



NIET-OPENBARE VERKOOPPROCEDURE

# **SELECTIELEIDRAAD: ONTWIKKELING WONINGBOUW DE WENDING 2A1 EN 2A2 SNEEK (24 RIJ, 10 2/1-KAP EN 2 VRIJSTAANDE WONINGEN)**

19 januari 2026 | Definitief



**SEC** groep



## Colofon

### Contractgegevens:

Aanbestedende dienst:

Gemeente Súdwest-Fryslân

Contract:

Ontwikkeling woningbouw De Wending 2A1 en 2A2 Sneek (36 koopwoningen)

Opsteller:

SecGroep B.V.

Versie:

Concept

### Vastgesteld:

Door:

T. Cuperus

Datum:

19 januari 2026

### SecGroep B.V.

Koldingweg 7/b

9723 JC Groningen

Tel. (050) 71 19 050

[info@secgroep.nl](mailto:info@secgroep.nl)

[www.secgroep.nl](http://www.secgroep.nl)

**SEC** groep

*Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming.*

## INHOUDSOPGAVE

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ALGEMEEN.....</b>                                   | <b>4</b>  |
| 1.1. Inleiding .....                                      | 4         |
| 1.2. De aanbestedende dienst.....                         | 5         |
| 1.2.1. Beschrijving van de aanbestedende dienst .....     | 5         |
| 1.2.2. Gegevens aanbestedende dienst.....                 | 5         |
| 1.2.3. Begeleider van de aanbestedingsprocedure .....     | 5         |
| 1.3. De opdracht .....                                    | 5         |
| 1.3.1. Opdrachtbeschrijving.....                          | 5         |
| 1.3.2. Het perceel.....                                   | 6         |
| 1.3.3. Nutsvoorzieningen .....                            | 6         |
| 1.3.4. Omgevingsplan .....                                | 7         |
| 1.3.5. Omgevingsvergunning .....                          | 7         |
| 1.3.6. Onderzoeken.....                                   | 7         |
| 1.3.7. Rechtsverhouding en overeenkomst .....             | 7         |
| 1.4. Uitgangspunten en eisen .....                        | 7         |
| 1.4.1. Eisen aan de ontwikkelingsopgave .....             | 7         |
| 1.4.2. Eisen aan de bieding .....                         | 8         |
| 1.4.3. Niet voldoen aan de eisen en uitgangspunten .....  | 8         |
| 1.4.4. Wijzigen van het plan.....                         | 9         |
| 1.5. Documentenoverzicht .....                            | 9         |
| 1.6. Rangorde aanbestedingsstukken.....                   | 9         |
| <b>2. PROCEDURE AANBESTEDING .....</b>                    | <b>10</b> |
| 2.1. Type gekozen procedure .....                         | 10        |
| 2.2. Planning .....                                       | 10        |
| 2.3. Communicatie en uitwisselen documenten .....         | 11        |
| 2.4. Nota van Inlichtingen.....                           | 11        |
| 2.5. Inschrijven in samenwerkingsverband .....            | 11        |
| 2.5.1. Deelname in combinatie;.....                       | 12        |
| 2.5.2. Beroep op derden .....                             | 12        |
| 2.6. Volledigheid en geldigheid .....                     | 12        |
| 2.7. Storingen .....                                      | 12        |
| 2.8. Taal .....                                           | 12        |
| <b>3. EISEN GEGADIGDE .....</b>                           | <b>13</b> |
| 3.1. Uniform Europees aanbestedingsdocument .....         | 13        |
| 3.2. Uitsluitingsgronden .....                            | 13        |
| 3.3. Geschiktheidseisen .....                             | 14        |
| 3.3.1. Financiële en economische draagkracht.....         | 14        |
| 3.3.2. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid ..... | 14        |
| 3.3.3. Beroepsbevoegdheid .....                           | 15        |
| <b>4. INDIENEN VAN EEN VERZOEK TOT DEELNEMING .....</b>   | <b>16</b> |
| 4.1. Indienen van een verzoek.....                        | 16        |
| 4.2. Resumé: in te dienen stukken .....                   | 16        |
| 4.2.1. Indienen bij aanmelding .....                      | 16        |
| 4.2.2. In te dienen na een verzoek daartoe .....          | 16        |

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5. SELECTIE EN UITNODIGING .....</b>                        | <b>17</b> |
| 5.1. Beoordelingsprocedure .....                               | 17        |
| 5.2. Besluitvorming omtrent de selectie .....                  | 17        |
| 5.2.1. Mededeling selectiebeslissing .....                     | 17        |
| 5.2.2. Bezwaar tegen selectiebeslissing .....                  | 17        |
| 5.3. Uitnodiging voor de gunningsfase .....                    | 17        |
| 5.4. Afmelding en uitsluiting gunningsfase .....               | 18        |
| 5.5. Doorkijk naar gunningsfase .....                          | 18        |
| <b>6. OVERIGE VOORWAARDEN .....</b>                            | <b>19</b> |
| 6.1. Akkoordverklaring .....                                   | 19        |
| 6.2. Algemene voorwaarden gegadigde .....                      | 19        |
| 6.3. Voorbehoud tot afbreken procedure .....                   | 19        |
| 6.4. Geheimhouding .....                                       | 19        |
| 6.5. Belangenverstrengeling en voorkennis .....                | 19        |
| 6.6. Tegenstrijdigheden en gelijkwaardigheid .....             | 19        |
| 6.7. Kostenvergoeding .....                                    | 19        |
| 6.8. Wijzigingen .....                                         | 20        |
| 6.9. Toepasselijk recht en geschillen .....                    | 20        |
| 6.10. Klachtmeldingen .....                                    | 20        |
| <b>LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN .....</b>                    | <b>21</b> |
| Bijlage A1: Aanmeldingsformulier .....                         | 22        |
| Bijlage A2: Verklaring combinatievorming .....                 | 24        |
| Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) ..... | 26        |
| Bijlage A4: Opgaveformulier referentie .....                   | 27        |
| Bijlage A5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed) .....     | 28        |
| Bijlage A6: Koop- en realisatieovereenkomst .....              | 29        |
| Bijlage A7: Algemene verkoopvoorwaarden .....                  | 30        |
| Bijlage A8: Perceeltekening .....                              | 31        |
| Bijlage A9: Inrichtingstekening bouwplaats .....               | 32        |

## 1. ALGEMEEN

### 1.1. INLEIDING

Deze selectieleidraad is opgesteld door de gemeente Súdwest-Fryslân ('de gemeente') voor de verkoopprocedure met voorselectie met betrekking tot de planfasen 2A1 en 2A2 (deels) van de nieuwe woonwijk De Wending in het ontwikkelgebied **Harinxmaland**, gelegen in Sneek. Dit project biedt een unieke kans voor een ontwikkeling die aansluit bij de lange termijnambities van de gemeente, om een gevarieerd, betaalbaar en passend woningaanbod te creëren in de gemeente. Meer informatie met betrekking tot De Wending is te vinden via deze [link](#).

De nieuwe woonwijk De Wending, aan de noordzijde van de Stadsrondweg Noord en ten westen van de spoorlijn Sneek-Leeuwarden, is ongeveer 10 hectare groot. De gemeente heeft plannen om op deze locatie gefaseerd ca. 172 woningen te bouwen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd en ontsloten vanaf de Ivige Leane. Door middel van de bestaande onderdoorgang onder het spoor is Harinxmaland fase 1 aan de oostzijde van het spoor bereikbaar. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Stadsrondweg Noord waar de nieuwe woonwijk wordt ontsloten vanaf de bestaande rotonde.

De Wending wordt ontwikkeld in vier verschillende deelgebieden met elk een eigen stedenbouwkundig karakter. De bebouwing in de deelgebieden 2A1 en 2A2 onderscheiden zich van elkaar, maar behoren tot dezelfde bouwstijl. Voor de drie rechter woningen in deelgebied 2A2 (zie afbeelding onder paragraaf 1.3.1) geldt dat het Beeldkwaliteitsplan niet in overeenstemming is. Voor deze woningen gelden de regels voor de vrije sector woningen in plaats van de regels voor experimenteel wonen.

