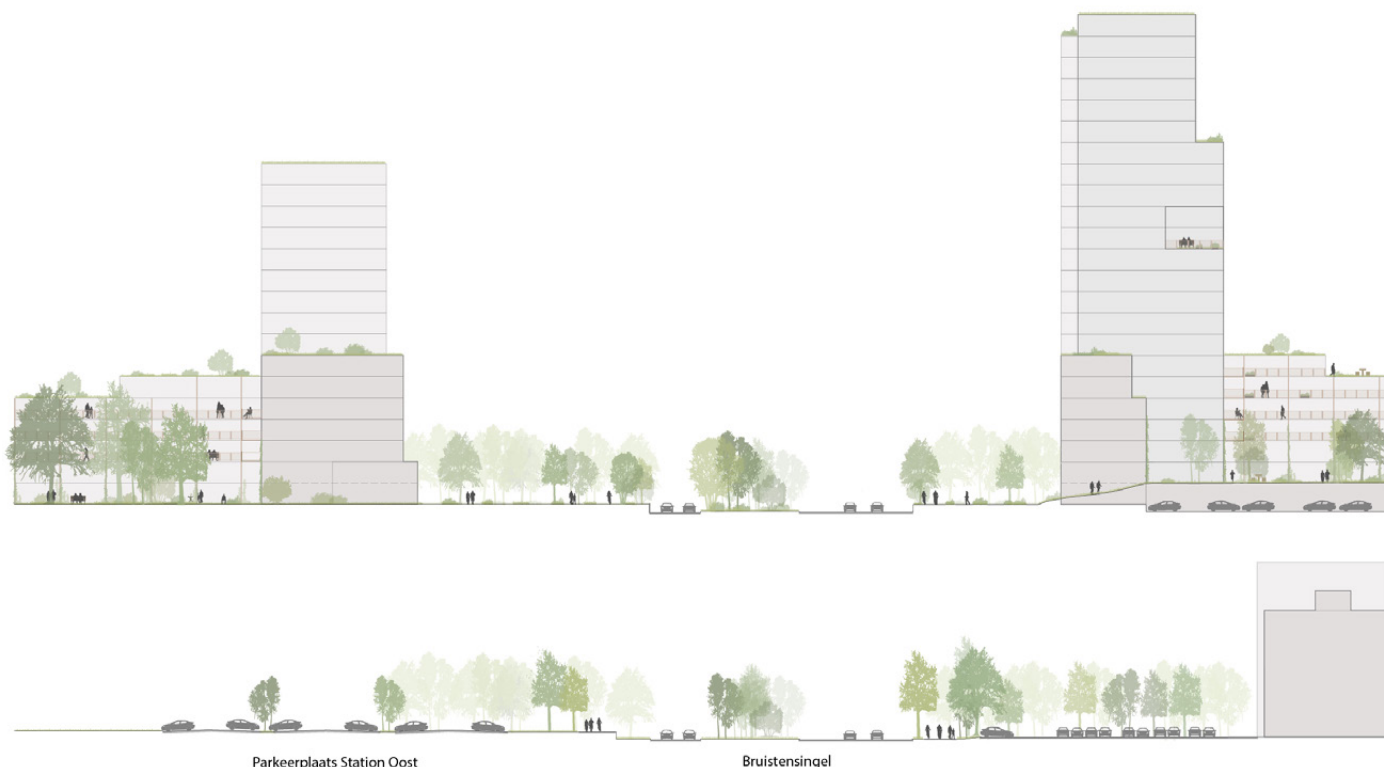
Toelatingseis 3: omgevingsmanagement

De inschrijvende ontwikkelaar voerde tenminste één bouwplan uit, waarbij de inschrijver belast was met het omgevingsmanagement en bewonersparticipatie. Een belangrijke realisatiepartner daarbij was een woningcorporatie.

- De referentie betreft het omgevingsmanagement voor:
 - een binnenstedelijke ontwikkeling;
 - een project waar in de directe omgeving wordt gewoond en geleefd;
- Bij de referentie is er nadrukkelijke afstemming met de bewoners, gemeente en overige stakeholders gedurende het ontwerp- en realisatieproces.
- In de referentie is samengewerkt met een corporatie.

Inschrijver benoemt:

- Naam van het project
- Rol van de inschrijver
- Jaar van oplevering
- Wijze van participatie
- Binnenstedelijke context
- Wijze van afstemming met omgeving en stakeholders
- Wijze van samenwerking met corporatie.



