

Selectieleidraad gronduitgifte 't Broeck fase 5, Broekland



Gemeente Raalte

Datum: februari 2026

Inhoud

1.	Algemene informatie.....	3
1.1.	Inleiding.....	3
1.2.	Introductie van de opgave.....	3
1.3.	Doelstelling en uitgangspunten.....	4
1.4.	Minimale grondprijs en maximale V.O.N. prijs.....	4
1.5.	Contractuele voorwaarden.....	5
1.6.	Technische aspecten.....	5
2.	Verloop van de procedure	6
2.1.	Opzet van de tenderprocedure.....	6
2.2.	Algemene voorschriften	6
2.3.	Geheel digitaal	7
2.4.	Contactpersoon	7
2.5.	Planning.....	7
2.6.	Vragen en Nota van Inlichtingen.....	8
2.7.	Aanmelding indienen	8
2.8.	Akkoord met procedure.....	9
2.9.	De beoordeling van de aanmelding.....	9
3.	Eisen aan de ondernemer.....	10
3.1.	Deelnameverklaring	10
3.2.	Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister.....	10
3.3.	Geschiktheidseis: Financieel en economische draagkracht.....	10
3.4.	Geschiktheidseis: vakbekwaamheid.....	11
4.	Selectieprocedure	12
4.1.	Selectiecriteria	12
4.2.	Beoordeling	12
4.3.	Uitleg selectiecriteria	13
4.4.	Controle van referenties.....	14
4.5.	Selectiebeslissing	14
5.	Bijlagen.....	15

1. Algemene informatie

1.1. Inleiding

Deze verkoopprocedure heeft betrekking op de gronduitgifte door de gemeente Raalte van een bouwrijp perceel in het plan 't Broeck fase 5 gelegen in Broekland. De gemeente Raalte is op zoek naar een ontwikkelaar die acht beneden-bovenwoningen (hierna: bebo-woningen) ontwikkelt. De gemeente Raalte, het college van B&W, is de verkopende partij. De inschrijver met wie de koopovereenkomst wordt aangegaan, zal voor eigen rekening en risico de woningen realiseren.

De tender is opgedeeld in twee fasen. Een selectiefase en een gunningsfase. Dit document bevat informatie over de selectiefase.

1.2. Introductie van de opgave

De te realiseren woningen zijn gelegen aan de noordoostzijde van nieuwbouwplan 't Broeck fase 5, gelegen tegenover een (toekomstig) hondenspeelveld en nabij een moestuin. De acht bebo-woningen komen aan de dorpsrand te staan, gesitueerd op een hoeksituatie. Deze prominente ligging aan de dorpsrand van Broekland vraagt om een kwalitatieve invulling van dit bouwblok. Deze opgave wordt nader toegelicht in het kavelpaspoort.



Figuur 1: aanduiding perceel



Figuur 2: inrichtingsplan met ligging perceel

1.3. Doelstelling en uitgangspunten

De doelstelling van deze verkoopprocedure is om een marktpartij te selecteren die de beste aanbieding doet. Daarbij dienen de bebo-woningen voor eigen rekening en risico op het aangegeven bouwperceel gerealiseerd te worden, binnen de gestelde kaders welke leiden tot het ontwikkelen van een gevarieerd gevelbeeld dat zowel samenhang als differentiatie biedt, waaronder:

- twee bouwlagen met hellende kap;
- twee representatieve zijden (noord/oost);
- de benedenwoningen (doelgroep senioren) zijn nultredenwoningen met een (ouder)slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- de bovenwoningen (doelgroep starters) bestaan uit twee verdiepingen.

De kaders van de ontwikkeling worden in het kavelpaspoort in bijlage 1 verder toegelicht.

1.4. Minimale grondprijs en maximale V.O.N. prijs

De gemeente hanteert een minimale grondprijs van € 375.000,- exclusief BTW voor deze verkoop.

Daarnaast geldt voor de benedenwoningen een maximale V.O.N.-prijs van € 295.000,- per woning en voor de bovenwoningen een maximale V.O.N.-prijs van € 370.000,- per woning.

