
Selectieleidraad

MARKTSELECTIEPROCEDURE

Host_City | Apeldoorn

Voorwoord	4
1. Begrippenlijst	5
2. Inleiding	10
2.1 Doelstelling	10
2.2 Procedure	10
2.3 Communicatie	11
3. Opgave	12
3.1 Aanleiding & achtergrond	12
3.2 De opgave	14
3.3 Toekomstbestendigheid	16
3.3.1 Energie	16
3.3.2 Duurzaam bouwen	18
3.3.3 Ecologie	19
3.3.4 Gemeentelijk beleid	19
4. Selectiefase	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Uitsluitingsgronden	20
4.2.1 Inschrijving handelsregister	20
4.2.2 Verklaring Belastingdienst	20
4.2.3 Gedragsverklaring	20
4.2.4 Voorkennis & belangenverstrengeling	21
4.3 Geschiktheidseisen	21
4.3.1 Financiële & economische draagkracht	21
4.3.2 Technische bekwaamheid	21
4.4 Selectiecriteria	23
4.4.1 Visie op de Opgave	23
4.4.2 Indieningsbescheiden	24
4.5 Beoordeling	25
4.6 Uitnodiging tot Inschrijving	26
5. Instructies Aanmelding	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Communicatieplatform	27
5.3 Tijdsschema procedure	27
5.4 Aanmelden	28
5.4.1 Geschiktheid en beroep op Derden	28

5.4.2 Aanmelden in Combinatie	29
5.5 Rangorddocumenten	29
5.6 Checklist Aanmelding	29
6. Vervolgprocedure	31
6.1 Inschrijvingsfase	31
7. Bijlagen	33
Bijlage 1: Eigenverklaring	33
Bijlage 2a: Model beschrijving referentieproject kerncompetentie 1	38
Bijlage 2b: Model beschrijving referentieproject kerncompetentie 2	39
Bijlage 2c: Model beschrijving referentieproject kerncompetentie 3	40
Bijlage 2d: Model beschrijving referentieproject kerncompetentie 4	41
Bijlage 3: Terbeschikkingstellingsverklaring middelen Derden	42
Bijlage 4: Combinatieverklaring	43
Bijlage 5A: Beleidsoverzicht – niet limitatief	45
Bijlage 5B: Woningbouwprogramma vaste kern	46
Bijlage 6: Planning	47
Bijlage 7A: Koersdocument Zuidrand	48
Bijlage 7B: Ontwikkeldkader	49
Bijlage 8: Stedenbouwkundig raamwerk	50
Bijlage 9: Beeldkwaliteit: de ontwerpprincipes	51
Bijlage 10: Toelichting Ernstige Beroepsfout	53

Voorwoord

Apeldoorn groeit, want veel mensen willen hier wonen. Daarom groeit de gemeente de komende jaren van circa 165.000 naar minstens 180.000 inwoners. Met deze tender voor Host-City zetten wij een belangrijke eerste stap in de verdere ontwikkeling van Apeldoorn als aantrekkelijke, groene en royale hoofdstad van de Veluwe.

Host-City vormt het startpunt van de gebiedsontwikkeling Zuidrand en biedt marktpartijen de kans om vanaf het begin mede vorm te geven aan een nieuwe stadsrand. Dit gebied groeit uit tot een volwaardig woon- en leefgebied met uiteindelijk circa 5.000 woningen, waarvan op korte termijn samen met marktpartijen ongeveer 300 gerealiseerd worden. Host-City is daarmee niet alleen de eerste fase van de Zuidrand, maar ook een project waarin kwaliteit, identiteit en toekomstwaarde direct zichtbaar zijn.

Apeldoorn ontwikkelt zich als stad waar wonen, werken, recreëren en groen elkaar versterken. Dat vraagt om stedelijke ontwikkeling waarin bouwen en vergroenen hand in hand gaan en waarin kwaliteit van leven centraal staat.

Naast de gemeente spelen ook woningbouwcorporaties een belangrijke rol bij de woningbouwplannen in de stad. Voor deze tender werken wij samen met de stichting Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties (VSW). Samen bieden wij marktpartijen de kans om bij te dragen aan de stad: in kwaliteit, ontwerp, leefbaarheid en duurzaamheid. Wij staan open voor nieuwe ideeën, innovatieve oplossingen en inspirerende visies die passen bij de ambities van Apeldoorn.

Wij zien uit naar uw voorstellen en naar een samenwerking die bijdraagt aan een sterke en toekomstbestendige groei van onze stad.

Namens de wethouders van de
gemeente Apeldoorn,

Henk van den Berge en Peter Messerschmidt

Namens de stichting Verenigde
Samenwerkende Woningcorporaties (VSW),

Rob van Beek

1. Begrippenlijst

In deze Selectieleidraad wordt gebruik gemaakt van de navolgende begrippen. Begrippen worden met een hoofdletter geschreven. Als de definitie in enkelvoud is gegeven, wordt ook het meervoud daaronder begrepen. Als de definitie in meervoud is gegeven, wordt ook het enkelvoud daaronder begrepen.

Aankondiging

De formele aankondiging van de Opgaven op het Communicatieplatform.

Aanmelding

Het verzoek van een Gegadigde tot deelname aan de Marktselectieprocedure aan de hand waarvan de geschiktheid van de Gegadigde wordt getoetst en een eventuele selectie van Gegadigden plaatsvindt.

Beoordelingscommissie

De commissie bestaande uit leden van de verschillende Gemeentelijke vakafdelingen aangevuld desgewenst met externe expertise die de Aanmeldingen en de Inschrijvingen zullen beoordelen op basis van de Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en Selectie- en gunningcriteria.

Bijlage

Aanhangsel bij de Selectieleidraad dat volledig deel uitmaakt van de Marktselectiedocumenten alsook van de Koopovereenkomst en Turnkey overeenkomst.

Biobased (bouwen)

Bouwen met materialen uit de natuur die verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt worden. Het doel is de ecologische voetafdruk van de bouwsector te verkleinen door CO₂-opslag en circulariteit te bevorderen.

Circulair (bouwen)

Bouwmethode die aansluit bij de principes van een circulaire economie: een economie zonder afval, waarin grondstoffen steeds opnieuw worden gebruikt. Het doel is om de impact op het milieu te minimaliseren en tegelijkertijd gebouwen te realiseren die toekomstbestendig zijn.

Combinatie

Twee of meer Ondernemingen die een gezamenlijke Aanmelding indienen.

Communicatieplatform

TenderNed wordt gebruikt voor deze Marktselectieprocedure als Communicatieplatform.

Corporatie

De toegelaten instelling(en) vertegenwoordigd door de Verenigde Samenwerkende Woningbouwcorporaties als mede-uitschrijver van de Marktselectieprocedure.

Deelnemer

Een Gegadigde die is uitgenodigd voor deelname aan de Inschrijvingsfase.

Definitieve Contractspartij

De Inschrijver met wie na Definitieve Gunning de Koopovereenkomst en/of de Turnkey overeenkomst tot stand komt na afronding van de Marktselectieprocedure.

Definitieve Gunning

Het tot stand komen van de Koopovereenkomst tussen Gemeente en/of de Turnkey overeenkomst tussen Corporatie met de Inschrijver(s) wiens Inschrijving als beste is beoordeeld.

Derde

Elke natuurlijke- of rechtspersoon, ongeacht de juridische aard van de banden met die natuurlijke persoon of rechtspersoon.

Gegadigde

Ondernemer(s) die heeft/hebben verzocht om deelname aan onderhavige procedure.

Gemeente

De Gemeente Apeldoorn als mede-uitschrijver van de Marktselectieprocedure.

Geschiktheidseis / Minimumeis

Eisen waaraan een Gegadigde minimaal dient te voldoen (knock-out eisen) om voor selectie en gunning in aanmerking te komen. Geschiktheidseisen zien op de kwalitatieve beoordeling van de Gegadigde.

Gunningsbeslissing

Beslissing van Gemeente en Corporatie op basis van het advies van de Beoordelingscommissie op basis waarvan aan de winnende Inschrijver(s) de Opgave 1 en 2 Voorlopig wordt gegund.

Gunningscriteria 1

De criteria op basis waarvan tijdens de Inschrijvingsfase de beste Inschrijver wordt bepaald voor Inschrijving 1.

Gunningscriteria 2

De criteria op basis waarvan tijdens de Inschrijvingsfase de beste Inschrijver wordt bepaald voor Inschrijving 2.

Inschrijvingsfase

Tweede ronde van de Marktselectieprocedure waarin de geselecteerde Gegadigden worden uitgenodigd een Inschrijving te doen. De Inschrijver met de beste beoordeelde Inschrijving wordt als Voorlopige Contractpartij uitgenodigd voor de contractfase.

Inschrijvingsleidraad

Document, inclusief Bijlagen, dat de voorwaarden bevat voor Inschrijving alsmede de eisen en beoordelingsmethode voor het beoordelen van een geschikte Inschrijver voor de Opgave(n).

Indieningsbescheiden

De documenten die worden opgevraagd ten behoeve van de Aanmelding.

Industrieel bouwen

Dit is een bouwmethode waarbij onderdelen van een gebouw gestandaardiseerd en grotendeels in een fabriek worden geproduceerd, om ze vervolgens snel en efficiënt op de bouwplaats te monteren.

Inschrijver

Een Deelnemer die een Inschrijving indient die gebaseerd is op de Uitnodiging tot Inschrijving, inclusief Bijlagen en eventuele Nota(s) van Inlichtingen.

Inschrijving 1

De schriftelijke aanbieding c.q. offerte van de Gegadigde die is gebaseerd op de Marktselectiedocumenten, inclusief alle Bijlagen en documenten die zijn ingediend ten behoeve van de selectie om de Opgave 1 gegund te krijgen.

Inschrijving 2

De schriftelijke aanbieding c.q. offerte van de Gegadigde die is gebaseerd op de Marktselectiedocumenten, inclusief alle Bijlagen en documenten die zijn ingediend ten behoeve van de selectie om de Opgave 2 gegund te krijgen.

Koopovereenkomst

Een overeenkomst op basis op wat is gevraagd voor Opgave 1 en wat is aangeboden waarbij binnen een bepaalde periode onder afgifte van een garantiestelling exclusiviteit wordt verleend aan de Definitieve Contractpartij teneinde de winnende Inschrijving 1 uit te werken en te komen tot de levering van bouwrijpe grond.

Marktselectiedocumenten

De documenten die door of namens de Gemeente en Corporatie zijn opgesteld ten behoeve van de Marktselectieprocedure. Deze bestaan uit:

- de Aankondiging;
- de Selectieleidraad en Bijlagen;
- de Inschrijvingsleidraad en Bijlagen;
- eventuele Nota('s) van Inlichtingen.

Marktselectieprocedure

De gestructureerde, vormvrije tenderprocedure om via Aanmeldingen en Inschrijvingen te komen tot het sluiten van een Koopovereenkomsten/of een Turnkey overeenkomst, een en ander zoals beschreven in deze Selectieleidraad.

Nota van Inlichtingen

Document waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van Gegadigden zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van de Selectieleidraad en/of andere Marktselectiedocumenten. De Nota van Inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de Selectieleidraad.

Nul op de meter (NOM)

Dit is een woning dat over een heel jaar gezien evenveel duurzaam opgewekte energie verbruikt als dat het opwekt, waardoor het netto geen energie verbruikt van het energienet, dit wordt ook wel een energie neutrale woning genoemd.

Onderaannemer

Een Ondernemer die in opdracht van een Gegadigde of Combinatie, zonder voor hen in dienst te zijn, onderdelen van de Opgave uitvoert.

Onderneming/Ondernemer

Een aannemer, leverancier of dienstverlener. De termen 'aannemer', 'leverancier' of 'dienstverlener' omvatten elke natuurlijke- of rechtspersoon of elk openbaar lichaam of elke Combinatie van deze personen en/of lichamen die respectievelijk de levering van producten of uitvoering van diensten op de markt aanbiedt.

Opgave 1

De opgave die onderwerp is van de Koopovereenkomst die gesloten zal worden tussen de Gemeente en Inschrijver met de best beoordeelde Inschrijving 1.

Opgave 2

De opgave die onderwerp is van de Turnkey overeenkomst die gesloten zal worden tussen de Corporatie en Inschrijver met de best beoordeelde Inschrijving 2 ten behoeve van de turnkey levering van de sociale huurwoningen.

Opgaven

De aanduiding van Opgave 1 en Opgave 2 tezamen.

Selectiebesluit

Besluit op basis van het advies van de Beoordelingscommissie op basis waarvan de Gegadigden worden geselecteerd en worden uitgenodigd voor de Inschrijving.

Selectiefase

Eerste ronde van de Marktselectieprocedure waarin de Inschrijver centraal staat. In deze fase wordt getoetst wie de Gegadigde is, uit welke partijen een eventuele Combinatie bestaat, welke Uitsluitingsgronden mogelijk van toepassing zijn en welke Minimumeisen gesteld worden om uiteindelijk geschikte en bekwame marktpartijen te selecteren die vervolgens worden uitgenodigd om een Inschrijving te doen.

Selectieleidraad

Document, inclusief Bijlagen, dat de voorwaarden bevat voor Aanmelding, de eisen en selectiemethode voor het beoordelen en selecteren van geschikte Gegadigden voor de Inschrijvingsfase.

Selectiecriteria

Criteria op basis waarvan de Aanmeldingen van Gegadigden worden beoordeeld voor deelname aan de Inschrijvingsfase.

Turnkey overeenkomst

De overeenkomst voor Opgave 2 tussen de Corporatie en de Definitieve Contractspartij, waarbij deze zich verplicht de Inschrijving 2 uit te werken en een daaruit voortkomend specifiek, stoffelijk werk uit te voeren tegen de overeengekomen turnkeyprijs.

Uitnodiging tot Inschrijving

Het gunningsdocument dat betrekking heeft op de Inschrijvingsfase van de marktselectie en waarop de Inschrijving gebaseerd is. Hierin wordt onder meer beschreven de Opgave, de te volgen gunningsprocedure en Gunningscriteria.

Uitsluitingsgronden

Eisen die zien op omstandigheden die de (persoon van de) Gegadigde zelf betreffen en in het algemeen uitsluiting van deelname aan een marktselectie kunnen rechtvaardigen.

Voorlopige Contractspartij

Inschrijver aan wie de Opgaven voorlopig is gegund.

Voorlopige Gunning

De verklaring waaruit blijkt wie de beste beoordeelde Inschrijving heeft gedaan met wie de Gemeente en Corporatie in overleg treedt met als doel te komen tot het sluiten van de Koopovereenkomst respectievelijk de Turnkey overeenkomst.

2. Inleiding

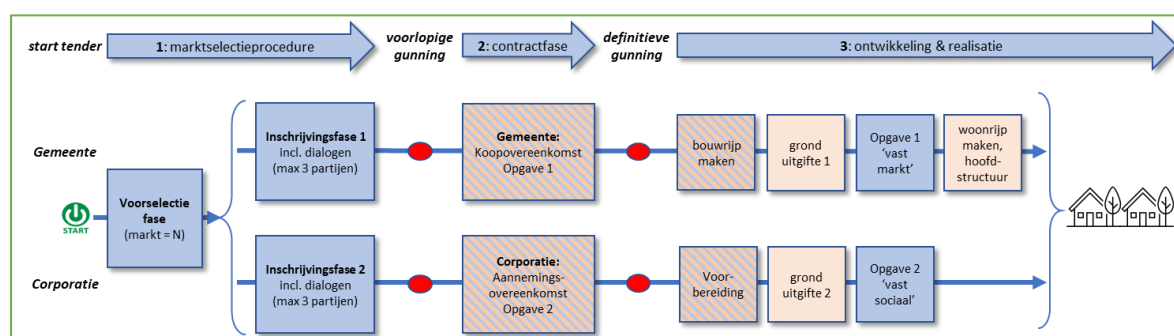
2.1 Doelstelling

De Gemeente wil de woningbouwlocatie met de werknaam *Host_City* én de sociale woningbouwopgave via één Marktselectieprocedure in de markt zetten. De Gemeente wil een ontwikkelende bouwer contracteren die haar grond voor Opgave 1 in bouwrijpe staat van de Gemeente tegen marktconforme voorwaarden koopt. Die vervolgens voor eigen rekening en risico haar plan tot ontwikkeling en realisatie brengt. De openbare ruimte in de woonvelden woonrijp inricht en terug levert dan wel oplevert aan de gemeente. De gemeente zal de uiteindelijke fiscaal optimale grondrouting met betrekking tot de openbare ruimte in de woonvelden na gunning bepalen.

De Gemeente streeft er naar de ontwikkeling en realisatie van de Opgave 1 te gunnen aan de Inschrijver die het hoogste scoort op de Gunningscriteria. Met die Inschrijver met de beste prijs- en kwaliteitsverhouding (PKV) zal de Gemeente uiteindelijk een Koopovereenkomst gaan sluiten.

De Corporatie wil haar sociale woningbouw opgave in *Host_City* ook via deze Marktselectieprocedure in de markt zetten. De Corporatie wil een bouwer contracteren die conform haar specificaties de woningen bouwt. De beoogd bouwer loopt daarbij geen afzetrisico omdat de afzet door de Corporatie is gegarandeerd. De Corporatie streeft er naar de realisatie van de Opgave 2 te gunnen aan de Inschrijver die het hoogste scoort op de Gunningscriteria. Met die Inschrijver met de beste prijs- en kwaliteitsverhouding (PKV) zal de Corporatie uiteindelijk een Turnkey overeenkomst gaan sluiten. De Corporatie koopt de bouwrijpe grond ten behoeve van Opgave 2 rechtstreeks van de Gemeente.