Doorsnede indicatieve invulling (noordzijde spoor)



Toelatingseis 4: duurzaamheid

De inschrijver werkte tenminste één bouwplan uit tot tenminste een Definitief Ontwerp wat positief is getoetst door de betreffende gemeente, waarbij de inschrijver een duurzaamheidsvisie opstelde.

- De referentie bevat een vergaand concept voor duurzaamheid op locatieniveau.
- De referentie bevat een EPC-norm of andere gebruikte normering voor de energieprestatie van de (geplande) nieuwbouw die (veel) energiezuiniger is dan het Bouwbesluit.
- Er is in de referentie natuurinclusief gebouwd als onderdeel van de duurzaamheidsopgave en -maatregelen.
- In de referentie is een concept met circulaire toepassing van grondstoffen en materialen aanwezig.

Inschrijver benoemt:

- Naam van het project
- Rol van de inschrijver
- Jaar van oplevering
- Beschrijving behaalde energieprestatie
- Beschrijving wijze van natuurinclusief bouwen
- Beschrijving mate van circulariteit

Toelatingseis 5: Visie op Opgave

De inschrijver overlegt een Visie op Opgave. De vereisten waaraan deze Visie moet voldoen zijn nader beschreven in hoofdstuk 3.4.

Toelatingseis 6: Vereisten ontwerpteam

Het ontwerpteam beschikt aantoonbaar over ervaring met vergelijkbare opgaven en expertise in alle drie de disciplines: stedenbouw, landschapsarchitectuur en architectuur.

Het ontwikkelteam benoemt:

- Naam van het project
- Jaar van oplevering
- Tenminste twee kenmerken waaruit blijkt dat de drie betrokken eigen disciplines samen verantwoordelijk zijn voor het integrale ontwerp

Een partij die niet aan de toelatingseisen voldoet, wordt niet verder in de beoordeling betrokken en kan ook niet doorgaan naar de Gunningsfase.

3.4 Visie op de opgave

De Visie op de Opgave omvat drie onderdelen:

- De visie dient een beschrijvend karakter te hebben en geeft inzicht in hoe de inschrijver op de te verkopen locatie invulling wil geven aan de opgave als beschreven in het ontwikkelkader en in deze selectieleidraad (inclusief document Ontwikkelopgave). De Visie gaat om een inspirerende en overtuigende verwoording van de toekomstige leefomgeving, waarin de inschrijver zijn ontwerpfilosofie, ontwikkelaanpak en ruimtelijke ambitie tot uitdrukking brengt. Indien gewenst kan er worden verwezen naar de onder paragraaf 3.3 genoemde referentieprojecten ter ondersteuning van de visie.
- Een voorstel voor inschakeling van en samenwerking met een woningbouwcorporatie, die is aangesloten bij Thuispoort, waaronder mede begrepen de manier waarop inschrijver het planproces aanpakt om samen met deze toekomstige mede-eigenaar het bouwblok te ontwikkelen en realiseren. Daaronder ook een visie op de beoogde doelgroepen.
- Een plan van aanpak, inclusief ontwikkel- en realisatietermijn.

Wij zijn op zoek naar een overtuigende ontwerpvisie die bijdraagt aan de kwaliteit, leefbaarheid en maatschappelijke waarde van het plan. We willen daarbij graag ook ruimte bieden aan slimme ruimtelijke oplossingen, nieuwe typologieën of onverwachte combinaties die collectiviteit, gezondheid en inclusiviteit tastbaar maken. We nodigen inschrijver uit om, binnen de geest van het Ontwikkelkader, een voorstel te doen dat de ambities voor Vliertpoort op vernieuwende wijze versterkt.

Waardering Visie op Opgave:

- Totale score op Visie op Opgave is maximaal 25 punten
- Op elk van de drie componenten als hiervoor vermeld dient gescoord te worden
- In totaliteit dient op Visie op Opgave ten minste een score van 60% behaald te worden

Een partij die te weinig punten heeft gescoord op de Visie op de Opgave wordt niet op Ambities beoordeeld.