In de biedingsfase wordt de definitieve minimale grondprijs vastgesteld. Het perceel is circa 682m² groot en wordt door de gemeente bouwrijp geleverd.

1.5. Contractuele voorwaarden

De grond wordt door gemeente Raalte verkocht aan de winnaar van de tender. Met deze winnaar zal een koopovereenkomst worden gesloten. Een concept van deze overeenkomst is opgenomen als bijlage 2 bij deze selectieleidraad. Ook de algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing. Deze zijn opgenomen in bijlage 3.

Juridisch gezien zijn de beneden-bovenwoningen 'appartementen'. Op deze woningen is dan ook het appartementsrecht van toepassing. Om het gebouw in appartementen te splitsen dient door een notaris een splitsingsakte te worden opgemaakt. Hierin staat o.a. beschreven hoe de Vereniging van Eigenaren is samengesteld en zal functioneren.

1.6. Technische aspecten

Het perceel wordt door de gemeente op bouwrijphoogte afgewerkt. Met bouwrijphoogte wordt bedoeld; een maaiveldniveau die lager is dan de uiteindelijke maaiveldhoogte na voltooiing van het bouwwerk en afwerking van het perceel. De kosten voor het aanvoeren van tekortkomende grond zijn voor rekening van de gemeente Raalte. De kosten voor het aanvoeren van zand zijn voor rekening van de koper. Het perceel wordt voorzien van een laag humus-houdende (donkerbruine/zwarte) grond, met een dikte van minimaal 0,10m.

De gemeente is niet aansprakelijk voor mogelijk door koper of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten, die verband houden met de draagkracht, de diepte van de vaste zandlaag en/of de natuurlijke gesteldheid van de bodem.

Dit type woningen kent een aantal aandachtspunten van technische aard.

- Hemelwater
In afwijking van artikel 3.7 van de AVOZ wordt het volgende overeengekomen ten aanzien van hemelwater:
 - waterberging op perceel: geen verplichte berging op particulier terrein;
 - voorzijde perceel: hemelwater bovengronds op perceelgrens aanbieden;
 - achterzijde perceel: keuze: infiltreren of bovengronds op grens met openbaar terrein aanbieden.

De overstortput ten behoeve van hemelwaterafvoer dient bij de erfgrens aan de noordzijde (bij noordelijke wadi) geplaatst te worden. Toepassing van bijvoorbeeld een sedumdak bij de bergingen kan zorgen voor een vertraagde afvoer van hemelwater.
- Vuilwater
De gemeente legt één vuilwateraansluiting aan per beneden- en bovenwoning die boven elkaar liggen. In totaal worden er dus 4 vuilwateraansluitingen aangelegd. In het splitsingsreglement wordt opgenomen welke verantwoordelijkheden de eigenaren gezamenlijk hebben, denk aan de standpijpen of de ontlastput in geval van een verstopping.
- Buiten-units warmtepompen
De buiten-units van warmtepompen (of soortgelijke installaties) worden inpandig gerealiseerd.
- Nuts
Iedere woning dient een aparte meterkast te hebben.

2. Verloop van de procedure

In dit hoofdstuk worden de procedurele aspecten en voorschriften rondom de verkoop onder voorwaarden toegelicht. Indien u niet aan deze voorschriften voldoet kunnen wij u uitsluiten van deelname.

2.1. Opzet van de tenderprocedure

Het betreft een tenderprocedure in twee fases. Dit betekent dat elke geïnteresseerde partij wordt uitgenodigd om een aanmelding in te dienen in de eerste fase, de selectiefase. Vervolgens wordt op basis van de aanmeldingen een selectie gemaakt van maximaal drie partijen, op basis van de criteria in deze leidraad.

Deze partijen zullen worden uitgenodigd tot het indienen van een voorstel in de gunningsfase. De voorstellen zullen worden beoordeeld, waarbij het voorstel met de beste prijs-kwaliteit verhouding de tender gegund zal krijgen.

