

Selectieleidraad

Project Drostenerf

13 februari 2026

1. Inleiding

Begrippen die in deze Selectieleidraad met een hoofdletter worden geschreven, zijn gedefinieerd in bijlage 6.1.

1.1 Aanleiding

Gemeente Kampen is initiatiefnemer van de herontwikkeling van het centrumgebied van IJsselmuiden. De gemeente wil hiermee een kwaliteitsimpuls geven aan de leefomgeving en het woningaanbod. Binnen de bredere dorpsvernieuwingsopgave is het project Drostenerf een belangrijk onderdeel. Een samenhangende ontwikkeling moet het dorpse karakter van IJsselmuiden versterken, invulling geven aan de woonbehoefte, plek bieden aan enkele voorzieningen en bijdragen aan de opgaven in de buitenruimte.

De ontwikkellocatie Drostenerf heeft een geschiedenis als plek voor maatschappelijke functies. De bebouwing heeft in de afgelopen tijd vaak een tijdelijke invulling gehad. De herontwikkeling beoogt een transformatie naar een groene, duurzame, inclusieve en toekomstbestendige woonomgeving met een mix van wonen, onderwijs, zorg en maatschappelijke voorzieningen.

1.2 Opdrachtgever

Gemeente Kampen is initiatiefnemer van de herontwikkeling en opdrachtgever van deze aanbesteding. Gemeente Kampen is een middelgrote gemeente met ongeveer 56.000 inwoners en bestaat uit de stad Kampen en de kernen IJsselmuiden, Grafhorst, Wilsum, Zalk en 's-Heerenbroek. De gemeente heeft ervaring met gebiedsontwikkeling en werkt actief aan het versterken van de leefomgeving en de woningvoorraad.

In de herontwikkeling heeft de gemeente meerdere rollen. In **publiekrechtelijke** zin is de gemeente:

- De aanbestedende dienst die deze aanbesteding organiseert;
- De bestuurlijke opdrachtgever, die de publieke behoefte voor de herontwikkeling definieert;
- De planwetgever/regelsteller en procedureverantwoordelijke voor het omgevingsplan;
- Het bevoegde gezag in het kader van de omgevingsvergunning.

In **privaatrechtelijke** zin is de gemeente:

- De initiatiefnemer van de herontwikkeling;
- De opdrachtgever die civielrechtelijke overeenkomsten sluit met de Opdrachtnemer;
- De grond- en vastgoedeigenaar en, voor een deel van de grond en de bebouwing, de (toekomstige) verhuurder en (door)verkoper.

Naast gemeente Kampen zijn er andere rechtspersonen die opdracht geven voor een deel van de herontwikkeling. Het gaat om Scholengroep IJsselrijk en Stichting IJsselrijk Kinderopvang (hierna: IJsselrijk) en Stichting Beter Wonen (hierna: Beter Wonen). Deze rechtspersonen worden individueel ook aangeduid als Overige Afnemer en gezamenlijk als Overige Afnemers. Voor deze aanbesteding zijn de Overige Afnemers alleen indirect opdrachtgever. De gewenste uitkomst van de aanbesteding is dat, naast de gemeente, ook de Overige Afnemers overeenkomsten sluiten met de Opdrachtnemer. WijZ Welzijn is bij de gebiedsontwikkeling betrokken als gebruiker van de maatschappelijke ontmoetingsruimte (zie hoofdstuk 2): zij zal deze ruimte gaan huren van de gemeente. Meer informatie over voornoemde rechtspersonen en hun rol bij de Opgave is opgenomen in hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**

1.3 De aanbesteding

De gemeente besteedt de herontwikkeling van Drostenerf **Europees** aan en kiest voor de procedure van een **concurrentiegericht dialoog**. De opdracht kan namelijk voorafgaand aan de aanbesteding niet voldoende nauwkeurig worden gespecificeerd. Dit vloeit onder meer voort uit de technische en juridische complexiteit van de grondrouting, de fasering van de uitvoering van de Opgave, de onderlinge afhankelijkheid van meerdere overeenkomsten en de fiscale gevolgen (btw en overdrachtsbelasting). De Dialoog stelt de gemeente in staat deze aspecten in overleg met de markt te verkennen en te concretiseren, zodat uitvoerbare en juridisch houdbare overeenkomsten tot stand komen. Daarmee is de procedure van de concurrentiegericht dialoog proportioneel en rechtmatig.

Met het oog op de aard en omvang van de Opgave en het grote aantal belanghebbenden kiest de gemeente bovendien voor **partnerselectie**. Dit betekent, kort gezegd, dat de aanbesteding niet eindigt met het indienen en beoordelen van plannen (ontwerpen), maar met het indienen en beoordelen van visies en aanpakken. Pas na gunning en opdrachtverstrekking maakt de Opdrachtnemer in nauwe samenwerking met de gemeente en de Overige Afnemers een ontwerp. De procedure sluit aan bij een aantal uitgangspunten en kenmerken zoals omschreven in de *Reiswijzer Gebiedsontwikkeling*.

Op deze aanbesteding is de **Aanbestedingswet 2012** van toepassing.

De gemeente mag deze aanbesteding op elk moment tijdelijk of definitief stoppen of niet tot opdrachtverlening overgaan. Hieronder valt ook de situatie dat de gemeente naar haar oordeel te weinig verzoeken tot deelneming heeft ontvangen. De gemeente mag de inhoud van deze selectieleidraad met bijlagen, waaronder de hierin opgenomen planning, tot 6 kalenderdagen voor de uiterste datum van aanmelding aanvullen of wijzigen.

1.4 Beoogde Opdrachtnemer

De gemeente zoekt een Opdrachtnemer – een **projectontwikkelaar** of **ontwikkellende aannemer** – die in staat is een middelgrote, complexe gebiedsontwikkeling met veel belanghebbenden tot een goed einde te brengen. De beoogde Opdrachtnemer:

- Benadert de gebiedsontwikkeling integraal: de functies wonen, onderwijs, maatschappelijke ontmoeting, zorg en de openbare ruimte moeten in samenhang worden ontwikkeld.
- Is gericht op samenwerking, beschikt over goede communicatieve vaardigheden en heeft oog voor de vele belanghebbenden, waaronder – naast de gemeente en de Overige Afnemers – de omwonenden.
- Komt met de gemeente, de Overige Afnemers en andere belanghebbenden in een gestructureerd en efficiënt proces tot een gedragen plan.
- Is kostenbewust in de ontwerp- en realisatiefase en helpt de gemeente en Overige Afnemers om hun kosten te beheersen.
- Is gewend om gefaseerd te ontwikkelen en kan omgaan met onzekerheden in onder andere afzet en vergunningen.

Als ondernemers zich niet in deze profielschets herkennen, dan vraagt de gemeente deze ondernemers goed na te denken of een aanmelding in het kader van deze aanbesteding voor hen zinvol is.

1.5 Klachtenmeldpunt

De gemeente heeft voor deze aanbesteding een klachtenmeldpunt ingericht. Als ondernemers na het stellen van (verduidelijkings)vragen (zie paragraaf 3.5) of naar aanleiding van de uitslag van de Selectiefase of Gunningsfase een klacht hebben over het verloop van de aanbesteding dan kunnen zij

deze klacht schriftelijk indienen via inkoopklacht@ssc-ons.nl onder vermelding van “Klacht Europese aanbesteding Drosterf”. Ondernemers die een klacht indienen, moeten:

- In hun klacht duidelijk aangeven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft;
- Hun klacht deugdelijk motiveren;
- In hun klacht een voorstel opnemen hoe de gemeente aan de klacht tegemoet zou kunnen komen.

Het e-mailadres inkoopklacht@ssc-ons.nl mag uitsluitend voor klachten worden gebruikt: alle overige communicatie met de gemeente in het kader van deze aanbesteding verloopt via **TenderNed**.

Nadat het klachtenmeldpunt een klacht heeft ontvangen, bevestigt zij de ontvangst ervan aan de ondernemer die de klacht heeft ingediend. Deskundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de bewuste aanbestedingsprocedure zullen de klacht behandelen in overeenstemming met de klachtenregeling. Zij doen dit zo spoedig mogelijk en informeren de klager over de behandeling. De klachtenregeling is te vinden op <https://www.ssc-ons.nl/onse-publicaties>.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de Opgave verder toegelicht. Hoofdstuk 3 behandelt de aanbestedingsprocedure. Hoofdstuk 4 bevat de aanmeldingsvoorwaarden. In hoofdstuk 5 komen de uitsluitingsgronden, de geschiktheidseisen en de selectiecriteria aan de orde. In dit hoofdstuk staat ook hoe de gemeente de aanmeldingen beoordeelt. Hoofdstuk 6 tenslotte bevat de bijlagen.

Als sprake is van tegenstrijdigheden binnen de Aanbestedingsdocumenten, dan prevaleert een document dat hoger in onderstaande opsomming staat boven een document dat lager in de opsomming staat:

- De beantwoording van vragen en/of de nota('s) van inlichtingen, waarbij een nieuwere nota of een nieuwer antwoord prevaleert boven een oudere nota of antwoord;
- De Selectieleidraad;
- De bijlagen bij de Selectieleidraad;
- De aankondiging van de aanbesteding, gepubliceerd op TenderNed en TED.

2. De opgave

De Opgave gaat over de herontwikkeling van het plangebied Drostenerf in het centrum van IJsselmuiden. Naast de herontwikkeling van Drostenerf bestaat de integrale herontwikkeling van het centrum van IJsselmuiden uit een aantal andere projecten, die geen deel uitmaken van de Opgave. De gemeente besteedt de andere projecten apart aan.

De Opgave bestaat uit 70 tot 80 woningen, waarvan ten minste 28 sociale huurwoningen, aangevuld met goedkope en betaalbare huur- en/of koopwoningen en koopwoningen in de vrije sector. Het woonprogramma richt zich op een gemengde doelgroep, met nadruk op starters en senioren. Naast het woonprogramma bestaat de Opgave uit:

- Een kindcentrum voor onderwijs en kinderopvang;
- Een maatschappelijke ontmoetingsruimte;
- Bij voorkeur een commerciële zorgruimte;
- Een groene parkzone met waterberging en voorzieningen voor sport, spel en ontmoeting;
- Parkeren, waaronder gedeeltelijk verdiept of half-verdiept parkeren.

De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de integrale planuitwerking en realisatie van het plangebied. Op hoofdlijnen bestaat de Opgave uit:

- Het kopen van de grond van het plangebied, met uitzondering van een deel van het plangebied waar de Opdrachtnemer het (gezamenlijke) gebouw voor de gemeente en de Overige Afnemers realiseert.
- Het ontwerpen van het volledige plangebied en het verkrijgen van alle benodigde vergunningen, beschikkingen, ontheffingen en toestemmingen.
- Het bouwrijp maken van de grond in het plangebied.
- Het ontwikkelen en realiseren van de sociale huurwoningen, het kindcentrum, de maatschappelijke ontmoetingsruimte en bij voorkeur ook de commerciële zorgruimte.
- Het voor eigen rekening en risico ontwikkelen, realiseren en afzetten van de overige woningen.
- Het woonrijp maken van het plangebied, waaronder de aanleg van een groene parkzone met waterberging en voorzieningen voor sport, spel en ontmoeting.
- Het terugleveren van de openbare ruimte aan de gemeente, na oplevering.
- Het juridische bewoonbaar maken van het gebied, waaronder het verzorgen van de documentatie voor de splitsingsakten en het organiseren en begeleiden van de oprichting van een vereniging van eigenaren voor het (gezamenlijke) gebouw voor de gemeente en de Overige Afnemers.

Voor de gebiedsontwikkeling is op dit moment geen passend omgevingsplan van kracht waarmee de ontwikkeling zonder meer kan worden gerealiseerd. Realisatie van de ontwikkeling vergt daarom een planologische maatregel in de zin van de Omgevingswet, te weten een wijziging van het omgevingsplan en/of het verkrijgen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) (hierna gezamenlijk: planologische maatregel). Voor de gehele gebiedsontwikkeling geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht (projectniveau). Indien de beoordeling daartoe aanleiding geeft, moet een milieueffectrapport (MER) worden opgesteld.

De Opdrachtnemer voert de ontwikkeling uit voor zijn eigen rekening en risico, met dien verstande dat:

- De gemeente de afname van de openbare ruimte garandeert, zodra deze voldoet aan de uit de overeenkomsten voortvloeiende eisen;
- De gemeente en de Overige Afnemers de afname van hun gezamenlijke gebouw garanderen, zodra dit voldoet aan de uit de overeenkomsten voortvloeiende eisen.

De gemeente heeft overwogen de opgave te verdelen in percelen, maar heeft hiervan afgezien vanwege de sterke samenhang en de gekozen integrale ontwikkelvorm. De opgave betreft de herontwikkeling van één samenhangend plangebied, waarin woningbouw, maatschappelijke voorzieningen, de openbare ruimte en eventueel commerciële zorgfuncties onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Ontwerp, vergunningverlening, fasering en realisatie moeten in onderlinge samenhang plaatsvinden. Een verdeling in percelen zou leiden tot afstemmingsrisico's en een verminderde beheersbaarheid. De gemeente beoogt één ondernemer integraal verantwoordelijk te maken voor de planuitwerking en realisatie, grotendeels voor eigen rekening en risico. Een perceelverdeling zou leiden tot versnippering van verantwoordelijkheden en tot een grotere coördinerende en risicodragende rol voor de gemeente. De gemeente acht het aannemelijk dat voldoende ondernemers deze integrale opgave kunnen uitvoeren en dat de mededinging hierdoor niet onevenredig wordt beperkt. Andere projecten binnen de centrumontwikkeling van IJsselmuiden worden afzonderlijk aanbesteed. Gelet hierop is het niet opdelen van de opgave in percelen noodzakelijk en gerechtvaardigd.