De Gemeente en Corporatie zijn van mening dat er potentiële synergie- en efficiëntievoordelen zijn te behalen door de beide Opgaven in één compacte selectieprocedure naar de markt te brengen en dat deze voordelen zich uiten in de inschrijvingen in de Inschrijvingsfase.



Figuur 1: Marktselectieprocedure

Deze Selectieleidraad schetst een compleet beeld voor de geïnteresseerde marktpartijen zodat zij een Aanmelding kunnen indienen conform de planning, voorwaarden en eisen van de Gemeente en de Corporatie. Aan de Gegadigden die worden uitgenodigd voor de Inschrijvingsfase wordt te zijner tijd de Inschrijvingsleidraad verstrekt waarin de Gunningscriteria en randvoorwaarden voor de beide Opgaven nader zijn uitgewerkt.

2.2 Procedure

De Gemeente en Corporatie kiezen voor een openbare en vormvrije *Marktselectieprocedure* in twee fases met een Selectiefase én een Inschrijvingsfase. Daarbij ligt de focus in de eerste **Selectiefase** op de voorselectie van een geschikte en bekwame Gegadigden of eventuele Combinatie en de daaropvolgende **Inschrijvingsfase** waarbij het beoordelen van de Inschrijving centraal staat (beste plan/prijs).

Er wordt gekozen voor een marktselectie en geen Europese aanbestedingsprocedure omdat de verkoop van bouwrijpe grond voor woningbouw als hoofdbestanddeel van Opgave 1 en de inkoop van woningen als hoofdbestanddeel van Opgave 2 in principe geen gunning van een dienst, levering of werk betreft in de zin van de Aanbestedingswet.

Het *woonrijpmaken van de openbare ruimte* binnen de uit te geven woonvelden in Host_City maakt wel onderdeel uit van de Opgave 1 en dient door de te selecteren marktpartij voor eigen rekening en risico uitgevoerd te worden en vormt een nevengeschiedt bestanddeel van Opgave 1.

Omdat de verwachte opdrachtsom daarvan onder de Europese drempel voor werken blijft én de marktselectie via een openbare, transparante procedure plaatsvindt die invulling geeft aan de aanbestedingsbeginselen van gelijke *behandeling, transparantie en proportionaliteit* én voldoet aan de vereisten die voortkomen uit de Didam-arresten I en II, waarbij de marktselectie – aanvullend op TenderNed – openbaar wordt bekendgemaakt via publicatie in het Gemeenteblad, wordt wel aan de aanbestedingsvoorwaarden recht gedaan. Een en ander conform het bepaalde in de artikelen 1.12 en 1.13 van de Aanbestedingswet 2012.

Rechtspraak heeft uitgewezen dat de Gemeente onderhands (zonder openbare procedure) grond mag verkopen aan een Corporatie waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt als die grond bestemd is voor de realisatie van sociale huurwoningen ter verwezenlijking van deze prestatieafspraken.

Geïnteresseerde partijen dienen zich aan te melden als Gegadigde op de in deze leidraad omschreven wijze waarna de Gemeente en de Corporatie op basis van een beoordeling van de Indieningsbescheiden (onder meer referenties en visiedocumenten) circa drie (3) Gegadigden zal selecteren voor deelname aan de Inschrijvingsfase. Nadat de (voor)selectie heeft plaatsgevonden, worden de voorgeselecteerde partijen uitgenodigd tot het doen van een gemotiveerde en bindende Inschrijving voor de Opgaven.

In de Inschrijvingsfase staat het beoordelen van de Inschrijvingen door de Gemeente en de Corporatie centraal. De beoordeling van de Inschrijvingen leidt uiteindelijk tot de Voorlopige Gunning aan de Inschrijver voor de Opgaven die als beste is beoordeeld.

2.3 Communicatie

De Gemeente, in het bijzonder haar dienst/afdeling Inkoop, treedt samen met de Corporatie op als uitschrijvers van deze Marktselectieprocedure. Alle communicatie omtrent de Marktselectieprocedure tussen Gegadigden en Gemeente / Corporatie verloopt in principe via TenderNed (Communicatieplatform). De contactpersoon en begeleider voor deze Marktselectieprocedure, de heer Dennis Veneklaas, is voor gevallen waar dit platform niet in voorziet, per bereikbaar.

Gemeente Apeldoorn

Afdeling Aanbestedingszaken & Inkoop

de heer Dennis Veneklaas

E-mailadres: dennis.veneklaas@apeldoorn.nl

Telefoon: 06 - 41628150

3. Opgave

3.1 Aanleiding & achtergrond

Zuidrand

Apeldoorn is de Groene en Royale hoofdstad van Veluwe met prachtige dorpen en natuur, omringend met landschap dat diep in ons DNA is vervlochten. Het westelijk deel van Apeldoorn ligt op de hoge stuwwal van de Veluwe, het oostelijk deel in de natte laagte van de IJsselvallei. De stad en de meeste dorpen liggen onderaan de helling van de stuwwal in het overgangsgebied tussen deze twee landschapstypen. Wonen en werken doen we het liefst op de overgang daartussen zoals ook in het gebied ten zuiden van de A1.

Dit gebied, de Zuidrand, ontwikkelt zich tussen nu en twintig jaar tot een nieuw aantrekkelijk woon- en werkgebied; een nieuwe stadsrand van Apeldoorn. Als ondernemende gezinsstad hebben we nieuwe groene woonbuurten nodig om de groei van Apeldoorn te faciliteren. Dat kan met mooie woonkwaliteiten en innovatieve concepten, die passen bij ons DNA.

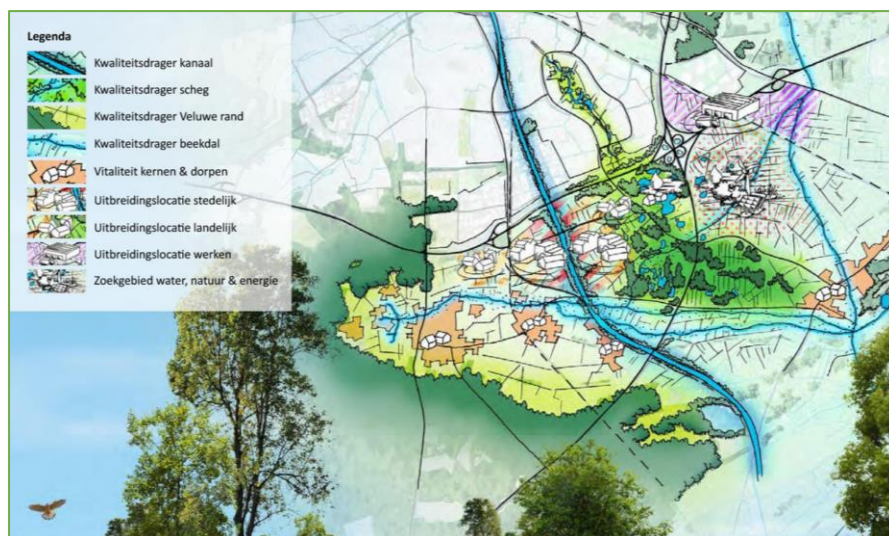
Vanuit deze filosofie zetten we in op royaal wonen tussen dorp en stad: eigentijdse, ontspannen woonmilieus in en aan het landschap. Moderne stedenbouw met speelse lijnen en vormen. Met een rijke diversiteit aan woningtypes en prijsklassen, hoofdzakelijk grondgebonden en kansrijk voor een kindvriendelijke, veilige woonbuurt waar fietser en wandelaar zich op hun gemak voelen.

De gemeente Apeldoorn wil marktpartijen uitdagen om met verrassende voorstellen te komen voor Host_City (de eerste ontwikkeling van de Zuidrand) die in de basis passen bij deze gebiedsfilosofie en een beloftevolle verrijking vormen voor dit toekomstige woongebied.

Omgevingsvisie

Apeldoorn groeit de komende jaren naar minimaal 180.000 inwoners en in de Omgevingsvisie van 2022 staat hoe de Gemeente deze groei wil aanpakken. Eén belangrijk doel is 'stadmaken': het toevoegen van nieuwe woon- en werkgebieden, waarbij bouwen hand in hand gaat met vergroenen.

De Omgevingsvisie is mede gebaseerd op eerdere documenten, zoals het ambitiedocument Apeldoorn 2040, de Binnenstadsvisie Apeldoorn (2019), het ontwikkelperspectief Binnenstad 'Het Stadspark van Apeldoorn' (2020) en de Visie op Mobiliteit Apeldoorn (2021).



Figuur 2: Gebiedsprofiel Zuidrand Apeldoorn, Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie (februari 2022) is aangegeven dat het gebied ten zuiden van de A1 zich tussen nu en twintig jaar ontwikkelt tot een nieuw aantrekkelijk woon- en werkgebied. Landschappelijke kwaliteitsdragers

zoals het kanaal, de beken en het Beekbergerwoud bepalen een nieuw robuust landschap, waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt.

In de Omgevingsvisie werd aangegeven dat het duurzame Beekbergsebroek ruimte zou moeten bieden voor 2.000 tot 3.000 woningen met verschillende woningtypologieën. In navolging op de Omgevingsvisie is het Koersdocument (juni 2025) voor de Zuidrand vastgesteld. Ten aanzien van woningbouw is dit document aangegeven dat er in totaal 3.000 tot 5.000 woningen moeten worden gerealiseerd. Het grootste deel van deze opgave zal landen in het gebied Beekbergsebroek, gelegen ten zuiden van de A1, tussen het kanaal en de A50, met als zuidelijke begrenzing het Beekbergerwoud.

Samenwerkingsovereenkomst

December 2023 hebben de Woningstichtingen De Goede Woning, Ons Huis, Veluwonen en De Woonmensen samen met de gemeente Apeldoorn en het Rijk de Samenwerkingsovereenkomst Host_City (SOK Host_City) gesloten. Onderdeel van deze afspraken is het realiseren van Host_City als eerste fase van de woningbouwontwikkeling in Beekbergsebroek geprojecteerd op gronden die in eigendom zijn van de Gemeente.



Figuur 3: Ontwikkellocatie Host_City | plangebied

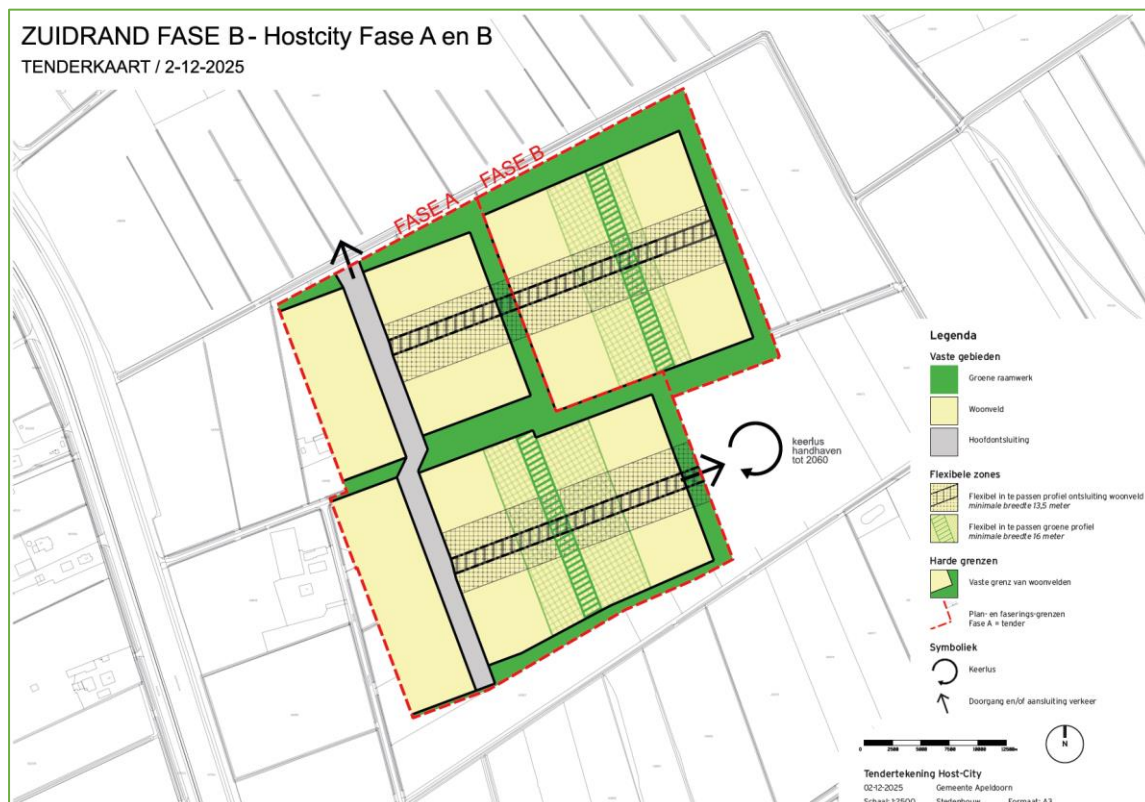
Host_City is straks een woonwijk van 300 permanente woningen in **een vaste kern** en een ruimtereservering voor 200 flexwoningen. Deze reservering is nodig als flexwoningen op een andere plek in Nederland niet geplaatst kunnen worden of elders plaats moeten maken. Met het aanbieden van een alternatieve plaats wil de Gemeente een bijdrage leveren aan het zo snel mogelijk oplossen van de woningnood in Nederland.

Op het moment dat de flexwoningen niet of later komen, groeit de vaste kern door als ontwikkeling van de Zuidrand. De Gemeente zal op dat moment andere locaties binnen de Zuidrand vrijhouden voor de mogelijke komst van de flexwoningen.

De vaste kern met **maximaal 300 woningen** dient uiterlijk 1 januari 2029 gereed te zijn en bestaat uit maximaal **223 marktwoningen** en (altijd) **77 sociale huurwoningen** (Fase A). Ook moeten dan vier

woonvelden (hostkavels) gereserveerd zijn voor ieder 50 flexwoningen (Fase B). De flexwoningen zijn fabrieksmatige geproduceerde woningen die verplaatsbaar zijn en geschikt voor een doorsnede van de Apeldoornse huurders. De woningcorporaties beheren de flexwoningen na plaatsing.

De woonvelden zijn binnen bepaalde marges vrij vorm te geven zoals aangegeven in de ruimtelijke spelregelkaart waarin de Fase A en B zijn weergegeven. De onderstaande kaart geeft de flexibiliteit aan die in de onderliggende beleidstukken wordt beoogd. Onderstaande spelregelkaart vormt het leidende uitgangspunt.



Figuur 4: Ontwikkellocatie Host_City | ruimtelijke spelregelkaart

Eén van de voorwaarden in de SOK Host_City is de oplevering van de 300 woningen in de vaste kern op uiterlijk **1 januari 2029**. De gemeentelijke planning is daarop gericht, in het bijzonder het in procedure brengen van het Omgevingsplan in 2026 en de oplevering van de bouwrijpe kavels in 2027, zie ook bijlage 6 voor interne gemeentelijke planning.

In relatie tot de SOK Host_City is in de concept Koopovereenkomst een bepaling opgenomen dat de ontwikkelaar een inspanningsverplichting heeft te starten met de realisatie van de woningen en een continue bouwstroom uit te voeren als stimulans om tot snelle en efficiënte fabrieksmatige realisatie te komen met een oplevering van de woningen op 1 januari 2029. Indien de planning vertraging oploopt vanwege het te laat vaststellen van het Omgevingsplan en/of de levering van de bouwrijpe kavels, verschuift de opleverdatum van de woningen in relatie tot de boetebepaling jegens de gemeente.

3.2 De opgave

Voor Host-City zijn zowel het Ontwikkelkader (april 2025, bijlage 7B) opgesteld als het Stedenbouwkundige Raamwerk (juni 2025, bijlage 8). Beide documenten zijn kaderstellend uitgangspunt voor het in de

Inschrijvingsfase op te stellen stedenbouwkundig uitwerking van de verkaveling van de te vormen woonvelden; de gemeente staat open voor goede suggesties op dit gebied die in de dialoogfase van de Inschrijvingsfase besproken kunnen worden.

De wijk wordt een groene, klimaatbestendige en toekomstbestendige buurt met overwegend eengezinswoningen in diverse prijsklassen. De woningen worden grotendeels met innovatieve, fabrieksmatige bouwmethoden gerealiseerd, wat snelheid en circulariteit bevordert.

Het plan biedt een zorgvuldig ontworpen leefomgeving waarin natuur, water en wonen één geheel vormen en het groen fungeert als natuur, speelruimte en waterberging. De wijk krijgt een groennorm van 40% en krijgt daarmee een sterke groene identiteit: een netwerk van landschappelijke woonsingels, boszones, en kruidenrijke zones. Wadi's vangen het water op en inheemse beplanting versterkt de biodiversiteit. Bewoners wonen letterlijk in het groen, met ruimte om te spelen, te ontmoeten en te ontspannen.