Fase 1 Selectiefase

De eerste fase is de selectiefase. In deze fase kunnen geïnteresseerde marktpartijen hun interesse kenbaar maken voor de uitvraag. Op basis van de aanmeldingen worden maximaal drie marktpartijen geselecteerd op basis van de criteria zoals opgenomen in deze leidraad.

Fase 2 Gunningsfase

De geselecteerde marktpartijen kunnen vervolgens in de gunningsfase (fase 2) een voorstel uitbrengen. Geselecteerde partijen ontvangen na de selectiefase de gunningsleidraad inclusief de beoordelingscriteria. De beoordelingscriteria worden nader uitgewerkt in de gunningsleidraad. U wordt gevraagd een aantal (ontwerp)producten aan te leveren welke worden beoordeeld op onderstaande onderdelen:

- Ontwerp (massa/volume, oriëntatie, accenten, beeldkwaliteit etc.);
- De wijze waarop u invulling geeft aan de doelstelling om de doelgroepen starters en senioren hier te faciliteren;
- De mate waarin u inzichtelijk maakt of en - indien van toepassing - hoe privé- en gemeenschappelijke ruimtes verdeeld worden;
- De hoogte van het groundbod;
- De mate waarin de V.O.N.-prijzen passen binnen de gestelde kaders;
- Plan van aanpak en planning;
- Duurzaamheid.

Meedoen in de procedure

U kunt kenbaar maken dat u wilt meedingen in deze tender door het tijdig via het tenderplatform indienen van de in deze selectieleidraad gevraagde gegevens.

2.2. Algemene voorschriften

1. Gemeente Raalte is niet verplicht om de opdracht te gunnen en kan de tender te allen tijde opschorten of annuleren.
2. Op deze verkoop onder voorwaarden is het Nederlands recht van toepassing. Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 of het ARW 2016.;
3. Voor het vervaardigen van de aanmelding en/of inschrijving in de selectiefase, wordt geén vergoeding verstrekt. In de gunningsfase wordt er een onkostenvergoeding geboden aan de partijen aan wie de opdracht niet wordt gegund. De hoogte van het bedrag wordt in de gunningsfase kenbaar gemaakt.

Voorbehoud

Deze biedprocedure vindt plaats onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring van gemeente Raalte. Mocht de verkoop van het perceel om de een of andere reden geen doorgang vinden, dan kunnen de inschrijvers geen aanspraak op schadevergoeding doen gelden.

Tevens behoudt de gemeente Raalte zich het recht voor om:

- gegadigden uit te sluiten van verdere deelname, of reeds gemaakte afspraken te annuleren zonder rechtsgevolgen voor gemeente Raalte en zonder dat inschrijver recht heeft op vergoeding van schade of kosten hoe ook genaamd of ontstaan, indien blijkt dat door inschrijver onjuiste en/of onvolledige informatie is verstrekt;
- gegadigden uit te sluiten van verdere deelname, wanneer blijkt dat gegadigde een aanmelding en/of inschrijving heeft opgesteld die niet aannemelijk is, dan wel een aanmelding/ inschrijving heeft uitgebracht met een manipulatief karakter.

2.3. Geheel digitaal

Deze selectieprocedure zal geheel digitaal verlopen. Dit houdt in dat:

- de aanbesteding is geplaatst op de website van TenderNed;
- de selectiedocumenten bij deze aanbesteding zijn alleen digitaal beschikbaar;
- alle communicatie (waaronder vragen en antwoorden) tijdens deze aanbesteding plaats vindt via TenderNed;
- U en andere deelnemers de aanmelding indienen via TenderNed, digitaal in pdf-formaat, tenzij anders weergegeven in deze leidraad;
- opdrachtgever de voorgenomen selectiebeslissing communiceert via TenderNed.

Een uitgebreide instructie met betrekking tot het werken met TenderNed vindt u op de [website](#) van TenderNed.

2.4. Contactpersoon

Kleissen Bouwmanagement en Advies is door de gemeente Raalte gevraagd deze biedprocedure in te richten. Indien een toelichting op de procedure wenst, kunt u contact opnemen met de tenderadviseur, de heer R. (Rick) Brouwer via TenderNed. Als back-up contactpersoon is betrokken de heer T. (Thijs) Stroot. Vragen met betrekking tot deze biedprocedure kunt u indienen conform hoofdstuk 2.6.