Hierna worden achtereenvolgens het plangebied, het ontwikkelproces, de grondrouting en de overeenkomsten op hoofdlijnen toegelicht. Meer informatie verstrekt de gemeente in de Gunningsfase.

2.1 Plangebied

Het plangebied (figuur 1) bestaat in de huidige situatie uit bebouwing met maatschappelijke functies, parkeervoorzieningen en openbare ruimte. De ligging, direct grenzend aan het centrum en omgeven door woonbebouwing, maakt het gebied bij uitstek geschikt voor herontwikkeling tot een stedelijk woon- en voorzieningencluster.

Binnen het plangebied zijn vier '(bouw)plots' onderscheiden, die worden aangeduid met de letters A, B, C en D. De plots zijn aangeduid in figuur 1.



Figuur 1 Bron: programma van uitgangspunten d.d. 16 januari 2025 (Rho Adviseurs)

De stedenbouwkundige opzet van het plangebied beoogt – kijkend van plot A in de richting van plot D – een geleidelijke overgang in korrel en verschijningsvorm en sluit aan bij de dorpschaal en het dorpskarakter, met in het gehele plangebied een nadruk op vergroening, biodiversiteit en waterberging. De openbare ruimte moet worden ontworpen als een robuust, uitnodigend en multifunctioneel gebied dat ontmoeting stimuleert. Ruimtelijke kwaliteit, sociale cohesie en betaalbaarheid staan hierbij centraal. De openbare ruimte en bebouwing moeten integraal worden ontworpen.

Het (gezamenlijke) gebouw voor de gemeente en de Overige Afnemers moet worden gerealiseerd op plot D. In dit gebouw wordt onder andere het kindcentrum gehuisvest, dat zich op dit moment bevindt in een gebouw dat staat op een locatie die overlapt met plot B en C.

2.2 Ontwikkelproces

De ontwikkeling van het plangebied vraagt om een nauwkeurig geregisseerd proces, waarin de Opdrachtnemer alle belanghebbenden op de juiste manier betreft. Dit geldt voor het gebouw op plot D, maar zeker ook voor het plangebied als geheel.

Voor het gebouw op plot D moeten de gemeente en de Overige Afnemers gelijktijdig besluiten nemen en de Reserverings- en Turnkey-realiseerovereenkomsten tekenen. Verschillen in tempo – bijvoorbeeld voortkomend uit het individuele besluitvormingsproces – kunnen leiden tot

vertragingen en andere complicaties. De Opdrachtnemer moet het ontwikkel- en realisatieproces zó organiseren en sturen dat de voorwaarden voor zorgvuldige en simultane besluitvorming volledig zijn geborgd, zodat deze besluitvorming op een juiste en tijdige wijze kan plaatsvinden.

In de Opgave zijn twee fases te onderscheiden:

1. **Concretiseringsfase:** in deze fase maakt de Opdrachtnemer een ontwerp in nauwe samenwerking met de gemeente en de Overige Afnemers, binnen de kaders van het programma van uitgangspunten (bijlage 6.6) (voor de gebiedsontwikkeling als geheel), het programma van eisen (voor het gebouw op plot D), de planning en het taakstellende budget. Ook vraagt de Opdrachtnemer in deze fase de omgevingsvergunning aan. Voorafgaand hieraan bereidt de Opdrachtnemer, in nauwe afstemming met de gemeente, de planologische maatregel voor en begeleidt deze. De Opdrachtnemer is in deze fase verantwoordelijk voor het initiëren, voorbereiden en begeleiden van de planologische procedure, waaronder in ieder geval:
 - a. het (laten) opstellen van de benodigde onderzoeken, onderbouwingen en stukken;
 - b. het tijdig en volledig aanleveren van alle stukken die nodig zijn voor de planologische maatregel;
 - c. participatie en communicatie;
 - d. het dragen van de hiermee samenhangende kosten.

De gemeente spant zich in om de planologische procedure zorgvuldig en voortvarend te laten verlopen. Deze inspanningsverplichting omvat onder meer het tijdig organiseren van afstemming en het bevorderen van interne besluitvorming, voor zover dit past binnen de publiekrechtelijke taakuitoefening. De gemeente geeft hiermee geen resultaatgarantie. Deze aanbesteding en de overeenkomsten die eruit voortkomen, beperken de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente en andere bevoegde gezagen niet.

Vanwege de realisatie, die gefaseerd moet verlopen, kan de Opdrachtnemer het ontwerp van de openbare ruimte en het gebouw op plot D al volledig uitwerken, terwijl de ontwerpen van de gebouwen op plot A, B en C zich op hetzelfde moment eventueel nog minder ver zijn uitgewerkt.

2. **Realisatiefase:** nadat de gemeente en de Overige Afnemers het ontwerp hebben goedgekeurd, de planologische maatregel is getroffen, de Opdrachtnemer de benodigde vergunningen heeft verkregen en de benodigde overeenkomsten zijn getekend, begint de Opdrachtnemer met de realisatie van de Opgave en levert hij het plangebied gefaseerd op. De realisatie vangt uitsluitend aan na een expliciet besluit daartoe van de gemeente. De gemeente neemt dit besluit pas nadat:
 - a. De planologische maatregel (omgevingsplanwijziging en/of bopa) voor de gehele gebiedsontwikkeling onherroepelijk is, althans in de Reserveringsovereenkomst een nader te bepalen mate van rechtskracht heeft verkregen; én
 - b. De gemeente en de Opdrachtnemer definitieve overeenstemming hebben bereikt over de Turnkey-aannemingsovereenkomst en de Koop-/ontwikkelovereenkomst;
 - c. De voor de gebiedsontwikkeling vereiste m.e.r.-beoordeling is afgerond en (i) is vastgesteld dat geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld, dan wel (ii) als een milieueffectrapport is vereist, dit milieueffectrapport is opgesteld en de besluitvorming hierover is afgerond.

De gemeente is niet verplicht de realisatiefase te starten als aan deze voorwaarden niet is voldaan, wat ook betekent dat de gemeente de Turnkey-aannemingsovereenkomst en de Koop-/ontwikkelovereenkomst dan niet aangaat.

2.3 Grondrouting

De gemeente is eigenaar van het plangebied, maar niet van de percelen aan de Hogehuisstraat 59 en 61. De gemeente heeft getracht overeenstemming te bereiken met de eigenaren van deze percelen

over de aankoop van hun percelen en opstallen. Dit is tot op heden niet gelukt. In de voorbereiding van de gebiedsontwikkeling heeft de gemeente met het niet kunnen verwerven van deze percelen rekening gehouden. Dit zal leiden tot een kleine verandering van de positie van plot A en plot B in het plangebied (ten opzichte van de figuur in paragraaf 2.1). Het staat de Opdrachtnemer overigens vrij om alsnog met de betreffende eigenaren tot overeenstemming te komen over aankoop van hun percelen en opstallen en over eventuele herhuisvesting binnen het plangebied.

De gemeente levert het gehele plangebied aan de Opdrachtnemer, met uitzondering van plot D. De gemeente is bereid tot gefaseerde levering van de grond met het oog op de gefaseerde realisatie. De gemeente levert de grond in niet-bouwrijpe staat ("as is"), tenzij de gemeente een ander besluit neemt, bijvoorbeeld naar aanleiding van de Dialoog. De Opdrachtnemer is onder andere verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken.

Voor gebouw D geldt een afwijkende grondrouting. Zodra de splitsing in appartementsrechten plaatsvindt, levert de gemeente de grond van plot D rechtstreeks aan de Overige Afnemers (en houdt een deel zelf). De grond van gebouw D is dus, als enig deel van het plangebied, op geen enkel moment eigendom van de Opdrachtnemer. De Opdrachtnemer maakt plot D wel bouw- en woonrijp en is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van de bebouwing, net als de rest van het plangebied.

Na de, eventueel gefaseerde, realisatie en oplevering van de openbare ruimte levert de Opdrachtnemer de openbare ruimte, eveneens eventueel gefaseerd, terug aan de gemeente.

2.4 Overeenkomsten

De contractuele structuur die voortvloeit uit de aanbesteding, is een samenhangend stelsel van overeenkomsten. De overeenkomsten vormen gezamenlijk de procesmatige en juridische basis voor de ontwikkeling en realisatie.

Na gunning sluiten de gemeente en de Overige Afnemers een **Reserveringsovereenkomst** met de Opdrachtnemer. De Reserveringsovereenkomst gaat over de concretiseringsfase en regelt op hoofdlijnen:

- Een exclusieve reservering van de grond in het plangebied gedurende de concretiseringsfase, zonder vestiging van een zakelijk recht en zonder een zelfstandig kooprecht.
- Het maken van een voorontwerp, definitief ontwerp en technisch ontwerp/bestek door de Opdrachtnemer binnen de kaders van het programma van uitgangspunten (bijlage 6.6), het programma van eisen, de planning en de taakstellende (deel)budgetten; en ook het proces van beoordeling en goedkeuring door de gemeente en de Overige Afnemers.
- De manier waarop de Opdrachtnemer, de gemeente en de Overige Afnemers tot overeenstemming komen over de prijs binnen de taakstellende (deel)budgetten.
- De verplichting van de Opdrachtnemer tot het sluiten van de uit de Reserveringsovereenkomst voortkomende overeenkomsten, zodra aan de daarvoor benoemde voorwaarden is voldaan, zoals een goedgekeurd technisch ontwerp/bestek, een onherroepelijk omgevingsplan en een onherroepelijke omgevingsvergunning.
- Het vervangings-/aanpassingsmechanisme bij uitval van de gemeente of Overige Afnemers.
- De gevolgen van het niet, of niet tijdig, tot stand komen van de planologische maatregel voor de gehele gebiedsontwikkeling, in welk geval de gemeente en de Opdrachtnemer overleggen om te bezien of bijstelling van het plan, de fasering of een alternatief binnen de kaders van wet- en regelgeving alsnog tot een uitvoerbare oplossing kan leiden. Als dit overleg niet leidt tot een uitvoerbare oplossing binnen een redelijke termijn, kan de gemeente de Reserveringsovereenkomst beëindigen en besluiten niet tot realisatie over te gaan, wat ook betekent dat de gemeente de Turnkey-aannemingsovereenkomst en de Koop-

/ontwikkelovereenkomst niet aangaat. In dit geval heeft de Opdrachtnemer geen aanspraak op gunning of uitvoering van de gebiedsontwikkeling en ook geen aanspraak op vergoeding van kosten en/of gedeelde winst.

Ongeveer gelijktijdig met het sluiten van de Reserveringsovereenkomst sluit de gemeente een **Wachtkamerovereenkomst** met elke niet-winnende Inschrijver die dit wil en een geldige Inschrijving heeft gedaan. Deze overeenkomst maakt het mogelijk dat de gemeente en de Overige Afnemers – als zij en ook de niet-winnende Inschrijver dit wensen en zonder een nieuwe aanbestedingsprocedure – op een later moment alsnog een Reserveringsovereenkomst kunnen sluiten met een niet-winnende Inschrijver, voor het geval de Opdrachtnemer om welke reden dan ook wegvalt. De looptijd van de Wachtkamerovereenkomst is een jaar. De gemeente kan de niet-winnende inschrijvers verzoeken om de looptijd van de Wachtkamerovereenkomsten eenmalig met een half jaar te verlengen. Indien de gemeente een beroep doet op de wachtkamer, benadert zij eerst de niet-winnende inschrijver met wie zij een wachtkamerovereenkomst heeft gesloten en die als tweede in de rangorde is geëindigd. Komt de reserveringsovereenkomst met deze inschrijver niet binnen een redelijke, door de gemeente te bepalen termijn tot stand, dan benadert de gemeente de volgende inschrijver in de rangorde.

Na het succesvol doorlopen en afronden van de concretiseringsfase sluit de Opdrachtnemer met de gemeente en Beter Wonen één gezamenlijke **Turnkey-realisatieovereenkomst** ten behoeve van gebouw D en de openbare ruimte. De Turnkey-realisatieovereenkomst gaat over de realisatiefase en regelen op hoofdlijnen:

- De grondrouting.
- De koopprijzen van plot A, B en C: taxatie op basis van een taxatieprotocol met minimumprijzen (zie paragraaf 3.12).
- De termijnbetalingen voor het gebouw op plot D en voor de realisatiewerkzaamheden in de openbare ruimte.
- De teruglevering van de openbare ruimte voor de prijs van één euro aan de gemeente (fiscale vrijstellingen zijn beoogd).
- De turnkey-oplevering en kwaliteitskaders (inclusief eisen aan opleverdossier en keuringen), de wijzigingsprocedure en de planning.
- De boetes bij termijnoverschrijdingen. Als een vertraging veroorzaakt wordt door factoren die buiten de invloedssfeer van de Opdrachtnemer liggen én de Opdrachtnemer al het redelijke heeft gedaan om vertraging te voorkomen dan wel te beperken, dan is de Opdrachtnemer over het betreffende deel van de vertraging geen boete aan de opdrachtgever verschuldigd.
- De zekerheden en verplichtingen: 'on first demand' bankgaranties (geen concerngarantie), verzekeringen, ketenaansprakelijkheid, G-rekening en afstand van retentierecht.
- De betaalbaarheidscategorieën van de woningen, de zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding.
- De verplichting dat de bouwkundige hoofdaannemer(s), de hoofdinstallateur(s) en de hoofdaannemer van terrein/infrastructuur beschikken over een gecertificeerd kwaliteitsmanagementsysteem volgens ISO 9001:2015 en een gecertificeerd veiligheidsmanagementsysteem volgens ISO 45001:2018 of VCA**.
- De opschortende voorwaarden en beëindiging van de overeenkomst.
- Het vervangings-/aanpassingsmechanisme bij uitval van de gemeente en Overige Afnemers.
- De consumentenbescherming: bij verkoop door de Opdrachtnemer aan particulieren schrijft de gemeente het gebruik van een model koop-/aannemingsovereenkomst met waarborgregeling voor.