De gemeente streeft een beeld na dat aansluit bij het in 2023 gerealiseerde aangrenzende plan Harinxmaland fase 1. Dit zowel qua bebouwingstypologie als de inrichting van de openbare ruimte, waarbij de nadrukkelijke relatie met het water in de wijk zichtbaar en voelbaar is. Het is uiteindelijk de intentie om het water dat aangelegd is in het uitbreidingsplan De Wending te verbinden met het doorgaande vaarwater. De ontwikkelaar en uiteindelijke kopers dienen er echter rekening mee te houden dat deze vaarverbinding nog vele jaren op zich laat wachten, of er uiteindelijk niet komt.

Om deze ambities te verwezenlijken wil de gemeente een projectontwikkelaar of bouwbedrijf (hierna: 'ontwikkelaar') contracteren die de grond in eigendom overneemt en daar woningen realiseert die voldoen aan vooraf gestelde voorwaarden. Een ontwikkelaar die niet alleen de waarde en het potentieel van de locatie begrijpt, maar ook beschikt over de expertise om de beoogde ontwikkeling op verantwoorde wijze te verwezenlijken. Aan deze ontwikkelaar wordt het perceel overgedragen met een ontwikkelingsverplichting, wat betekent dat de winnende inschrijver zich contractueel committeert aan het realiseren van de ontwikkeling zoals omschreven in deze verkoopprocedure en zoals aangeboden in hun eigen plan. Deze verplichting zorgt ervoor dat het project zowel kwalitatief als in lijn met de gemeentelijke visie wordt uitgevoerd.

Om op een gelijkwaardige en transparante wijze tot de selectie van een marktpartij te komen, organiseert de gemeente een verkoopprocedure met voorselectie. De verkoopprocedure is in twee fasen verdeeld. In de eerste fase, *de selectiefase*, worden maximaal drie (3) gegadigden geselecteerd die een uitnodiging ontvangen voor de tweede fase. In de tweede fase, *de gunningsfase*, worden de geselecteerde gegadigden uitgenodigd om een plan van aanpak, inclusief ontwerp, in te dienen. In dat plan van aanpak geven de gegadigden een uitwerking van de voorgestelde ontwikkeling en een beschrijving van de wijze waarop zij invulling geven aan de wensen, uitgangspunten en doelstellingen van de gemeente.

Deze selectieleidraad, bedoeld voor de selectiefase, geeft inzicht in het procedureverloop, een voorschot op de ambities en doelstellingen van de gemeente, een indicatie van de randvoorwaarden die onderdeel worden van de overeenkomst met de winnende inschrijver en een vooruitblik op de gunningsfase.

## 1.2. DE AANBESTEDENDE DIENST

### 1.2.1. BESCHRIJVING VAN DE AANBESTEDENDE DIENST

De gemeente Súdwest-Fryslân bestaat uit 6 steden en 83 dorpen. Het is de grootste gemeente van Nederland in oppervlakte. En de tweede gemeente van Fryslân wat betreft inwoners (ruim 90.000) en arbeidsplaatsen (30.000).

Meer informatie over de gemeente Súdwest-Fryslân vindt u op [deze website](#).

### 1.2.2. GEGEVENS AANBESTEDENDE DIENST

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân.

Bezoekadres:

Marktstraat 8  
8601 CT Sneek

Postadres:

Postbus 10.000  
8600 HA Sneek

Hierna wordt de aanbestedende dienst, met gelijke betekenis, ook wel aangeduid als “de gemeente”.

### 1.2.3. BEGELEIDER VAN DE AANBESTEDINGSPROCEDURE

SEC groep  
Koldingweg 7/b  
9723 HL Groningen  
[www.secgroep.nl](http://www.secgroep.nl)

Contactpersonen:

R. (Resat) Yücel

Email: [swf@secgroep.nl](mailto:swf@secgroep.nl)

*SEC groep treedt op als adviseur, opsteller van de stukken, begeleider en als contactpersoon voor deze aanbesteding namens de gemeente. Communicatie met de begeleider verloopt via **TenderNed**.*

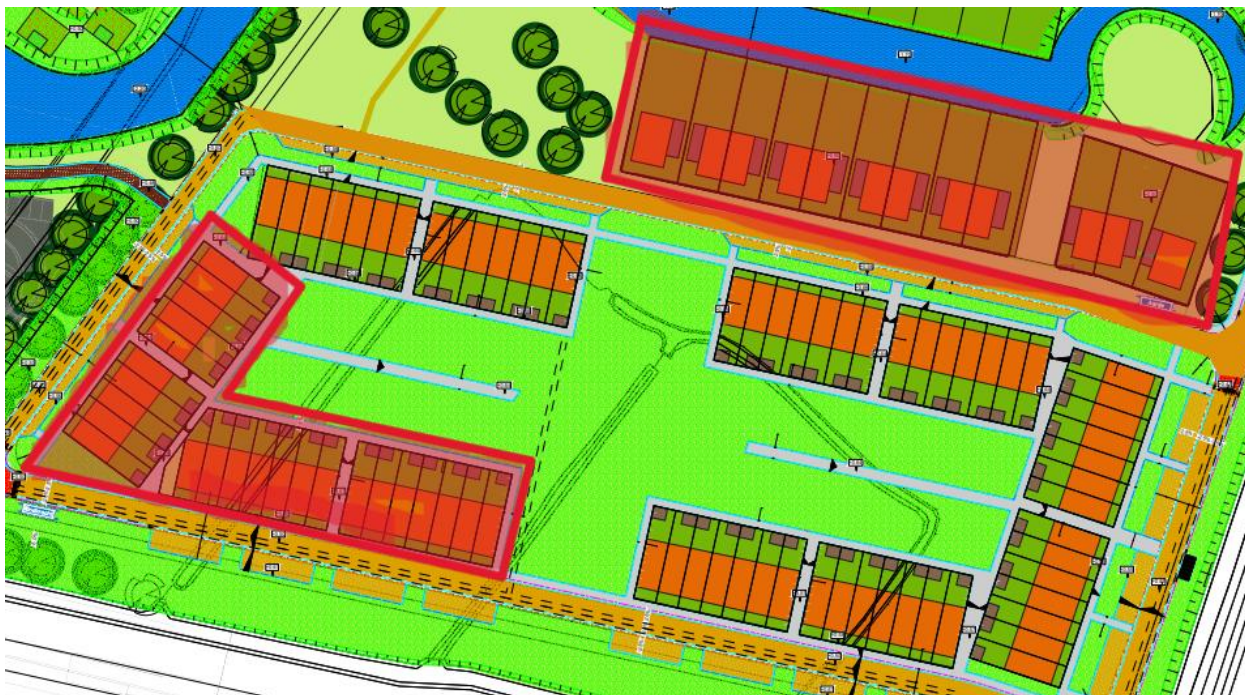
## 1.3. DE OPDRACHT

### 1.3.1. OPDRACHTBESCHRIJVING

De gemeente wil een ontwikkelaar contracteren die de percelen in eigendom overneemt en de beoogde ontwikkeling op verantwoorde wijze realiseert. Binnen deze verkoopprocedure krijgen marktpartijen, binnen de voorwaarden die door de gemeente zijn gesteld of publiekrechtelijk zijn opgelegd, de vrijheid om hun projectplan te ontwikkelen. De gemeente heeft kaders opgesteld die de kwaliteits- en duurzaamheidsambities van het project waarborgen, maar laat ruimte voor creatieve en innovatieve oplossingen die bijdragen aan de ruimtelijke en maatschappelijke waarde van het project. De visie van de gemeente is vertaald naar het Beeldkwaliteitsplan Sneek-Harinxmaland fase 2A dat is te raadplegen via deze [link](#). Het project dient hierop aan te sluiten/aan te voldoen.