2.5. Planning

De uitvraag verloopt volgens de onderstaande planning:

Planning selectiefase	Data
Publicatie selectieleidraad	donderdag 19 februari 2026
Deadline indienen vragen	maandag 9 maart 2026
Publicatie nota van inlichtingen	maandag 16 maart 2026
Deadline indienen aanmeldingen	woensdag 25 maart 2026; 13.00 uur
Bekendmaking selectiebeslissing	donderdag 9 april 2026
Definitieve selectiebeslissing	donderdag 30 april 2026

Indicatie gunningsfase:

Planning gunningsfase	Data
Publicatie gunningsleidraad	donderdag 30 april 2026
Deadline indienen vragen	vrijdag 15 mei 2026
Publicatie nota van inlichtingen	dinsdag 26 mei 2026
Deadline indienen inschrijving	vrijdag 12 juni 2026; 13.00 uur
Bekendmaking gunningsbeslissing	donderdag 2 juli 2026
Definitieve gunning	niet eerder dan vrijdag 24 juli 2026

Bovenstaande planning wordt gehanteerd voor de procedure. De genoemde data en tijden voor het indienen van vragen en het indienen van het plan zijn harde deadlines. Het overschrijden van deze deadlines kan tot uitsluiting leiden. Gemeente Raalte is gerechtigd deze planning te wijzigen. Als dat gebeurt, zal hierover tijdig worden gecommuniceerd.

2.6. Vragen en Nota van Inlichtingen

Verzoeken om nadere informatie met betrekking tot inhoudelijke en procedurele aspecten betreffende deze tender dienen schriftelijk gesteld te worden, via het tabblad 'vraag en antwoord' in TenderNed.

Indien er onvolkomenheden, tegenstrijdigheden of bezwaren zijn met betrekking tot de inhoud van de selectieleidraad met bijlagen en/of de tenderprocedure, dienen deze tijdens deze vragenronde te worden gemeld. Als er geen bezwaren worden ingediend, mag de gemeente ervan uitgaan dat de gegadigden geen bezwaren hebben tegen de inhoud van de selectieleidraad met bijlagen en/of de tenderprocedure, waardoor hun recht om hier later tegen in te gaan, komt te vervallen.

Deze fase van de tender betreft de selectie van aanmelders op basis van hun geschiktheid. Aanmelders worden beoordeeld op de selectiecriteria die in paragraaf 4.3 genoemd worden. Uw vragen en opmerkingen dienen hierop betrekking te hebben. Vragen en opmerkingen die betrekking hebben op de beoordelingscriteria in de gunningsfase hoeft opdrachtgever in deze fase nog niet te beantwoorden. De documenten in de gunningsfase zullen nadere informatie geven over de inhoud van de opdracht. Inhoudelijke vragen (mits tijdig ingediend) zullen vervolgens met bijbehorende antwoorden geanonimiseerd in de nota van inlichtingen gunningsfase, via TenderNed worden gepubliceerd. De nota van inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van deze selectieleidraad. In geval van tegenstrijdigheden tussen de selectieleidraad en de nota(s) van inlichtingen, prevaleert de (meest recente) nota van inlichtingen.

2.7. Aanmelding indienen

Het aanmelden vindt plaats via TenderNed. Aanmeldingen die op een andere wijze worden ingediend - bijvoorbeeld via e-mail, fax of persoonlijk overhandigd – accepteert opdrachtgever niet.

Op TenderNed vindt u de deadline voor het indienen van de stukken. U dient uw aanmelding vóór de aangegeven deadline via TenderNed te uploaden en in de digitale kluis te plaatsen. Na deze deadline is het niet langer mogelijk om de stukken in de kluis te plaatsen en is het niet meer mogelijk om een aanmelding in te dienen of te wijzigen. **Het op tijd in de kluis plaatsen van uw aanmelding is geheel uw verantwoordelijkheid, begin daarom ruim op tijd!** Na sluiting van de termijn voor het indienen van aanmeldingen downloadt opdrachtgever de aanmeldingen uit de digitale kluis en wordt de beoordelingsprocedure gestart.