Gelijktijdig met de Turnkey-realisatieovereenkomst sluiten de gemeente en de Opdrachtnemer een **Koop-/ontwikkelovereenkomst** voor plot A, B en C.

In de Reserveringsovereenkomst en de Turnkey-realisatieovereenkomst neemt de gemeente bepalingen op over de maatschappelijke opbrengst ('social return'). De hoofdlijnen:

- Voor de gebiedsontwikkeling als geheel wordt social return op de totale opgave vormgegeven als een inspanningsverplichting voor de Opdrachtnemer, in afstemming met het expertisecentrum sociale return van de gemeente.
- In afwijking op voorgaande is social return voor de Opdrachtnemer bij de werkzaamheden voor het aanleggen van het groen (zowel in de openbare ruimte als voor de plots A, B, C en D) een resultaatverplichting: de verplichting is dat de Opdrachtnemer ten minste 5% van de prijs van de betreffende werkzaamheden invult met social return.
- Voor de invulling van social return (zowel de inspannings- als de resultaatverplichting) denkt de gemeente aan:
 - Het aanbieden van stages voor leerlingen van onderwijsinstellingen.
 - Het verzorgen van een rondleiding voor basisschoolkinderen op De dag van de Bouw.
 - Sociale inkoop bij onderaannemers en leveranciers, bijvoorbeeld voor het bezorgen van buurtberichten, schoonmaak van de bouwkeet, catering en bekleding van de bouwhekken.
 - Inzetten van medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt.

De gemeente stelt de Reserverings-, Turnkey-aannemings- en Koop-/ontwikkelovereenkomst in de Gunningsfase beschikbaar aan de Geselecteerde Gegadigden. Geselecteerde Gegadigden kunnen in de Gunningsfase vragen stellen over de overeenkomsten.

De gemeente en de Overige Afnemers hebben met het oog op hun onderlinge samenwerking een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De Opdrachtnemer is hierin geen partij.

3. Aanbestedingsprocedure

3.1 Twee fases

Deze aanbesteding bestaat uit twee fases: de Selectiefase en de Gunningsfase.

- In de **Selectiefase** toetst de gemeente de aanmelding van Gegadigden op basis van de aanmeldingsvoorwaarden, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Als meer dan drie Gegadigden deze toets met goed gevolg doorstaan, bepaalt de gemeente op basis van een Nadere Selectie welke drie Gegadigden het meest geschikt zijn en worden uitgenodigd voor deelname aan de Gunningsfase.
- In de **Gunningsfase** doorloopt de gemeente met de Geselecteerde Gegadigden de Dialoog. Na afronding van de Dialoog nodigt de gemeente de Geselecteerde Gegadigden uit voor het doen van een Inschrijving. Op basis van het gunningscriterium bepaalt de gemeente welke Inschrijver de Inschrijving heeft gedaan met de beste prijs-kwaliteitsverhouding.

3.2 Planning

Voor deze aanbesteding hanteert de gemeente de volgende planning.

Selectiefase	
Aankondiging op TenderNed	Vrijdag 13 februari 2026
Selectieleidraad op TenderNed	Vrijdag 13 februari 2026
Uiterste datum voor ontvangst vragen nota	Woensdag 4 maart 2026, 12:00 uur
Publiceren nota van inlichtingen	Circa woensdag 11 maart 2026
Uiterste datum ontvangst aanmelding	Vrijdag 20 maart 2026, 12.00 uur
Bekendmaking voorlopig selectiebesluit	Circa woensdag 1 april 2026
Einde bezwaartermijn	14 dagen na bekendmaking voorlopig selectiebesluit

Gunningsfase	
Publicatie Gunningsleidraad op TenderNed en uitnodiging voor Dialoog	Circa week 16/2026
Uiterste datum voor ontvangst vragen nota 1	Circa week 17/2026
Publiceren nota van inlichtingen 1	Circa week 18/2026
Indienen Dialoogproducten	Circa week 19/2026
Dialoogronde	Circa week 20/2026
Uiterste datum voor ontvangst vragen nota 2	Circa week 22/2026
Publiceren nota van inlichtingen 2	Circa week 23/2026
Casus	Circa week 24/2026
Uiterste termijn voor indienen Inschrijving	Circa week 26/2026
Bekendmaken gunning, start bezwaartermijn	Circa week 29/2026
Ondertekening overeenkomsten	Na de zomervakantie 2026

De gemeente behoudt zich het recht voor om de planning te wijzigen.

3.3 Selectiefase

De aanbesteding begint met de Selectiefase. In deze fase beoordeelt de gemeente de aanmeldingen op basis van de aanmeldingsvoorwaarden, de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen. Gegadigden op wie geen uitsluitingsgrond van toepassing is en die voldoen aan aanmeldingsvoorwaarden en geschiktheidseisen komen in aanmerking voor een uitnodiging voor de Gunningsfase. Er zijn twee mogelijkheden:

- Als er maximaal drie Gegadigden zijn op wie geen uitsluitingsgrond van toepassing is en die voldoen aan aanmeldingsvoorwaarden en geschiktheidseisen, dan nodigt de gemeente deze Gegadigden uit voor deelname aan de Gunningsfase.
- Als er vier of meer Gegadigden zijn op wie geen uitsluitingsgrond van toepassing is en die voldoen aan aanmeldingsvoorwaarden en geschiktheidseisen, dan past de gemeente een Nadere Selectie toe zoals beschreven in paragraaf 5.4 om te bepalen welke drie Gegadigden zij uitnodigt voor deelname aan de Gunningsfase.

3.4 Aankondiging

De aankondiging van deze aanbesteding is op de datum genoemd in paragraaf 3.2 gepubliceerd via TenderNed. Deze aankondiging is automatisch doorgeplaatst op Tenders Electronic Daily (TED). De Selectieleidraad is digitaal beschikbaar gesteld op TenderNed.

3.5 Inlichtingen

De gemeente biedt ondernemers (potentiële Gegadigden) de mogelijkheid om vragen te stellen. Dit gebeurt in de **vraag- en antwoordmodule** op TenderNed. De gemeente behandelt alleen vragen die op tijd in deze module zijn ingediend, tenzij de gemeente ondernemers heeft toestaan vragen op een andere manier in te dienen, bijvoorbeeld bij technische problemen met TenderNed. De gemeente beantwoordt de vragen schriftelijk in de vraag- en antwoordmodule.

Als een ondernemer aantoont dat het openbaar maken van zijn vraag schade kan toebrengen aan zijn gerechtvaardigde commerciële belangen, dan kan de gemeente besluiten om de vraag individueel te beantwoorden. Als een ondernemer zo'n vraag heeft, moet hij deze – in afwijking van alle overige vragen – stellen in de **berichtenmodule** op TenderNed. De ondernemer moet duidelijk en goed onderbouwd uitleggen waarom hij om vertrouwelijke, individuele beantwoording vraagt. Voordat de gemeente een vraag vertrouwelijk beantwoordt, laat zij aan de ondernemer weten of zij het ermee eens is dat de vraag en het antwoord vertrouwelijk blijven. Als de gemeente en de ondernemer het hierover niet eens worden (omdat de gemeente de vraag niet vertrouwelijk wil beantwoorden), kan de ondernemer ervoor kiezen om zijn vraag in te trekken.

3.6 Uitslag Selectiefase

De gemeente informeert de Gegadigden via TenderNed over de uitslag van de Selectiefase.

Een Gegadigde kan binnen een termijn van **14 kalenderdagen** na de dag van verzending van het selectiebesluit een civiel kort geding of spoedvoorziening aanhangig maken bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle door een correcte betekening van een dagvaarding op het adres van de gemeente en het zo snel mogelijk sturen van een kopie van de dagvaarding aan inkoop@ssc-ons.nl. De termijn van 14 kalenderdagen is een fatale termijn, wat betekent dat een Gegadigde zijn recht verliest om geschillen over het selectiebesluit voor te leggen aan de bevoegde rechter, wanneer hij een geschil later dan deze 14 kalenderdagen aanhangig maakt. Als de fatale termijn eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag dan eindigt de fatale termijn op het laatste uur van de eerstvolgende werkdag. Wanneer een Gegadigde niet, niet tijdig of niet correct een kortgedingdagvaarding aan de gemeente betekent, dan gaat de gemeente ervan uit dat deze Gegadigde uitdrukkelijk afstand heeft gedaan van zijn recht om het selectiebesluit of het verloop en de uitkomst van deze aanbestedingsprocedure door de rechter te laten toetsen. Hij is dan niet ontvankelijk in zijn vorderingen. Dat betekent ook dat hij zijn rechten heeft verwerkt om in een (bodem)procedure een vordering tot schadevergoeding in te stellen. Als er een kort geding aanhangig is gemaakt, gaat de gemeente niet over tot (definitieve) selectie, tenzij onverwijld spoed dit noodzakelijk maakt. Als de gemeente niet binnen de termijn van 14 kalenderdagen op correcte wijze een dagvaarding ontvangt, dan gaat zij naar verwachting over tot definitieve selectie.

3.7 Rechtsbescherming

Door een aanmelding in te dienen, verklaart elke Gegadigde zich zonder voorbehoud akkoord met de uitgangspunten en voorwaarden van de aanbestedingsprocedure zoals beschreven in de Aanbestedingsdocumenten die in de Selectiefase zijn verstrekt.

Op deze aanbesteding is het Nederlands recht van toepassing. Als er een geschil ontstaat tussen een ondernemer enerzijds en de gemeente anderzijds, en zij kunnen dit niet onderling oplossen, dan moet het geschil exclusief worden voorgelegd aan de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle. Gaat het geschil over de uitslag van de Selectiefase of (in een later stadium) de Gunningsfase, dan moet dit gebeuren binnen de in paragraaf 3.6 (voor de Selectiefase) of paragraaf 3.12 (voor de Gunningsfase) genoemde termijn. Deze termijnen zijn vervaltermijnen. Dit betekent dat er binnen die termijn een kort geding gestart moet zijn via een dagvaarding. Na afloop van de termijn is het niet meer mogelijk bezwaar te maken. Als een ondernemer redelijkerwijs pas ná het moment van sluiten van de termijn voor de aanmelding respectievelijk de inschrijving op de hoogte kon zijn van deze disproportionaliteiten, fouten, omissies of tegenstrijdigheden dan zijn voorgaande vervaltermijnen niet van toepassing.

Deze Selectieleidraad en de bijbehorende documenten zijn met grote zorg samengesteld. De gemeente verwacht van ondernemers een actieve houding. Dit betekent dat zij verplicht zijn om vóór de aanmeldingsdatum disproportionaliteiten, fouten, omissies, onduidelijkheden of tegenstrijdigheden in de documenten te melden of hierover vragen te stellen. Zo kan de gemeente deze op tijd herstellen. Na de nota('s) van inlichtingen wordt verondersteld dat alle informatie helder en eenduidig is.

Als er geen vragen worden gesteld of meldingen worden gedaan, gaat de gemeente ervan uit dat de aanbesteding zonder bezwaar kan doorgaan. Een Gegadigde die geen melding maakt vóór de aanmelding, doet afstand van het recht om later nog bezwaar te maken over eventuele fouten of tegenstrijdigheden. Dit is een vervaltermijn. Als een Gegadigde echter redelijkerwijs pas ná het moment van sluiten van de termijn voor de aanmelding op de hoogte kon zijn van deze onduidelijkheid, disproportionaliteit, fouten, omissies of tegenstrijdigheden dan is de vervaltermijn niet van toepassing.

Mondelinge informatie die tijdens deze aanbesteding wordt verstrekt, is juridisch niet geldig.

De gemeente mag controleren of de door Gegadigden aangeleverde gegevens juist zijn. In dit kader kan de gemeente onder meer referenten benaderen. Gegadigden zijn verplicht hieraan mee te werken. Indien informatie ontbreekt, dan kan de gemeente besluiten om deze ontbrekende informatie alsnog op te vragen. De gemeente is hiertoe op geen enkele wijze verplicht. De gemeente mag ook om aanvulling, verduidelijking of bewijsstukken vragen. Gegadigden beantwoorden een verzoek van de gemeente binnen de in het verzoek door de gemeente gestelde termijn.

Als een ondernemer zich niet aan de voorschriften of eisen uit de Aanbestedingsdocumenten houdt, kan de gemeente hem uitsluiten van (verdere) deelname. In dat geval hoeft de gemeente geen vergoeding of kosten te betalen.

Als later blijkt dat een Gegadigde onjuiste of onvolledige informatie heeft gegeven, kan de gemeente hem ook dan uitsluiten van verdere deelname, zonder enige verplichting tot betaling van een vergoeding of kosten.