Ambitie 1: Divers Stedelijk Woongebied (max 15 punten)

Onze ambitie is het creëren van een hoogstedelijk woonmilieu dat uitnodigt tot inclusie, diversiteit en stedelijke dynamiek. Het gebied moet ruimte bieden aan een brede mix van huishoudens — starters, gezinnen, ouderen en alleenstaanden — en tegelijkertijd een levendige, multifunctionele leefomgeving realiseren die ontmoeting en activiteit stimuleert.



Door een zorgvuldig ontworpen stadsblok, wordt een stedelijke dichtheid bereikt zonder de menselijke maat te verliezen. Inschrijver heeft aantoonbaar ervaring, toepasbaar binnen de context van Vliertpoort en binnen de geest van het Ontwikkelkader, in het ontwerpen van een hoogstedelijk stadsblok in hoge dichtheid dat tegelijkertijd stedelijk én menselijk kan zijn.

Ambitie 2: Groen als identiteitsdrager (max 15 punten)

Wij zien groen niet als toevoeging, maar als drager van identiteit, leefkwaliteit en ecologische waarde. De ambitie is om groenstructuren te versterken en te verbinden, biodiversiteit te verhogen en een gezonde leefomgeving te creëren die bijdraagt aan het welzijn van bewoners.



Inschrijver heeft aantoonbaar bewezen hoe groen niet alleen functioneel, maar ook beeldbepalend en verbindend kan zijn — een essentieel onderdeel van een toekomstbestendige, gezonde stadsontwikkeling.

Ambitie 3: Gezond en actief (max 15 punten)

Wij streven naar een leefomgeving die gezondheid en welzijn actief stimuleert en faciliteert. Door ontwerp en programma integraal te benaderen, willen we beweging, ontmoeting en mentale gezondheid vanzelfsprekend maken in het dagelijks leven van bewoners.



Inschrijver heeft aantoonbaar bewezen, toepasbaar binnen de context van Vliertpoort, dat gezondheid en actief gebruik van de ruimte geen bijvangst zijn, maar het resultaat van een doordachte, integrale ontwerpbenadering.

Ambitie 4: Collectief (max 20 punten)

Wij zetten in op een leefomgeving die sociale duurzaamheid en sociale cohesie actief ondersteunt en faciliteert. We willen een wijk waarin mensen elkaar kennen en naar elkaar omzien. Collectiviteit en sociale cohesie wordt vanaf het begin meegenomen in het ontwerp, met als doel het faciliteren van kansen voor (vluchtige) ontmoeting, samenwerking en (gedeeld) eigenaarschap. Het faciliteren van sociale cohesie houdt niet op bij het gebouw, het publiek domein met o.a. een gemeenschappelijk hof is hierin minstens net zo belangrijk.



Op basis van de referenties geeft inschrijver een duidelijk beeld hoe dit ruimtelijk vorm krijgt, toepasbaar binnen de context van Vliertpoort. Het ontwerp faciliteert ruimte voor eigenaarschap door bewoners actief te betrekken bij het gebruik en beheer van de (gemeenschappelijke) plekken. Zo ontstaat een woonomgeving waarin collectiviteit en sociale cohesie niet alleen mogelijk is, maar vanzelfsprekend wordt.

Ambitie 5: Optimaal verbonden (max 10 punten)

Wij streven naar een gebiedsontwikkeling waarin langzaam verkeer en openbaar vervoer vanzelfsprekend de voorkeur krijgt. De 15-minuten fietsstad bevordert gezonde, duurzame mobiliteit en versterkt de sociale cohesie doordat alle dagelijkse voorzieningen binnen fietsbereik liggen. Een goed verbonden stationsomgeving, met prioriteit voor voetgangers en fietsers, vormt de ruggengraat van een toekomstbestendige en toegankelijke stad.



Inschrijver heeft aantoonbaar bewezen, toepasbaar binnen de context van Vliertpoort, hoe door slimme positionering van programma en door goed doordachte toegankelijkheid er een omgeving ontstaat waarin (duurzame) mobiliteit en leefkwaliteit hand in hand gaan.

3.5 Ambities

Aan de hand van de referentieprojecten dient inschrijver aan te tonen de specifieke ambities uit het Ontwikkeldkader te kunnen realiseren. Daarbij dient aannemelijk gemaakt te worden, dat de getoonde referentiebeelden ook het ambitieniveau laten zien dat inschrijver voor ogen heeft voor deze locatie.

Er worden punten toegekend aan de hand van de referentieprojecten. Een partij die te weinig punten heeft gescoord op Ambities wordt niet toegelaten tot de Gunningsfase.