Het is aan te raden om ruim voor de deadline van het indienen van een document te controleren of uw organisatie inderdaad juist is geregistreerd op TenderNed en dat er een persoon bevoegd is om namens uw organisatie documenten digitaal in te dienen. Indien dit namelijk niet het geval is, moet u zich eerst registreren op TenderNed. Dit proces kan meerdere dagen duren.

In geval van een aantoonbare storing van het TenderNed, waardoor het indienen van de aanmelding voor het verstrijken van de uiterste termijn niet mogelijk is, kan de gemeente na afloop van de uiterste termijn besluiten deze termijn te verlengen. Aanmelder dient hiertoe onverwijld na constatering van de storing van TenderNed een (gemotiveerde) e-mail te zenden aan r.brouwer@kleissen.nl en in cc t.stroot@kleissen.nl onder vermelding van 'storing TenderNed aanbesteding 'Gronduitgifte 't Broeck fase 5 Broekland'. De mogelijkheid van verlenging betreft een eenzijdig recht van de gemeente en nadrukkelijk geen plicht. Het staat de gemeente niet vrij van dit recht gebruik te maken vanaf het moment waarop de kluis is geopend, aangezien zij dan reeds kennis heeft kunnen nemen van de binnengekomen aanmeldingen. Aanmelder blijft zelfstandig verantwoordelijk voor het tijdig en op juiste wijze indienen van haar aanmelding. Indien de gemeente besluit de termijn te verlengen worden alle gegadigden in kennis gesteld van de verlenging. De gegadigden welke reeds een aanmelding (tijdig) hadden ingediend krijgen de gelegenheid om hun aanmelding binnen de gestelde verlengingsperiode te wijzigen of aan te vullen.

2.8. Akkoord met procedure

In deze tender heeft de gemeente eisen aan de procedure en de aanmelding gesteld en de door ons te hanteren selectieprocedure toegelicht. Door het indienen van uw aanmelding voor deze opdracht verklaart u onvoorwaardelijk met deze eisen en deze selectieprocedure akkoord te gaan. Als de gemeente in uw aanmelding ziet dat u niet onvoorwaardelijk akkoord bent, kunnen wij uw aanmelding om die reden afwijzen.

2.9. De beoordeling van de aanmelding

Na ontvangst van de aanmeldingen in de selectiefase zal op basis van de deelnameverklaringen (zie paragraaf 3.1) worden gecontroleerd of alle aanmeldende partijen aan de gestelde geschiktheidseisen voldoen, conform hoofdstuk 3. Aanmeldingen die niet onvoorwaardelijk voldoen aan alle gestelde geschiktheidseisen worden terzijde gelegd en komen niet in aanmerking voor verdere deelname aan deze tender. De aanmeldingen die voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, worden in deze selectiefase beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria in hoofdstuk 4.

3. Eisen aan de ondernemer

3.1. Deelnameverklaring

Wij vragen u om bij uw aanmelding de deelnameverklaring in te dienen. De deelnameverklaring is bijgevoegd als bijlage 4. In de deelnameverklaring geeft u aan of u voldoet aan de in deze tenderprocedure gestelde geschiktheidseisen en of de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn of op uw eventuele onderaannemers (waarop u zich beroept om te voldoen aan de geschiktheidseisen) van toepassing zijn.

Als u niet voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen of één van de uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn, leggen wij uw aanmelding ter zijde. Ook als u de deelnameverklaring niet heeft ingediend leggen wij uw aanmelding ter zijde. Indien er naar oordeel van de gemeente sprake is van kennelijke fouten, verschrijving of omissie, die door middel van kleine administratieve handelingen kunnen worden rechtgezet, kan de gemeente vanuit proportionaliteitsbeginsel de mogelijkheid bieden deze kennelijke fout, verschrijving of omissie te herstellen. De gemeente is niet verplicht om een herstelmogelijkheid te bieden. Per situatie zal de gemeente oordelen of er een herstelmogelijkheid aan kan worden geboden, binnen de kaders het proportionaliteitsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het beginsel van eerlijke concurrentie.