Onder verwijzing naar paragraaf 3.5 behandelt de gemeente alle (overige) informatie die ondernemers in het kader van deze aanbesteding met de gemeente delen, vertrouwelijk. Deze

informatie wordt alleen gedeeld met medewerkers, adviseurs en andere betrokkenen bij deze aanbesteding (inclusief de Overige Afnemers) aan de zijde van de gemeente die direct bij deze aanbesteding betrokken zijn. Uitzonderingen zijn mogelijk als de wet of een rechtszaak openbaarmaking van informatie verplicht stelt. Bovendien wijst de gemeente Gegadigden erop, dat de gemeente ter onderbouwing van het selectiebesluit enige informatie uit de aanmeldingen bekend zal maken.

3.8 Terugtrekken Gegadigden

Als één of meerdere Geselecteerde Gegadigden zich terugtrekken, kan de gemeente besluiten om de vrijgekomen plaats(en) te laten innemen door (een) Gegadigde(n) die in eerste instantie niet was/waren geselecteerd voor deelname aan de Gunningsfase. Hiervoor nodigt de gemeente – in voorkomend geval – eerst de Gegadigde uit die in de Selectiefase een geldige aanmelding heeft gedaan en is geëindigd op de hoogste positie die niet voor deelname aan de Gunningsfase in aanmerking kwam. Als deze Gegadigde niet alsnog wenst deel te nemen, nodigt de gemeente de Gegadigde uit die een geldige aanmelding heeft gedaan en is geëindigd op de een-na-hoogste positie die niet voor deelname aan de Gunningsfase in aanmerking komt. Enzovoort.

3.9 Wijziging samenstelling

De Gegadigde/Geselecteerde Gegadigde/Inschrijver mag na het indienen van een aanmelding of inschrijving zijn samenstelling uitsluitend wijzigen met voorafgaande, schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden, maar zal toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. De gemeente verleent geen toestemming als de wijziging leidt tot een wezenlijke wijziging van de Gegadigde/Geselecteerde Gegadigde/Inschrijver, waaronder in ieder geval begrepen: het vervangen of toevoegen van een combinant waardoor feitelijk een andere Gegadigde/Geselecteerde Gegadigde/Inschrijver ontstaat. Deze wijziging kan aanleiding geven tot uitsluiting van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure. De Gegadigde/Geselecteerde Gegadigde/Inschrijver toont bij zijn verzoek aan dat hij – ook na de wijziging – blijft voldoen aan alle eisen die tot dat moment in deze aanbestedingsprocedure zijn gesteld. Als een Nadere Selectie heeft plaatsgevonden, toont hij bovendien aan dat hij zich in de nieuwe samenstelling opnieuw zou kwalificeren op basis van de selectiecriteria. Bij een verzoek in een vergevorderd stadium van de Gunningsfase geeft de gemeente alleen toestemming in zeer bijzondere gevallen, bijvoorbeeld bij een (dreigend) faillissement.

Als de Gegadigde/Geselecteerde Gegadigde/Inschrijver voor de geschiktheid een beroep doet op één of meer derden (bijvoorbeeld voor financiële draagkracht of technische bekwaamheid), mag hij deze derde(n) uitsluitend vervangen of wijzigen met voorafgaande, schriftelijke toestemming van de gemeente. De Gegadigde/Geselecteerde Gegadigde/Inschrijver toont bij zijn verzoek aan dat hij – met de gewijzigde derde(n) – blijft voldoen aan alle tot dat moment gestelde (geschiktheids)eisen en dat de wijziging geen afbreuk doet aan de betrouwbaarheid en geschiktheid waarop de gemeente bij de beoordeling heeft mogen vertrouwen. Als na gunning een wijziging plaatsvindt in een derde waarop de Inschrijver voor de geschiktheid een beroep heeft gedaan, kan deze wijziging aanleiding geven tot beëindiging van de overeenkomst. In ieder geval is voorafgaande, schriftelijke goedkeuring van de gemeente vereist; de gemeente kan hieraan voorwaarden verbinden.

Als de Opdrachtnemer na gunning een nieuwe onderaannemer wil inzetten of een onderaannemer wil vervangen, vraagt hij hiervoor voorafgaand schriftelijke goedkeuring aan de gemeente. De gemeente kan aan deze goedkeuring voorwaarden verbinden en weigert deze goedkeuring niet op onredelijke gronden. De gemeente kan goedkeuring weigeren indien inzet of vervanging van de onderaannemer afbreuk doet aan de nakoming van de overeenkomst of aan eisen die in deze aanbestedingsprocedure zijn gesteld (waaronder eventuele uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen die voor deze onderaannemer relevant zijn).

Verzoeken als bedoeld in dit artikel dient de Gegadigde/Geselecteerde Gegadigde/Inschrijver in via de berichtenmodule op TenderNed.

3.10 Wet Bibob

Om te voorkomen dat de gemeente door het verstrekken van opdrachten onbedoeld criminele activiteiten faciliteert, kan zij de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) toepassen op deze aanbesteding. Toepassing van de Wet Bibob houdt in dat de gemeente onderzoekt of sprake is van indicaties dat op een Gegadigde en/of derden op wie Gegadigde een beroep doet één of meer van de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Dit onderzoek vindt plaats op basis van interne beoordeling, mede aan de hand van de door de Gegadigde verstrekte gegevens. De gemeente kan hierbij onderzoeken:

- De mogelijkheid dat de Gegadigde of een derde op wie de Gegadigde een beroep doet wordt gefinancierd met op geld waardeerbare voordelen die zijn of worden verkregen uit strafbare feiten; en
- De mate van gevaar dat de Gegadigde of een derde op wie de Gegadigde een beroep doet bij de uitvoering van de opgave strafbare feiten zal plegen.

Dit onderzoek kan plaatsvinden tijdens de aanbesteding, na afloop van de aanbesteding en tijdens de uitvoering van de overeenkomst(en). De Gegadigde is verplicht tijdig, kosteloos en volledig mee te werken aan een dergelijk onderzoek en alle daartoe benodigde informatie transparant te verstrekken. Als naar het oordeel van de gemeente sprake is van (indicaties van) één of meer van de hiervoor genoemde omstandigheden, kan de gemeente één of meer van de volgende maatregelen treffen:

- uitsluiting van de betreffende Gegadigde van (verdere) deelname aan de aanbesteding;
- het verzoek aan de Gegadigde om een derde op wie de Gegadigde een beroep doet te vervangen, waaraan de Gegadigde in voorkomend geval verplicht gevolg moet geven;
- het niet gunnen van de opdracht aan de Gegadigde;
- het opnemen van nadere voorwaarden, al dan niet ontbindend, in de overeenkomst(en);
- ontbinding van de overeenkomst(en); of
- het weigeren van toestemming voor de inzet van een specifieke onderaannemer.

Daarnaast kan de gemeente op grond van artikel 9 van de Wet Bibob advies vragen aan het Landelijk Bureau Bibob (LBB):

- voorafgaand aan de beslissing tot gunning van de opdracht;
- indien in de overeenkomst(en) is bedongen dat deze kan worden ontbonden wanneer een Bibob-advies daartoe aanleiding geeft; en
- ten aanzien van een onderaannemer, uitsluitend met het oog op diens acceptatie als onderaannemer.

De gemeente gaat niet over tot het treffen van de hiervoor genoemde maatregelen voordat een advies is gevraagd aan het LBB, tenzij in evidente gevallen de noodzaak daartoe ontbreekt.

Het Bibob-advies dient ter ondersteuning van de eigen inhoudelijke afweging van de gemeente bij het al dan niet treffen van maatregelen. De gemeente stelt de Gegadigde op de hoogte van een adviesaanvraag bij het LBB. Meer informatie over de Wet Bibob en het Landelijk Bureau Bibob is te vinden via de website van Justis.

Waar in deze paragraaf wordt gesproken over de Gegadigde, wordt hieronder mede verstaan, afhankelijk van de fase van de aanbestedingsprocedure en de contractuele verhoudingen: de Geselecteerde Gegadigde, de Deelnemer, de Inschrijver, de Opdrachtnemer, alsmede een Inschrijver met wie een Wachtkamervereenkomst is gesloten.

3.11 Sanctiemaatregelen Rusland

Op grond van artikel 5k van Verordening (EU) nr. 833/2014 (zoals gewijzigd) gunt de gemeente geen opdracht aan en zet zij geen opdracht voort met een partij die onder het toepassingsbereik van dit artikel valt. Dit is het geval als:

- de Gegadigde een Russisch onderdaan is of in Rusland woont, dan wel een in Rusland gevestigde rechtspersoon, entiteit of orgaan is;
- meer dan 50% van de eigendomsrechten in de Gegadigde, direct of indirect, berust bij een partij als bedoeld in het vorige opsommingsteken; of
- de Gegadigde namens of op aanwijzing van een partij als bedoeld in de vorige opsommingstekens handelt.

Dit verbod geldt ook voor onderaannemers, leveranciers en andere derden op wie de Gegadigde een beroep doet, als hun betrokkenheid (afzonderlijk of gezamenlijk) meer dan 10% van de contractwaarde bedraagt. Hierbij betreft de gemeente ook de relevante keten. De gemeente past geen uitsluiting toe voor zover een in artikel 5k opgenomen uitzondering van toepassing is.

3.12 Doorkijk naar de Gunningsfase

De gemeente kiest ervoor om de Dialoog en het doen van Inschrijvingen in opeenvolgende stappen te laten plaatsvinden. Eerst worden de Geselecteerde Gegadigden uitgenodigd om deel te nemen aan de Dialoog. Pas op een later moment ontvangen Geselecteerde Gegadigden een uitnodiging om een Inschrijving in te dienen.

De uitnodiging voor de Dialoog bevat onder andere de data waarop de gesprekken plaatsvinden, de onderwerpen die worden besproken en de Dialoogproducten die Geselecteerde Gegadigden moeten aanleveren. De Geselecteerde Gegadigden ontvangen de uitnodiging voor de Dialoog gelijktijdig met de Gunningsleidraad en de conceptovereenkomsten met bijlagen.

Dialoog

De Dialoog bestaat uit in principe één dialoogronde. In de Dialoog gaat het naar verwachting over (optimalisatie van) kaders en randvoorwaarden voor de Opgave, waaronder het programma van uitgangspunten, het programma van eisen, de grondrouting, de fasering en de fiscale gevolgen. Geselecteerde Gegadigden moeten voorafgaand aan de dialoogronde Dialoogproducten aanleveren. De Dialoogproducten hebben betrekking op de onderwerpen die in de Dialoog aan bod komen. De gemeente gebruikt de Dialoogproducten om de Dialoog voor te bereiden. Als de gemeente daar aanleiding toe ziet, kan zij besluiten om één of meer extra dialoogrondes te organiseren.

Het mogelijk is dat de gemeente naar aanleiding van het verloop van de Dialoog haar eisen versoepelt dan wel strenger maakt. Ook is het mogelijk dat in geval van versoepeling de eis die wordt versoepeld, wordt toegevoegd aan de wensen (het gunningscriterium).

Inschrijving

Na afronding van de Dialoog ontvangen de Geselecteerde Gegadigden een uitnodiging om een Inschrijving te doen. De Inschrijving bestaat naar verwachting uit:

- Een gebiedsvisie: hoe sluit de visie van de Inschrijver aan op het programma van uitgangspunten?
- Een beschrijving van de aanpak van samenwerking: hoe vult de Inschrijver, binnen de kaders van de overeenkomsten, de samenwerking met de gemeente en de Overige Afnemers in?
- Een beschrijving van de proceskwaliteit en fasering: hoe richt de Inschrijver het ontwikkelproces in? Zijn fasering en planning realistisch en afgestemd op de behoeften van de gemeente en de Overige Afnemers?
- Een beschrijving van participatie en draagvlak: hoe betreft de Inschrijver de gemeente, de Overige Afnemers en andere belanghebbenden bij het ontwerp en hoe borgt hij draagvlak?

- Een beschrijving van de verankering van kwaliteit in uitvoering: hoe zorgt de Inschrijver ervoor dat de afgesproken kwaliteit daadwerkelijk gerealiseerd wordt?
- Een casus. Dit deel van de Inschrijving dienen Inschrijvers al vóór de uiterste datum van het doen van een Inschrijving in, namelijk aan het einde van de casusdag. Een in omvang beperkt team van de Geselecteerde Gegadigden wordt voor de casus individueel ontvangen op het stadhuis van de gemeente. De gemeente bepaalt op basis van een loting welke Geselecteerde Gegadigden op welke dag wordt ingeroosterd. De gemeente maakt per Geselecteerde Gegadigde tijdig bekend welke dag dit is. Aan het begin van de casusdag ontvangt de Geselecteerde Gegadigde schriftelijke informatie over de casus die verband houdt met de Opgave. De gemeente licht de casus mondeling toe en in de loop van de dag zijn er nog een of enkele contactmomenten tussen gemeente en Geselecteerde Gegadigde. Aan het einde van de dag presenteert de Geselecteerde Gegadigde zijn aanpak van de casus. De presentatie maakt deel uit van de Inschrijving en kan na de presentatie niet meer worden gewijzigd. De casus is bedoeld om inzicht te krijgen in de werk- en denkwijze en de kracht van het team van de Geselecteerde Gegadigde. De gemeente beoordeelt de aanpak op het gunningscriterium. Elke Geselecteerde Gegadigde krijgt dezelfde casus voorgelegd. Het is mogelijk dat de gemeente per Geselecteerde Gegadigde meer dan één casus voorlegt.