De centrale groene ruimte vormt het hart van de buurt met een gezamenlijke tuinkamer/buurtschuur waar ruimte is voor ontmoeting & verpozen ter versterking van de sociale cohesie van de nieuwe wijk en mogelijk eerstelijnszorg. Er komen geen eigen winkels of voorzieningen in de eerste fase; bewoners kunnen gebruik maken van de voorzieningen in de omliggende dorpen en de stad.

De wijk wordt goed bereikbaar per fiets en auto. Een fijnmazig netwerk van voet- en fietspaden verbindt de wijk met De Maten, Klarenbeek en het Apeldoorns Kanaal. Mobiliteit volgt het STOMP-principe: lopen, fietsen en deelmobiliteit om het autobezit te beperken, staan centraal. Auto's zijn ondergeschikt; parkeren gebeurt geclusterd in parkeerpleinen binnen de woonvelden en/of op eigenterrein, zodat de openbare ruimte in de groenblauwe hoofdstructuur ook groen en leefbaar blijven. Voor de parkeerbalans verwijst de Gemeente naar haar gemeentelijke parkeerbeleid (Beleidsregels Parkeren 2024).

De wijk wordt een toekomstbestendige duurzame plek. All-electric, met aandacht voor netbewuste woningbouw en inpassing van lokaal opgewekte en gebruikte energie. Daarnaast is drinkwaterbesparing onderdeel van de woningen. Water en bodem zijn leidend in het ontwerp: regen- en kwelwater worden zo lang mogelijk vastgehouden en/of hergebruikt om droogte te voorkomen, maar ook met voldoende capaciteit om piekbuien op te vangen.

Host_City als eerste fase van Zuidrand is een voorbeeld van natuurinclusief en klimaatbestendig wonen, waar mens, dier, landschap en duurzaamheid samenkomen. Een groene, verbonden wijk die vandaag al klaar is voor de toekomst van Apeldoorn.

Programma

In Host-City komen 500 woningen waarbij de nadruk ligt op groen, betaalbaar en toekomstbestendig wonen. De wijk combineert vaste woningen met flexibele hostkavels bedoeld voor flexwoningen die op termijn vanuit heel Nederland kunnen worden aangevoerd. De programmatische verdeling over de categorieën goedkoop, middelduur en duur is 35% - 35% - 30%. Dit vertaalt zich naar de 300 vaste kern woningen als volgt: circa 107 woningen goedkoop waarvan 77 sociale huurwoningen en 30 goedkope koopwoningen, 104 middelduur en 89 duur. Zoals opgenomen in bijlage 5B. Maximaal 30% van het programma is gestapelde woningbouw.

Het woonprogramma biedt een gevarieerde mix van woningtypen en prijsklassen, met een focus op eengezinswoningen. Een wijk die ruimte biedt aan zowel starters als gezinnen en doorstromers. Het is het streven van de Gemeente en de Corporatie om het woonprogramma zoveel als mogelijk grondgebonden woningen vorm te geven en daagt de markt hierop uit op tot ruimtelijk kwalitatieve hoogwaardige inpassing te komen. Het deel van het woningbouwprogramma dat toch niet als grondgebonden typologie kan worden

getekend, wordt vormgegeven als gestapeld programma pro rato de segmentering. Dat wil zeggen waarvan 26% sociaal (77 sociale woningen vormen tezamen Opgave 2) en het overige deel conform de in bijlage 5B opgenomen marktsegmentering.

Indien gewenst en mits de categorie middenduur als DAEB wordt aangemerkt (na toestemming vanuit Brussel) opteert de Corporatie ook om een deel van de middenhuur woningen in belegging nemen. Institutionele beleggers en woningcorporaties kunnen elkaar op deze manier aanvullen in de realisatie van middenhuur segment. Hierover kunnen na deze Marktselectieprocedure afspraken worden gemaakt. Daarnaast staat de gemeente positief tegenover het opnemen van woonconcepten voor specifieke doelgroepen zoals zorgwoningen in het middenhuur segment.

Beeldkwaliteit & architectuur

Voor de ontwikkeling vaste kern Host_City is, in plaats van directe output sturing doormiddel van eisen en randvoorwaarden, gekozen voor een meer eigentijdse en open werkwijze aan de hand van een aantal ontwerprichtlijnen die voortkomen uit het Stedenbouwkundige Raamwerk (zie ook [bijlage 9 Beeldkwaliteit: ontwerpprincipes](#)).

De beeldkwaliteit streeft naar een ontspannen woonmilieu aan de rand van de stad. De groen-blauwe structuur is hierin het dragende element dat overal in de wijk aanwezig is. De samenhang tussen wijk en landschap staat centraal en moet leiden tot comfortabel wonen in het groen. Optimale woonproducten bepalen de eenheden waaruit de wijk is opgebouwd. Deze eenheid mag niet leiden tot monotonie, dus wordt gezocht naar eenheid in verscheidenheid: de woningen vormen samen een sterke familie waarbinnen zal worden gevarieerd in architectuur en/of verkavelingsopzet.

Voor alle categorieën en typologieën wordt uitgegaan van industrieel geproduceerde woningen voor een efficiënte en haalbare opzet. De verschillende categorieën (goedkoop, midden en duur) zijn zo in de typologische opzet opgenomen dat deze niet (of zo min mogelijk) afzonderlijk herkenbaar zijn. Dit mag echter niet leiden tot monotonie. Daarom wordt binnen de kaders van het Stedenbouwkundige Raamwerk gevraagd om met de woningen als basis te komen tot een rijk, bijzonder en afwisselend opgezet plan. En wordt bij een rigidere verkaveling meer variatie in de architectonische uitstraling verwacht. Omgekeerd wordt bij een vrijere verkaveling om minder variatie in de architectuur gevraagd. Het landschappelijke groene framework is beeldbepalend, dus voorkom te dominante gebouw/architectonische expressie.

Biobased materiaal is een uitgangspunt. Eenheid in toon en sfeer waarbij het gevelmateriaal dominant is. Er wordt nadrukkelijk gevraagd om de materiaaltoepassing op een zo natuurlijk en duurzaam mogelijke manier in te zetten en onnodige extra bewerkingen te voorkomen. De sfeer van de wijk wordt bepaald door een krachtige en karaktervolle toepassing van het natuurlijke materiaal. Gezamenlijk vormt het geheel een sterke familie van gelijksoortige woningen waarbij met genuanceerde verschillen monotonie wordt voorkomen.

3.3 Toekomstbestendigheid

De belangrijkste doelstellingen voor duurzaamheid zijn het (drastisch) verlagen van de CO2 uitstoot (zowel tijdens de productie, realisatie en gebruiksfase), het voldoen aan de wettelijke eisen voor stikstofdepositie en het creëren van een gezonde leefomgeving voor zowel mens als dier. Er zijn een aantal 'knoppen' waar de Gegadigde aan kan draaien om dit te realiseren.

3.3.1 Energie

Energie & netbewust ontwerp

Host-City vormt de eerste fase van de gebiedsontwikkeling in de Zuidrand van Apeldoorn. De energieopgave in dit gebied is aanzienlijk: de netcapaciteit is beperkt en toekomstige fasen zullen afhankelijk zijn van dezelfde infrastructuur. Daarom kiest de gemeente voor een netbewuste, robuuste en toekomstgerichte energieaanpak.

Energieconcept en richtinggevende principes

Het energieconcept van Host-City bouwt voort op inzichten uit eerdere onderzoeken. Daarbij wordt Nul-op-de-Meter (NOM) gezien als richtinggevend streven op jaarbasis. NOM wordt echter niet als een puur technische optelsom benaderd, maar als een netbewust energiesysteem waarin buffering, slimme sturing en beperking van piekvermogen belangrijke bouwstenen zijn.

Het beschikbare vermogensbudget voor Host_City bedraagt circa 1.250 kW, wat neerkomt op een gelijktijdig vermogen van ongeveer 2,5 kW per woning. Dit vraagt om een doordacht energieconcept op zowel woning- als gebiedsniveau, waarin woningen, laadinfrastructuur, lokale opwek en opslag met elkaar in balans worden gebracht.

De verdeling van het vermogensbudget over deze functies vormt een belangrijk ontwerpaspect: Gegadigden worden uitgenodigd om creatief te verkennen hoe met slimme sturing, gedeelde infrastructuur en flexibiliteit binnen dit budget maximaal wooncomfort en toekomstbestendigheid gerealiseerd kunnen worden.

Warmte- koeltevoorziening

De gemeente ziet kansen in warmteoplossingen die passen bij het gebied en de duurzame ambities. Eerder onderzoek (Notitie bodempotentie Zuidrand – KWA - 4406540DR01 - d.d. 27 november 2024) laat zien dat gesloten bodemenergiesystemen (<70 kW) in combinatie met water/water-warmtepompen een goede match vormen met de bodemopbouw, de gewenste energieprestatie en het beperkte piekvermogen.

Ook PVT-panelen worden genoemd als kansrijke bron, mede omdat zij optimaal gebruikmaken van dakoppervlak en bijdragen aan zowel warmte- als elektriciteitsvoorziening. Deze systemen sluiten aan bij het streven naar een toekomstbestendige wijk waarin warmte, koeling en elektriciteit samenhangend worden ontworpen.

Binnenklimaat

In de ontwikkeling van Host-City is niet alleen de energieprestatie van belang maar ook een goed binnenklimaat in de winter en zomer. Een aangenaam woonklimaat draagt bij aan comfort, gezondheid en toekomstwaarde van de wijk. We vragen de Gegadigden om hieraan een invulling te geven waarop oriëntatie, zoninstraling en hittestress slim in het ontwerp worden meegenomen en daarmee ook te sturen op beperking van het installatieniveau in de woningen.

Daarnaast vragen we aandacht voor de materiaalkeuzes in de gebouwschil. Met name biobased isolatiematerialen kunnen door hun hogere warmteopslagcapaciteit zorgen voor faseverschuiving: zij nemen warmte op en geven die vertraagd weer af. Hierdoor wordt een piek in warmtelast later en gedempt ervaren, wat het risico op oververhitting vermindert en bijdraagt aan een meer stabiel en comfortabel binnenklimaat tijdens warme perioden.

Collectieve laadpleinen & mobiliteit

Op basis van het mobiliteitskader voor de Zuidrand en de inzichten uit landelijke studies (onder andere ElaadNL en de Nationale Agenda Laadinfrastructuur) kiest de gemeente ervoor om in deze fase te verkennen hoe collectieve laadpleinen kunnen bijdragen aan een netbewuste wijk. Hier is ruimte voor binnen de wijk in de vorm van parkeerkoepels in de woonvelden.

Collectieve laadpleinen kunnen voordelen bieden op het gebied van:

- clustering van laadcapaciteit en beperking van piekmomenten;

- koppeling met lokale opwek of buffering;
- efficiënter ruimtegebruik binnen mobiliteitshubs;
- flexibiliteit richting toekomstige ontwikkelingen en groei van elektrisch vervoer;
- in combinatie met collectief parkeren.

3.3.2 Duurzaam bouwen

Als mensen leven we binnen het planetaire systeem van onze aarde. Er zijn bepaalde limieten en kaders voor duurzaam gebruik van de grondstoffen binnen dit systeem. Zo zijn bepaalde grondstoffen niet (snel genoeg) te regenereren. Denk hierbij aan aardolie, mineralen en (edel)metalen waarvan het winnen (en verwerken) van deze grondstoffen grote impact heeft op ecosystemen en natuur. Daarnaast zijn er ook regeneratieve grondstoffen (biobased) zoals hout, vlas, stro, wol en schimmels. Binnen een circulaire economie, is het de bedoeling om de benodigde nieuwe grondstoffen, zoveel mogelijk te vervangen door deze 'groeibare' grondstoffen. Deze moeten idealiter wel op een zo duurzaam mogelijke manier worden geproduceerd en verwerkt, anders heeft ook deze vorm van grondstofproductie een grote negatieve impact op ons ecologische systeem, met ook negatieve gevolgen voor ons als mens. Een gezond ecosysteem verbetert onze gezondheid. Het levert zogenaamde 'ecosystem services', zoals een diverse flora en faunapopulatie voor het voorkomen van plagen en pesten, een gezonde en levende bodem dat voldoende water vast kan houden. Ook levert het een gezonde insectenpopulatie voor het bestuiven van ons voedsel. We willen dus toe naar een duurzaam economisch systeem waarbij de al gewonnen grondstoffen en bestaande materialen en producten zoveel mogelijk worden hergebruikt en waarin biobased materialen op een duurzame manier geproduceerd worden en waarbij afval op den duur niet meer bestaat.

Biobased bouwen

Apeldoorn heeft ambities om het aandeel toegepaste biobased¹ materialen in de bouw te vergroten. Het ondertekenen van de deal '*Biobased (ver)bouwen 30-30-30*' onderschrijft deze ambitie. De Gemeente ziet graag dat Gegadigde deze ambitie waarmaakt en idealiter het aandeel biobased als bouwonderdeel verder te vergroten. Indien mogelijk is het streven om producenten van biobased materialen binnen de stedendriehoek te betrekken.

Zie voor aanvullende kennis en informatie over circulair en biobased bouwen het 'nationaal kenniscentrum Biobased Bouwen ([Nationaal Kenniscentrum Biobased Bouw \(NKBB\)](https://www.biobasedbouwen.nl/)), de 'kennisbank biobased en circulair bouwen' (<https://www.biobasedbouwen.nl/>), en de expertise van 'Building Balance' ([Bouwmaterialen van eigen bodem - Building Balance](#)).

Circulair bouwen

De Gegadigde dient ten behoeve van het circulaire bouwen ook gebruik te maken van beschikbare en geschikte gebruikte grondstoffen en materialen. Vooral ook de toekomstige losmaakbaarheid van de materialen is daarbij belangrijk; de materialen en onderdelen moeten (relatief) makkelijk uit elkaar te halen zijn om duurzaam en kostenefficiënt te kunnen onderhouden (en uiteindelijk te 'slopen' en dan weer her te gebruiken). Het centrale steven is hierbij de reductie van CO₂ en toepassing van biobased materialen in de realisatiefase.

Industrieel bouwen

Gezien de stikstofopgave en onze ambities voor biobased bouwen is Industrieel Bouwen het uitgangspunt. Dit kan de Gegadigde helpen om de stikstofuitstoot tijdens de realisatiefase te verminderen. Daarnaast gaan biobased materialen en industrieel bouw goed samen, aangezien hout en eventueel platen van geperste vezels, relatief licht van gewicht zijn.

¹ materiaal van biologische oorsprong die tevens regeneratief zijn exclusief materiaal uit geologische afzettingen en/of gefossiliseerd materiaal, definitie conform EN16575:2014.

3.3.3 Ecologie

Klimaatadaptatie & Ecologie

Klimaatverandering wordt steeds beter voelbaar in de vorm van wateroverlast, hittestress, droogte, ziektes en plagen. Daarnaast zien we een afname van het aantal soorten dieren, planten en hun leefgebied ('biodiversiteit'). Er is meer kans op lange perioden van droogte en in de zomer komen extreme buien vaker voor. En omdat het water steeds warmer wordt kunnen meer ziekteverwekkers of andere vervuilingen in het water aanwezig zijn. Klimaat-adaptieve maatregelen moeten worden toegepast om ons zo goed mogelijk voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering.

Daarnaast is ook integratie van ecologische maatregelen en natuurinclusiviteit in de nieuwe ontwikkeling van groot belang. Door integratie van verschillende habitats en aanleg groene verbindingen kan een sterk netwerk ontstaan tussen de bewoonde delen in de wijk met de omgeving. Veel (al aanwezige) soorten flora en fauna profiteren hiervan en het draagt bij aan een groene en gezonde leefomgeving.

NIKA beleid

Een belangrijk kaderstellend document is het NIKA beleid van de gemeente. Hierin staan meerdere eisen voor het realiseren van klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen, waaronder, waterberging, % groen op het maaiveld, aanplant van bomen, voorzieningen voor dieren die in gebouwen wonen, windcomfort en dak- en gevelgroen. De uitwerking van de woonvelden als onderdeel van Opgave 1, zullen hieraan moeten voldoen. Het groenpercentage van 40% geldt voor het gehele plangebied dus inclusief het landschappelijke raamwerk. Groen in de woonvelden zullen dus samen met het groen in het raamwerk sluitend moeten zijn. Minimaal 20% van de NIKA eis moet vormkrijgen in de woonvelden hetgeen in de Inschrijvingsfase concreet toetsbaar dient te worden gemaakt als onderdeel van de Inschrijving inclusief een visie op totaal niveau waarin de totale NIKA eis zichtbaar en toetsbaar wordt.

Water- en bodemsturend

'De term water- bodemsturend verwijst naar een benadering waarbij het bodemwatersysteem een cruciale rol speelt in de inrichting van Nederland. Dit houdt in dat bij ruimtelijke keuzes rekening wordt gehouden met de kwaliteit en het beheer van zowel bodem als water. Het doel is om de negatieve effecten van klimaatverandering, zoals droogte en wateroverlast, te verminderen en de biodiversiteit te beschermen'. (WUR). De gemeente daagt de Gegadigde graag uit om maatregelen te nemen om de plaatselijke en omliggende bestaande (grond)water- en bodemsystemen zo min mogelijk negatief te beïnvloeden en idealiter te verbeteren. Het thema is direct verbonden aan eisen en ambities voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en duurzame realisatie van de gebiedsontwikkeling.