We hebben de mogelijkheid om na de selectie van gegadigden aan u en eventuele onderaannemers de officiële bewijsstukken die behoren bij de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden op te vragen.

U levert de gevraagde bewijsstukken binnen 10 werkdagen na verzoek aan.

3.2. Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister

U voegt bij uw aanmelding een bewijs van inschrijving in het handels- of beroepenregister. Indien u aanmeldt als consortium, voegt u van alle deelnemende partijen een bewijs van inschrijving bij. Het bewijs mag niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de datum van de deadline voor het indienen van de aanmelding. Uit het bewijs dient tevens de tekenbevoegdheid van de persoon die namens de onderneming handelt te blijken.

3.3. Geschiktheidseis: Financieel en economische draagkracht

Verklaring tot bereidheid bankgarantie of waarborgsom

U geeft op de Deelnameverklaring aan bereid te zijn om, indien de gemeente voornemens is om de opdracht aan de aanmelder te gunnen, een zekerheidsstelling in de vorm van een bankgarantie of een waarborgsom of andere nader overeen te komen maatregelen op uiterlijk 1 december 2026 aan de gemeente af te geven ter hoogte van € 100.000,-.

3.4. Geschiktheidseis: vakbekwaamheid

U toont met referentieopdrachten aan dat u of uw onderaannemer voldoet aan onderstaande kerncompetenties. Voor de kerncompetenties gelden de volgende spelregels:

- U gebruikt voor het opgeven van de referenties de Deelnameverklaring;
- het is mogelijk dat u één referentie indient waarmee u voldoet aan één, meerdere of alle kerncompetenties. Het maximumaantal referentieprojecten dat u in totaal mag gebruiken om aan te tonen dat u aan de kerncompetenties voldoet is drie;
- Uw referenties (d.w.z. datum van afronding van het referentieproject) mogen niet ouder zijn dan vijf jaar gerekend vanaf de uiterste datum deadline van aanmelding;
- U mag alleen geheel afgeronde opdrachten als referentie opgeven of, indien u gebruik maakt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht, u mag alleen de werkelijk behaalde resultaten van de lopende opdracht opgeven en u kunt niet volstaan met een prognose van de resultaten;
- het staat de gemeente vrij contact op te nemen met de ingediende referentie(s).
- U mag als referentieopdracht een opdracht noemen die u als onderaannemer of als consortia hebt uitgevoerd. Als u zich voor een kerncompetentie beroept op de ervaringen of prestaties van een onderaannemer, dan moet u deze onderaannemer ook voor de uitvoering van dat deel van deze ontwikkeling inzetten.

Kerncompetentie 1

Ervaring met het ontwikkelen van minimaal 8 beneden-bovenwoningen of gestapelde bouw

U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het aansturen, coördineren en verantwoordelijkheid dragen voor de integrale ontwikkeling van een locatie van minimaal 8 beneden-bovenwoningen of gestapelde bouw. U was hierbij risicodragend.

Kerncompetentie 2

Ervaring met het ontwerpen van woningen met architectonische kenmerken

U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het ontwerpen van een woonblok, vormgegeven als een variërend en samenhangend geheel met representatieve zijden. Dit woonblok dient zich te onderscheiden op architectonisch vlak (vorm, detaillering, materialisatie en accenten) en dient tegelijkertijd aansluiting te vinden bij de omgeving.

4. Selectieprocedure

Indien meer dan drie aanmelders voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen dan maakt de gemeente een selectie van de aanmelders. De gemeente zal aan de hand van de selectiecriteria een selectie maken van drie gegadigden. De gemeente nodigt de drie gegadigden met de hoogste totaalscore uit een voorstel te doen in de gunningsfase.

4.1. Selectiecriteria

In de onderstaande tabel worden de selectiecriteria weergegeven. Deze worden verder in dit hoofdstuk toegelicht.