- Op Ambitie kunnen per ambitie maximaal de aldaar aangegeven punten worden gescoord
- Op iedere Ambitie dient gescoord te worden.
- In totaliteit dient op Ambitie ten minste een score van 60% behaald te worden.



3.6 Formele uitsluitingsgronden

Van toepassing zijn de volgende uitsluitingsgronden

1. Deelneming aan een criminele organisatie

In de zin van artikel 2 van Kaderbesluit 2008/841/JBZ van de Raad van 24 oktober 2008 ter bestrijding van georganiseerde criminaliteit (PB L 300 van 11.11.2008, blz. 42).

2. Omkoping

In de zin van artikel 3 van de Overeenkomst ter bestrijding van corruptie waarbij ambtenaren van de Europese Gemeenschappen of van de lidstaten van de Europese Unie betrokken zijn (PB C 195 van 25.6.1997, blz. 1) en artikel 2, lid 1, van Kaderbesluit 2003/568/JBZ van 22 juli 2003 inzake de bestrijding van corruptie in de privésector (PB L 192 van 31.7.2003, blz. 54). Deze uitsluitingsgrond omvat ook corruptie in de zin van de nationale wetgeving van de aanbestedende dienst (aangebestedende entiteit) of de ondernemer.

3. Fraude

In de zin van artikel 1 van de Overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Europese Gemeenschappen (PB C 316 van 27.11.1995, blz. 48).

4. Witwassen van geld of financiering van terrorisme

In de zin van artikel 1 van Richtlijn 2005/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 26 oktober 2005 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme (PB L 309 van 25.11.2005, blz. 15).

5. Terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten

In de zin van de artikelen 1 en 3 van Kaderbesluit 2002/475/JBZ van de Raad van 13 juni 2002 inzake terrorismebestrijding (PB L 164 van 22.6.2002, blz. 3). Deze uitsluitingsgrond omvat ook uitlokking van, medeplichtigheid aan of poging tot het plegen van een strafbaar feit als bedoeld in artikel 4 van genoemd kaderbesluit.

6. Kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel

In de zin van artikel 2 van Richtlijn 2011/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 5 april 2011 inzake de voorkoming en bestrijding van mensenhandel en de bescherming van slachtoffers daarvan, en ter vervanging van Kaderbesluit 2002/629/JBZ van de Raad (PB L 101 van 15.4.2011, blz. 1).

Voorts geldt dat een inschrijver moet voldoen aan de navolgende vereisten:

1. Niet in staat van faillissement verkeren, noch mag

een verzoek of vordering tot faillietverklaring zijn ingediend overeenkomstig de Faillissementswet;

2. aan hem mag geen surseance van betaling zijn verleend, noch mag hij surseance van betaling hebben aangevraagd;
3. niet bij een rechterlijke beslissing zijn veroordeeld voor een delict dat de beroepsmoraliteit van de inschrijver of een onderneming van de inschrijver in het gedrang brengt;
4. niet bij een rechterlijke beslissing zijn veroordeeld voor een delict vanwege schending van milieu, sociaal of arbeidsrecht;
5. indien de deelnemer een natuurlijke persoon is mag deze niet onder curatele zijn gesteld, noch mag een verzoek of vordering tot ondercuratelestelling van de aanvrager zijn ingediend;
6. indien de deelnemer een natuurlijke persoon is mag ten aanzien van deze niet de toepassing van de schuldsanering zijn uitgesproken, noch een verzoek tot schuldsanering van de deelnemer zijn ingediend;
7. ten aanzien van aanvragers die niet onder Nederlands recht vallen gelden de hiervoor bepaalde eisen onverkort, met dien verstande dat deze eisen worden beoordeeld naar het recht dat op deze aanvrager van toepassing is.

Bij inschrijving moet inschrijver verklaren, dat voornoemde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn.

Deze verklaring moet zowel door de ontwikkelaar als door het ontwerpteam worden afgegeven. Zodra één van die partijen de verklaring niet kan afgeven of ten onrechte heeft afgegeven is de gehele inschrijving uitgesloten van verdere deelname. Datzelfde is het geval indien sprake is van een belangenconflict, betrokkenheid bij de voorbereiding of onrechtmatige beïnvloeding.

De Gemeente kan aan alle inschrijvers ter staving van de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden verzoeken om binnen vijf werkdagen bewijsmiddelen aan de Gemeente te overleggen.