Gunningscriterium en beoordelingsmethodiek

De Inschrijver die een geldige Inschrijving doet die de **beste prijs-kwaliteitsverhouding** biedt, wint de aanbesteding. De beste prijs-kwaliteitsverhouding wordt in deze aanbesteding voor 100% bepaald door de kwaliteit. De beoordeling vindt plaats op basis van de onderdelen waaruit de Inschrijving bestaat en die zijn beschreven in de vorige alinea. De prijs speelt bij de gunning geen rol. De prijs komt namelijk op een andere manier tot stand:

- De grondprijs van plot A, B en C wordt vastgesteld op basis van een taxatieprotocol, dat de gemeente bij de start van de Gunningsfase aan de Geselecteerde Gegadigden verstrekt. Er geldt een minimumprijs van 760.000 euro exclusief btw/ovr voor plot A (ongeveer 600 m²), 1.427.000 euro exclusief btw/ovr voor plot B (ongeveer 900 m²) en 2.220.000 euro exclusief btw/ovr voor plot C (ongeveer 1.400 m²).
- De grondprijs van plot D is niet relevant voor de Geselecteerde Gegadigden, omdat de gemeente de grond rechtstreeks aan de Overige Afnemers levert (en een deel zelf houdt).
- Prijs van de sociale huurwoningen, het kindcentrum en de maatschappelijke ruimte wordt bepaald op basis van een transparant prijsvormingsproces. Wanneer de Opdrachtnemer en de Overige Afnemers geen overeenstemming bereiken, volgt een bindend deskundigenadvies. De prijs kan niet hoger zijn dan het taakstellende budget dat vooraf aan de Opdrachtnemer is verstrekt, tenzij de gemeente en de Overige Afnemers met een hogere prijs instemmen.
- De prijs van het woonrijp maken van de openbare ruimte wordt bepaald op basis van een transparant prijsvormingsproces. Wanneer de gemeente en Opdrachtnemer geen overeenstemming bereiken, volgt een bindend deskundigenadvies. De prijs kan niet hoger zijn dan het taakstellende budget dat vooraf aan de Opdrachtnemer is verstrekt, tenzij de gemeente met een hogere prijs instemt.
- De prijs van de andere woningen (dan de sociale huurwoningen voor Beter Wonen) bepaalt de Opdrachtnemer zelf, met de kanttekening dat de gemeente de prijs voor een deel van de woningen maximeert in lijn met de Nota Grondprijzen van de gemeente.

De gemeente werkt het gunningscriterium uit in de gunningsleidraad.

Vergoeding

Inschrijvers die deelnemen aan de Dialoog én een geldige Inschrijving indienen én aan wie de opdracht niet wordt gegund, komen in aanmerking voor een vergoeding van 5.000 euro exclusief btw per Inschrijver als tegemoetkoming in de kosten voor deelname aan de casusdag. De vergoeding geldt als compensatie voor de gevraagde inspanning in de gunningsfase. De gemeente keert de vergoeding uit nadat het gunningsbesluit definitief is geworden.

4. Voorwaarden

Voor deze aanbesteding gelden de volgende aanmeldingsvoorwaarden:

- Gegadigden gebruiken het UEA en de door de gemeente opgestelde modellen als basis voor hun aanmelding.
- Gegadigden vullen het UEA volledig in en ondertekenen het rechtsgeldig. De vertegenwoordigingsbevoegdheid blijkt uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Als het UEA wordt ondertekend door een andere persoon dan degene die volgens het handelsregister bevoegd is, dient de Gegadigde bij aanmelding een volmacht te overleggen waaruit blijkt dat de bevoegde persoon deze volmacht heeft verleend. De volmacht dient te zijn gedateerd vóór de datum van aanmelding.
- Gegadigden vullen de door de gemeente opgestelde modellen voor de geschiktheidseisen, selectiecriteria en de verklaring niet-betrokkenheid Russische partijen volledig in. Gegadigden wijzigen de door de gemeente ter beschikking gestelde modellen en verklaringen niet en vullen deze evenmin aan, tenzij het gaat om beantwoording van vragen en formalisering van documenten.
- Gegadigden nemen geen voorbehouden of voorwaarden op in hun aanmelding.
- Gegadigden vermelden op alle bijlagen hun naam.
- Gegadigden stellen hun volledige aanmelding, inclusief alle bijlagen, op in het Nederlands. Alle mondelinge en schriftelijke communicatie van Gegadigden met de gemeente vindt plaats in het Nederlands.
- Gegadigden dienen hun aanmelding volledig en uitsluitend via TenderNed in. Het risico van storingen in het internetverkeer, TenderNed of andere technische problemen ligt in beginsel bij Gegadigden. Gegadigden dienen tijdig met hun aanmelding te beginnen. Als zich kort vóór het verstrijken van de uiterste termijn voor indiening van de aanmelding een algemene storing in TenderNed voordoet, nemen Gegadigden zo spoedig mogelijk contact op met de gemeente via inkoop@ssc-ons.nl. In dat geval voegen Gegadigden alle documenten die gezamenlijk de aanmelding vormen samen in één digitaal bestand van een gangbaar bestandsformaat, zoals een zipbestand. Gegadigden berekenen vervolgens de hashwaarde van dit bestand en sturen deze hashwaarde vóór het verstrijken van de uiterste termijn per e-mail aan inkoop@ssc-ons.nl. Binnen één werkdag na afloop van de uiterste termijn verstrekken Gegadigden het digitale bestand via een algemeen toegankelijke dienst voor bestandsoverdracht, zoals Cryptshare. In het begeleidende bericht vermelden zij de hashwaarde. Als ook deze wijze van aanlevering niet mogelijk is, leveren Gegadigden binnen één werkdag na afloop van de uiterste termijn het digitale bestand, voorzien van de bijbehorende hashwaarde, aan op een USB-stick bij de gemeente. De gemeente verifieert of de hashwaarde van het na de uiterste termijn van aanmelding ontvangen bestand overeenkomt met de hashwaarde die zij vóór deze termijn heeft ontvangen. Indien deze hashwaarden gelijk zijn, stelt de gemeente vast dat de aanmelding vóór de uiterste termijn is opgesteld en dat de Gegadigde geen extra tijd heeft gehad ten opzichte van andere Gegadigden om zijn verzoek tot deelneming op te stellen.
- Gegadigden dienen alleen de informatie in die de gemeente vraagt.
- Rechtspersonen melden zich slechts één keer aan: of als afzonderlijke Gegadigde of als partij in een samenwerkingsverband. De gemeente kan Gegadigden uitsluiten als zij op verzoek van de gemeente niet aantonen dat hun deelname de mededinging niet verstoort. Er wordt bijvoorbeeld vermoed dat er sprake is van mededingingsvervalsing als:
 - Meerdere Gegadigden tot dezelfde groep behoren (volgens artikel 2:24b BW), of
 - Een rechtspersoon zich zelfstandig aanmeldt en daarnaast onderaannemer is bij een andere Gegadigde.

Deze voorbeelden zijn niet uitputtend.

- Een rechtspersoon mag als onderaannemer bij meerdere Gegadigden betrokken zijn mits:
 - De mededinging hierdoor niet wordt verstoord; en
 - De betrokken Gegadigden op verzoek van de gemeente aantonen dat ongeoorloofde beïnvloeding en informatie-uitwisseling niet plaatsvinden.
- Op verzoek van de gemeente verstrekken Gegadigden nadere inlichtingen waarmee zij aantonen dat de mededinging gewaarborgd is.
- Gegadigden houden alle informatie die zij van de gemeente ontvangen geheim, tenzij deze al openbaar is. Gegadigden gebruiken deze informatie alleen voor de aanbesteding en delen deze informatie alleen met professionele onderaannemers die zij bij de aanbesteding betrekken. Gegadigden zorgen ervoor dat deze onderaannemers aan dezelfde geheimhoudingsplicht gebonden zijn en deze naleven.

Als een Gegadigde één of meer van deze aanmeldingsvoorwaarden niet volgt, kan de gemeente besluiten hem uit te sluiten. In dat geval is de gemeente niet verplicht om een vergoeding of kosten te betalen.

5. Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria

5.1 Inleiding

In de Selectiefase kunnen Gegadigden zich kwalificeren voor deelname aan de Gunningsfase. De gemeente beoordeelt de aanmeldingen op basis van de aanmeldingsvoorwaarden, uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en – als dit nodig is – selectiecriteria, zoals beschreven in dit hoofdstuk.

Aanmelding geschiedt door het indienen van het ingevulde en ondertekende UEA en de overige te verstrekken gegevens. Hierin moeten Gegadigden onder andere aangeven:

- Of de uitsluitingsgronden op hen van toepassing zijn;
- Of zij voldoen aan de geschiktheidseisen;
- Of en zo ja in welke mate zij voldoen aan de selectiecriteria.

De gemeente heeft het UEA in TenderNed opgesteld. Gegadigden openen het UEA via de UEA-module in TenderNed, vullen het in en voegen het bestand, via de module, toe aan hun aanmelding. Het UEA (deel IV) maakt melding van “selectiecriteria”; hiermee worden “geschiktheidseisen” bedoeld.

Gegadigden hoeven bij hun aanmelding geen bewijsstukken mee te sturen, tenzij in dit hoofdstuk uitdrukkelijk anders is vermeld. Pas als de gemeente hierom vraagt, moeten Gegadigden binnen 10 kalenderdagen de overige bewijsstukken aanleveren. Als zij dit niet of te laat doen, kan de gemeente hen uitsluiten van deelname aan de Gunningsfase. De gemeente wijst Gegadigden erop, dat sommige overheidsverklaringen die als bewijsmiddel dienen (zoals, maar niet beperkt tot, de Gedragsverklaring Aanbesteden die wordt uitgegeven door Justis) veelal niet binnen een termijn van 10 kalenderdagen na aanvraag worden afgegeven. Het is dus noodzakelijk dat Gegadigden dergelijke verklaringen niet pas aanvragen op het moment dat de gemeente om erom vraagt.

Beroep op derden

Gegadigden mogen voor het voldoen aan de geschiktheidseisen en/of selectiecriteria gebruik maken van de ervaring of capaciteit van derden. Dit kan door een samenwerking aan te gaan of door aan te tonen dat deze derde(n) daadwerkelijk beschikbaar is/zijn en de betreffende werkzaamheden zal/zullen uitvoeren als de opdracht aan de betreffende Gegadigde wordt gegund. Dit moet worden vermeld in deel IIC van het UEA. Op verzoek moet de Gegadigde met een ondertekende verklaring van die derde(n) aantonen dat deze middelen beschikbaar zijn.

Bewijsstukken in geval van beroep op derden als onderaannemer (niet indienen bij aanmelding, maar slechts wanneer de gemeente hier op een later moment expliciet om vraagt): een ondertekende verklaring van de derde(n).

Indien een Gegadigde zich voor een geschiktheidseis of selectiecriterium beroept op de ervaring of capaciteit van een derde, is hij – indien de opdracht aan hem wordt gegund – verplicht deze derde daadwerkelijk als onderaannemer de werkzaamheden te laten uitvoeren waarop het beroep betrekking heeft.

Wanneer een Gegadigde een beroep doet op de draagkracht van derden, moet hij gelijktijdig met de rest van zijn aanmelding een ingevuld en rechtsgeldig ondertekend UEA van elke derde indienen.

Ervaring opgedaan in een samenwerkingsverband

Als een Gegadigde zich beroept op ervaring die is opgedaan binnen een samenwerkingsverband (maatschap, VOF of CV), mag hij zich alleen beroepen op het deel dat hij zelf in dit samenwerkingsverband heeft uitgevoerd. Daarnaast is het toegestaan dat een Gegadigde zich beroept op:

- Werkzaamheden die binnen de samenwerking door een onderaannemer zijn verricht, mits de Gegadigde daarvoor eindverantwoordelijk was;
- Werkzaamheden die binnen de samenwerking door een andere combinant zijn verricht. In dat geval gelden de voorwaarden zoals hierboven beschreven voor beroep op derden.

Aanmelden als samenwerkingsverband

Zowel een zelfstandige ondernemer als een samenwerkingsverband van ondernemers kan een aanmelding doen. Als een samenwerkingsverband een aanmelding doet, dan moet dit samenwerkingsverband:

- Een afzonderlijk UEA indienen van elk ondernemer die deelneemt aan het samenwerkingsverband. De uitsluitingsgronden mogen op geen van de ondernemers in het samenwerkingsverband van toepassing zijn;
- Een volmacht indienen waaruit blijkt dat de in de UEA's aangewezen penvoerder daadwerkelijk bevoegd is om het samenwerkingsverband te vertegenwoordigen;
- Een verklaring niet-betrokkenheid Russische partijen indienen van elk ondernemer die deelneemt aan het samenwerkingsverband;

Door een aanmelding als samenwerkingsverband te doen en de UEA's te ondertekenen, verklaren de ondernemers in het samenwerkingsverband dat zij bij gunning van de opdracht gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor alle verplichtingen volgens de overeenkomst(en) die voortkomt/en uit deze aanbesteding.

5.2 Uitsluitingsgronden

De volgende uitsluitingsgronden mogen niet van toepassing zijn op de Gegadigde:

- De verplichte uitsluitingsgronden uit artikel 2.86 van de Aanbestedingswet 2012.
- De facultatieve uitsluitingsgrond uit artikel 2.87 eerste lid, onderdeel a (hier kortweg aangeduid met 'faillissement of insolventie') van de Aanbestedingswet 2012.