Selectie criterium		Totaal aantal punten
		100
SC 1	Ontwikkelvisie op de opgave	80
SC 2	Ontwikkelteam	20

Bij de beoordeling zullen de volgende scores worden gegeven, met de bijbehorende waardebeoordelingen:

Cijfer	Toelichting waardering	Punten
10	Uitstekend	100% van de punten
9	Zeer goed	85% van de punten
8	Goed	70% van de punten
7	Ruim Voldoende	55% van de punten
6	Voldoende	40% van de punten
5	Matig	25% van de punten
4	Onvoldoende	10% van de punten

4.2. Beoordeling

De selectiecriteria worden beoordeeld door een deskundige commissie. In de beoordelingscommissie hebben de volgende personen zitting:

- Stedenbouwkundige;
- Adviseur grondzaken;
- Projectleider.

De gemeente Raalte behoudt zich het recht de samenstelling van deze commissie in voorkomende gevallen aan te passen. Ook kan de gemeente in gevallen wanneer het nodig is zich laten adviseren door derden. Elk teamlid beoordeelt de aanmeldingen zelfstandig en hij of zij kent per kwalitatief selectie criterium een waardering toe op basis van bovenstaande tabel. Vervolgens komt het beoordelingsteam per kwalitatief selectie criterium tot een unaniem oordeel op basis van consensus. Dit leidt tot een aantal punten per selectie criterium. De gescoorde punten op de selectiecriteria leidt tot het totaal aantal punten.

4.3. Uitleg selectiecriteria

In de deze paragraaf vindt u per selectie criterium een nadere uitwerking van wat van u wordt gevraagd en waar uw aanmelding op beoordeeld wordt.

Selectie criterium 1: Ontwikkelvisie op de opgave

Bij deze woningontwikkeling in het nieuwbouwplan 't Broeck fase 5 is het belangrijk dat de woningen invulling geven aan de kaders en beeldkwaliteit zoals opgenomen in bijlage 1.

Wij verwachten van u een beknopte ontwikkelvisie waarin u beschrijft wat uw visie is op het ontwikkelen van de woningen op deze plek. Hierin gaat u ten minste in op:

- Uw visie op de ontwikkeling op deze plek in de context van het kavelpaspoort (bijlage 1). Ga hierbij specifiek in op hoe u in deze opgave deze rand van bebouwing denkt te verbijzonderen. Geef hierbij inspiratiebeelden hoe dit er volgens u uit zou kunnen zien en motiveer waarom u voor deze inspiratiebeelden heeft gekozen;
- Uw visie op het beoogde woningtype en de wijze waarop u invulling geeft aan de doelstelling om de doelgroepen starters en senioren hier te faciliteren;
- De mate waarin u inzichtelijk maakt of en - indien van toepassing - hoe privé- en gemeenschappelijke ruimtes verdeeld worden.

Beoordelingsaspecten

De door u opgestelde visie voor deze locatie wordt beoordeeld op de mate waarop u bovenstaande punten duidelijk en concreet uitlegt en onderbouwt met bijbehorende referentie(s); de mate waarin u, met inachtneming van de randvoorwaarden, invulling kunt geven aan de uitdagingen in dit project.

Vormvereisten

De beschrijving is niet groter dan één (1) pagina A4 (vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document), met referentiebeelden (max 2 A4) van voorbeeldprojecten die volgens u goed aansluiten bij deze situatie. Het is toegestaan tekst toe te voegen aan de bladzijdes met referentiebeelden. Het is mogelijk om een niet eigen ontwikkeling in te dienen ter ondersteuning van uw visie. Het is in deze fase nadrukkelijk niet de bedoeling om al voor dit project gemaakte tekeningen of ontwerpen te overleggen. Wanneer u meer dan het gevraagde aantal A4's overlegt, worden uitsluitend de eerste pagina A4 tekst en de eerste twee pagina's met referentiebeelden beoordeeld.