Inschrijvers zijn verplicht de Gemeente op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie met betrekking tot eventueel van toepassing zijnde uitsluitingsgronden in de periode tussen de datum van inschrijving tot en met de dag van definitieve selectie.

De gemeente 's-Hertogenbosch behoudt zich het recht voor om inschrijver op ieder gewenst moment vragen om gegevens en bescheiden te verstrekken zoals bedoeld in artikel 30 Wet Bibob en/of de gemeente 's-Hertogenbosch kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob,

op ieder gewenst moment om advies vragen. Indien de gegevens daartoe aanleiding geven kan de Gemeente de inschrijver uitsluiten van verdere deelname aan de verkoopprocedure.

3.7 Geschiktheidseisen

Beroepsbevoegdheid

Inschrijvers dienen te zijn ingeschreven in het beroepsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij/zij is gevestigd. In Nederland is dat het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Inschrijver overlegt bij de inschrijving een uittreksel van de inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Economische en financiële draagkracht

Bij inschrijving voor Voorselectie verklaart inschrijver economisch en financieel draagkrachtig te zijn. Bij inschrijving voor Gunningsfase zal inschrijver dit moeten aantonen middels een verklaring van de bank.

Status eigen verklaringen inschrijver

De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor de gevolgen van foutieve verklaringen van de zijde van inschrijver. De Gemeente behoudt zich het recht voor inschrijver uit te sluiten van het vervolg van de procedure indien inschrijver onjuiste verklaringen heeft afgegeven. De Gemeente is nimmer verantwoordelijk voor de hieruit voortvloeiende (financiële consequenties).

3.8 Samenvatting methode van selectie en waardering

Zoals beschreven in Hoofdstuk 3 worden in het voorselectieproces de volgende stappen doorlopen:

1. Toetsing inschrijving op formaliteiten en Toelatingseisen
2. Toekenning punten aan de Visie op Opgave.

3. Toekenning punten aan referenties (gerelateerd aan Ambities)
4. Proces Verbaal van beoordeling inschrijving
5. Informeren inschrijvers

In de stappen 2 en 3 worden punten toegekend.

Waardering Visie op Opgave:

- Totale score op Visie op Opgave is maximaal 25 punten.
- Op elk van de drie componenten als vermeld in paragraaf 3.4 dient gescoord te worden.
- In totaliteit dient op Visie op Opgave ten minste een score van 60% van 25 punten behaald te worden.

Indien niet wordt voldaan aan de vereisten ten aanzien van de scores wordt ook niet overgegaan tot een waardering van de referenties.

Waardering referenties (gerelateerd aan Ambities)

- Op Ambitie kunnen per ambitie maximaal de aangegeven punten worden gescoord.
- Op iedere Ambitie dient gescoord te worden.
- In totaliteit dient op Ambitie ten minste een score van 60% van 75 punten behaald te worden.

Gevolgen van toekenning scores

Een partij die te weinig punten heeft gescoord op Ambitie of op de Visie op Opgave, wordt op voorhand uitgesloten van toelating tot de Gunningsfase.

Maximaal 3 inschrijvers gaan door naar de Gunningsfase. Als er meer dan drie inschrijvers door de Voorselectie komen, gaan de drie inschrijvers met de hoogste scores door naar de besloten Gunningsfase.

Selectiecriteria en weging van criteria in Gunningsfase:

Wijze van toekenning scores: Voldoet niet Voldoet matig Voldoet voldoende Voldoet goed Voldoet boven verwachting	0% van beschikbare aantal punten 20% van beschikbare aantal punten 60% van beschikbare aantal punten 80% van beschikbare aantal punten 100% van beschikbare aantal punten
Selectiecriteria Kwaliteit Prijs Proces Totaal	punten 60 30 10 100

4. Inschrijvingsvereisten en inschrijfformulier eerste fase selectieprocedure

De inschrijving moet voldoen aan de vormvereisten die staan beschreven in deze leidraad. Voldoet de inschrijving daar niet aan? Dan leggen we die terzijde en sluiten we inschrijver uit van verdere deelname aan de openbare selectieprocedure.