Onderhavige opdracht betreft de rood omlinjende blokken aan de zuidwestzijde van het deelgebied 2A1 en zuidzijde van deelgebied 2A2 van het woningbouwplan. Op het binnenterrein van de woningen in plan 2A1 zijn buurtakkers mogelijk gemaakt, hier kunnen bewoners hun eigen groente, fruit en planten kweken. Rondom de woonblokken zijn

parkeerstroken, omgeven door groen. Toekomstige bewoners in dit plandeel hebben de mogelijkheid om zich in te schrijven voor een buurtakker. De buurtakkers blijven wel behoren tot de openbare ruimte.



De volledige ontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Dit betekent dat de winnende partij alle financiële en operationele verantwoordelijkheden draagt, inclusief de financiering, planning, ontwerp, uitvoering en eventuele risico's die zich gedurende het project voordoen. De gemeente stelt de grond beschikbaar onder de voorwaarden die in deze verkoopprocedure zijn beschreven en fungeert als toetsende partij voor de kwalitatieve en beleidsmatige eisen, maar draagt geen verantwoordelijkheid voor de financiële of operationele aspecten van het project. De ontwikkelaar wordt geacht in elke fase van het proces zelfstandig op te treden en risicomanagement toe te passen om een succesvolle uitvoering te waarborgen.

### 1.3.2. HET PERCEEL

De percelen beslaan een oppervlakte van circa 1.723 m<sup>2</sup>, 1.250 m<sup>2</sup>, 3.312 m<sup>2</sup> en 910 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt er bij de 9 woningen in deelgebied 2A2 circa 716 m<sup>2</sup> water verkocht, waarbij alle genoemde oppervlakten als indicatief worden beschouwd. Hoewel deze maatvoering een goede inschatting geeft van de omvang, kunnen er geen rechten worden ontleend aan deze indicaties.

De percelen worden (fiscaal) bouw- en woonrijp geleverd in de staat waarin het zich bij het sluiten van de overeenkomst bevinden. De ontwikkelaar draagt de verantwoordelijkheid voor de aansluiting op de openbare ruimte en de aansluiting op de benodigde nutsvoorzieningen.

Perceeltekeningen maken als bijlage A8-1 en A8-2 deel uit van deze selectieleidraad.

### 1.3.3. NUTSVOORZIENINGEN

De nutsvoorzieningen voor de vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen aan 'De Aarde' van fase 2A2 worden vanwege de capaciteit bij de netbeheerder, zoals het nu lijkt, pas in het tweede kwartaal van 2027 aangelegd. Deze inschatting is nadrukkelijk onder voorbehoud en de gemeente kan geen garanties geven.

Bij het bouwrijp maken heeft de gemeente ruimte gereserveerd voor de netwerkbeheerders om kabels en leidingen aan te leggen die nodig zijn voor het aanleggen van het netwerk. De ontwikkelaar is uiteindelijk zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de (huis)aansluitingen. Dit kan via [aansluitingen.nl](https://aansluitingen.nl).

Indien de ontwikkelaar een oplossing heeft om dit sneller te kunnen realiseren, staat de gemeente hiervoor open.

---

#### 1.3.4. OMGEVINGSPLAN

Het plan moet voldoen aan de geldende Omgevingsplannen, die geraadpleegd kunnen worden via [link](#) (2A1) en [link](#) (2A2).

---

#### 1.3.5. OMGEVINGSVERGUNNING

De winnende inschrijver is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle benodigde omgevingsvergunningen, vrijstellingen en ontheffingen om de ontwikkeling te realiseren.

---

#### 1.3.6. ONDERZOEKEN

In het kader van het Omgevingsplan zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn te raadplegen via deze [link](#) (2A1) en [link](#) (2A2).

---

#### 1.3.7. RECHTSVERHOUDING EN OVEREENKOMST

Met de winnende inschrijver wordt een Koop- en realisatieovereenkomst gesloten. Deze Koop- en realisatieovereenkomst wordt onder de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Súdwest-Fryslân afgesloten. Deze overeenkomst is toegevoegd als bijlage A6, de Algemene verkoopvoorwaarden als Bijlage A7.

In deze Koop- en realisatieovereenkomst staan de randvoorwaarden en afspraken die gelden tussen de gemeente en de winnende inschrijver beschreven. Zoals in deze selectieleidraad omschreven staat, kunnen gegadigden hier vragen over stellen. Indien bepalingen van de Koop- en realisatieovereenkomst strijdig zijn met de van toepassing verklaarde Algemene verkoopvoorwaarden geldt dat de bepalingen uit de Koop- en realisatieovereenkomst prevaleren. Middels indiening van een Inschrijving gaat de gegadigde expliciet akkoord met de inhoud van de Koop- en realisatieovereenkomst.

Wanneer de procedure volgens planning verloopt, heeft de gemeente de intentie de overeenkomst uiterlijk op 1 september 2026 in te laten gaan.

---

### 1.4. UITGANGSPUNTEN EN EISEN

---

#### 1.4.1. EISEN AAN DE ONTWIKKELINGSOPGAVE

Aan de ontwikkelingsopgave worden randvoorwaarden gesteld:

- Het ingediende plan dient te voldoen aan de vigerende Omgevingsplannen (Bestemmingsplan) te raadplegen via deze [link](#) (2A1) en [link](#) (2A2);
- Het ingediende plan dient te voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan ([link](#));
- Het welstandsbeleid is van toepassing;
- De 24 rijwoningen zijn sociale koopwoningen. De sociale koopwoningen hebben een maximale v.o.n. prijs van € 260.000,-- prijspeil 1-1-2026. Deze verkoopprijs kan, conform de grondprijzenbrief 2026, jaarlijks met 2% worden geïndexeerd;
- De 24 rijwoningen worden 'woonklaar' opgeleverd, dus voorzien van een keuken, badkamer, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting;

- De 10 twee-onder-één-kap woningen zijn betaalbare woningen, conform de Regionale woondeal. Deze hebben een maximale v.o.n. prijs van € 420.000,-- prijspeil 1-1-2026. Deze verkoopprijs kan, conform de grondprijzenbrief 2026, jaarlijks met 2% worden geïndexeerd;
- De 10 twee-onder-één-kap woningen worden 'woonklaar' opgeleverd, dus voorzien van een keuken, badkamer, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting;
- Duurzaam, circulair en toekomstbestendig bouwen;
- Er geldt een anti-speculatie beding van en 3 jaar voor de sociale koopwoningen;
- Inschrijvers moeten voorzieningen treffen voor de inmiddels woonrijp gemaakte woonstraten in dit deel van het plangebied. De bouwplaats wordt ingericht op het binnenterrein, niet op de openbare weg. De tekening voor de inrichting van de bouwplaats is als Bijlage A9 toegevoegd. De ontwikkelaar dient zich hieraan te houden.

---

#### 1.4.2. EISEN AAN DE BIEDING

De gemeente wenst een aantal eisen te stellen aan de bieding die door de inschrijver wordt ingediend voor de percelen. De bieding vormt het onvoorwaardelijke prijsdeel van het gunningscriterium.

##### Eisen aan de bieding

- De grondprijs voor de percelen is vastgesteld op een gefixeerd bedrag van **€ 2.130.000,--** prijspeil 1-1-2026;
- De genoemde minimale grondprijs is exclusief BTW;
- De winnende inschrijver dient de gemeente financiële zekerheid te verschaffen in de vorm van een bankgarantie of door het storten van een waarborgsom bij ondertekening van de Koop- en realisatieovereenkomst. De bankgarantie of de waarborgsom bedraagt tien (10) procent van de koopsom. Na succesvolle en volledige oplevering van het project en bij het naleven van alle verplichtingen wordt de bankgarantie of waarborgsom aan de ontwikkelaar vrijgegeven, overeenkomstig de voorwaarden die in de koopovereenkomst zijn vastgelegd;
- De bieding op de percelen dient onvoorwaardelijk te zijn. Een bieding die vergezeld gaat met voorwaarden wordt terzijde gelegd;
- De Koop- en realisatieovereenkomst dient binnen een termijn van één (1) maand na verzending te worden ondertekend door de winnende inschrijver. Het is een bevoegdheid van het college om deze termijn te verlengen;
- De Akte van Levering wordt gepasseerd uiterlijk binnen zes (6) maanden nadat de Koop- en realisatieovereenkomst tot stand is gekomen.