3.3.4 Gemeentelijk beleid

De belangrijkste kaderstellende beleidsdocumenten voor Host_City worden gevormd door de navolgende vier documenten;

1. Omgevingsvisie "Woest Aantrekkelijk Apeldoorn", vastgesteld op 24 februari 2022 (zie ook [Omgevingsvisie gemeente Apeldoorn | Lokale wet- en regelgeving](#));
2. Koersdocument Zuidrand d.d. april 2025, bijlage 7A;
3. Ontwikkeldkader Host-City (Beekbergsebroek) januari 2025, bijlage 7B;
4. Stedenbouwkundig raamwerk Zuidrand fase 1 woningbouw Beekbergsebroek 13 mei 2025, bijlage 8.

Uiteraard is er meer vigerend beleid van toepassing op deze ruimtelijke ontwikkeling, een niet-limitatieve lijst van beleidsdocumenten is opgenomen in bijlage 5A.

4. Selectiefase

4.1 Inleiding

De Gemeente zoekt een marktpartij (ontwikkelde bouwer) die voor eigen rekening en risico de gevraagde Opgave 1 kan realiseren. De Corporatie zoekt een bouwer die voor eigen en risico, op basis van een gegarandeerde afzet de Opgave 2 kan realiseren.

De Gegadigden zullen worden getoetst aan de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen. Het is aan de Gegadigde om onomstotelijk aan te tonen dat Gegadigde over de gevraagde competenties beschikt. Het niet voldoen aan alle Geschiktheidseisen leidt tot uitsluiting van de resterende procedure (knock-out).

Gegadigde hoeft niet zelf aan alle eisen te voldoen, hij kan zich ook beroepen op de financiële draagkracht of de bekwaamheid van een andere partij. Dit kan alleen als hij kan aantonen daar daadwerkelijk over te beschikken. Dit kan via combinatievorming of derde beroep (Bijlage 3: Terbeschikkingstellingsverklaring middelen Derden).

De Selectiefase heeft tot doel geschikte Gegadigden te selecteren voor de Inschrijvingsfase. Indien er meer dan drie (3) geschikte Gegadigden met een geldige Aanmelding zijn, dan worden de Gegadigden in rangorde van geschiktheid geplaatst. De eerste drie (3) Gegadigden op deze rangorde komen voor Uitnodiging tot Inschrijving in aanmerking.

Om deze rangorde te bepalen, wordt ter beoordeling om uw visie en relevante referenties gevraagd. De maximum te behalen totaalscore is honderd (100) punten. De rangorde wordt bepaald aan de hand van de totaalscore per Gegadigde in afnemende volgorde. Om de score per Gegadigde te bepalen, wordt ook gekeken naar de bewijsmiddelen die voor het referentieproject zijn ingediend.

Uw visie vormt na de Selectiefase uw (inhoudelijke) vertrekpunt voor de uiteindelijke Inschrijving. Bij de beoordeling in de Inschrijvingsfase zal de Gemeente toetsen en beoordelen in hoeverre uw gegeven visie in de Selectiefase en de uitwerking ervan in de Inschrijvingsfase een samenhangend en consistent geheel vormen.

Deelnemers aan de eerste Selectiefase ontvangen geen deelnamevergoeding voor deelname.

4.2 Uitsluitingsgronden

4.2.1 Inschrijving handelsregister

De Gegadigden dienen te zijn ingeschreven in het handelsregister volgens de voorschriften van het land waar de Onderneming is gevestigd. Het uittreksel van het handelsregister, niet ouder dan zes (6) maanden bij datum van Aanmelding, wordt door de voor selectie in aanmerking komende Gegadigden aan de Gemeente verstrekt.

4.2.2 Verklaring Belastingdienst

De Gegadigden dienen te hebben voldaan aan alle verplichtingen ten aanzien van de betaling van de sociale verzekeringsbijdragen en belastingen. Na een door de Gemeente gedaan verzoek via het Communicatieplatform dient, binnen zeven (7) kalenderdagen, de meest recente verklaring van de Belastingdienst (niet ouder dan zes maanden) ontvangen te zijn via het Communicatieplatform. Bij de digitale Aanmelding kan worden volstaan met het ondertekenen van de Eigen Verklaring (zie Bijlage 1: Eigenverklaring).

4.2.3 Gedragsverklaring

De Gegadigde dient te verklaren dat zijn Onderneming, of een bestuurder ervan, in de vijf jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van de Aanmelding of de Inschrijving, niet bij een onherroepelijk rechterlijke

uitspraak is veroordeeld wegens één van de nakomende omstandigheden als genoemd in de Eigen verklaring.

De Gemeente en Corporatie kunnen Gegadigde verzoeken om aanvullende bewijsmiddelen waaruit blijkt dat hij niet verkeert in één van de voornoemde omstandigheden. Bij de digitale Aanmelding kan worden volstaan met het ondertekenen van de Eigen Verklaring (zie Bijlage 1: Eigenverklaring).

Voorts dienen de Gegadigden er rekening mee te houden dat de Gemeente en Corporatie zich het recht voorbehouden zowel gedurende de Marktselectieprocedure als gedurende de looptijd van de Koopovereenkomst en/of Turnkey overeenkomst een Onderneming te screenen indien er op grond van enig signaal dat de Gemeente of Corporatie bereikt, op welke wijze dan ook, een vermoeden rijst dat er sprake is van een ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

In de bijlage 10 van deze Selectieleidraad is het begrip 'ernstige beroepsfout' nader ingevuld en is mede opgenomen onder welke voorwaarden deze uitsluitingsgrond wordt toegepast (proportionaliteitstoets) en onder welke voorwaarden de Gemeente en/of Corporatie gerechtigd is een reeds tot stand gekomen Koopovereenkomst/Turnkey overeenkomst te wijzigen, op te schorten of te ontbinden.

4.2.4 Voorkennis & belangenverstrengeling

Diegenen die intern betrokken zijn bij de voorbereiding, de uitvoering en de beoordeling van deze Marktselectieprocedure zijn in principe uitgesloten van deelname aan deze selectieprocedure, dit naar het oordeel van de Gemeente en Corporatie. Dit geldt ook voor de daarbij betrokken externe (advies) bureaus of Ondernemingen.

4.3 Geschiktheidseisen

4.3.1 Financiële & economische draagkracht

De Gegadigde verklaart door ondertekening en indiening van de Eigenverklaring (zie Bijlage 1: Eigenverklaring), dat de financiële en economische draagkracht voldoende is om de Opgave te kunnen uitvoeren. De Gegadigde dient daarnaast een stabiele Onderneming te zijn wiens continuïteit is gegarandeerd gedurende de looptijd van de Opgave. De Gegadigde, al dan niet-controleplichtig, dient dit te verklaren door ondertekening van de Eigenverklaring (zie Bijlage 1: Eigenverklaring). De Gegadigde dient verzekerd te zijn voor wettelijke (beroeps)aansprakelijkheidsrisico's.

4.3.2 Technische bekwaamheid

Aan de hand van het indienen van referentieprojecten dient de Gegadigde aan te tonen dat hij in staat is om de activiteiten in het kader van deze Marktselectieprocedure te kunnen uitvoeren.

De Gegadigde dient aantoonbaar over de onderstaande kerncompetenties te beschikken en mag dit aantonen door middel van **maximaal vier referentieprojecten** voor de kerncompetenties tezamen. Daarbij mag één referentieproject voor meerdere kerncompetenties worden gebruikt en ook omgekeerd; één kerncompetentie aantonen met meer dan één referentie. De Gegadigde mag optioneel in een korte schriftelijke toelichting van **maximaal 250 woorden per referentieproject** aangeven waarom juist voor dit referentieproject is gekozen. De Gegadigde gebruikt hiervoor het model als bijgaand in bijlage 2a, 2b, 2c en 2d.

De Gemeente en Corporatie behouden zich het recht voor om het door Gegadigde ingediende referentieproject nader te verifiëren met betrekking tot de wijze van uitvoering van het ingebrachte referentieproject en de tevredenheid van eventuele opdrachtgever(s) en direct betrokkenen.

Kerncompetentie 1; Industrieel bouwen

Aantoonbare ervaring met het realiseren van industrieel geproduceerde woningen en appartementen, deels in opdracht van een corporatie en dus ook bekend met de Woonstandaard. Het referentieproject dient te voldoen aan alle navolgende voorwaarden:

1. Ontwikkeling en realisatie van een nieuwbouwproject bestaande uit **minimaal 25 industrieel geproduceerde woningen**;
2. De woningen hadden aantoonbaar gemiddeld maximaal **tien (10) opleverpunten per woning**;
3. Het project is uitgevoerd voor **eigen rekening en risico van Gegadigde**;
4. Het project is opgeleverd **in de periode van tien (10) jaar voorafgaand** aan de uiterste datum van Aanmelding.

Kerncompetentie 2; Circulair & Biobased Bouwen

Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en realiseren van circulaire en biobased woningbouw. Het referentieproject dient te voldoen aan alle navolgende voorwaarden:

1. Ontwikkeling en realisatie van een nieuwbouwproject bestaande uit **minimaal 25 deels circulair en biobased geproduceerde woningen** (uitgedrukt in massa %) én in het kader van circulariteit wordt gekeken naar de toekomstige circulatie (**losmaakbaarheid**);
2. Het project is uitgevoerd voor **eigen rekening en risico van Gegadigde**;
3. Het project is opgeleverd **in de periode van tien (10) jaar voorafgaand** aan de uiterste datum van Aanmelding.

Kerncompetentie 3; Energiezuinig bouwen

Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en realiseren van energiezuinige woningbouw. Het referentieproject dient te voldoen aan alle navolgende voorwaarden:

1. Ontwikkeling en realisatie van **minimaal 25 nul-op-de meter woningen**;
2. Het project is uitgevoerd voor **eigen rekening en risico van Gegadigde**;
3. Het project is opgeleverd **in de periode van tien (10) jaar voorafgaand** aan de uiterste datum van Aanmelding.

Kerncompetentie 4; Ecologie, natuur-inclusief & klimaatbestendigheid

Aantoonbare ervaring met het toepassen van ecologische, natuur inclusieve en klimaatbestendig ontwerp- en uitvoeringsprincipes in gebieds- en/of bouwprojecten. Het referentieproject(en) dient te voldoen aan **tenminste twee van de eerste drie** geformuleerde voorwaarden:

1. **Ecologie & biodiversiteit**
In het project is aandacht besteed aan biodiversiteit, bijvoorbeeld door het formuleren van ecologische doelstellingen, maatregelen met vorm van monitoring;
2. **Natuurinclusiviteit**
In het project zijn natuurinclusieve maatregelen toegepast in het gebouw en/of de openbare ruimte;
3. **Klimaatbestendigheid**
In het project zijn klimaatbestendige maatregelen toegepast, gericht op water, hitte en/of klimaatbestendige inrichting;
4. Het project is uitgevoerd voor **eigen rekening en risico van Gegadigde**;
5. Het project is opgeleverd **in de periode van tien (10) jaar voorafgaand** aan de uiterste datum van Aanmelding.

4.4 Selectiecriteria

4.4.1 Visie op de Opgave

De Gemeente en de Corporatie wil graag kennismaken van uw visie op de Opgaven voor het Host_City zoals beschreven en deels samengevat in hoofdstuk 3. De documenten als genoemd in paragraaf 3.3.4. geven daarbij informatie over de richtlijnen, beleidskaders, ambities en de ruimtelijke- en technische randvoorwaarden. Uw visie bestaat uit verschillende onderdelen en reageert op de door de Gemeente en Corporatie geformuleerde ambities. In uw visie gaat u ook in op het ‘waarom’ achter uw visie waardoor de Gemeente en Corporatie inzicht krijgen in uw ambities, overwegingen, argumentatie en bedoelingen.

Selectie criterium 1: Visie op de Stedenbouwkundige verkaveling (maximaal 45 punten)

Uw tekstuele visie beschrijft u aan de hand van de volgende vier niveaus:

1. **Gebiedsniveau:** u beschrijft op welke wijze u de beoogde eerste woningbouwontwikkeling in Zuidrand laat ontstaan binnen de context van de gegeven ‘gebiedsfilosofie’. Met andere woorden; hoe sluit deze eerste fase van de gebiedsontwikkeling aan en reageert op de bredere ambities van de gemeente voor de Zuidrand waarmee dit een logische en beloftevolle eerste fase voor de verdere ontwikkeling van de Zuidrand vormt.
2. **Wijkniveau;** u beschrijft op welke wijze u de beoogde woningbouwontwikkeling op natuurlijke wijze vormgeeft binnen het stedenbouwkundige raamwerk te vormen woonvelden rekening houdend met de landschappelijke structuur van de omgeving. U doet dit op een wijze die bijdraagt aan de ontwikkeling van de natuurwaarde en de biodiversiteit. Daarnaast zijn wij benieuwd wat uw visie is op de ontwikkeling van het sociale landschap en daarmee de sociale cohesie in onze nieuwe woonwijk.
3. **Woonveldniveau;** u beschrijft op welke wijze u de ‘vaste kern’ woningen binnen de te vormen woonvelden wilt verdelen inclusief de wijze waarop u de sociale woningbouwopgave daarbinnen een plek geeft, in welke circa verhouding, voor welke doelgroep(en), visie op vormgeving van de erfafscheidingen inclusief de natuurlijke inrichting van de openbare ruimte binnen de woonvelden waardoor de openbare ruimte, de bebouwing en de natuurlijke erfafscheidingen en de parkeer / mobiliteitsoplossingen één natuurlijk en duidelijk geheel gaan vormen.
4. **Woningniveau;** u beschrijft kort de toekomstige ‘belevingswereld’ rond de woning, door middel van bijvoorbeeld duiding van de zichtlijnen en zichtbeleving, sociale interacties, ontsluitingsprincipes van de woningen in de mogelijk verschillend vorm geven woonvelden, de situering van de woningentrees, de beoogde parkeeroplossing, aandacht de natuurlijke overgangen van privéruimtes naar het openbaar gebied.

Selectie criterium 2: Visie op Toekomstbestendigheid (maximaal 30 punten)

In dit onderdeel van uw tekstuele visie gaat u in op:

1. de door u geïdentificeerde **kansen** en **-knelpunten** en de (eventuele) beargumenteerde **keuzes** die u zou maken om deze Opgave(n) toekomstbestendig te maken;
2. het voorkomen van en omgaan met **netcongestie** door mogelijke oplossingen op zowel woning- als gebiedsniveau en zo te komen tot een **netbewust energievoorstel**;
3. de integrale samenhang tussen de ambities voor **industrieel-, biobased-, circulair- en energiebewust bouwen**;
4. de integrale samenhang tussen de **ecologische** en **klimaatbestendige** ambities op hoger schaal niveau (wijk) en de **natuurinclusieve** en **klimaatbestendige** maatregelen op lager schaalniveau (woning);
5. de realisatie van **habitats** die geschikt zijn voor gestelde **doelsoorten** en hoe deze passen in de

bestaande ecologische structuren en habitats en deze idealiter ook **versterken**, rekening houdend met het feit dat Host_City een onderdeel is van een nog verder te ontwikkelen gebied;

6. hoe uw bedrijf/concept/bouwsysteem/manier van werken inspeelt dan wel omgaat met de **stikstof problematiek**;
7. welke **concrete acties en projecten** uw onderneming heeft ondernomen om uw organisatie te verduurzamen en toekomstbestendig te maken; bijvoorbeeld het aanleggen van voedselbossen, vergroenen van het eigen bedrijf, duurzaam investeren, etc.

Ter ondersteuning mag u uiteraard ook voor selectiecriterium 2 relevante certificaten van bijvoorbeeld MPG berekening of vergelijkbaar toevoegen dan wel kort beschrijven.

Selectiecriterium 3: Referentiebeoordeling (maximaal 25 punten)

De Gemeente en Corporatie zoeken naar een ontwikkelde bouwer die aantoonbare ervaring heeft met de ontwikkeling en realisatie van een voor de Opgave 1 en 2 vergelijkbare woningbouwopgave voor zowel marktwoningen als sociale woningbouw en deze tot een succesvolle afronding heeft gebracht. De Gemeente en Corporatie vragen u om minimaal één (1) en maximaal twee (2) referentieprojecten die worden beoordeeld op aspecten zoals genoemd in de beschrijving van selectiecriterium 1 en 2.

Geef per referentieproject een **kort beschrijving** en licht toe **waarom** dit project wordt voorgesteld eventueel ondersteunt door beelden en/of foto's. De referentieproject(en) dient te voldoen aan alle navolgende voorwaarden:

1. Het referentieproject is opgeleverd in **de periode van tien (10) jaar** voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding;
2. Het project dat is uitgevoerd **voor eigen rekening en risico van gegadigde**;
3. Per opgegeven referentie graag vermelden het **adres en/of locatie referentieproject**, contactgegevens **referent** (naam/ email/ telefoonnummer) en **de opleveringsdatum** referentieproject;
4. Opgave van de VON prijzen / stichtingskosten in prijspeil 2026 van **de sociale referentiewoningen inclusief minimaal twee referenten** van de bij het project betrokken toegelaten instellingen met een **huurdersevaluatie** met minimaal een gemiddelde van een cijfer 7.

De Gemeente en de Corporatie behouden zich het recht voor om het door Gegadigde ingediende referentieproject nader te verifiëren met betrekking tot de wijze van uitvoering van het ingebrachte referentieproject en de tevredenheid van eventuele opdrachtgever(s) en direct betrokkenen en dit te betrekken bij de beoordeling.