Bewijsstukken (niet indienen bij aanmelding, maar slechts wanneer de gemeente hier op een later moment expliciet om vraagt): conform de Aanbestedingswet 2012 artikel 2.89.

- De facultatieve uitsluitingsgrond uit artikel 2.87 eerste lid, onderdeel f (hier kortweg aangeduid met 'betrokkenheid bij voorbereiding') van de Aanbestedingswet 2012. Deze geldt voor de gehele aanbestedingsprocedure. Hiervan is in ieder geval sprake als een Gegadigde/Inschrijver – via één of meer natuurlijke personen binnen zijn onderneming, dan wel door samenwerking met Brink Management/Advies (KVK-nummer 27126635), Rho Adviseurs (KVK-nummer 24153691) en/of Akro Consult (KVK-nummer 27311926) – feitelijk bij de voorbereiding van deze aanbesteding betrokken is geweest of daarover niet-openbare, relevante informatie heeft ontvangen die een concurrentievoordeel kan opleveren. Uitsluiting is een uiterste middel en wordt alleen toegepast wanneer het risico op vervalsing van de mededinging niet op andere wijze kan worden weggenomen. Gegadigden melden bij hun aanmelding iedere betrokkenheid en lichten toe welke maatregelen zijn getroffen om elk (mogelijk) concurrentievoordeel weg te nemen. Deze meldingsplicht geldt doorlopend tot en met gunning en Gegadigden melden wijzigingen onverwijld. De gemeente toetst in de Selectiefase voorlopig op basis van de melding. Vóór gunning vindt de definitieve toets

plaats. De gemeente biedt gelegenheid tot herstelmaatregelen (artikel 2.87a van de Aanbestedingswet 2012) en beoordeelt of deze geloofwaardig, effectief en toetsbaar zijn. De gemeente hanteert bij de beoordeling als leidraad de nota Scheiding van belang – beleid tegen belangenverstrengeling bij de aanbesteding van Rijkswaterstaat (vastgesteld 14 september 2007) (hierna: nota scheiding van belang), voor zover deze nota verenigbaar is met de Aanbestedingswet 2012 en deze aanbestedingsstukken. Bij strijd gaan de Aanbestedingswet 2012 en deze aanbestedingsstukken voor. De gemeente kan van gegadigden/inschrijvers verlangen dat zij – afhankelijk van de aard en omvang van de betrokkenheid – een op de eigen organisatie toegesneden belangenbeschermingsplan overleggen, met concrete maatregelen (zoals geheimhouding, aantoonbare organisatorische en technische scheiding van personen/teams/gegevens en controleerbare naleving). Betrokkenheid van één of enkele personen binnen een onderneming wordt niet aan de gehele onderneming tegengeworpen indien de Gegadigde/Inschrijver aantoonbaar een werkende organisatorische en technische scheiding heeft ingericht en gehandhaafd, waardoor deze personen geen invloed hebben (gehad) op de aanmelding/Inschrijving en geen informatie kan doorstromen. Voor zover de hiervoor genoemde ondernemers (moeder)maatschappijen zijn, is het voorgaande van overeenkomstige toepassing op hun groeps- en dochter- en zustermaatschappijen en op ondernemingen die onder dezelfde (directe of indirecte) beslissende zeggenschap vallen (waaronder de verhoudingen bedoeld in artikel 2:24a en 2:24b BW. Betrokkenheid bij de voorbereiding door een gelieerde onderneming wordt in beginsel aan de Gegadigde/Inschrijver toegerekend als een reëel risico op doorstroming van informatie of invloed. Dit uitgangspunt is weerlegbaar door aantoonbaar effectieve organisatorische en technische maatregelen (waaronder maatregelen zoals uitgewerkt in een belangenbeschermingsplan). Het niet, niet tijdig of onjuist melden van betrokkenheid of relevante wijzigingen kan tot uitsluiting leiden.

Bewijsstukken (indienen bij aanmelding indien sprake is van de hiervoor beschreven omstandigheden die gaan over betrokkenheid bij de voorbereiding): melding betrokkenheid en beschrijving getroffen maatregelen (waaronder, indien van toepassing, een belangenbeschermingsplan).

- De omstandigheden inzake de sanctiemaatregelen Rusland, zoals beschreven in paragraaf 3.11.

Bewijsstukken (niet indienen bij aanmelding, maar slechts wanneer de gemeente hier op een later moment expliciet om vraagt): verklaring niet-betrokkenheid Russische partijen (bijlage 6.5).

Als een uitsluitingsgrond tijdens de aanbesteding (alsnog) op een Gegadigde/Geselecteerde Gegadigde/Inschrijver van toepassing wordt, moet hij dit direct in de berichtenmodule op TenderNed melden aan de gemeente.

5.3 Geschiktheidseisen

Gegadigden moeten voldoen aan eisen op het gebied van:

- Financiële en economische draagkracht;
- Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid;
- Beroepsbevoegdheid.

Financiële en economische draagkracht

Gegadigden verklaren door het indienen van het rechtsgeldig ondertekende UEA dat zij:

- Een gemiddelde jaaromzet over de drie laatst afgesloten boekjaren hebben van ten minste 30 miljoen euro exclusief btw per jaar, dus ten minste 90 miljoen euro exclusief btw opgeteld over de drie laatst afgesloten boekjaren.
- Een gemiddeld positief operationeel resultaat hebben over de drie laatst afgesloten boekjaren. Een of twee van deze boekjaren mogen een negatief operationeel resultaat hebben opgeleverd, zolang het gemiddelde over de drie jaren maar positief is.
- Een solvabiliteit (eigen vermogen gedeeld door het balanstotaal) van ten minste 20% hebben op basis van het laatst afgesloten boekjaar.

*Bewijsstukken (**niet indienen bij aanmelding**, maar slechts wanneer de gemeente hier op een later moment expliciet om vraagt): conform de Aanbestedingswet 2012 artikel 2.91 lid 1.*

Als de Gegadigde een combinatie (samenwerkingsverband) van meerdere rechtspersonen is, dan gelden de volgende, aangepaste eisen op het gebied van financiële en economische draagkracht:

- Ten minste één rechtspersoon in het samenwerkingsverband heeft een gemiddelde jaaromzet over de drie laatst afgesloten boekjaren van ten minste 30 miljoen euro exclusief btw per jaar, dus ten minste 90 miljoen euro exclusief btw opgeteld over de drie laatst afgesloten boekjaren. De andere rechtsperso(n)en in het samenwerkingsverband hebben elk een gemiddelde jaaromzet over de drie laatst afgesloten boekjaren van ten minste 15 miljoen euro exclusief btw per jaar, dus ten minste 45 miljoen euro exclusief btw opgeteld over de drie laatst afgesloten boekjaren.
- Alle rechtspersonen in het samenwerkingsverband hebben een gemiddeld positief operationeel resultaat over de drie laatst afgesloten boekjaren. Een of twee van deze boekjaren mogen een negatief operationeel resultaat hebben opgeleverd, zolang het gemiddelde over de drie jaren maar positief is.
- Alle rechtspersonen in het samenwerkingsverband hebben een solvabiliteit (eigen vermogen gedeeld door het balanstotaal) van ten minste 20% op basis van het laatst afgesloten boekjaar.

De gemeente stelt deze eisen aan de financiële en economische draagkracht van samenwerkingsverbanden, omdat:

- Het aannemelijk is dat elke rechtspersoon in de combinatie een wezenlijk deel van de opdracht zal uitvoeren. In dat kader is het niet uitgesloten – en zelfs waarschijnlijk – dat alle rechtspersonen in de combinatie zelfstandig verantwoordelijk zijn voor cruciale onderdelen van de uitvoering.
- De continuïteit van de opdracht niet afhankelijk mag zijn van één financieel sterke rechtspersoon binnen de combinatie die de andere rechtspersonen zou kunnen compenseren.
- De financiële gezondheid van elke afzonderlijke rechtspersoon van direct belang is voor het beperken van risico's op onderbreking, vertraging en falen tijdens de uitvoering van de opdracht.

Een combinatie waarin één of meer rechtspersonen structureel verlieslatend zijn, vormt een reëel risico voor de succesvolle afronding van het project, ook als het totaalresultaat positief is.

Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

De gemeente heeft vier kerncompetenties geformuleerd die overeenkomen met de vereiste ervaring op essentiële aspecten van de Opgave. Voor elk van deze kerncompetenties moet de Gegadigde telkens één (1) referentieproject indienen waarmee hij aantoont dat hij aan alle eisen voldoet. Het is toegestaan dat de Gegadigde eenzelfde referentieproject meerdere keren gebruikt indien hij met hetzelfde referentieproject aan meerdere kerncompetenties voldoet.

Kerncompetentie A: binnenstedelijke gebiedsontwikkeling met appartementen

Gegadigden moeten aantonen dat zij beschikken over een referentieproject dat voldoet aan de minimeisen in de volgende tabel.

Minimumeis	Beschrijving
Gebiedsontwikkeling	Het referentieproject is een gebiedsontwikkeling die ten minste bestaat uit openbare ruimte en nieuwbouwappartementen.
Binnenstedelijk	De locatie van de gebiedsontwikkeling ligt binnen de door een gemeente vastgestelde bebouwde kom én is omgeven door bestaande, aaneengesloten stedelijke functies. Deze functies sluiten rechtstreeks aan op de ontwikkellocatie zonder tussenliggende landbouw-, natuur- of andere onbebouwde gebieden met een overwegend niet-stedelijk karakter. Ontwikkellocaties die geheel of hoofdzakelijk bestaan uit een uitleglocatie of uitbreidingswijk worden niet als binnenstedelijk beschouwd.
Nieuwbouw	Het referentieproject omvat ten minste 50 nieuwbouwappartementen. De appartementen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (of het Bouwbesluit) voor permanente bouw (minimale instandhoudingstermijn van meer dan 15 jaar).
Openbare ruimte	Het referentieproject bestaat uit openbare ruimte van ten minste 0,75 hectare. Onder openbare ruimte wordt verstaan: het geheel van ruimten dat in eigendom, beheer en/of gebruik is van een publieke instantie, en dat vrij toegankelijk is voor het publiek. Onder openbare ruimte wordt nadrukkelijk niet verstaan gebouwen en bebouwd vastgoed (zoals woningen, kantoren, commerciële functies of parkeergarages), privaat binnengebied, binnentuinen van woonblokken, daken of semiopenbare ruimte die niet publiek toegankelijk is. De openbare ruimte betreft een samenhangend buitengebied binnen een stedelijk gebied, waarin meerdere van de volgende functies zijn opgenomen: verblijven, bewegen, ontmoeten en groenvoorziening. Het gaat nadrukkelijk niet alleen om verkeersinfrastructuur, maar om een integrale inrichting van de ruimte tussen gebouwen met oog voor gebruik, beleving, ecologie en klimaat.
Ruimtelijk plan	Het referentieproject maakt deel uit van één samenhangend ruimtelijk plan, met duidelijke stedenbouwkundige, functionele en programmatische samenhang. Projecten die bestaan uit een optelsom van losstaande werken of afzonderlijke percelen worden niet als samenhangend beschouwd en voldoen <i>als geheel</i> niet aan deze eis (eventueel kan een afzonderlijk deel wel voldoen). Van een samenhangend ruimtelijk plan is uitsluitend sprake als het project is gebaseerd op één vastgesteld planologisch kader, zoals een omgevingsplan of een daarvan afgeleid stedenbouwkundig plan.
Eén locatie	De appartementen liggen op één locatie of op direct aangrenzende locaties binnen een aaneengesloten gebied. Referentieprojecten in gebouwen die verspreid zijn over meerdere, niet-aangrenzende locaties voldoen niet aan deze eis.
Verantwoordelijkheid	De appartementen en de openbare ruimte zijn onder integrale verantwoordelijkheid van de Gegadigde ontwikkeld (ontwerp), vergund (omgevingsvergunning), gerealiseerd (bouw). De Gegadigde heeft de appartementen afgezet (verhuur en/of verkoop). Onder integrale verantwoordelijkheid verstaat de gemeente dat de Gegadigde contractueel verantwoordelijk was voor ontwerp, vergunningverlening, realisatie en afzet, en hierbij de regie voerde over de hoofdlijnen van kwaliteit, planning, budget en risico's.
Ontwikkelperiode	De ontwikkeling, vergunning, realisatie en afzet vonden plaats op basis van één integraal plan, binnen een periode van maximaal 10 jaar. Gefaseerde projecten die

	over langere tijd zijn uitgevoerd, voldoen alleen aan de eis indien sprake is van één oorspronkelijk plan en één ontwikkelverantwoordelijkheid.
Oplevering	De gebiedsontwikkeling is geheel of gedeeltelijk opgeleverd op of na 18 maart 2021. Indien de gebiedsontwikkeling in fases is gerealiseerd en nog niet helemaal is opgeleverd, telt alleen het opgeleverde deel mee (als het aan alle eisen voldoet).

*Bewijsstuk (indienen bij aanmelding): het volledig ingevulde en ondertekende formulier uit bijlage 6.3. **Uit dit formulier moet ondubbelzinnig blijken dat het referentieproject aan alle minimumeisen voldoet.** De Gegadigde licht dit toe op de daarvoor bestemde plaats in het formulier (maximaal 400 woorden), eventueel aangevuld met maximaal vier afbeeldingen.*

Kerncompetentie B: gebiedsontwikkeling op basis van publiek-private samenwerking

Gegadigden moeten aantonen dat zij beschikken over een referentieproject dat voldoet aan de minimumeisen in de volgende tabel.