Een bieding in strijd met deze eisen is ongeldig en wordt terzijde gelegd.

---

#### 1.4.3. NIET VOLDOEN AAN DE EISEN EN UITGANGSPUNTEN

De in deze paragraaf genoemde eisen en uitgangspunten betreffen minimeisen waarvan de gegadigde niet zonder uitdrukkelijke toestemming kan afwijken. Afwijking van de minimeisen leidt ertoe dat de inschrijving niet in behandeling zal worden genomen.

Indien een gegadigde zich op voorhand niet kan verenigen met een gestelde eis of een uitgangspunt, dan kan de gegadigde de gemeente verzoeken deze te wijzigen. In dit verband wordt ook verwezen naar paragraaf 2.4.

#### 1.4.4. WIJZIGEN VAN HET PLAN

Het is de winnende inschrijver na inschrijving in beginsel niet toegestaan het ingediende plan te wijzigen. Wijzigen is slechts mogelijk na uitdrukkelijke instemming van de gemeente en voor zover dit bedoeld is om het plan te verbeteren. Een wijziging kan nimmer leiden tot een wezenlijke wijziging van het ingediende plan.

#### 1.5. DOCUMENTENOVERZICHT

Bij deze leidraad behoren de volgende tenderdocumenten:

Modellen:

Bijlage A1: Aanmeldingsformulier

Bijlage A2: Verklaring combinatievorming

Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Bijlage A4: Opgaveformulier referentie

Bijlagen:

Bijlage A5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed)

Bijlage A6: Koop- en realisatieovereenkomst

Bijlage A7: Algemene verkoopvoorwaarden

Bijlage A8-1 t/m A8-2: Perceeltekeningen

Bijlage A9: Tekening inrichting bouwplaats

#### 1.6. RANGORDE AANBESTEDINGSSTUKKEN

Bij strijdigheid tussen de inhoud van de verschillende aanbestedingsstukken geldt de volgende rangorde, in afnemende volgorde van prevalentie:

- Nota's van Inlichtingen op volgorde van meest recent naar minst recent;
- Selectieleidraad;
- Bijlagen bij de selectieleidraad;
- Aankondiging.

## 2. PROCEDURE AANBESTEDING

### 2.1. TYPE GEKOZEN PROCEDURE

De verkoop van percelen is niet aanbestedingsplichtig. Om deze verkoopprocedure op een gelijkwaardige en transparante wijze plaats te laten vinden, heeft de gemeente gekozen voor een vrijwillige aanbesteding. Die aanbesteding wordt vormgegeven als een nationale niet-openbare aanbesteding volgens hoofdstuk 2 van de Algemene richtlijn werken. De gemeente heeft gekozen voor voorselectie. De gemeente is van oordeel dat deze aanbestedingsprocedure dusdanig veel inspanningen en offertekosten vraagt van marktpartijen dat een voorselectie vereist is.

Op deze nationale niet-openbare aanbesteding is hoofdstuk 3 van het **Aanbestedingsreglement Werken 2016** ('ARW 2016') van toepassing.

De aanbestedingsprocedure omvat derhalve twee fasen: de selectiefase en de gunningsfase. In de selectiefase kan iedere geïnteresseerde een verzoek tot deelneming indienen. Hierop beoordeelt de gemeente of de gegadigde bekwaam en geschikt is, op basis van uitsluitingscriteria en geschiktheidseisen. Het aantal te selecteren partijen is gemaximeerd. Indien meer dan drie geschikt bevonden partijen zich hebben ingeschreven, wordt dit aantal teruggebracht naar drie door middel van een loting.

De drie overgebleven gegadigden, gaan door naar de gunningsfase. In deze fase worden de gegadigden uitgenodigd om een inschrijving in te dienen. Deze inschrijvingen worden beoordeeld en getoetst op basis van het gunningscriterium 'Economisch meest voordelige inschrijving' (EMVI). De uitwerking van het gunningscriterium wordt in de gunningsleidraad beschreven.

### 2.2. PLANNING

Voor de onderhavige aanbesteding geldt de onderstaande planning. De planning is onder voorbehoud van omstandigheden die wijziging van de planning noodzakelijk maken. De als "**uiterlijk**" aangeduide datum en tijdstip zijn fatale termijnen.

| Taakbeschrijving                             | Door       | Datum                         | Tijdstip  |
|----------------------------------------------|------------|-------------------------------|-----------|
| Selectiefase                                 |            |                               |           |
| Aankondiging                                 | Gemeente   | 19-01-2026                    |           |
| Indienen vragen, uiterlijk                   | Gegadigden | 26-01-2026                    | 10.00 uur |
| Nota van Inlichtingen, selectiefase          | Gemeente   | 02-02-2026                    |           |
| Indienen verzoeken tot deelneming, uiterlijk | Gegadigden | 20-02-2026                    | 10.00 uur |
| Loting                                       | Gemeente   | Week 9                        |           |
| Bekendmaken voornemen tot selectie           | Gemeente   | Week 9/10                     |           |
| Definitieve selectie                         | Gemeente   | 7 dagen na selectievoornemen  |           |
| Gunningsfase (indicatief)                    |            |                               |           |
| Verzending uitnodiging tot inschrijving      | Gemeente   | 16-03-2026                    |           |
| Indienen vragen, uiterlijk (1)               | Gegadigden | Week 13                       | 10.00 uur |
| Eerste Nota van Inlichtingen, gunningsfase   | Gemeente   | Week 14                       |           |
| Indienen vragen, uiterlijk (2)               | Gegadigden | Week 15                       | 10.00 uur |
| Tweede Nota van Inlichtingen, gunningsfase   | Gemeente   | Week 16                       |           |
| Indienen inschrijvingen / sluitingsdatum     | Gegadigden | Week 23                       | 10.00 uur |
| Bekendmaken voornemen tot gunning            | Gemeente   | Week 25                       |           |
| Definitieve gunning                          | Gemeente   | 20 dagen na gunningsvoornemen |           |

### 2.3. COMMUNICATIE EN UITWISSELEN DOCUMENTEN

De communicatie en uitwisseling van documenten met betrekking tot deze aanbesteding, vindt plaats via het digitaal aanbestedingsplatform TenderNed. In **Bijlage A5** is de 'Handleiding voor ondernemingen' toegevoegd die stapsgewijs toelichting geeft over het proces van inschrijven op een aanbesteding via TenderNed.

Het is gedurende de gehele aanbestedingsprocedure enkel toegestaan om te communiceren via TenderNed. Uitgezonderd zijn de gevallen die in deze leidraad specifiek staan beschreven. In deze gevallen verloopt de communicatie enkel via begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3).

Communicatie op andere wijze of met andere medewerkers van de gemeente of betrokken adviseurs komt volledig voor risico van de inschrijver en geeft de gemeente het recht over te gaan tot uitsluiting van de betrokken inschrijver.

Enkel in geval van storingen, mag worden afgeweken van bovenstaande manier van communiceren. Dit staat nader omschreven in paragraaf 2.7.

### 2.4. NOTA VAN INLICHTINGEN

Er is ten behoeve van de selectiefase één vragenronde gepland. De uiterste datum en het tijdstip staan weergegeven in de planning zoals uitgewerkt in paragraaf 2.2. Deze planning is leidend. Te laat ingediende vragen worden in beginsel niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle gegadigden.

In hoofdstuk 7 '*Stel vragen en krijg antwoorden*' in **Bijlage A5** staat omschreven hoe de vragen ingediend moeten worden.

Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze selectieleidraad in de nota van inlichtingen dient de gegadigde onvoorwaardelijk te accepteren, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze selectieleidraad.