4.4.2 Indieningsbescheiden

De Gemeente vraagt om een **samenhangende visietekst** waarin het gevraagde ten behoeve van de selectiecriteria op logische wijze samenkomt; de tekst mag eventueel worden ondersteund met eenvoudige principe (hand)schetsen ter illustratie.

De visie tekst heeft een **maximale omvang van acht pagina's op A4 formaat met maximaal 2.400 woorden**. Het is echter in deze fase nadrukkelijk **niet de bedoeling** om schetsontwerpen en/of tekeningen in te dienen als onderdeel van de gevraagde visie en worden ook niet in de beoordeling betrokken.

Selectiecriteria	Weging
S1: Visie op de Stedenbouwkundige verkaveling	45 punten
S2: Visie op Toekomstbestendigheid	30 punten
S3: Referentiebeoordeling	25 punten
Totaal:	100 punten

Tabel 1: Selectiecriteria

4.5 Beoordeling

De Aanmeldingen worden op een objectieve, transparante en éénduidige manier beoordeeld door de Beoordelingscommissie op basis van de in deze Selectieleidraad gepubliceerde eisen, uitgangspunten en Selectiecriteria. De beoordeling wordt uitgevoerd door een Beoordelingscommissie bestaande uit leden van de verschillende gemeentelijke vakafdelingen, ondersteunende diensten en de vertegenwoordiging van de Corporatie.

1. De Aanmeldingen worden gecontroleerd op volledigheid en geldigheid. Hiertoe dienen alle gevraagde documenten en (eigen) verklaringen volledig te zijn ingediend en waar nodig gedateerd en rechtsgeldig ondertekend;
2. Vervolgens vindt een toetsing plaats aan de hand van de Uitsluitingsgronden;
3. Vervolgens vindt toetsing plaats aan de Geschiktheidseisen; toetsing vindt plaats aan de hand van de door Gegadigde verstrekte gegevens betreffende de bij de kerncompetentie geformuleerde voorwaarden. De geformuleerde voorwaarden bij de kerncompetentie zijn de minimale eisen waaraan een Gegadigde moet voldoen (knock-out eisen);
4. Tot slot vindt de beoordeling plaats van de Aanmeldingen op basis van de Selectiecriteria aan de hand van de beoordelingsrichtlijn. De verschillende leden van de Beoordelingscommissie kennen ieder afzonderlijk scores toe aan de Selectiecriteria met betrekking tot hun eigen specialisme. Toekenning van het totaal aantal punten door de Beoordelingscommissie vindt uiteindelijk in consensus plaats met alle leden uit de commissie.

Er kunnen voor alle Selectiecriteria bij elkaar **maximaal 100 punten** worden behaald. Deze worden beoordeeld en met punten gewaardeerd door de verantwoordelijke vakafdelingen. Toekenning van het definitieve totaal aantal punten door de Beoordelingscommissie vindt in consensus plaats aan de hand van onderstaande kwalitatieve beoordelingsrichtlijn.

Maximaal drie (3) Gegadigden met de hoogste totaalscores komen in aanmerking voor selectie voor de Inschrijvingsfase. Van Aanmeldingen waarvan het puntentotaal na de beoordeling gelijk is, bepaalt score op Selectie criterium 1 de plaatsingsvolgorde. Indien dat ook tot een gelijke positie leidt zal door middel van loting de plaatsingsvolgorde van de gelijk geëindigde Aanmeldingen. Loting geldt ook indien de derde positie in de rangorde niet kan worden bepaald doordat meerdere Gegadigden op deze wijze een gelijke totaalscore hebben.

Beoordelingsrichtlijn Selectiefase	Toegekende punten
Uitmuntend Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende Selectie criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente en de Corporatie. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent	100% van totaal

voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. Gegadigde toont op overtuigende wijze aan dat hij de Opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.	
Heel goed Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een hele goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende Selectiecriterium. De informatie is van heel goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente en de Corporatie. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. Gegadigde toont aan dat hij de Opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren	75% van totaal
Goed Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende Selectiecriterium. De informatie is van goede kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente en de Corporatie. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. Gegadigde toont aan dat hij de Opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren	50% van totaal
Voldoende Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende Selectiecriterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de Gemeente en de Corporatie deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. Gegadigde toont aan dat hij de Opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.	20% van totaal
Onvoldoende/slecht Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende Selectiecriterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de Gemeente en de Corporatie niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de Gegadigde is aangeboden en het door de Gemeente en de Corporatie gevraagde. Gegadigde doorgrondt de Opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.	0% van totaal

Tabel 2: Beoordelingsrichtlijn

4.6 Uitnodiging tot Inschrijving

Ter afsluiting van de Selectiefase wordt door de Beoordelingscommissie een selectieadvies uitgebracht, waarna de Gemeente en Corporatie beslissen welke Gegadigden worden uitgenodigd voor deelname aan de Inschrijvingsfase. De uitslag van de Selectiefase zal zo spoedig mogelijk na de selectie aan alle Gegadigden worden gecommuniceerd via het Communicatieplatform.

Indien een uitgesloten of afgewezen Gegadigde bezwaar heeft tegen de uitsluiting of afwijzing, maakt hij dit bij de Gemeente gemotiveerd schriftelijk kenbaar binnen 7 dagen na de verzending van de mededeling van uitsluiting of afwijzing. Indien dit echter gebeurt na deze voornoemde periode en/of op de verkeerde wijze (bijvoorbeeld mondeling), zijn de rechten van uitgesloten of afgewezen Gegadigde verwerkt.

5. Instructies Aanmelding

5.1 Inleiding

Gegadigden worden gedurende de aanmeldingsperiode in de gelegenheid gesteld zich voor deze Marktselectieprocedure aan te melden. Om mee te kunnen doen aan de Marktselectieprocedure dient de Gegadigde zich aan te melden en dient de Gegadigde tenminste te voldoen aan de eisen zoals gesteld in deze Selectieleidraad.

5.2 Communicatieplatform

De Gemeente maakt bij deze Marktselectieprocedure gebruik van TenderNed als Communicatieplatform. De communicatie met betrekking tot deze procedure verloopt in principe via dit platform.

De Gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het tijdig en volledig indienen van de Aanmelding via het Communicatieplatform. Aanmeldingen die op een andere wijze worden ingediend worden geacht niet te zijn gedaan.

Indien de Gegadigde problemen ondervindt met het versturen van berichten, het indienen van gegevens en bescheiden of anderszins problemen ondervindt met het gebruik van het Communicatieplatform, dient Gegadigde contact op te nemen met de helpdesk van het Communicatieplatform.

Indien bovenstaande geen oplossing biedt, kan de Gegadigde uiteraard contact opnemen met de contactpersoon van de Gemeente voor deze Marktselectieprocedure via het in paragraaf 2.3 genoemde e-mailadres.

5.3 Tijdsschema procedure

In onderstaande tabel is het tijdsschema voor de Marktselectieprocedure opgenomen. De Gemeente en de Corporatie behouden zich nadrukkelijk het recht voor de aangegeven tijdschema aan te passen. Gegadigden worden hierover tijdig geïnformeerd via het Communicatieplatform. Met uitzondering van de wettelijk vastgestelde termijnen, kunnen Gegadigden geen rechten ontlenen aan het tijdschema.

Vragen van Gegadigden kunnen tot en met de datum vermeld in het onderstaande tijdschema via de berichtenfunctie op het Communicatieplatform worden gesteld. De vragen worden geanonimiseerd opgenomen en beantwoord in een Nota van Inlichtingen Selectiefase. Deze nota zal via het Communicatieplatform worden verstrekt.

Omschrijving	Datum & tijdstip
Publicatie Aankondiging (Selectieleidraad) op het Communicatieplatform en het Gemeentebblad	Woensdag 21 januari 2026
Uiterste datum voor indienen verzoeken om nadere inlichtingen Selectiefase + Vooraanmelding	Maandag 9 februari 2026; 12:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen (1) Selectiefase	Dinsdag 24 februari 2026
Sluitingsdatum indienen Aanmelding	donderdag 12 maart 2026; 12:00 uur
Beoordeling Aanmeldingen	vrijdag 13 maart t/m vrijdag 27 maart 2026
Mededeling selectiebeslissing + berichten van afwijzing	maandag 30 maart 2026
Verzenden uitnodiging tot Inschrijving (Inschrijvingsleidraad)	dinsdag 7 april 2026
Sluitingsdatum Inschrijving Inschrijvingsfase	Eind mei / begin juni 2026
Voorlopige gunning	Begin juli 2026
Definitieve gunning	Eind juli 2026

Tabel 3: Tijdschema Marktselectieprocedure

De Gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het tijdig en volledig indienen van de Aanmelding via het Communicatieplatform. Te laat ontvangen Aanmeldingen worden ter zijde gelegd. Het Communicatieplatform is ingericht met alle benodigde invulformulieren. Aanmeldingen die op een andere wijze worden ingediend worden niet behandeld en zijn niet ontvankelijk. Een Aanmelding is pas definitief als Gegadigde per e-mail een bevestiging van indiening heeft ontvangen. De Aanmelding heeft een minimale geldigheid van 90 dagen na de uiterste inleverdatum van de Aanmeldingen. Tijdens die periode heeft zij het karakter van een onherroepelijk aanbod.

5.4 Aanmelden

De indiening van uw Aanmelding dient uiterlijk plaats te vinden op het moment en het tijdstip zoals in tijdsschema in paragraaf 5.3 aangegeven via het in paragraaf 5.2 genoemde Communicatieplatform. Zie hiervoor de instructies op het Communicatieplatform. De Aanmelder draagt het risico voor tijdige, volledige en correcte indiening van zijn Aanmelding op het Communicatieplatform. Aanmeldingen die afwijken van procedurele eisen worden niet geaccepteerd en zonder meer uitgesloten van de procedure. Door Aanmelding verklaart de Gegadigde zich akkoord met de procedure en de voorwaarden zoals opgenomen in deze Selectieleidraad.

5.4.1 Geschiktheid en beroep op Derden

Het is Gegadigde toegestaan om een beroep te doen op Derden om zodoende aan de gestelde geschiktheidseisen te voldoen. Wanneer een beroep wordt gedaan op Derden dient dit altijd aangetoond te worden dat bij de uitvoering van de Koopovereenkomst en/of de Turnkey overeenkomst de Gegadigde daadwerkelijk kan beschikken over de desbetreffende middelen van die Derde(n). De Gemeente en de Corporatie behouden zich het recht voor nadere inlichtingen te vragen met betrekking tot het daadwerkelijk kunnen beschikken over (de middelen van) Derden. Indien Gegadigden zich willen aanmelden met een beroep op de middelen van Derden dient dit aangegeven te worden door middel van de Terbeschikkingstellingsverklaring middelen Derde (zie Bijlage 3: Terbeschikkingstellingsverklaring middelen Derden).

5.4.2 Aanmelden in Combinatie

Wanneer een Combinatie één Aanmelding indient, dient één van de combinanten zich op te stellen als penvoerder en gemachtigde om namens de Combinatie op te treden. De Combinatie geldt als één Gegadigde en mogelijk opvolgend als één Inschrijver. Na Aanmelding kan de Combinatie niet meer van combinanten wisselen. Door de Gemeente en Corporatie worden ten tijde van de Marktselectieprocedure geen bijzondere eisen gesteld aan de rechtsvorm van het samenwerkingsverband tussen combinanten.

Elke afzonderlijke combinant wordt *individueel* getoetst aan de Uitsluitingsgronden en *de grootste combinant* van de combinatie wordt getoetst aan de eisen ten aanzien van financiële & economische draagkracht door middel van het invullen van de Eigenverklaring (zie Bijlage 1: Eigenverklaring). Combinanten worden achtereenvolgens *gezamenlijk* getoetst aan de kerncompetenties én worden aan de hand van de Selectiecriteria beoordeeld.

Voor de combinanten geldt jegens de Gemeente en Corporatie een hoofdelijke aansprakelijkheid. Daartoe dienen de combinanten zich als Combinatie aan te melden door middel van de Combinatieverklaring en deze ingevuld en rechtsgeldig ondertekend door iedere combinant bij te voegen (zie Bijlage 4:).

5.5 Rangorddocumenten

De Opgave(n) zal door de winnende Inschrijver worden uitgevoerd overeenkomstig de volgende rangorde van documenten:

1. De Koopovereenkomst inclusief de daarbij behorende Bijlagen en de Turnkey overeenkomst inclusief de daarbij behorende Bijlagen;
2. Inschrijvingsdocumentatie;
3. De vragen en antwoorden uit de Nota van Inlichtingen 2;
4. Inschrijvingsleidraad;
5. Aanmeldingsdocumentatie;
6. De vragen en antwoorden uit de Nota van Inlichtingen 1;
7. Selectieleidraad;

Voor zover deze documenten met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleert het eerdergenoemde document boven het later genoemde.

5.6 Checklist Aanmelding

Ten behoeve van de (voor)selectie voor deze marktselectie dienen de onderstaande stukken overgelegd te worden. De navolgende tabel is een samenvatting van de door dit document uitgevraagde stukken. De Aanmelding dient te bestaan uit de volgende documenten:

#	Omschrijving	Document
1	Eigenverklaring	Bijlage 1: Eigenverklaring
2	Inschrijving handelsregister	Uittreksel Kamer van Koophandel, niet ouder dan 6 maanden na datum van Aanmelding.
3	Kerncompetentie 1	Bijlage 2A
4	Kerncompetentie 2	Bijlage 2B
5	Kerncompetentie 3	Bijlage 2C
6	Kerncompetentie 4	Bijlage 2D
7	Visie op de Opgave in drie onderdelen ten behoeve van S1 t/m S3	Vrije tekst vorm, maximaal acht pagina's A4 formaat, maximaal 2.400 woorden.
Optioneel / indien van toepassing:		

8	Terbeschikkingstellingsverklaring middelen Derden	Bijlage 3: Terbeschikkingstellingsverklaring middelen Derden
9	Verklaring gezamenlijke & hoofdelijke aansprakelijkheid	Bijlage 4: Combinatieverklaring

Tabel 4: Checklist Indieningsbescheiden Aanmelding

6. Vervolprocedure

6.1 Inschrijvingsfase

In de tweede ronde van deze Marktselectieprocedure, de Inschrijvingsfase, worden de Inschrijvers uitgenodigd een Inschrijving te doen op basis van wat wordt gevraagd in de Inschrijvingsleidraad. De Inschrijvingsleidraad beschrijft de wijze waarop de Gemeente en Corporatie tot Voorlopige Gunning wensen over te gaan aan één Inschrijver voor Opgave 1 en één Inschrijver voor Opgave 2. Dialooggesprekken met de Inschrijvers maken onderdeel uit van de Inschrijvingsfase. Tevens wordt uitleg gegeven over de beoordelingsprocedure en de Gunningscriteria 1 & 2 op basis waarvan de Inschrijving 1 en Inschrijving 2 worden beoordeeld. Inschrijvers dienen in de Inschrijvingsfase voor zowel Opgave 1 én Opgave 2 een Inschrijving te doen. Inschrijven op enkel Opgave 1 of Opgave 2 is niet mogelijk en leidt tot niet-ontvankelijkheid. Eén Inschrijver kan na beoordeling ook beide Opgaven gegund krijgen.

De Inschrijvers worden gevraagd om ten behoeve van Opgave 1 een planvoorstel op SO niveau te doen op woningniveau inclusief de inrichting van de woonvelden beschrijvingen en toelichtingen conform het gevraagde in de Inschrijvingsfase. Daarbij geldt als eis dat het grondbod voor de 223 marktwoningen minimaal € 20.700.000,- (prijspeil 1 januari 2026 exclusief BTW) moet bedragen én mag het plafondbedrag voor het woonrijpen van de woonvelden van maximaal € 2.100.000,-(prijspeil 1 januari 2026 exclusief BTW) niet worden overschreden.

De Inschrijvers worden gevraagd om ten behoeve van Opgave 2 om technische beschrijvingen en toelichtingen conform het gevraagde in de Inschrijvingsfase. Daarbij geldt als eis dat het plafondbedrag voor de totale stichtingskosten exclusief sociale grondprijs maximaal € 17.325.000,- (prijspeil 1 januari 2026 exclusief BTW) niet worden overschreden. Dit bedrag is gebaseerd op 77 woningen en de categorieën PMC 3 en PMC 7 uit woonstandaard 4.0. PMC 3 met een minimaal oppervlak van 85 m2 gbo en minimaal 3 slaapkamers. Indien er appartementen komen geldt PMC 7, een driekamerappartement met lift, met een minimaal oppervlak van 65 m2 gbo en minimaal 2 slaapkamers.

De Gemeente en de Corporatie zijn voornemens om aan de Inschrijvers die de Opgaven uiteindelijk niet gegund krijgen maar wel een ontvankelijke en volledige Inschrijving hebben gedaan, een deelnamevergoeding te verlenen van € 30.000,- exclusief BTW per Inschrijver.

Voor de gunningcriteria met betrekking tot toekomstbestendigheid willen we gebruik maken van de sub-gunningscriteria uit de 'tendertool² voor toekomstbestendige uitvragen' die is ontwikkeld in het kader van de *Samenwerkingsagenda Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling*. Indicatoren welke worden gebruikt in deze tool komen voor wat betreft taal, toepassing en bepalingsmethoden 1 op 1 overeen met de indicatoren uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (CTB) en Het Nieuwe Normaal (HNN).