1. De inschrijving moet op de aangegeven plekken rechtsgeldig ondertekend zijn door één of meer personen. Inschrijver moet de rechtsgeldigheid kunnen aantonen met een kopie van een uittreksel van het nationale Beroeps- of Handelsregister (Kamer van Koophandel) niet ouder dan 1 maand (teruggerekend vanaf de uiterste sluitingsdatum van indiening inschrijving). Het uittreksel(s) van het nationale Beroeps- of Handelsregister dient inschrijver bij inschrijving aan te leveren. Uit het uittreksel moet ook de tekenbevoegdheid te herleiden zijn.
2. Inschrijvingen worden via TenderNed ingediend. Een andere wijze van indienen dan digitaal via TenderNed is niet toegestaan. Inschrijvingen die op een andere wijze worden ingediend, worden ongeldig verklaard en niet in behandeling genomen. Na de sluitingsdatum voor het indienen van inschrijvingen sluit de kluis. Het is daarna niet meer mogelijk bestanden aan te leveren en/of te wijzigen. Het risico van systeem- en internetstoringen ligt geheel bij de inschrijver, tenzij deze aantoonbaar toe te wijzen zijn aan TenderNed.
3. Aan de inschrijving worden de volgende overige voorwaarden gesteld:
 - Alle gevraagde informatie wordt in de inschrijving opgenomen;
 - de inschrijving dient naar waarheid te zijn ingevuld;
 - door inschrijving conformeert de inschrijver zich aan alles wat gesteld is in deze selectieleidraad (incl. bijlagen) en eventuele nota('s) van inlichting(en). Dat betekent dat inschrijver door middel van het doen van een inschrijving te kennen geeft geen bezwaren te hebben tegen de procedure en de inhoud van de stukken;
 - inschrijvingen onder voorwaarden of met voorbehouden zijn ongeldig;
 - indien de inschrijving onduidelijkheden bevat, kunnen wij schriftelijk aanvullende informatie opvragen bij de inschrijver. De aanvullende informatie dient schriftelijk te worden verstrekt en maakt dan onderdeel uit van de inschrijving en mag geen wezenlijke wijziging van de inschrijving inhouden.
4. Voor een rechtsgeldige inschrijving gebruikt inschrijver het inschrijfformulier met de daarin opgenomene eigenverklaring. Via het inschrijfformulier moet de inschrijver zichzelf presenteren en een toelichting geven op de referentieprojecten. Dit dient te geschieden met inachtneming van de vormvereisten. De stukken moeten tijdig en volledig worden ingediend.
5. Alle communicatie in relatie tot deze openbare selectieprocedure is in het Nederlands.
6. Alle communicatie verloopt via TenderNed.
7. Indien de inschrijver niet voldoet aan de gestelde eisen of één van de aan te leveren stukken ontbreekt of niet tijdig wordt aangeleverd, niet door de rechtsgeldige partij is ondertekend, niet volledig en naar waarheid is ingevuld, of wanneer geen van de referenties voldoet aan de meegegeven randvoorwaarden, dan wordt deze buiten beschouwing gelaten bij de beoordeling. Er is geen mogelijkheid tot herstel of aanvulling.

8. Uw inschrijving bestaat uit:

- I. Het volledig ingevulde inschrijfformulier met de daarin opgenomen eigen verklaring
- II. De referentieprojecten (behorende bij hoofdstuk 3.5)
- III. De toelichting op de referentieprojecten
- IV. De Visie op Opgave

Elk referentieproject (behorende bij hoofdstuk 3.5.) dient de volgende indeling te hebben:

- I. Nummer van de projectreferentie
- II. Naam en plaats van het werk
- III. Beschrijving van het werk
- IV. Naam en adres van de opdrachtgever van het werk
- V. Tijd en plaats van de uitvoering (van ontwerp tot oplevering)
- VI. Organisatievorm (voor eigen risico, traditioneel, D&C, bouwteam,...)
- VII. Rol van de inschrijver in het werk (indien van toepassing)
- VIII. Start ontwerp/ ontwikkeling, datum start uitvoering, gerealiseerde opleverdatum
- IX. Aanneemsom
- X. Overige informatie (bv. m² bvo)

Per referentie mogen op straffe van uitsluiting maximaal vier A4-kantjes aan informatie worden toegevoegd, waarvan maximaal 250 woorden.

De Visie op Opgave mag op straffe van uitsluiting maximaal vier A4-kantjes in beslag nemen.

Bijlagen

Bijlage 1	Document ontwerpogave
Bijlage 2	Inschrijfformulier Voorselectie