#### Vertrouwelijke vragen

Indien een vraag gesteld wordt waarbij openbaarmaking van het antwoord in een Nota van Inlichtingen de commerciële belangen van een inschrijver raakt of nadelige gevolgen heeft voor de positie van een schrijver, kan een verzoek worden ingediend om de beantwoording van de vraag niet openbaar te maken. Hierbij dient een expliciet en gemotiveerd verzoek ingediend worden dat en waarom de vraag zich niet leent voor gedeelde beantwoording.

De gemeente maakt hierbij de afweging tussen het belang tussen individuele inschrijver en het belang voor andere gegadigden. Indien de gemeente tot de conclusie komt dat een vraag niet individueel beantwoord kan worden, wordt inschrijver hier voor verstrekking van de Nota van Inlichting over geïnformeerd. Hiermee wordt inschrijver in staat gesteld om de vraag in te trekken. Wordt de vraag niet ingetrokken, dan wordt deze publiekelijk in Nota van Inlichting beantwoord.

Een verzoek om individuele beantwoording wordt in ieder geval niet gehonoreerd indien de vraag betrekking heeft op het verloop van de procedure, de aan het project verbonden eisen en verzoeken om toelichting en/of afwijking van de gestelde randvoorwaarden en contractinhoudelijke bepalingen.

### 2.5. INSCHRIJVEN IN SAMENWERKINGSVERBAND

Het is gegadigden toegestaan om in te schrijven in samenwerkingsverband. Twee opties in samenwerkingsverband zijn hierin mogelijk: deelname in combinatie (inschrijven in samenwerkingsverband van ondernemers) en deelname met beroep op derden. Aan beide samenwerkingsverbanden zijn voorwaarden verbonden.

---

#### 2.5.1. DEELNAME IN COMBINATIE;

Indien twee of meer gegadigden zich aanmelden als een samenwerkingsverband van ondernemers (hierna te noemen “combinatie”), gelden de volgende bepalingen:

- Er moet worden verklaard dat alle deelnemers in de combinatie gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de volledige en juiste uitvoering van de opdracht in al zijn onderdelen. Voor het tekenen van de verantwoordelijkheid dient **Bijlage A2** gehanteerd te worden.
- De deelnemers wijzen één onderneming en contactpersoon aan die namens de combinatie optreedt. Dit dient te worden aangegeven in **Bijlage A2**.
- Iedere deelnemer van de combinatie dient zelfstandig een UEA (zie paragraaf 3.1) volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen;
- Een onderneming mag zich slechts éénmaal aanmelden, als gegadigde of als deelnemer in combinatie.

Na de selectiefase kan de samenstelling van de combinatie niet meer worden gewijzigd.

---

#### 2.5.2. BEROEP OP DERDEN

Indien gegadigde een beroep doet op “derden” (onderaannemers, moeder-, zuster- of dochterondernemingen) om hiermee te kunnen voldoen aan de geschiktheidseisen, verklaart de gegadigde in het UEA welke derde(n) voor welk werkonderdeel hiervoor zal/zullen worden betrokken. Hiermee is gegadigde verplicht om het werkonderdeel, indien gegund, door de voorgestelde derde te laten uitvoeren.

In geval van een beroep op een derde, dient *bij aanmelding* een volledig ingevuld en ondertekend UEA van de betreffende derde(n) te worden ingediend.

### 2.6. VOLLEDIGHEID EN GELDIGHEID

Enkel tijdige, volledig ingevulde aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon worden meegenomen in de beoordeling.

De gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op hun juistheid te controleren. Als tijdens de aanbestedingsprocedure blijkt dat door inschrijver onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt en/of inschrijver hetgeen door inschrijver is aangeboden niet kan nakomen, wordt inschrijver van verdere deelname uitgesloten.

De documenten dienen volgens planning in paragraaf 2.2 tijdig ingediend te worden. Het is na sluitingstijd/tijdstip niet meer mogelijk om de documenten in te dienen en/of te wijzigen. Enkel het indienen via TenderNed is geldig. Andere of andersoortige verzoeken tot deelneming zullen niet in behandeling worden genomen.

### 2.7. STORINGEN

In geval van een aantoonbare storing in het aanbestedingsplatform van TenderNed, kan de gemeente besluiten de uiterste termijn te verlengen. Een storing dient uiterlijk binnen 15 minuten na het sluiten van de kluis te worden gemeld bij de begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3). Termijnverlenging vindt niet plaats wanneer de storing geen verband houdt met een verifieerbare storing bij TenderNed.

### 2.8. TAAL

De voertaal tijdens de aanbestedingsprocedure en gedurende de contractperiode is Nederlands. Zowel in taal als in geschrift. Alle documenten van zowel de inschrijver als van de aanbestedende dienst zijn in het Nederlands gesteld.

### 3. EISEN GEGADIGDE

In dit hoofdstuk is aangegeven welke uitsluitingsgronden van toepassing zijn en aan welke geschiktheidseisen de gegadigde minimaal moet voldoen om voor selectie in aanmerking te komen.

#### 3.1. UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT

De gemeente maakt gebruik van het “Uniform Europees Aanbestedingsdocument” (UEA). Een UEA is een eigen verklaring over de financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure. De gemeente maakt hiervoor gebruik van een Europees standaardformulier dat als **Bijlage A3** deel uitmaakt van deze selectieleidraad.

De gegadigde vult het formulier volledig en naar waarheid in en voegt het gescande formulier toe aan haar aanmelding.

##### Combinatie

Indien meerdere gegadigden deelnemen in combinatie (zie paragraaf 2.5.1), dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIA van het formulier dient de rolverdeling tussen partijen (leider, verantwoordelijk voor specifieke taken, enz.) te worden toegelicht. De deelnemers aan de combinatie dienen ervoor te zorgen dat de invulling op de rolverdeling correspondeert met de invulling van de andere combinant.

##### Beroep op derden

Indien de gegadigde voor het voldoen aan de geschiktheidseisen een beroep doet op derden (zie paragraaf 2.5.2), dient ook deze derde een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIC van het formulier dient de gegadigde de specifieke draagkracht te beschrijven waarop de ondernemer steunt op een derde.

#### 3.2. UITSLUITINGSGRONDEN

De gemeente sluit van deelneming aan deze aanbestedingsprocedure uit iedere ondernemer waarop één of meer van de verplichte uitsluitingsgronden en in bijgevoegd UEA aangekruiste facultatieve uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Dit geldt slechts uitzondering wanneer de gegadigde, naar het oordeel van de gemeente, zodanige (zelfreinigende) maatregelen heeft getroffen dat zijn betrouwbaarheid voldoende wordt gewaarborgd. Op deze uitzondering is het bepaalde in artikel 2.87a Aanbestedingswet van overeenkomstige toepassing.

Ten bewijze van de uitsluitingsgronden dienen volgende verklaringen alleen na een daartoe door de gemeente gesteld verzoek ingediend te worden:

- Gedragsverklaring Aanbesteden (niet ouder dan 2 jaar voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming);
- Verklaring belastingdienst omtrent betaling van sociale verzekeringspremies en belastingen (niet ouder dan 6 maanden voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming);

*De gemeente wijst er op dat de behandeling van de aanvraag van genoemde documenten de nodige tijd (soms meerdere weken) kan vragen. Er wordt dan ook uitdrukkelijk geadviseerd om deze documenten vroegtijdig aan te vragen.*

### 3.3. GESCHIKTHEIDSEISEN

Ter toetsing of een gegadigde geschikt is de onderhavige opdracht uit te voeren, stelt de gemeente enkele geschiktheidseisen. Het gaat hierbij om minimumeisen. Dit betekent dat de gegadigde aan de gestelde geschiktheidseisen moet voldoen om voor selectie in aanmerking te komen.

De gestelde eisen hebben achtereenvolgens betrekking op 1) de financiële en economische draagkracht van de gegadigde, 2) de technische bekwaamheid van de gegadigde en 3) de beroepsbekwaamheid.