Minimumeis	Beschrijving
Gebiedsontwikkeling	Het referentieproject is een gebiedsontwikkeling die ten minste bestaat uit openbare ruimte en daarnaast uit nieuwbouwwoningen en (een) nieuwe maatschappelijke voorziening(en), bijvoorbeeld op het gebied van onderwijs, zorg, sport, cultuur of ontmoeting.
Omvang	De nieuwbouwwoningen en nieuwe maatschappelijke voorziening(en) hebben gezamenlijk een minimale omvang van 3.000 m ² bvo.
Openbare ruimte	Het referentieproject bestaat uit openbare ruimte van ten minste 0,5 hectare. Onder openbare ruimte wordt verstaan: het geheel van ruimten dat in eigendom, beheer en/of gebruik is van een publieke instantie, en dat vrij toegankelijk is voor het publiek. Onder openbare ruimte wordt nadrukkelijk niet verstaan gebouwen en bebouwd vastgoed (zoals woningen, kantoren, commerciële functies of parkeergarages), privaat binnengebied, binnentuinen van woonblokken, daken of semiopenbare ruimte die niet publiek toegankelijk is. De openbare ruimte betreft een samenhangend buitengebied binnen een stedelijk gebied, waarin meerdere van de volgende functies zijn opgenomen: verblijven, bewegen, ontmoeten en groenvoorziening. Het gaat nadrukkelijk niet alleen om verkeersinfrastructuur, maar om een integrale inrichting van de ruimte tussen gebouwen met oog voor gebruik, beleving, ecologie en klimaat.
Publiek opdrachtgeverschap	In het referentieproject is ten minste één publiekrechtelijke rechtspersoon (zoals een gemeente, provincie, onderwijsinstelling of waterschap) of één rechtspersoon met een publieke taak (zoals een woningcorporatie of een maatschappelijke organisatie) opdrachtgever of mede-opdrachtgever van de Gegadigde.
Verantwoordelijkheid	De Gegadigde had in het referentieproject een integrale en coördinerende rol bij de voorbereiding en uitvoering van de samenwerking met de publieke partij(en), waaronder het afstemmen van planning, (eventuele) fasering, risico's en budgetten, en het aanleveren van de documenten die nodig waren voor de bestuurlijke besluitvorming.
Oplevering	De Gegadigde heeft zijn integrale en coördinerende rol ten behoeve van de samenwerking en de bestuurlijke afstemming geheel of gedeeltelijk uitgevoerd op of na 18 maart 2021.

*Bewijsstuk (indienen bij aanmelding): het volledig ingevulde en ondertekende formulier uit bijlage 6.3. **Uit dit formulier moet ondubbelzinnig blijken dat het referentieproject aan alle minimumeisen voldoet.** De Gegadigde licht dit toe op de daarvoor bestemde plaats in het formulier (maximaal 400 woorden), eventueel aangevuld met maximaal vier afbeeldingen.*

Kerncompetentie C: ontwikkelen van een gebouw met meerdere gebruiksfuncties en gebruikers
Gegadigden moeten aantonen dat zij beschikken over een referentieproject dat voldoet aan de minimumeisen in de volgende tabel.

Minimumeis	Beschrijving
Eén gebouw	Het referentieproject bestaat uit één nieuw gebouw. Onder één gebouw verstaat de gemeente een bouwkundige eenheid met een gedeelde constructieve hoofdpziet en een doorlopend bouwkundig casco. Gebouwdelen die alleen via een luchtbrug of corridor zijn verbonden worden uitsluitend als één gebouw beschouwd indien zij bouwkundig en functioneel één geheel vormen.
Omvang	Het gebouw heeft een omvang van ten minste 3.000 m ² bvo.
Gebruiksfuncties	Het gebouw heeft twee of meer gebruiksfuncties, zoals gedefinieerd in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ten minste twee van deze gebruiksfuncties beslaan elk ten minste 600 m ² gebruiksoppervlakte.
Rechtspersonen	Het gebouw wordt gebruikt door twee of meer rechtspersonen.
Permanente bouw	Het gebouw voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (of het Bouwbesluit) voor permanente bouw (minimale instandhoudingstermijn van meer dan 15 jaar).
Verantwoordelijkheid	Het referentieproject is onder integrale verantwoordelijkheid van de Gegadigde ontwikkeld (ontwerp), vergund (omgevingsvergunning) en gerealiseerd (bouw). Onder integrale verantwoordelijkheid verstaat de gemeente dat de Gegadigde contractueel verantwoordelijk was voor het ontwerp, de vergunningverlening en de realisatie, en hierbij de regie voerde over de hoofdlijnen van kwaliteit, planning, budget en risico's.
Oplevering	Het referentieproject is opgeleverd op of na 18 maart 2021.

*Bewijsstuk (indienen bij aanmelding): het volledig ingevulde en ondertekende formulier uit bijlage 6.3. **Uit dit formulier moet ondubbelzinnig blijken dat het referentieproject aan alle minimumeisen voldoet.** De Gegadigde licht dit toe op de daarvoor bestemde plaats in het formulier (maximaal 400 woorden), eventueel aangevuld met maximaal vier afbeeldingen.*

Kerncompetentie D: ontwerpen van een onderwijsgebouw

Gegadigden moeten aantonen dat zij beschikken over een referentieproject dat voldoet aan de minimumeisen in de volgende tabel.

Minimumeis	Beschrijving
Omvang	Het referentieproject bestaat uit een nieuw onderwijsgebouw met een omvang van ten minste 1.200 m ² bvo. Onder een onderwijsgebouw verstaat de gemeente een gebouw dat primair is bestemd voor het geven van onderwijs door een erkende onderwijsinstelling in het primair, voortgezet, middelbaar beroeps- of hoger onderwijs.
Permanente bouw	Het referentieproject voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (of het Bouwbesluit) voor permanente bouw (minimale instandhoudingstermijn van meer dan 15 jaar).
Verantwoordelijkheid	Het referentieproject is onder integrale verantwoordelijkheid van de Gegadigde ontworpen (ten minste de fases voorontwerp en definitief ontwerp en de aanvraag omgevingsvergunning). De integrale verantwoordelijkheid houdt in dat de Gegadigde contractueel verantwoordelijk was voor: <ul style="list-style-type: none"> • Alle ontwerpdisciplines; of

	<ul style="list-style-type: none"> Ten minste het architectonische/bouwkundige ontwerp én de coördinatie van de overige ontwerpdisciplines.
Oplevering	Het definitief ontwerp is opgeleverd op of na 18 maart 2021.

*Bewijsstuk (indienen bij aanmelding): het volledig ingevulde en ondertekende formulier uit bijlage 6.3. **Uit dit formulier moet ondubbelzinnig blijken dat het referentieproject aan alle minimumeisen voldoet.** De Gegadigde licht dit toe op de daarvoor bestemde plaats in het formulier (maximaal 400 woorden), eventueel aangevuld met maximaal vier afbeeldingen.*

Certificering: kwaliteitsmanagementsysteem

Gegadigden verklaren door het indienen van het rechtsgeldig ondertekende UEA dat zij beschikken over een kwaliteitsmanagementsysteem conform ISO 9001:2015.

Bewijsstuk (niet indienen bij aanmelding, maar slechts wanneer de gemeente hier op een later moment expliciet om vraagt): een kopie van het certificaat volgens de Europese normenreeks ISO 9001:2015, geldig op de datum van aanmelding.

Beroepsbevoegdheid

Gegadigden verklaren door het indienen van het rechtsgeldig ondertekende UEA dat zij zijn ingeschreven in het beroeps- of handelsregister volgens de voorschriften van de lidstaat waar zij zijn gevestigd. In Nederland voldoet een inschrijving bij de Kamer van Koophandel.

Bewijsstuk (indienen bij aanmelding, maar slechts wanneer de gemeente hier op een later moment expliciet om vraagt): conform artikel 2.89 lid 1 van de Aanbestedingswet 2012 (uittreksel van de inschrijving).

5.4 Selectiecriteria

Als op meer dan drie Gegadigden de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn en zij voldoen aan de aanmeldingsvoorwaarden en geschiktheidseisen, dan gaat de gemeente over tot een Nadere Selectie op basis van selectiecriteria. De geschiktheidseisen borgen dat Gegadigden minimaal over de vereiste ervaring beschikken; de selectiecriteria rangschikken Gegadigden op de mate waarin zij aantoonbaar ervaring hebben met zwaardere en complexere projecten die qua aard en opzet nauw aansluiten op de Opgave. De drie Gegadigden op wie geen uitsluitingsgrond van toepassing is, die voldoen aan de aanmeldingsvoorwaarden en geschiktheidseisen én die de hoogste totaalscore op de selectiecriteria hebben, worden dan uitgenodigd voor deelname aan de Gunningsfase.

De gemeente heeft **drie selectiecriteria** vastgesteld. Voor elk van deze selectiecriteria moet de Gegadigde een referentieproject indienen. Het is toegestaan dat de Gegadigde eenzelfde referentieproject indient om aan te tonen dat hij aan meerdere selectiecriteria voldoet. Het is ook toegestaan dat de Gegadigde een referentieproject dat hij ook al heeft gebruikt om aan te tonen dat hij aan de geschiktheidseisen voldoet, nog een keer gebruikt in het kader van de selectiecriteria.

Selectie criterium 1: gebiedsontwikkeling met wonen en maatschappelijke voorzieningen

Gegadigden moeten aantonen dat zij beschikken over een referentieproject dat voldoet aan de minimumeisen in de eerste tabel. Alleen referentieprojecten die aan alle minimumeisen voldoen, beoordeelt de gemeente vervolgens op de wensen in de tweede tabel. De gemeente kent per wens punten toe volgens de tweede tabel; een referentieproject kan op iedere wens afzonderlijk punten behalen.

Minimumeis	Beschrijving
Gebiedsontwikkeling	Het referentieproject is een gebiedsontwikkeling die bestaat uit openbare ruimte én ten minste 50 nieuwbouwappartementen én ten minste één maatschappelijke voorziening, bijvoorbeeld op het gebied van onderwijs, zorg, sport, cultuur of ontmoeting.
Nieuwbouw	Het referentieproject omvat ten minste 50 nieuwbouwappartementen. De woningen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (of het Bouwbesluit) voor permanente bouw (minimale instandhoudingstermijn van meer dan 15 jaar).
Maatschappelijke voorziening	De maatschappelijke voorziening heeft een gebruiksoppervlakte van ten minste 300 m ² en vormt een integraal deel van het referentieproject.
Openbare ruimte	Het referentieproject bestaat uit openbare ruimte van ten minste 0,5 hectare. Onder openbare ruimte wordt verstaan: het geheel van ruimten dat in eigendom, beheer en/of gebruik is van een publieke instantie, en dat vrij toegankelijk is voor het publiek. Onder openbare ruimte wordt nadrukkelijk niet verstaan gebouwen en bebouwd vastgoed (zoals woningen, kantoren, commerciële functies of parkeergarages), privaat binnengebied, binnentuinen van woonblokken, daken of semiopenbare ruimte die niet publiek toegankelijk is. De openbare ruimte betreft een samenhangend buitengebied binnen een stedelijk gebied, waarin meerdere van de volgende functies zijn opgenomen: verblijven, bewegen, ontmoeten en groenvoorziening. Het gaat nadrukkelijk niet alleen om verkeersinfrastructuur, maar om een integrale inrichting van de ruimte tussen gebouwen met oog voor gebruik, beleving, ecologie en klimaat.
Ruimtelijk plan	Het referentieproject maakt deel uit van één samenhangend ruimtelijk plan, met duidelijke stedenbouwkundige, functionele en programmatische samenhang. Projecten die bestaan uit een optelsom van losstaande werken of afzonderlijke percelen worden niet als samenhangend beschouwd en voldoen <i>als geheel</i> niet aan deze eis (eventueel kan een afzonderlijk deel wel voldoen).
Integraal plan	De ontwikkeling en realisatie vonden onder verantwoordelijkheid van de Gegadigde plaats op basis van één integraal plan, binnen een periode van maximaal 10 jaar. Gefaseerde projecten die over langere tijd zijn uitgevoerd, voldoen alleen aan de eis indien sprake is van één oorspronkelijk plan en één ontwikkelverantwoordelijkheid.
Verantwoordelijkheid	Het referentieproject is onder integrale verantwoordelijkheid van de Gegadigde ontwikkeld (ontwerp), vergund (omgevingsvergunning) en gerealiseerd (bouw).
Oplevering	De gebiedsontwikkeling is geheel of gedeeltelijk opgeleverd op of na 18 maart 2021. Indien de gebiedsontwikkeling in fases is gerealiseerd en nog niet helemaal is opgeleverd, telt alleen het opgeleverde deel mee (als het aan alle eisen voldoet).