In de Inschrijvingsleidraad worden de Minimeisen en de definitieve (sub)Gunningscriteria en hun onderlinge weging beschreven. Eén van de eisen waaraan de Inschrijving zal worden getoetst, is dat het grondbod van Inschrijver minimaal gelijk moet zijn aan het minimale grondbod.

Concept Gunningscriteria 1 ten behoeve van Opgave 1

Kwaliteit (70 - 65%)

- G1. Planvoorstel (verkaveling, programma, segmentering, etc.)
- G2. Toekomstbestendigheid (energie, circulair, bio-based, etc.)
- G3. Beeldkwaliteit

Prijs (30 - 35%)

² <https://nkbb.org/doc/tool-voor-toekomstbestendig-uitvragen/>

- G4. Grondprijs voor bouwrijpe uitgifte
- G5. Prijs inrichting woonvelden

Tabel 5: Concept Gunningscriteria 1

Concept Gunningscriteria 2 ten behoeve van Opgave 2

Kwaliteit (70 - 65%)

- G1. Woonkwaliteit en functionaliteit; prettig, veilig en toekomstbestendig wonen, plattegrondkwaliteit en bruikbaarheid (flexibiliteit, levensloopgeschiktheid), buitenruimte toegankelijkheid etc.).
- G2. Toekomstig bestendigheid (energie, biobased, hittestress, NIKA, etc).
- G3. Betaalbaarheid voor verhuurder (lage onderhoudskosten door beperking installaties, Onderhoudsarme oplossingen over de levensduur op basis van onderbouwde MJOB).
- G4. Betaalbaarheid voor huurder (totale woonlast voor de huurder, door beperking van servicekosten, lage energielasten door ontwerp en installaties).

Prijs (30 - 35%)

- G5. Turnkey prijs

Tabel 6: Concept Gunningscriteria 2

Voor de beoordeling worden de Inschrijvingen getoetst aan de gunningscriteria om te komen tot de Inschrijving met de *beste prijs- en kwaliteitverhouding* (PKV). In bovenstaande tabel 5 zijn de concept Gunningscriteria opgenomen. De Gemeente behoudt zich nadrukkelijk het recht voor de Gunningscriteria, die worden benoemd in dit document, nog nader aan te passen, anders te definiëren en/of met andere weging op te nemen in de Inschrijvingsleidraad die wordt verstuurd aan de geselecteerde Gegadigden.

Bij de beoordeling van de Inschrijvingen in de tweede ronde worden prijs en kwaliteit onafhankelijk van elkaar beoordeeld om daarna pas in consensus tot één gemotiveerd eindoordeel te komen.

Nadat is beoordeeld en vastgesteld welke Inschrijver(s) de beste Inschrijving heeft gedaan voor Opgave 1 en 2, wordt deze Inschrijver(s) als beoogde contractpartij uitgenodigd voor de daaropvolgende contract- en ontwikkelfase. De overige Inschrijvers worden hiervan op de hoogte gebracht via het Communicatieplatform. Verdere details over de gunningsprocedure worden nader omschreven in de Inschrijvingsleidraad.

Na de Definitieve Gunning sluit de Gemeente met de winnende Inschrijver de Koopovereenkomst die de Inschrijver in de gelegenheid stelt om binnen de daarin gestelde voorwaarden en bepalingen de ingediende Inschrijving uit te ontwikkelen. De Gemeente zal een garantiestelling vragen vanaf het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst voor de verplichtingen die worden aangegaan.

Na de Definitieve Gunning sluit de Corporatie met de winnende Inschrijver de Turnkey overeenkomst die de Inschrijver in de gelegenheid stelt om binnen de daarin gestelde voorwaarden en bepalingen de ingediende Inschrijving tot realisatie te brengen. De Corporatie zal een garantiestelling vragen vanaf het moment van het sluiten van de Turnkey overeenkomst voor de verplichtingen die worden aangegaan. Aandachtspunt hierbij vormt de aantoonbaar beschikbare productiecapaciteit om de woningen te produceren in 2028.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Eigenverklaring

Deze bijlage dient volledig ingevuld en - voor zover dit staat aangegeven - rechtsgeldig ondertekend te zijn. Met rechtsgeldig ondertekend wordt bedoeld ondertekend door de bij de Kamer van Koophandel geregistreerde vertegenwoordigingsbevoegde, of een gelijkwaardig document, zoals een rechtsgeldige machtiging, waaruit blijkt dat de ondertekenaar bevoegd is de onderneming te vertegenwoordigen en te binden.

In het geval de Gegadigde een Combinatie is, is sprake van een rechtsgeldige ondertekening wanneer:

1. bij een Combinatie met rechtspersoonlijkheid: indien de Eigenverklaring ondertekend is door (een) bevoegde vertegenwoordiger(s) van de Combinatie;
2. bij een Combinatie dat nog geen rechtspersoonlijkheid heeft aangenomen: indien de Eigenverklaring bevoegdelijk door alle Deelnemers van de Combinatie is ondertekend.

Ondergetekende verklaart hierbij dat:

1. Integriteit

- 1.1. Zijn Onderneming, of een bestuurder ervan, in de vijf jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving, niet bij **een onherroepelijk rechterlijke uitspraak** is veroordeeld wegens één van de nakomende omstandigheden; deelneming aan een criminele organisatie, betrokken bij (ambtelijke) omkoping en fraude, witwassen van geld, terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten, kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel of wegens andere ernstige strafbare feiten die de professionele integriteit en beroepsmoraliteit van de Onderneming of haar bestuurders aantasten.
- 1.2. Zijn Onderneming niet is een Onderneming die in staat van **faillissement, vereffening, surséance van betaling of akkoord verkeert**, dan wel zijn werkzaamheden heeft gestaakt of in een andere soortgelijke toestand verkeert ingevolge een gelijkwaardige procedure van de nationale wettelijke regeling.
- 1.3. Zijn Onderneming niet is een Onderneming waarvoor **faillissement is aangevraagd of waartegen een procedure van vereffening of surséance van betaling of akkoord**, dan wel een andere soortgelijke procedure die in de nationale wettelijke regeling is voorzien aanhangig is gemaakt.
- 1.4. Zijn Onderneming te allen tijde aan zijn verplichtingen te hebben voldaan inzake de betaling van de **sociale verzekeringspremies en belastingen**, overeenkomstig de op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen.
- 1.5. Zijn Onderneming niet is een Onderneming die in de uitoefening van zijn beroep **een ernstige fout** heeft begaan, vastgesteld op elke grond die de Gemeente en Corporatie aannemelijk kunnen maken (Bijlage 10).
- 1.6. Zijn Onderneming niet is een Onderneming die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan **valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen** of die deze inlichtingen niet heeft verstrekt.

2. Geschiktheidseisen

- 2.1. Gegadigde verklaart dat de Onderneming **de financiële en economische draagkracht** voldoende is om de Opgave uit te kunnen voeren. Dit vertalen de Gemeente en Corporatie naar de volgende financiële eisen voor deze Opgaven.
 1. Een solvabiliteit (eigen vermogen / vreemd vermogen * 100%) van ten minste 20%;
 2. Een current ratio (vlottende activa + liquide middelen / kort vreemd vermogen) van ten minste

- 1,1;
3. Een gemiddelde jaaromzet over de afgelopen drie boekjaren (2022, 2023 en 2024) van ten minste € 40.000.000,-.
- 2.2. Zijn Onderneming **haar continuïteit gegarandeerd** gedurende de looptijd van de Opgave(n). Indien deze Onderneming controleplichtig is, dus geen continuïteitsparagraaf heeft in de meest recente accountantsverklaring waarin een negatieve continuïteitsverwachting is opgenomen. In de Inschrijvingsfase kan de Gemeente / Corporatie van de Inschrijver een goedkeurende accountantsverklaring vragen betreffende de meest recente jaarrekening waaruit bovenstaande blijkt. Voor niet-controleplichtige Ondernemingen volstaat een beoordelings- of samenstellingsverklaring.
- 2.3. Zijn onderneming verzekerd is voor wettelijke **(beroeps)aansprakelijkheidsrisico's**, deze verzekering dient een dekking te hebben van minimaal € 5,0 mln. per gebeurtenis voor materiele schade en € 5,0 mln. voor dood of letsel van personen. De verzekering dient een einddatum te kennen die gelegen is vier jaar na het tijdstip waarop de Gemeente de grond zal leveren en vier jaar na het tijdstip dat de Corporatie de Turnkey overeenkomst sluit. De Gegadigde dient desgevraagd, na voorlopige gunning, een kopie van het polis blad te kunnen overleggen ter verificatie.
- 2.4. Zijn Onderneming **voldoet aan de in de Selectieleidraad gestelde eisen** met betrekking tot de gevraagde relevante beroepsbekwaamheid om de Opgave uit te voeren (kerncompetenties).
- 2.5. Indien zijn Onderneming zich aanmeldt als combinant in een Combinatie, wordt elke **afzonderlijke combinant individueel getoetst** aan de Uitsluitingsgronden als genoemd in artikel 1 van deze eigenverklaring.
- 2.6. Indien zijn Onderneming zich aanmeldt als combinant in een Combinatie, dient de **grootste Gegadigde** (penvoerder) die onderdeel uitmaakt van die Combinatie **zelfstandig te voldoen** aan de eisen gesteld in lid 1 van dit artikel.
- 2.7. Indien zijn Onderneming zich aanmeldt als Combinatie, mogen de Ondernemingen die onderdeel uitmaken van die Combinatie **gezamenlijk voldoen** aan de eisen als gesteld in lid 4 van dit artikel.

3. Beschikbare informatie

- 3.1. De Selectieleidraad, inclusief alle bijbehorende documenten, is met grote zorg samengesteld. De Gemeente / Corporatie verwacht van de Gegadigden een proactieve houding. Dit betekent, dat Gegadigden verplicht zijn de Gemeente / Corporatie - voorafgaand aan de datum van Aanmelding - in kennis te stellen dan wel om opheldering te vragen in geval van **fouten, omissies of tegenstrijdigheden** in de selectiedocumenten, zodat de Gemeente / Corporatie deze tijdig kan herstellen. De Gemeente / Corporatie zal aan het uitblijven van vragen het vertrouwen ontnemen, dat de marktselectie zonder bezwaar kan worden voortgezet en tot ontvangst van Aanmeldingen kan worden overgegaan.
- 3.2. De Gegadigde zal de Gemeente / Corporatie niet aansprakelijk stellen voor enige incompleetheid, tegenstrijdigheid en/of onjuistheid van dan wel tussen aan de Gegadigde verstrekte stukken/informatie, al dan niet behorende tot de Marktselectiedocumenten. De Gemeente / Corporatie aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid of volledigheid van deze informatie; de Gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het verifiëren van de informatie en het trekken van conclusies op basis daarvan.

4. Geheimhouding & publiciteit

- 4.1. De Gegadigde zal de Marktselectiedocumenten en alle andere informatie die hem op enige andere wijze is verstrekt of bekend gemaakt in het kader van de Procedure, als **vertrouwelijk behandelen en als geheim beschouwen**, ongeacht de vorm waarin deze informatie wordt aangeboden.
- 4.2. De Gegadigde zal alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen treffen voor een **veilige bewaring en/of**

- digitale opslag** van vertrouwelijke en geheime informatie. De informatie mag niet langer worden bewaard dan noodzakelijk voor het doel van de Procedure en dient na afloop van de procedure te worden vernietigd of verwijderd.
- 4.3. De Gegadigde zal de vertrouwelijke en geheime informatie uitsluitend gebruiken voor het doel waarvoor deze is verstrekt, te weten deelname aan de Marktselectieprocedure. Het is niet toegestaan de informatie op enige wijze te exploiteren, toe te passen of te gebruiken voor andere doeleinden.
 - 4.4. De Gegadigde zal medewerking verlenen aan toezicht door of namens de Gemeente op het gebruik van vertrouwelijke Informatie.
 - 4.5. De Gegadigde zal geen enkele informatie welke in het kader van deze procedure beschikbaar komt, **aan Derden ter beschikking** stellen, met uitzondering van voor het onderhavige project door zijn Onderneming in te schakelen partners, Onderaannemers en/of adviseurs; in een dergelijk geval blijft ondergetekende verantwoordelijk voor de geheimhouding door die in te schakelen partners, Onderaannemers en/ of hulppersonen.
 - 4.6. De Gegadigde zal vanuit zijn Onderneming **geen publiciteit** aan deze Opgave geven, c.q. danwel door zijn Onderneming voor de Opgave in te schakelen partners, Onderaannemers en/ of hulppersonen, op straffe van uitsluiting, anders dan na schriftelijke toestemming van de Gemeente en Corporatie.
 - 4.7. De verplichting tot geheimhouding geldt niet voor informatie die:
 - a. reeds publiekelijk toegankelijk is op het moment van bekendmaking;
 - b. reeds rechtmatig in bezit was van Gegadigde voorafgaand aan bekendmaking;
 - c. door Gegadigde te goeder trouw via een derde is verkregen zonder plicht tot geheimhouding;
 - d. onafhankelijk door Gegadigde is ontwikkeld;
 - e. op grond van wettelijke bepalingen of verzoek van toezichthoudende instanties moet worden bekendgemaakt.
 - 4.8. Alleen de Gemeente / Corporatie is gerechtigd om gebruik te maken van het door zijn Onderneming beschikbare **gestelde materiaal ten behoeve van publicatie**, vermenigvuldiging of tentoonstellingsdoeleinden.
 - 4.9. De verplichting tot geheimhouding blijft van kracht gedurende de Marktselectieprocedure en, indien door de Gemeente expliciet aangegeven, tot drie (3) jaar na beëindiging van de Marktselectieprocedure, tenzij de informatie inmiddels openbaar is geworden buiten toedoen van Gegadigde.
 - 4.10. De Gegadigde is volledig aansprakelijk voor alle schade die de Gemeente / Corporatie lijdt als gevolg van schending van deze bepaling.
 - 4.11. Bij overtreding van de verplichting tot geheimhouding verbeurt de Gegadigde een direct opeisbare boete van € 2.500 per gebeurtenis, met een maximum van € 10.000, onverminderd het recht van de Gemeente / Corporatie op aanvullende schadevergoeding.

5. Juridische binding

- 5.1. Van **aanvaarding van de Inschrijving** door de Gemeente en/of de Corporatie is pas sprake als de Koopovereenkomst en/of Turnkey overeenkomst tot stand is gekomen. Voor dat moment bestaat voor de Gemeente en Corporatie geen enkele (precontractuele) binding jegens een Gegadigde. Gegadigde zal nimmer enige exclusiviteit claimen jegens de Gemeente en Corporatie ten aanzien van de onderhandelingen en/of de procedure, behoudens de exclusiviteit en binding die voortvloeien uit de Koopovereenkomst (en daaruit voortvloeiende overeenkomsten).
- 5.2. Gegadigde erkent het recht van de Gemeente en de Corporatie om – indien partijen er niet in slagen om de Koopovereenkomst en Turnkey overeenkomst met elkaar te sluiten – een **overeenkomst te sluiten met een andere Gegadigde**, zonder dat de Gemeente en/of Corporatie

dan gehouden is tot het betalen van een kosten- en/of schadevergoeding (behoudens de deelnamevergoeding) aan de Inschrijvers aan wie de Opgave uiteindelijk niet wordt gegund.

- 5.3. Gegadigden zijn zich er van bewust dat Voorlopige Gunning, Definitieve Gunning en het sluiten van de Koopovereenkomst en de Turnkey overeenkomst te allen tijde geschieden **onder voorbehoud van instemming van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente en bestuurders van de Corporatie** en dat daar derhalve slechts juridische binding uit voortvloeit indien en nadat al die beslissingsbevoegde organen een dergelijk besluit hebben genomen.