#### 3.3.1. FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT

De onderhavige opdracht is kapitaalintensief en vergt van de winnende inschrijver de nodige financiële en economische draagkracht. Om die reden wenst de gemeente samen te werken met een partij die aantoonbaar beschikt over de nodige financiële en economische draagkracht. Om die reden heeft de gemeente ervoor gekozen een omzeteis te stellen.

| Financiële en economische draagkracht |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geschiktheidseis                      | Toelichting                                                                                                                                                                                                     | OP VERZOEK te overleggen verklaring                                                                                                                                                                                                            |
| Omzet                                 | De gegadigde dient in de laatste 3 afgesloten boekjaren voorafgaande aan de datum van aanmelding voor deze selectie een gemiddelde jaaromzet van ten minste <b>€ 5.000.000</b> in de bouwsector hebben bereikt. | Verklaring betreffende omzet in de gevraagde sector, over de afgelopen boekjaren. De gemeente kan van de gegadigde een accountantsverklaring vragen indien de opgegeven omzet niet op basis van de openbare registers kan worden geverifieerd. |
| Accountants-verklaring                | De gegadigde dient een stabiele onderneming te zijn die haar continuïteit kan garanderen.                                                                                                                       | Een goedgekeurde accountantsverklaring betreffende de meest recente jaarrekening. De accountantsverklaring mag geen zogenaamde continuïteitsparagraaf bevatten.                                                                                |

Als Gegadigde een samenwerkingsverband is, dienen alle leden van de samenwerkingsverband bewijs te overleggen. De omzet van de samenwerkende gegadigden dient dan ten minste gelijk te zijn aan het minimale bedrag als genoemd in de tabel.

#### 3.3.2. TECHNISCHE BEKWAAMHEID EN BEROEPSBEKWAAMHEID

De inschrijver dient over bepaalde vakkundigheid te beschikken om de opdracht efficiënt uit te kunnen voeren. Onderstaande eisen zijn daarom gesteld:

| Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                               |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Geschiktheidseis                             | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | BIJ AANMELDING te overleggen verklaring       |
| Ervaring met de bouw van woningen            | De gegadigde dient middels een referentie aan te tonen dat hij in de afgelopen 5 (vijf) jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding, ten minste één project heeft uitgevoerd (of laten uitvoeren) <b>met ontwerpverantwoordelijkheid inzake de ontwikkeling van minimaal 25 grondgebonden woningen, waarbij meerdere typologieën woningen zijn gerealiseerd (rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen).</b> Deze woningen dienen binnen één project te zijn ontwikkeld en opgeleverd binnen een termijn van drie jaar. | Projectreferentie volgens <b>Bijlage A4</b> . |

### 3.3.3. BEROEPSBEVOEGDHEID

De gemeente wil vermijden dat de opdracht uitgevoerd wordt door een bedrijf/persoon die op grond van de nationale wetgeving niet bevoegd is. Daarom stelt zij de volgende eis ten aanzien van de beroepsbevoegdheid.

| Beroepsbevoegdheid          |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                  |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geschiktheidseis            | Toelichting                                                                                                                                             | BIJ AANMELDING te overleggen verklaring                                                                                          |
| Registratie Handelsregister | De gegadigde dient ingeschreven te staan in het beroeps- of handelsregister volgens de eisen van de wetgeving van het vestigingsland van de ondernemer. | Uittreksel van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 6 maanden voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming). |

## 4. INDIENEN VAN EEN VERZOEK TOT DEELNEMING

### 4.1. INDIENEN VAN EEN VERZOEK

Een gegadigde kan zich aanmelden door het indienen van het aanmeldingsformulier via TenderNed. Het aanmeldingsformulier maakt als **Bijlage A1** deel van uit van de leidraad. Het aanmeldingsformulier is tevens als los Word-document op TenderNed geplaatst.

Bij aanmelding dienen tevens de in paragraaf 4.2.1. voorgeschreven stukken te worden ingediend. De in paragraaf 4.2.2. beschreven documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daarom heeft verzocht.

Voor een toelichting op de wijze van aanmelden wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de "Handleiding voor ondernemingen" van TenderNed die als **Bijlage A5** aan deze leidraad is toegevoegd.

### 4.2. RESUMÉ: IN TE DIENEN STUKKEN

#### 4.2.1. INDIENEN BIJ AANMELDING

Het verzoek tot deelneming moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in deze selectieleidraad inclusief bijlagen. Het verzoek tot deelneming dient op sluitingsdatum en -tijdstip op straffe van directe uitsluiting van de selectieprocedure en/of op straffe van ongeldigheid van het verzoek tot deelneming, in ieder geval de volgende documenten/bescheiden te bevatten:

|    | Document                                                            | Verwijzing                            |
|----|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. | Bijlage A1: Aanmeldingsformulier                                    | Paragraaf 4.1                         |
| 2. | Bijlage A2: Verklaring combinatievorming (alleen bij combinatie)    | Paragraaf 2.5.1                       |
| 3. | Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (inschrijver(s)) | Paragraaf 3.1                         |
| 4. | Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (derde)          | Paragraaf 2.5.2 en paragraaf 3.1      |
| 5. | Bijlage A4: Opgaveformulier referentie                              | Paragraaf 3.3.2                       |
| 6. | Uittreksel handelsregister                                          | Paragraaf 2.6, 3.2 en paragraaf 3.3.3 |

#### 4.2.2. IN TE DIENEN NA EEN VERZOEK DAARTOE

De volgende documenten hoeven pas, voor zover van toepassing, te worden ingediend nadat de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan. Van de gegadigde wordt verlangd de gevraagde documenten binnen een termijn van 7 (zeven) dagen na het daartoe gedane verzoek te hebben ingediend.

|    | Document                                                                              | Verwijzing      |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 7. | Gedragsverklaring aanbesteden                                                         | Paragraaf 3.2   |
| 8. | Verklaring belastingdienst                                                            | Paragraaf 3.2   |
| 9. | Verklaring betreffende omzet in de gevraagde sector, over de afgelopen drie boekjaren | Paragraaf 3.3.1 |

## 5. SELECTIE EN UITNODIGING

### 5.1. BEOORDELINGSPROCEDURE

Wanneer de uiterste termijn voor het indienen van aanmeldingen is verstreken, start de beoordelingsprocedure. Alle binnengekomen aanmeldingen worden getoetst aan de hand van de volgende stappen:

- Volledigheid en geldigheid van ingediende documenten (volgens overzicht paragraaf 4.2.1);
- Beoordelen van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

Indien meer dan drie partijen voldoen aan deze stappen, vindt nadere selectie plaats. Voor deze nadere selectie wordt de methode van loting toegepast.

De ranking door loting wordt verricht door een door de gemeente in te schakelen notaris. De notaris draagt zorg voor een rankingslijst waarbij alle gegadigden een nummer (1 tot en met het laatste nummer) krijgen. Door middel van loting wordt bepaald welke drie gegadigden naar de gunningsfase mogen. De loting is niet openbaar en gebeurt in besloten kring. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt die met de betrokken gegadigden wordt gedeeld.

### 5.2. BESLUITVORMING OMTRENT DE SELECTIE

#### 5.2.1. MEDEDELING SELECTIEBESLISSING

Alle gegadigden worden gelijktijdig, volgens planning in paragraaf 2.2, geïnformeerd door de gemeente over het selectiebesluit. De gemeente geeft hierbij gemotiveerd toelichting aan de gegadigden waarom zij wel/niet in aanmerking zijn gekomen voor de gunningsfase.

#### 5.2.2. BEZWAAR TEGEN SELECTIEBESLISSING

Indien een uitgesloten of afgewezen gegadigde bezwaar heeft tegen de uitsluiting of afwijzing, maakt hij dit binnen zeven (7) werkdagen, conform artikel 3.23.3 ARW 2016, middels een gemotiveerde brief, kenbaar bij de gemeente. De genoemde termijn heeft te gelden als een vervalt termijn. Een gegadigde verliest zijn recht om op te komen tegen het selectiebesluit, wanneer de gemeente binnen zeven (7) werkdagen geen bezwaar heeft ontvangen.