Wens	Score en beschrijving
Omvang maatschappelijke functie(s)	<ul style="list-style-type: none"> 1 punt: gebruiksoppervlakte 300 tot en met 1.200 m² 2 punten: gebruiksoppervlakte meer dan 1.200 m²
Aantal maatschappelijke functies	<ul style="list-style-type: none"> 1 punt: 2 maatschappelijke functies 2 punten: 3 of meer maatschappelijke functies
Bestuurlijke complexiteit	<ul style="list-style-type: none"> 1 punt: ten minste één publiekrechtelijke rechtspersoon (zoals een gemeente, provincie, onderwijsinstelling of waterschap) of één rechtspersoon met een publieke taak (zoals een woningcorporatie of een maatschappelijke organisatie) is opdrachtgever of mede-opdrachtgever

	<ul style="list-style-type: none"> • 2 punten: twee publiekrechtelijke rechtspersonen (zoals een gemeente, provincie, onderwijsinstelling of waterschap) en/of rechtspersonen met een publieke taak (zoals een woningcorporatie of een maatschappelijke organisatie) zijn opdrachtgever of mede-opdrachtgever • 3 punten: drie of meer publiekrechtelijke rechtspersonen (zoals een gemeente, provincie, onderwijsinstelling of waterschap) en/of rechtspersonen met een publieke taak (zoals een woningcorporatie of een maatschappelijke organisatie) zijn opdrachtgever of mede-opdrachtgever
--	--

*Bewijsstuk (indienen bij aanmelding): het volledig ingevulde en ondertekende formulier uit bijlage 6.4. **Uit dit formulier moet ondubbelzinnig blijken dat het referentieproject aan alle minimumeisen voldoet en in welke mate het aan de wensen voldoet.** De Gegadigde licht dit toe op de daarvoor bestemde plaats in het formulier (maximaal 400 woorden), eventueel aangevuld met maximaal vier afbeeldingen.*

Selectie criterium 2: ontwerpen van een gebouw met een woonfunctie en (een) maatschappelijke voorzieningen(en)

Gegadigden moeten aantonen dat zij beschikken over een referentieproject dat voldoet aan de minimumeisen in de eerste tabel. Alleen referentieprojecten die aan alle minimumeisen voldoen, beoordeelt de gemeente vervolgens op de wensen in de tweede tabel. De gemeente kent per wens punten toe volgens de tweede tabel; een referentieproject kan op iedere wens afzonderlijk punten behalen.

Minimumeis	Beschrijving
Gebouw	Het referentieproject bestaat uit een nieuw gebouw waarvan een deel een woonfunctie heeft en een ander deel primair bestemd is voor (een) maatschappelijke voorziening(en), bijvoorbeeld op het gebied van onderwijs (door een erkende onderwijsinstelling in het primair, voortgezet, middelbaar beroeps- of hoger onderwijs), zorg, sport, cultuur of ontmoeting.
Verantwoordelijkheid	De Gegadigde was ten minste verantwoordelijk voor het architectonische en bouwkundige ontwerp van het gebouw (ten minste de fases voorontwerp, definitief ontwerp en de aanvraag omgevingsvergunning).
Oplevering	Het definitief ontwerp is opgeleverd op of na 18 maart 2021.

Wens	Score en beschrijving
Verwevenheid en onderlinge afhankelijkheid	<ul style="list-style-type: none"> • 1 punt: wonen en maatschappelijke voorziening(en) zijn gehuisvest in hetzelfde gebouw, maar hebben gescheiden ontsluitingen en functioneren zelfstandig • 3 punten: wonen en maatschappelijke voorziening(en) zijn gehuisvest in hetzelfde gebouw en delen één of meer voorzieningen, zoals een entree, inpandige fietsenstalling en logistieke routes • 5 punten: wonen en maatschappelijke voorziening(en) zijn gehuisvest in hetzelfde gebouw en zijn programmatisch en/of ruimtelijk verweven, bijvoorbeeld door gedeelde ruimten en/of een integrale multifunctionele opzet waarin wonen en maatschappelijke voorziening(en) elkaar aanvullen
Maatschappelijke voorziening(en)	<ul style="list-style-type: none"> • 0 punten: de maatschappelijke voorzieningen bestaan <u>niet</u> ten minste gedeeltelijk uit onderwijs door een erkende onderwijsinstelling in het primair, voortgezet, middelbaar beroeps- of hoger onderwijs (maar uitsluitend uit andere maatschappelijke voorzieningen, bijvoorbeeld op het gebied van zorg, sport, cultuur of ontmoeting)

- 2 punten: de maatschappelijke voorzieningen bestaan (wel) geheel of gedeeltelijk uit onderwijs door een erkende onderwijsinstelling in het primair, voortgezet, middelbaar beroeps- of hoger onderwijs.

Bewijsstuk (indienen bij aanmelding): het volledig ingevulde en ondertekende formulier uit bijlage 6.4. Uit dit formulier moet ondubbelzinnig blijken dat het referentieproject aan alle minimeisen voldoet en in welke mate het aan de wensen voldoet. De Gegadigde licht dit toe op de daarvoor bestemde plaats in het formulier (maximaal 400 woorden), eventueel aangevuld met maximaal vier afbeeldingen.

Selectie criterium 3: ontwikkelen van een gebouw voor meerdere opdrachtgevers

Gegadigden moeten aantonen dat zij beschikken over een referentieproject dat voldoet aan de minimeisen in de eerste tabel. Alleen referentieprojecten die aan alle minimeisen voldoen, beoordeelt de gemeente vervolgens op de wensen in de tweede tabel. De gemeente kent per wens punten toe volgens de tweede tabel; een referentieproject kan op iedere wens afzonderlijk punten behalen.

Minimeis	Beschrijving
Meervoudig opdrachtgeverschap	Het referentieproject bestaat uit een gebouw dat ten minste twee niet met elkaar verbonden rechtspersonen had, die elk (mede-)opdrachtgever waren.
Publieke opdrachtgever	Ten minste één van deze opdrachtgevers was een publiekrechtelijke rechtspersoon (zoals een gemeente, provincie, onderwijsinstelling of waterschap) of een rechtspersoon met een publieke taak (zoals een woningcorporatie of maatschappelijke organisatie).
Appartementsrechten	Het referentieproject is uiterlijk bij oplevering gesplitst in ten minste drie appartementsrechten, die elk aan een verschillende rechtspersoon zijn geleverd.
Verbonden overeenkomsten	De overeenkomsten op basis waarvan het referentieproject is ontwikkeld en gerealiseerd, waren onlosmakelijk met elkaar verbonden. De opdrachtgevers hebben aan de hand van het door de Gegadigde georganiseerde proces gelijktijdig gelijkluidende besluiten genomen.
Verantwoordelijkheid	Het referentieproject is onder integrale verantwoordelijkheid van de Gegadigde ontwikkeld (ontwerp), vergund (omgevingsvergunning) en gerealiseerd (bouw).
Oplevering	Het referentieproject is opgeleverd op of na 18 maart 2021.

Wens	Score en beschrijving
Aantal opdrachtgevers	<ul style="list-style-type: none"> • 0 punten: twee niet met elkaar verbonden rechtspersonen (rechtspersonen niet behorend tot dezelfde groep in de zin van artikel 2:24b BW) • 2 punten: drie niet met elkaar verbonden rechtspersonen • 4 punten: vier of meer niet met elkaar verbonden rechtspersonen
Rol bij splitsing	<ul style="list-style-type: none"> • 1 punt: de Gegadigde leverde de informatie aan voor de splitsingsstukken, maar was niet verantwoordelijk voor de opzet van de splitsingsstructuur (appartementsrechten, VvE) • 2 punten: de Gegadigde stelde de concept splitsingsstukken (splitsingsstukken, breukdelen, toedeling gemeenschappelijke delen) samen en stemde deze af met een notaris • 3 punten: de Gegadigde had de regie over de voorbereiding van de splitsing, inclusief de opzet van de appartementsrechten, de functionele indeling en toedeling gemeenschappelijke installaties, de voorbereiding en oprichting van de VvE, en de afstemming met de opdrachtgevers en notaris

*Bewijsstuk (indienen bij aanmelding): het volledig ingevulde en ondertekende formulier uit bijlage 6.4. **Uit dit formulier moet ondubbelzinnig blijken dat het referentieproject aan alle minimumeisen voldoet en in welke mate het aan de wensen voldoet.** De Gegadigde licht dit toe op de daarvoor bestemde plaats in het formulier (maximaal 400 woorden), eventueel aangevuld met maximaal vier afbeeldingen.*

Totaalscore selectiecriteria

De totaalscore op de selectiecriteria wordt als volgt bepaald:

$$\text{Totaalscore} = \text{score SC1} + \text{score SC2} + \text{score SC3}$$

Waarbij: *score SC1 = score selectie criterium 1*
 score SC2 = score selectie criterium 2
 score SC3 = score selectie criterium 3

De maximale score is $7 + 7 + 7 = 21$ punten.

Indien op de grens van het maximaal aantal te selecteren Gegadigden twee of meer Gegadigden dezelfde totaalscore behalen, wordt de rangorde uitsluitend tussen deze Gegadigden als volgt bepaald.

- Allereerst krijgt de Gegadigde met de hoogste score op selectie criterium 1 de hogere plaats in de rangorde.
- Als de scores op selectie criterium 1 gelijk zijn, krijgt de Gegadigde met de hoogste score op selectie criterium 2 de hogere plaats in de rangorde.
- Als de scores op selectie criterium 2 eveneens gelijk zijn, krijgt de Gegadigde met de hoogste score op selectie criterium 3 de hogere plaats in de rangorde.
- Als de scores op alle selectiecriteria gelijk zijn, wordt tussen deze Gegadigden geloot om te bepalen welke Gegadigde(n) de resterende plaats(en) in de rangorde innemen en daarmee voor uitnodiging voor deelname aan de Gunningsfase in aanmerking komen.

Deze systematiek wordt, indien en voor zover nodig, **herhaald** totdat het beoogde aantal Gegadigden voor deelname aan de Gunningsfase is geselecteerd.

6. Bijlagen

6.1 Definities

Aanbestedingsdocumenten

De Selectieleidraad met bijlagen, de gunningsleidraad met bijlagen, de concept Reserveringsovereenkomst met bijlagen, de concept Turnkey-realisatieovereenkomsten met bijlagen, de concept Wachtkamerovereenkomsten, de nota's van inlichtingen met bijlagen, de uitnodigingen tot deelname aan een (volgende) fase in de aanbestedingsprocedure en alle overige documenten met bijlagen die de gemeente in het kader van de aanbestedingsprocedure aan de Gegadigden/Geselecteerde Gegadigden/Inschrijvers zal verstrekken en als zodanig zal aanmerken.

Dialogoog

De eerste en eventuele additionele dialoogrondes gezamenlijk.

Dialogoogproducten

De door de gemeente gedurende de Dialogoog uitgevraagde en door de Geselecteerde Gegadigden in te dienen (concept)voorstellen.

Geselecteerde Gegadigde

Een rechtspersoon of combinatie van rechtspersonen die is uitgenodigd voor deelname aan de Gunningfase.

Gegadigde

Een rechtspersoon of combinatie van rechtspersonen die zich heeft aangemeld voor deelname aan de onderhavige aanbestedingsprocedure.

Gunningfase

De tweede fase van de aanbestedingsprocedure.

Inschrijver

Een rechtspersoon of combinatie van rechtspersonen die een Inschrijving heeft gedaan.

Inschrijving

Inschrijving van een Inschrijver voor het uitvoeren van de Opdracht.

Koop-/ontwikkelovereenkomst

De overeenkomst waarin de Opdrachtnemer zich verbindt om plot A, B en C af te nemen en volgens de overeengekomen kaders te ontwikkelen.

Nadere Selectie

Fase in de aanbestedingsprocedure waarin de gemeente, indien noodzakelijk, een nadere keuze maakt uit de Gegadigden ten aanzien van wie zich geen uitsluitingsgronden voordoet en die voldoen aan de aanmeldingsvoorwaarden en geschiktheidseisen.

Opgave

Alle werken, leveringen en diensten die op grond van de overeenkomsten moeten worden uitgevoerd.

Opdrachtnemer

De Inschrijver met wie de gemeente en de Overige Afnemers de Reserveringsovereenkomst zijn aangegaan.

Overige Afnemers

Scholengroep IJsselrijk en Stichting IJsselrijk Kinderopvang en Stichting Beter Wonen.

Reserveringsovereenkomst

De (concept)overeenkomst die de afspraken vastlegt op basis waarvan gemeente, de Overige Afnemers en Opdrachtnemer de concretiseringsfase doorlopen.

Selectiefase

De eerste fase van de aanbestedingsprocedure.

Selectieleidraad

De onderhavige Selectieleidraad.

Turnkey-realisatieovereenkomst

De overeenkomst waarin de Opdrachtnemer zich verbindt om het toegewezen deel van de Opgave, inclusief bouw- en woonrijp maken, realisatie en turnkey-oplevering, voor een vaste prijs, binnen de overeengekomen planning en volgens de overeengekomen kwaliteitskaders volledig gebruiksklaar op te leveren, met afspraken over grondrouting, betalingen, zekerheden, wijzigingen en opschortende voorwaarden.

UEA

Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Wachtkamerovereenkomst

De (concept)overeenkomst die de afspraken vastlegt op basis waarvan de gemeente, de Overige Afnemers en een niet-winnende Inschrijver zonder een nieuwe aanbestedingsprocedure te doorlopen op een later moment alsnog een Reserveringsovereenkomst kunnen sluiten met een niet-winnende Inschrijver als de Opdrachtnemer om welke reden dan ook wegvalt.

6.2 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument is separaat verstrekt in TenderNed.

6.3 Formulier geschiktheidseisen

Het formulier geschiktheidseisen is separaat verstrekt in TenderNed.

6.4 Formulier selectiecriteria

Het formulier selectiecriteria is separaat verstrekt in TenderNed.

6.5 Verklaring niet-betrokkenheid Russische partijen

De verklaring niet-betrokkenheid Russische partijen is separaat verstrekt in TenderNed.

6.6 Programma van uitgangspunten

Het programma van uitgangspunten is separaat verstrekt in TenderNed.