6. Slotbepalingen

- 6.1. Inschrijvers toegelaten tot de Inschrijvingsfase dienen voor **zowel Opgave 1 én Opgave 2 een Inschrijving doen**. Inschrijven op enkel Opgave 1 of Opgave 2 is niet mogelijk en leidt tot niet-ontvankelijkheid, een Inschrijver kan na beoordeling ook beide Opgaven gegund krijgen.
- 6.2. **Voorwaardelijke Aanmeldingen en Inschrijvingen zijn ongeldig**. Algemene Voorwaarden en andere voorwaarden (zoals voorbehouden) van de Gegadigden worden hierbij expliciet van de hand gewezen.
- 6.3. Gegadigden en Inschrijvers **zullen gedurende de gehele Marktselectieprocedure moeten voldoen aan alle gestelde eisen** om voor gunning in aanmerking te komen. Voldoet een Gegadigde op de beschreven momenten niet aan de in deze Selectieleidraad genoemde eisen dan is de Gemeente/Corporatie gerechtigd de betreffende Gegadigde uit te sluiten van deelname aan de Marktselectieprocedure en een andere opeenvolgende geschikte Gegadigde tot de Inschrijvingsfase toe te laten.
- 6.4. De Gegadigde kan worden verzocht nadere inlichtingen te verstrekken in het kader van onderzoek op basis van **de Wet Bibob** en met inachtneming van de **Beleidsregel voor de toepassing van de wet Bibob gemeente Apeldoorn**. Indien de Gemeente gedurende de Marktselectieprocedure of tussen het moment van Definitieve gunning en de levering van de gronden tot het vermoeden komt dat zij met de levering van de gronden ernstig gevaar loopt medewerking te verlenen aan het benutten van crimineel verkregen vermogen en/of het plegen van strafbare feiten (recidive) kan zij besluiten haar medewerking aan de levering van gronden te weigeren of in te trekken.
- 6.5. Gegadigden kunnen **geen aanspraak maken op schadevergoeding** van welke aard dan ook of op vergoeding van gederfde winst of andere schade op grond van: Aanmelding of Inschrijving, een verzoek tot verduidelijking van de Aanmelding of Inschrijving, een verzoek tot verlenging van de gestanddoeningstermijn van de Inschrijving, mededelingen of gedragingen van (medewerkers van) de Gemeente/Corporatie voorafgaand aan het Selectiebesluit of Gunningsbeslissing, het besluit van de Gemeente/Corporatie om de Marktselectieprocedure af te breken. Aan de Gemeente/Corporatie kunnen ook geen kosten in rekening worden gebracht in verband met het aanmelden en de daarvoor uit te voeren werkzaamheden.
- 6.6. De Gemeente/Corporatie behoudt zich het recht voor om een Gegadigde die **in strijd handelt** (of heeft gehandeld) met de voorwaarden die blijken uit de Marktselectiedocumenten uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze Marktselectieprocedure of om een eventuele Koopovereenkomst die met die partij is gesloten onmiddellijk te ontbinden, een en ander zonder dat de Gemeente verplicht is tot enige kosten- en/of schadevergoeding.
- 6.7. De Gemeente/Corporatie behoudt zich het recht voor alle door Gegadigde verstrekte **gegevens en verklaringen op hun juistheid te controleren**, alsmede om zonder de Gegadigde daarover te informeren, informatie over hem in te winnen, openbare bronnen van informatie (zoals Handelsregister en het Insolventieregister) en het Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC) te raadplegen. Indien tijdens de Marktselectieprocedure blijkt dat door een Gegadigde onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt en/of wat door Gegadigde is aangeboden niet kan worden

- nagekomen, wordt Gegadigde van verdere deelname uitgesloten. De Gemeente/Corporatie behoudt zich het recht voor de gesloten Koopovereenkomst/Turnkey overeenkomst te ontbinden in geval van onjuiste en/of onvolledige informatie en/of het niet nakomen van wat door Gegadigde is aangeboden.
- 6.8. De Gemeente/Corporatie behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor 1) de Marktselectieprocedure tussentijds om haar moverende redenen **af te breken** en 2) **het tijdschema te wijzigen** (met uitzondering van eventuele wettelijk vastgestelde termijnen).
- 6.9. De **Nederlandse taal** is voertaal in deze Marktselectieprocedure, dit betekent dat alle door de Gegadigde aan de Gemeente/Corporatie verstrekte informatie, stukken, mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen dienen te zijn gesteld in de Nederlandse taal.
- 6.10. Op deze Marktselectieprocedure is **Nederlands recht** van toepassing, alle geschillen, welke ook – daaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van de Aanmelding, die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Gemeente/Corporatie en Gegadigde mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde rechter van Rechtbank Gelderland.
- 6.11. Door ondertekening van onderhavig document verklaart Gegadigde dat hij kennis genomen heeft van de beschikbare Marktselectiedocumenten, dat die hem voldoende duidelijk zijn en dat hij die **integraal en onvoorwaardelijk accepteert**. Het is een Gegadigde niet toegestaan om wijzigingen en/of verwijderingen aan te brengen in deze Marktselectiedocumenten. Indien een Gegadigde vragen heeft over de inhoud en/of strekking van deze Voorwaarden, dan dient hij die voorafgaand aan het indienen van zijn aanmelding schriftelijk aan de Gemeente/Corporatie te stellen.
- 6.12. Gegadigde die onderhavig document, een Aanmelding en/of een Inschrijving heeft ondertekend, verklaart dat hij er jegens de Gemeente voor in staat dat hij (samen met de eventuele medeondertekenaars) **bevoegd is de Onderneming rechtsgeldig te vertegenwoordigen**.

Aldus naar waarheid opgemaakt:

Naam onderneming:

Naam functionaris:

Datum:

Plaats:

Handtekening:

Bijlage 2a: Model beschrijving referentieproject kerncompetentie 1

Deze bijlage dient volledig ingevuld en - voor zover dit staat aangegeven - rechtsgeldig ondertekend te zijn. Met rechtsgeldig ondertekend wordt bedoeld ondertekend door de bij de Kamer van Koophandel geregistreerde vertegenwoordigingsbevoegde, of een gelijkwaardig document, zoals een rechtsgeldige machtiging, waaruit blijkt dat de ondertekenaar bevoegd is de onderneming te vertegenwoordigen en te binden.

Gegadigden dienen aantoonbaar over de in deze leidraad gevraagde kerncompetenties te beschikken. Gegadigde dient voor **kerncompetentie 1** deze bijlage volledig en naar waarheid in te vullen alsmede een korte toelichting te geven waarom Gegadigde juist voor dit referentieproject heeft gekozen.

Gegevens referentieproject	
Kerncompetentie 1: Industrieel bouwen	
Naam van het referentieproject:	
Adres / locatie referentieproject:	
Contactgegevens referent (naam/ email/ telefoonnummer):	
Bestaat het referentieproject uit minimaal 25 industrieel gebouwde woningen ?	<i>Ja / nee</i>
De woningen hadden aantoonbaar gemiddeld maximaal tien (10) opleverpunten per woning;	<i>Ja / nee</i>
Is het referentieproject voor eigen rekening en risico ontwikkeld?	<i>Ja / nee</i>
Is het project opgeleverd in de periode van tien (10) jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding?	<i>Ja / nee</i>
<i>Toelichting maximaal 250 woorden bijgevoegd en maximaal 2A4 per referentie.</i>	

Aldus naar waarheid opgemaakt:

Naam functionaris:

Datum:

Plaats:

Handtekening:

Bijlage 2b: Model beschrijving referentieproject kerncompetentie 2

Deze bijlage dient volledig ingevuld en - voor zover dit staat aangegeven - rechtsgeldig ondertekend te zijn. Met rechtsgeldig ondertekend wordt bedoeld ondertekend door de bij de Kamer van Koophandel geregistreerde vertegenwoordigingsbevoegde, of een gelijkwaardig document, zoals een rechtsgeldige machtiging, waaruit blijkt dat de ondertekenaar bevoegd is de onderneming te vertegenwoordigen en te binden.

Gegadigden dienen aantoonbaar over de in deze leidraad gevraagde kerncompetenties te beschikken. Gegadigde dient voor **kerncompetentie 2** deze bijlage volledig en naar waarheid in te vullen alsmede een korte toelichting te geven waarom Gegadigde juist voor dit referentieproject heeft gekozen.

Gegevens referentieproject	
Kerncompetentie 2: Circulair & biobased bouwen	
Naam van het referentieproject:	
Adres / locatie referentieproject:	
Contactgegevens referent (naam/ email/ telefoonnummer):	
Bestaat het referentieproject uit minimaal 25 deels biobased en circulaire woningen?	<i>Ja / nee</i>
Is het referentieproject voor eigen rekening en risico ontwikkeld?	<i>Ja / nee</i>
Is het project opgeleverd in de periode van tien (10) jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding?	<i>Ja / nee</i>
<i>Toelichting maximaal 250 woorden bijgevoegd en maximaal 2A4 per referentie.</i>	

Aldus naar waarheid opgemaakt:

Naam functionaris:

Datum:

Plaats:

Handtekening:

Bijlage 2c: Model beschrijving referentieproject kerncompetentie 3

Deze bijlage dient volledig ingevuld en - voor zover dit staat aangegeven - rechtsgeldig ondertekend te zijn. Met rechtsgeldig ondertekend wordt bedoeld ondertekend door de bij de Kamer van Koophandel geregistreerde vertegenwoordigingsbevoegde, of een gelijkwaardig document, zoals een rechtsgeldige machtiging, waaruit blijkt dat de ondertekenaar bevoegd is de onderneming te vertegenwoordigen en te binden.

Gegadigden dienen aantoonbaar over de in deze leidraad gevraagde kerncompetenties te beschikken. Gegadigde dient voor **kerncompetentie 3** deze bijlage volledig en naar waarheid in te vullen alsmede een korte toelichting te geven waarom Gegadigde juist voor dit referentieproject heeft gekozen.

Gegevens referentieproject	
Kerncompetentie 3: Energiezuinig bouwen	
Naam van het referentieproject:	
Adres/ locatie referentieproject:	
Contactgegevens referent (naam/ email/ telefoonnummer):	
Bestaat het referentieproject uit minimaal 25 nul-op-de meter woningen?	<i>Ja / nee</i>
Is het referentieproject voor eigen rekening en risico ontwikkeld?	<i>Ja / nee</i>
Is het project opgeleverd in de periode van tien (10) jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding?	<i>Ja / nee</i>
<i>Toelichting van maximaal 250 woorden bijgevoegd en maximaal 2A4 per referentie.</i>	

Aldus naar waarheid opgemaakt:

Naam functionaris:

Datum:

Plaats:

Handtekening:

Bijlage 2d: Model beschrijving referentieproject kerncompetentie 4

Deze bijlage dient volledig ingevuld en - voor zover dit staat aangegeven - rechtsgeldig ondertekend te zijn. Met rechtsgeldig ondertekend wordt bedoeld ondertekend door de bij de Kamer van Koophandel geregistreerde vertegenwoordigingsbevoegde, of een gelijkwaardig document, zoals een rechtsgeldige machtiging, waaruit blijkt dat de ondertekenaar bevoegd is de onderneming te vertegenwoordigen en te binden.

Gegadigden dienen aantoonbaar over de in deze leidraad gevraagde kerncompetenties te beschikken.

Gegadigde dient voor **kerncompetentie 4** deze bijlage volledig en naar waarheid in te vullen alsmede een korte toelichting te geven waarom Gegadigde juist voor dit referentieproject heeft gekozen.

Gegevens referentieproject	
Kerncompetentie 4: Ecologie, natuur en klimaat	
Naam van het referentieproject:	
Adres/ locatie referentieproject:	
Contactgegevens referent (naam/ email/ telefoonnummer):	
Ecologie & biodiversiteit In het project is aandacht besteed aan biodiversiteit, bijvoorbeeld door het formuleren van ecologische doelstellingen, maatregelen inclusief vorm van monitoring.	<i>Ja / nee</i>
Natuurinclusiviteit In het project zijn natuurinclusieve maatregelen toegepast in het gebouw en/of de openbare ruimte.	<i>Ja / nee</i>
Klimaatbestendigheid In het project zijn klimaatbestendige maatregelen meegenomen, gericht op water, hitte en/of klimaatbestendige inrichting.	<i>Ja / nee</i>
<i>Van bovenstaande drie aspecten moeten er tenminste twee met 'ja' dienen te worden beantwoord.</i>	
Is het referentieproject voor eigen rekening en risico ontwikkeld?	<i>Ja / nee</i>
Is het project opgeleverd in de periode van tien (10) jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding?	<i>Ja / nee</i>
<i>Toelichting van maximaal 250 woorden bijgevoegd en maximaal 2A4 per referentie.</i>	

Aldus naar waarheid opgemaakt:

Naam functionaris:

Datum:

Plaats:

Handtekening:

Bijlage 3: Terbeschikkingstellingsverklaring middelen Derden

Deze verklaring invullen indien gebruik wordt gemaakt van Derden om aan de Geschiktheidseisen te voldoen. Als Gegadigde zich beroept op meerdere Derden, zullen evenzoveel verklaringen moeten worden ingediend.

Deze bijlage dient volledig ingevuld en - voor zover dit staat aangegeven - rechtsgeldig ondertekend te zijn. Met rechtsgeldig ondertekend wordt bedoeld ondertekend door de bij de Kamer van Koophandel geregistreerde vertegenwoordigingsbevoegde, of een gelijkwaardig document, zoals een rechtsgeldige machtiging, waaruit blijkt dat de ondertekenaar bevoegd is de onderneming te vertegenwoordigen en te binden.

Ondergetekende Derde als bedoeld in paragraaf 5.4.1 van de Selectieleidraad, op wiens middelen en/of bekwaamheid een beroep wordt gedaan;

Naam Onderneming/Derde:

Adres:

Plaats:

verklaart ten behoeve van de Gegadigde dat in het kader van de Opgave aansprakelijkheid te aanvaarden tegenover de Gemeente voor het daadwerkelijk beschikbaar stellen van de middelen waarvoor Gegadigde ten voldoening aan de minimale Geschiktheidseisen jegens de Gemeente heeft verklaard ondergetekende te zullen inzetten. Indien de Opgaven niet wordt gegund aan de Gegadigde vervalt de aansprakelijkheid.

Aldus naar waarheid opgemaakt:

Naam functionaris **Derde**:

Functie:

Datum:

Plaats:

Handtekening:

Naam functionaris **Gegadigde**:

Functie:

Datum:

Plaats:

Handtekening:

Bijlage 4: Combinatieverklaring

Gegadigde geeft door middel van dit formulier een samenwerkingsverband op. Alle Combinanten van het samenwerkingsverband, die samen Aanmelden, dienen dit formulier te ondertekenen.

Deze bijlage dient volledig ingevuld en - voor zover dit staat aangegeven - rechtsgeldig ondertekend te zijn. Met rechtsgeldig ondertekend wordt bedoeld ondertekend door de bij de Kamer van Koophandel geregistreerde vertegenwoordigingsbevoegde, of een gelijkwaardig document, zoals een rechtsgeldige machtiging, waaruit blijkt dat de ondertekenaar bevoegd is de onderneming te vertegenwoordigen en te binden.

Ondergetekenden, hierna te noemen: de Combinanten, verklaren:

1. akkoord te gaan met de aanvaarding van de gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid voor de nakoming van een (eventueel) te gunnen Koopovereenkomst voor de ontwikkeling en realisatie van de Opgave;
2. dat de Opgave in samenwerkingsverband met de in dit document genoemde Gegadigden zal worden uitgevoerd;
3. dat de door middel van dit formulier opgegeven functionaris bevoegd is om als gevolmachtigde penvoerder op te treden namens de Gegadigden gedurende de Marktselectieprocedure, indien ondertekening niet geschiedt door een wettelijk vertegenwoordiger, wordt een schriftelijke volmacht bijgevoegd;
4. dat samenwerkingsverbanden na Aanmelding hun samenstelling niet meer mogen wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente;

Aldus naar waarheid:

Combinant 1 / gevolmachtigd Penvoerder

Naam Onderneming:

Naam functionaris:

Functie:

Datum:

Plaats:

Handtekening:

Combinant 2

Naam Onderneming:

Naam functionaris:

Functie:

Datum:

Plaats:

Handtekening:

Combinant 3

Naam Onderneming:

Naam functionaris:

Functie:

Datum:

Plaats:

Handtekening:

Bijlage 5A: Beleidsoverzicht – niet limitatief

1. Notitie Participatie en participatieregels onder de Omgevingswet (vastgesteld op 23-11-2023 door de gemeenteraad) [Notitie Participatie en participatieregels onder de Omgevingswet | Lokale wet- en regelgeving](#)
2. Volkshuisvestingskader 2023-2030, 'Ruim en ontspannen wonen in de hoofdstad van de Veluwe', vastgesteld op 21 september 2023;
3. Verkeersvisie 2016 – 2030 (vastgesteld juli 2016);
4. Beleidsregel parkeren 2024 (vastgesteld op 13 juni 2024 door de gemeenteraad) [Beleidsregels Parkeren 2024 | Lokale wet- en regelgeving](#);
5. [Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2023 Apeldoorn | Lokale wet- en regelgeving](#) (vastgesteld op 21-12-2023 door de gemeenteraad van Apeldoorn);
6. Gemeentelijk water- en rioleringsplan Apeldoorn 'water in balans' 2022 – 2026; (vastgesteld op 2021);
7. Programma Actieplan geluid Apeldoorn 2024-2028 (vastgesteld op 13 mei 2025 door het college) [Programma voor Gemeente Apeldoorn | Lokale wet- en regelgeving](#)
8. Natuurinclusief en Klimaatbestendig ontwikkelen (NIKA) (in werking getreden obv collegebesluit 11 juni 2024); [Beleid voor Natuur Inclusief- en Klimaat Adaptief ontwikkelen en bouwen Gemeente Apeldoorn | Lokale wet- en regelgeving](#)
9. Agenda klimaatadaptatie en natuur 2024 – 2026 (vastgesteld op 20 juni 2023);
10. Groenstructurenkaart (vastgesteld april 2017) [Groenstructuur | Gemeente Apeldoorn](#);
11. Groene mal [De Groene mal van Apeldoorn 2002.pdf](#);
12. Groenplan (vastgesteld op september 2018) en De eco-gids; [Groenplan en eco-gids | Gemeente Apeldoorn](#);
13. Bomennota Apeldoorn 2024 – 2040 (vastgesteld op 13 juni 2024 door de gemeenteraad) [Bomennota Apeldoorn 2024 – 2040 | Lokale wet- en regelgeving](#);
14. Rapportage cultuurhistorische en archeologische beleidskaart 2023 en bijbehorende bijlagen;
15. Archeologische beleidskaart en Cultuurhistorische beleidskaart, vastgesteld op 16 mei 2024 door de gemeenteraad;

Bijlage 5B: Woningbouwprogramma vaste kern

De informatie in deze bijlage wijkt af van het Ontwikkelkader Host-City, de informatie in deze bijlage is leidend.