De gemeente behoudt zich het recht voor voornoemde termijn tussentijds te verlengen. De gegadigden worden hierover in een voorkomend geval geïnformeerd.

### 5.3. UITNODIGING VOOR DE GUNNINGSFASE

Indien er geen kort geding aanhangig is gemaakt binnen de genoemde rechtsbeschermingstermijn, dan wel in kort geding de door gemeente medegedeelde (aanvullende) selectiebeslissing in stand blijft, zal de gemeente overgaan tot uitnodiging tot inschrijving. Met verzending van deze uitnodiging tot het doen van een inschrijving eindigt de selectiefase en start de gunningsfase. Een uitnodiging gaat gepaard met de voor de gunningsfase relevante documenten, waaronder een gunningsleidraad.

Geselecteerde gegadigden mogen na selectie niet in een onderling samenwerkingsverband (combinatie) inschrijven. Met andere woorden, er zal moeten worden ingeschreven in dezelfde samenstelling als waarin is aangemeld voor de selectiefase.

#### 5.4. AFMELDING EN UITSLUITING GUNNINGSFASE

Indien een genodigde gegadigde besluit tot het niet langer deelnemen aan de onderhavige aanbestedingsprocedure, dan wordt de gegadigde verzocht dit spoedig, doch binnen twee weken na de datum van uitnodiging te melden bij de begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3).

Indien afmelding geschiedt na de datum van uitnodiging, maar binnen een termijn van twee weken na uitnodiging, dan ontvangt de eerstvolgende aanmelder, die op basis van de ranking als bedoeld in paragraaf 5.1 niet voor uitnodiging in aanmerking kwam, alsnog een uitnodiging. Vindt afmelding plaats na de genoemde termijn van twee weken, dan wordt de gunningsfase voortgezet met de dan uitgenodigde gegadigden.

Hetzelfde uitgangspunt geldt indien gedurende de gunningsfase blijkt dat een genodigde gegadigde niet (langer) voldoet aan de in hoofdstuk 3 genoemde geschiktheidseisen of indien blijkt dat op een gegadigde een uitsluitingsgrond van toepassing is.

#### 5.5. DOORKIJK NAAR GUNNINGSFASE

In de inschrijffase worden geselecteerde gegadigden in de gelegenheid gesteld om een bieding uit te brengen en om inzicht te geven in de wijze waarop de gegadigde invulling wil geven aan het project. Daarbij wordt van de inschrijvers verwacht dat zij door middel van een (globale) schets, tekening en/of een artist impression, aangevuld met een schriftelijke toelichting, inzichtelijk maken in hoeverre een voorgenomen ontwerp beantwoordt aan de eisen en wensen van de gemeente.

De opdracht wordt gegund aan de inschrijver die de economisch meest voordelige inschrijving ('EMVI') heeft ingediend. De EMVI wordt vastgesteld op basis van **de hoogste kwaliteitswaarde**. De kwaliteitswaardering gebeurt op basis van de onderstaande (sub)criteria en op basis van de daarbij vermelde weging. De gunningscriteria worden in de volgende fase nader toegelicht.

| Gunningscriterium                                  | Weging |
|----------------------------------------------------|--------|
| <b>Kwaliteit</b>                                   |        |
| 1. Ontwerp                                         | 30%    |
| 2. Duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit | 30%    |
| 3. Voorzieningenniveau/wooncomfort                 | 30%    |
| 4. Participatie                                    | 10%    |

De inschrijver met de hoogste kwaliteitswaarde komt het eerst voor gunning in aanmerking.

## 6. OVERIGE VOORWAARDEN

### 6.1. AKKOORDVERKLARING

Inschrijver verklaart door inschrijving onvoorwaardelijk akkoord te gaan met deze aanbestedingsprocedure en de daarbij behorende voorwaarden. De inschrijver verklaart volledig kennis te hebben genomen en hierbij akkoord te zijn met de voorschriften en voorwaarden uit deze leidraad en bijbehorende bijlagen.

### 6.2. ALGEMENE VOORWAARDEN GEGADIGDE

De gegadigde gaat ermee akkoord dat de normaal door haar onderneming gehanteerde voorwaarden, niet van toepassing zullen zijn op onderhavige opdracht.

### 6.3. VOORBEHOUD TOT AFBREKEN PROCEDURE

De gemeente is niet verplicht de opdracht in het kader van deze aanbestedingsprocedure te gunnen en behoudt zich het recht voor de procedure op ieder moment te staken, op te schorten of te vertragen indien zij daartoe aanleiding ziet. Inschrijvers hebben in dat geval geen recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van deze procedure.

### 6.4. GEHEIMHOUDING

De gegadigde zal alle informatie met betrekking tot deze aanbestedingsprocedure, als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. Indien de gegadigde een onderaannemer wenst in te zetten, is de gegadigde gerechtigd de benodigde informatie te verstrekken, onder de voorwaarde dat deze onderaannemers zich aan voorgenoemde houden.

### 6.5. BELANGENVERSTRENGELING EN VOORKENNIS

Een gegadigde kan van deelname worden uitgesloten, wanneer deze aan de zijde van de gemeente betrokken is geweest in de planvoorbereiding en/of voorbereiding dat aansluit bij deze aanbestedingsprocedure. Dit geldt ook wanneer gegadigde deel uit maakt van een concern en/of groep waarvan een of meerdere partijen dergelijke voorbereidende werkzaamheden hebben uitgevoerd.

### 6.6. TEGENSTRIJDIGHEDEN EN GELIJKWAARDIGHEID

De aanbestedingsdocumenten zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden en/of onvolkomenheden voorkomen. Indien gegadigde deze opmerkt, dient hij de gemeente op de hoogte te stellen. Dit dient voor de uiterste datum voor het stellen van vragen (NvI) via TenderNed te gebeuren. Als naderhand blijkt dat er onvolkomenheden en/of tegenstrijdigheden in de selectieleidraad en de gunningsleidraad zitten en deze niet door de gegadigde zijn gemeld, kan dit de gemeente niet worden aangerekend.

Ingeval een gegadigde wel tijdig melding doet bij de gemeente, maar de gemeente er blijk van geeft niet van mening te zijn dat er sprake is van een onvolkomenheid en/of tegenstrijdigheid althans de gemeente geen aanpassingen respectievelijk wijzigingen verricht, is de gegadigde verplicht, uiterlijk 5 dagen voor sluitingsdatum van de aanmelding actie te ondernemen middels een kort geding op straffe van (wederom) verval van recht om over deze (eventuele) tegenstrijdigheid en/of onvolkomenheid (na aanmelding) in rechte te klagen.

### 6.7. KOSTENVERGOEDING

Geselecteerde gegadigden die deel hebben genomen aan de gunningsfase en die niet in aanmerking komen voor de opdracht ontvangen ieder een inschrijfvergoeding van **€ 5.000,-**, exclusief BTW, onder voorwaarde dat er een geldige

inschrijving is ingediend die in overeenstemming is met de selectie- en gunningsleidraad en dat aantoonbaar is gemaakt, ter beoordeling van de gemeente, dat de inschrijver op serieuze wijze invulling heeft gegeven aan zijn inschrijving.

#### 6.8. WIJZIGINGEN

Indien zich wijzigingen in de situatie van de gegadigde voordoen, waardoor de bij aanmelding en/of inschrijving aangeleverde informatie niet meer juist is, dient de gegadigde dit zonder uitstel schriftelijk te melden bij de begeleider van deze tender (paragraaf 1.2.3). De gemeente behoudt zich het recht voor de inschrijver alsnog uit te sluiten van verdere deelname aan deze tenderprocedure, indien de gegadigde door wijzigingen in diens situatie niet meer voldoet aan de gestelde eisen en criteria.

Doet een wijziging zich voor na gunning van de opdracht, doch voor het ondertekenen van de Koop- en realisatieovereenkomst, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om zonder vergoeding van enige schade de gunning in te trekken. De gemeente is in dat geval vrij de opdracht te gunnen aan een derde.

#### 6.9. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

Op zowel deze aanbestedingsprocedure, als op de te sluiten overeenkomsten is Nederlands Recht van toepassing. Daarnaast zijn de Aanbestedingswet 2012, het Algemeen Reglement Werken 2016 (ARW 2016) en de Gids Proportionaliteit van toepassing.

#### 6.10. KLACHTMELDINGEN

Klachtmeldingen met betrekking tot de aanbestedingsprocedure kunnen worden gericht aan de begeleider van de aanbestedingsprocedure (paragraaf 1.2.3), via het e-mailadres: [swf@secgroep.nl](mailto:swf@secgroep.nl). De begeleider draagt zorg voor een objectieve afhandeling van de klacht. Indien de klacht betrekking heeft op de begeleider van de aanbestedingsprocedure, kan een klacht worden ingediend via het algemene emailadres van de gemeente: [ak@sudwestfryslan.nl](mailto:ak@sudwestfryslan.nl).

Een klacht kan enkel per mail worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige aanbestedingsprocedure.

Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking en laat onverlet dat een gegadigde tijdig formeel bezwaar dient te maken of een procedure dient te starten indien en voor zover dat aan de orde is.

## LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN

## BIJLAGE A1: AANMELDINGSFORMULIER

### Aanbesteding 'De Wending 2A1 en 2A2 Sneek'

#### 1. Gegadigde(n)

De hierna te noemen gegadigde(n):

##### Onderneming 1

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Naam onderneming met rechtsvorm: |  |
| Nummer in het Handelsregister:   |  |
| Postadres:                       |  |
| Postcode en plaats:              |  |

*(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)*

en (optioneel in geval van een samenwerkingsverband)

##### Onderneming 2

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Naam onderneming met rechtsvorm:  |  |
| Nr. inschrijving handelsregister: |  |
| Postadres:                        |  |
| Postcode en plaats:               |  |

*(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)*

#### 2. Contactpersoon

Als contactpersoon namens de gegadigde(n) treedt op:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Naam:           |  |
| Functie:        |  |
| Telefoonnummer: |  |
| E-mailadres:    |  |

### 3. Ondertekening

Ondergetekende(n) meldt/melden zich aan voor de nationale niet-openbare aanbesteding 'De Wending 2A1 en 2A2 Sneek'.

Bij deze aanmelding zijn alle in de leidraad genoemde bescheiden bijgevoegd.

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren alle vragen en bijlagen volledig en naar waarheid te hebben beantwoord en ingevuld en dat alle verstrekte inlichtingen met de werkelijkheid overeenstemmen, juist en volledig zijn en dat door ondertekening dezes het bij de aanmelding ingediende Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) naar waarheid en volledig is ingevuld.

Aldus naar waarheid opgemaakt op ..... (datum) te ..... (plaats)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 1)

..... (functie)

..... (handtekening)

en (indien van toepassing)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 2)

..... (functie)

..... (handtekening)

**BIJLAGE A2: VERKLARING COMBINATIEVORMING****Aanbesteding 'De Wending 2A1 en 2A2 Sneek'**

*Dit formulier dient enkel te worden ingevuld in geval meerdere gegadigden inschrijven in combinatie.*

**1. Combinanten**

De hierna te noemen combinanten:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Naam onderneming met rechtsvorm:     |  |
| Nummer in het Handelsregister:       |  |
| Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger: |  |

hierna te noemen: "Combinant 1"

en

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Naam onderneming met rechtsvorm:     |  |
| Nummer in het Handelsregister:       |  |
| Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger: |  |

hierna te noemen: "Combinant 2"

**2. Verklaring combinatievormen**

Combinant 1 en Combinant 2 verklaring zich door ondertekening van dit formulier zowel gezamenlijk, in de hoedanigheid van combinatie, alsook hoofdelijk aansprakelijk voor de juiste en volledige nakoming van de wettelijke en contractuele verplichtingen welke voortvloeien uit de uitvoering van het onderhavig project.

**3. Leidinggevende combinant**

De volgende partij zal de leiding van de combinatie worden toevertrouwd en zal tevens, gedurende deze aanbestedingsprocedure, als enig aanspreekpunt voor de gemeente optreden.

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Naam leidinggevende combinant: |  |
| Contactpersoon:                |  |

**Blad ½**

#### 4. Ondertekening

Aldus naar waarheid opgemaakt op ..... (*datum*) te ..... (*plaats*)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Combinant 1)

..... (functie)

..... (handtekening)

en

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Combinant 2)

..... (functie)

..... (handtekening)

## BIJLAGE A3: UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT (UEA)

### **Aanbesteding ‘De Wending 2A1 en 2A2 Sneek’**

**Het UEA is separaat toegevoegd op TenderNed**

Indien van toepassing:

Ingeval de gegadigde zich aanmeldt als een combinatie of indien een beroep wordt gedaan op de draagkracht van een derde, dient van elk lid van de combinatie respectievelijk deze derde een ingevulde en door een vertegenwoordigingsbevoegde ondertekend UEA bij aanmelding in te dienen.

## BIJLAGE A4: OPGAVEFORMULIER REFERENTIE

### Aanbesteding 'De Wending 2A1 en 2A2 Sneek'

Ter onderbouwing van technische bekwaamheid (paragraaf 3.3.2).

|                                                                                                                                                                                         |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Naam project</b>                                                                                                                                                                     | ...      |
| <b>Beschrijving opdracht</b><br>(korte beschrijving van het project)                                                                                                                    | ...      |
| <b>Beschrijving opdracht/rol van gegadigde</b><br>(voor zover de opdracht van gegadigde onderdeel uitmaakt van een andere opdracht: een korte beschrijving van de rol van de gegadigde) | ...      |
| <b>Voor eigen rekening en risico uitgevoerd?</b>                                                                                                                                        | Ja / Nee |
| <b>Onderbouwing relevantie bekwaamheidseis</b>                                                                                                                                          | ...      |
| <b>Datum aanvang project</b>                                                                                                                                                            | ...      |
| <b>Datum oplevering project</b>                                                                                                                                                         | ...      |
| <b>Opdrachtgever</b><br>(Organisatie van opdrachtgever. In geval van onderaanneming, de instantie waarvoor de hoofdaannemer de opdracht heeft uitgevoerd)                               | ...      |
| <b>Contactpersoon</b><br>(Contactpersoon van opdrachtgever)                                                                                                                             | ...      |
| <b>Correspondentieadres opdrachtgever</b><br>(Postadres opdrachtgever)                                                                                                                  | ...      |
| <b>Telefoonnummer opdrachtgever</b>                                                                                                                                                     | ...      |
| <b>Emailadres contactpersoon opdrachtgever</b>                                                                                                                                          | ...      |

De gemeente kan de gegadigde verzoeken een tevredenheidsverklaring te overleggen en/of ter verificatie navraag doen bij de opdrachtgever.

BIJLAGE A5: HANDLEIDING VOOR ONDERNEMERS (TENDERNED)

**Aanbesteding ‘De Wending 2A1 en 2A2 Sneek’**

De Handleiding voor ondernemers (TenderNed) is separaat toegevoegd op TenderNed

**BIJLAGE A6: KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST**

**Aanbesteding 'De Wending 2A1 en 2A2 Sneek'**

Een conceptversie van de Koop- en realisatieovereenkomst is separaat toegevoegd op TenderNed

BIJLAGE A7: ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

**Aanbesteding 'De Wending 2A1 en 2A2 Sneek'**

De algemene verkoopvoorwaarden zijn separaat toegevoegd op TenderNed

**BIJLAGE A8: PERCEELTEKENING**

**Aanbesteding 'De Wending 2A1 en 2A2 Sneek'**

**De perceeltekeningen zijn separaat toegevoegd op TenderNed**

**BIJLAGE A9: INRICHTINGSTEKENING BOUWPLAATS**

**Aanbesteding 'De Wending 2A1 en 2A2 Sneek'**

**De inrichtingstekening is separaat toegevoegd op TenderNed**