	EGW			APP*			Totaal		
	huur	koop		huur	koop		huur	koop	
Goedkoop	26%	16%	10%	10%	10%		36%	26%	10%
Middelduur:									
- Middelduur 1	10%	5%	5%	10%	5%	5%	20%	10%	10%
- Middelduur 2	10%		10%	5%		5%	15%	0%	15%
Duur	24%		24%	5%		5%	30%	0%	30%
Totaal	70%	21%	49%	30%	15%	15%	100%	36%	64%

	EGW			APP*			Totaal		
	huur	koop		huur	koop		huur	koop	
Goedkoop	77	47	30	30	30		107	77	30
Middelduur:									
- Middelduur 1	30	15	15	30	15	15	60	30	30
- Middelduur 2	30		30	14		14	44	-	44
Duur	73		73	16		16	89	-	89
Totaal	210	62	148	90	45	45	300	107	193

*In deze tabellen is uitgegaan van 30% gestapelde bouw, dit is een maximum percentage. Indien er meer grondgebonden woningen komen, dient de totale onderverdeling van de prijscategorieën (goedkoop, middelduur 1, middelduur 2 en duur) en de verhouding koop en huur in stand te worden gehouden.

Maximale koop- en huurprijzen 2026

Op basis van bovenstaande uitgangspunten komen we tot de volgende prijzen:

Maximale koop- en huurprijzen per segment per 1-1-2026

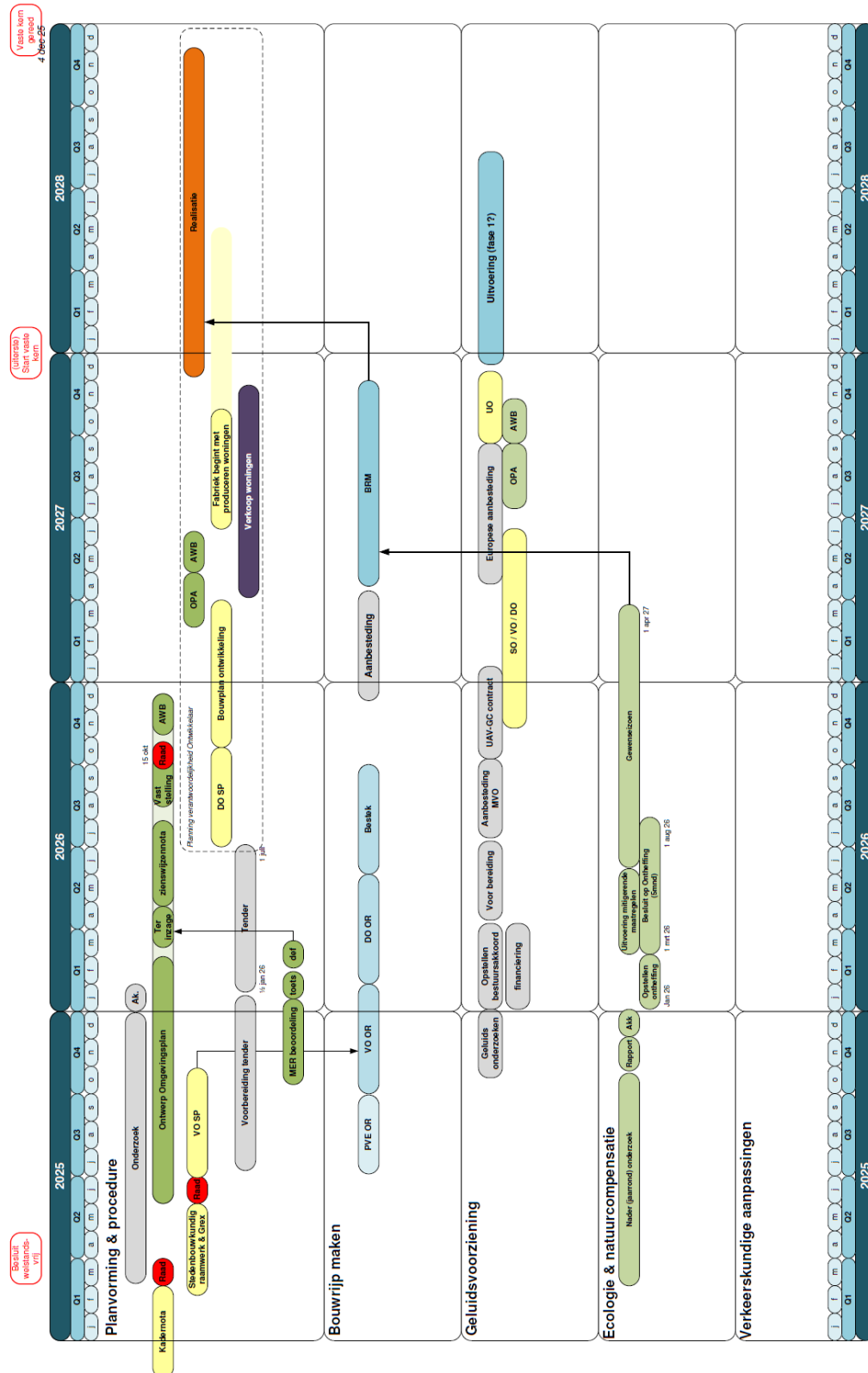
	Goedkoop	Middelduur-1	Middelduur-2	Duur
maximale v.o.n.-prijs	€265.000	€335.000	€420.000	boven €420.000
maximale kale huurprijs	€932,93	€1.140,00	€1.350,87	boven €1.350,87

Noot 1: heeft een woning een label A++++ of label A++++ met garantie, dan ligt de maximale v.o.n.-prijs €5.000 respectievelijk €15.000 hoger dan de hierboven gepresenteerde v.o.n.-prijzen voor woningen die voldoen aan de wettelijke minimeis van BENG bij nieuwbouw.

Noot 2: de genoemde prijzen zijn exclusief de koop- of huurprijs van parkeerplaats.

Noot 3: een betaalbare woonwagendplaats heeft een maximale v.o.n.-prijs van €63.500 en is t.o.v. 2025 meegestegen met de NHG-kostengrens (+4,4%).

Planning Host City Concept werkplanning



Bijlage 7A: Koersdocument Zuidrand

Separaat document

Bijlage 7B: Ontwikkelkader

Separaat document

Bijlage 8: Stedenbouwkundigraamwerk

Separaat document

Bijlage 9: Beeldkwaliteit: de ontwerpprincipes

Voor de ontwikkeling vaste kern Host-City is bewust gekozen voor een niet traditionele sturing op beeldkwaliteit. In plaats van directe sturing door middel van eisen en randvoorwaarden is er gekozen voor een meer eigentijdse en open werkwijze met zeven ontwerprichtlijnen. Het is aan de Gegadigde om hiermee een hoogwaardig en ruimtelijk interessant ontwerp te maken voor ontspannen wonen in het groen naast/bij de stad.

1. De groenblauwe hoofdstructuur* staat centraal en is overal in de wijk aanwezig, deze wordt versterkt door de samenhang met de verkavelingen en architectuur in de woonvelden: het is één familie maar wel met verscheidenheid binnen de familie;
2. Door te streven naar zoveel mogelijk grondgebonden woningen ontstaat eenheid (zowel in woonproducten met iedereen een tuin, voordeuren, typologische eenheid en ruimtelijke samenhang) en samenhang door gelijke typologieën; eenheid maar geen monotonie;
3. Voor alle categorieën en typologieën wordt uitgegaan van prefab en fabrieksmatige woningen. Binnen de kaders van het Stedenbouwkundige Raamwerk wordt gevraagd om met deze woningen in de basis te komen tot een rijk, bijzonder en afwisselend opgezet plangebied. Bij een rigide verkaveling, wordt meer variatie in de uitstraling van woningen verwacht (vorm en architectuur). Omgekeerd wordt bij een vrijere verkaveling om minder variatie in de woningen/architectuur gevraagd. De landschappelijke, groenblauwe hoofdstructuur blijft beeldbepalend, dus voorkom te dominante gebouw/architectuur expressie.
4. De verschillende categorieën (goedkoop, midden en duur) zijn zo in de typologische opzet opgenomen dat deze niet (of zo min mogelijk) afzonderlijk herkenbaar zijn.
5. De typologie maakt de architectuur waarbij het seriematige van de plattegronden de basis is van de uitwerking. Dit mag echter niet leiden tot monotonie. Hier wordt gevraagd naar zowel generieke ontwerpprincipes op wijkniveau als naar het borgen van verscheidenheid op woningniveau. Op wijkniveau kan daarbij worden gedacht aan eenheid scheppende elementen, bijvoorbeeld een gelijk dakoverstek voor alle woningen. Binnen deze samenhang op wijkniveau kan op het niveau van de individuele woning locatie-specifiek worden verbijzonderd, bijvoorbeeld door het verbijzonderen van kopgevels, het toevoegen van erkers op prominente en zonnige plekken en/of het toepassen van loggia's en variatie in gevelplastic. Vanuit eenzelfde strategisch denken zou er met kopers-opties om moeten worden gegaan. De overgangen tussen openbaar en privé zijn integraal onderdeel van en dragen bij aan de groene samenhang van de wijk.
6. Kaprichting (dwars en langs) en/of kapvorm (zadel, lessenaar, etc.) worden afwisselend toegepast: deze afwisseling is niet willekeurig maar komt voort uit de hoofdopzet van de verkaveling (zie punt 4) kapvorm wordt nadrukkelijk als middel van ruimtelijke rijkheid gezien: hierbij zou asymmetrische dak/volume opbouw rondom de openbare ruimte als wenselijk worden gezien.
7. Biobased bouw materiaal is een uitgangspunt. Eenheid in toon en sfeer waarbij het gevelmateriaal dominant is. Er wordt nadrukkelijk gevraagd om de materiaaltoepassing op een zo natuurlijk en duurzaam mogelijke manier in te zetten en onnodige extra bewerkingen te voorkomen. De sfeer van de wijk zou bepaald kunnen worden door een krachtige en karaktervolle toepassing van het natuurlijke materiaal. Zorgvuldig meenemen van duurzaamheidsaspecten: zaken zoals

zonnepanelen, warmtepompen en klimaatbeheersing worden zorgvuldig in het gehele ontwerp als vast onderdeel opgenomen en niet als losse toevoegingen benaderd. Gezamenlijk vormt het geheel één sterke familie van gelijksoortige woningen waarbij met genuanceerde verschillen monotonie wordt voorkomen.

Extra toelichting landschap/openbare ruimte

***De groenblauwe hoofdstructuur**

Met de opzet van de landschappelijke, groenblauwe hoofdstructuur houdt de Gemeente zoveel mogelijk rekening met de al aanwezige natuurwaarden, de aanwezige landschappelijke waarden en structuren en het principe van water- en bodemsturend ontwikkelen en inrichten van het plangebied. Het beeld van de hoofdstructuur zal dan ook voornamelijk een natuurlijk beeld opleveren. Binnen dit raamwerk is ruimte voor speelplekken, ontmoeten en het watersysteem. Gezien de natuurwaarden wordt met name gewerkt met een materialisering en plantmaterialen die passend zijn voor dit natte kwelgebied. Plantsoorten worden toegepast die de biodiversiteit van de plek verder versterken. Overgangen tussen openbaar en privé kunnen ook hierin bijdragen.

Bijlage 10: Toelichting Ernstige Beroepsfout

Ter verduidelijking van het begrip 'ernstige fout in de uitoefening van het beroep' zoals bedoeld in de Eigenverklaring (Bijlage 1) en in de Selectieleidraad deelt de Gemeente en de Corporatie mee wat hieronder wordt verstaan:

Kwade opzet of nalatigheid van een zekere ernst met betrekking tot het:

1. doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
2. vervalsen of valselijk opmaken van een geschrift dat bestemd is om tot bewijs van enig feit te dienen;
3. verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
4. handelen of nalaten waardoor de (lichamelijke) integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
5. direct of indirect gebruikmaken van in de EU verboden vormen van kinderarbeid;
6. begaan van overtredingen op het gebied van milieuwetgeving;
7. handelen in strijd met door de daartoe bevoegde autoriteit vastgestelde import-, export-, aankoop-, vervoers- en/of investeringsverboden;
8. maken van afspraken met andere ondernemingen of het begaan van feitelijke gedragingen die ertoe strekken of ten gevolge hebben dat mededinging verhinderd, beperkt of vervalst wordt of het anderszins handelen in strijd met mededingingsregelgeving;
9. onrechtmatig handelen of tekortkomen in de nakoming van een Koopovereenkomst waaruit ernstige schade voortvloeit, als gevolg van grove nalatigheid, opzet of bewuste roekeloosheid;
10. begaan van gedragingen in strijd met specifiek voor het beroep of bedrijf van een Gegadigde /Inschrijver relevante wet- en regelgeving, tuchtreghs, toezichtsregels, gedragsregels of gedragscodes;
11. verrichten van werkzaamheden die in strijd zijn met de openbare orde;
12. alle andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

In aanvulling hierop acht de Gemeente en de Corporatie een ernstige fout in de uitoefening van het beroep aanwezig indien er ernstig gevaar bestaat dat de op grond van deze Marktselectieprocedure gesloten overeenkomsten door de Gegadigde/Inschrijver mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of (ii) strafbare feiten te plegen.

De Gemeente kan een ernstige fout in de uitoefening van het beroep in ieder geval, maar niet uitsluitend, aannemelijk maken:

1. doordat de ernstige fout in de uitoefening van het beroep wordt erkend door de betrokken Gegadigde/Inschrijver;
2. door eigen ervaring van voor de Gemeente werkzame ambtenaren, ambtsdragers of door de Gemeente ingehuurd personeel;
3. door een rechterlijke uitspraak, bindend advies of arbitraal vonnis;
4. door een strafrechtelijke transactie of civielrechtelijke schikking;
5. door een uitspraak of beschikking van een bevoegde autoriteit, waaronder begrepen een uitspraak of beschikking van een tuchtrechter, toezichthouder of geschillencommissie;
6. door een Bibob-advies;
7. door een strafrechtelijk onderzoek of strafvervolgning, ingesteld door de bevoegde autoriteiten.

In verband met het voorgaande behoudt de Gemeente en de Corporatie zich zowel gedurende de Marktselectieprocedure als gedurende de looptijd van de Koopovereenkomst het recht voor een Gegadigde/Inschrijver te screenen indien er op grond van enig signaal dat de Gemeente bereikt, op welke wijze dan ook, een vermoeden rijst dat er sprake is van een ernstige fout in de uitoefening van het beroep. Bij de screening maakt de Gemeente gebruik van de middelen die haar ter beschikking staan, met inachtneming van haar wettelijke verplichtingen en bevoegdheden.

Deze middelen bestaan in ieder geval uit:

1. Het door een Gegadigden/Inschrijvers laten indienen van een VOG of een Gedragsverklaring Aanbesteden;
2. Het doen van onderzoek in open bronnen;
3. Het doen van onderzoek in gesloten bronnen;
4. De Gegadigde kan worden verzocht nadere inlichtingen te verstrekken in het kader van onderzoek op basis van de Wet Bibob en met inachtneming van de Beleidsregel voor de toepassing van de wet Bibob gemeente Apeldoorn.

Gegadigden/Inschrijvers zijn gehouden hun medewerking aan een screening te verlenen. Indien een Gegadigde/Inschrijver geen of onvoldoende medewerking verleent aan een screening is de Gemeente / Corporatie gerechtigd de Gegadigde/Inschrijver uit te sluiten van deelname aan de Marktselectieprocedure danwel tot wijziging, opschorting of beëindiging van de Koopovereenkomst voorzover een screening plaatsvindt gedurende de looptijd van de Koopovereenkomst.

Ten aanzien van de uitsluitingsgrond als genoemd in artikel 2.87 lid 1 sub c van de Aanbestedingswet 2012 geldt dat indien een Gegadigde/Inschrijver in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan de betreffende Gegadigde/Inschrijver in beginsel wordt uitgesloten van verdere deelname aan de Marktselectieprocedure, tenzij uitsluiting disproportioneel zou zijn. De betreffende Gegadigde/Inschrijver wordt in voorkomend geval in de gelegenheid gesteld om te bewijzen dat hij inmiddels de nodige maatregelen heeft genomen om herhaling in de toekomst te voorkomen en deze maatregelen voldoende zijn om zijn betrouwbaarheid aan te tonen ondanks de toepasselijke Uitsluitingsgrond. Als dat bewijs toereikend wordt geacht, wordt de betrokken Gegadigde/Inschrijver niet uitgesloten van de Marktselectieprocedure. Bij het nemen van een besluit om al dan niet tot uitsluiting of beëindiging over te gaan kunnen onder meer de volgende aspecten in de afweging worden betrokken:

- de ernst van de overtredingen;
- de mate van betrokkenheid bij de overtredingen van leidinggevenden;
- de sinds de overtredingen verstreken tijd (de Gemeente betreft uitsluitend ernstige fouten die zich in de drie jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de Inschrijving hebben voorgedaan);
- het verband met de onderhavige Marktselectieprocedure;
- de wegens overtredingen opgelegde sancties;
- de maatregelen die genomen zijn om herhaling te voorkomen;
- de omvang van de gesloten Koopovereenkomst;
- de houding/opstelling van de betreffende Gegadigde/Inschrijver.

Tot daadwerkelijke uitsluiting (of beëindiging) wordt slechts besloten indien de Gemeente dat proportioneel acht.