Selectie criterium 2: Ontwikkelteam

Voor deze opgave vindt de gemeente het van belang dat alle benodigde rollen in het ontwikkelteam van het consortium passend zijn ingevuld. Daarnaast wil de gemeente hiermee een beeld krijgen in hoeverre het team in staat is om de planning te realiseren. Concreet is de gemeente op zoek naar een ontwikkelteam dat na gunning ook snel kan gaan realiseren zodat de planning van de gemeente voor de ontwikkeling van 't Broeck gehandhaafd blijft. Uitgangspunt is om de woningen op te leveren 1,5 jaar na definitieve gunning. Daarom verwacht de gemeente in ieder geval een overzicht van de volgende rollen van het ontwikkelteam: ontwikkelaar/bouwer & architect. Een wijziging in dit ontwikkelteam gedurende de selectiefase en in de daaropvolgende fase, kan alleen worden doorgevoerd met nadrukkelijke instemming van de opdrachtgever. Indien een wijziging plaatsvindt zonder deze instemming, kan de gemeente besluiten uw aanmelding uit te sluiten van verdere deelname.

Bij uw beschrijving van uw ontwikkelteam gaat u tenminste in op de volgende punten:

- Een beschrijving van het ontwikkelteam en motivatie voor dit specifieke project;
- Wijze van samenwerking onderling en met de gemeente en hoe u in staat bent om snel te kunnen schakelen;
- In hoeverre u als ontwikkelteam in staat bent om na de verkoop zo snel mogelijk tot (plan) ontwikkeling, realisatie en verkoop te komen.

Beoordelingsaspecten

Uw ontwikkelteam en de bijbehorende toelichting worden beoordeeld op de mate waarin u kunt aantonen dat uw team goed past bij deze opgave. Ook wordt beoordeeld op de mate waarop u bovenstaande punten duidelijk en concreet uitlegt en onderbouwt met bijbehorende referentie(s). Beoordeeld wordt op de volledigheid, kennis en ervaring van het team. Daarnaast wordt u beoordeeld op de mate waarin u kunt aantonen dat sprake is van een goede onderlinge samenwerking binnen uw team (consortium) en de wijze waarop u de continuïteit en kwaliteit waarborgt gedurende het gehele proces.

Vormvereisten

De beschrijving incl. beeldmateriaal is niet groter dan één (1) pagina A4 (vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document. Wanneer u meer dan het gevraagde aantal A4's overlegt, worden uitsluitend de eerste pagina A4 beoordeeld.

4.4. Controle van referenties

De gemeente heeft de mogelijkheid om voor of na de selectie van gegadigden de eventueel door u opgevoerde referenties te controleren. Blijkt tijdens deze controle dat u in uw aanmelding onjuiste informatie heeft verstrekt, dan zullen wij u uitsluiten van verdere deelneming aan de procedure. U verliest uw plek in de rangorde. De gegadigden die onder u zijn geëindigd in de rangorde zullen een plek opschuiven en indien van toepassing alsnog worden uitgenodigd voor de gunningsfase.

4.5. Selectiebeslissing

In het geval dat aanmeldingen een gelijke totaalscore hebben, dan geldt het volgende. Het selectiecriterium waaraan de meeste punten konden worden toegekend zal de doorslag geven. Dus de aanmelding met de hoogste waarde op dat criterium zal als hogere score in de ranking worden beschouwd. Indien de aanmeldingen ook op dat criterium gelijk scoren, zal het criterium met de daaropvolgende meeste punten de doorslag geven, etcetera. Indien vervolgens ook de score van het laatste selectiecriterium van de aanmeldingen ook gelijk is, bepaalt een loting de plaatsingsvolgorde van de gelijk geëindigde aanmeldingen.

Alle gegadigden ontvangen schriftelijk bericht over de selectiebeslissing via TenderNed. In dit bericht leest u hoe de gemeente tot het oordeel is gekomen en welke partijen zijn geselecteerd. Mocht u naar aanleiding van de selectiebeslissing vragen hebben, dan kunt u in eerste instantie contact opnemen met de tenderadviseur via TenderNed.

Voor u bestaat de mogelijkheid om in rechte op te komen tegen de selectiebeslissing. Dat doet u door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de voorzieningenrechter Overijssel te Zwolle. De termijn hiervoor is 20 kalenderdagen na de verzenddatum van de beslissing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de gegadigden niet meer in rechte kunnen opkomen tegen het besluit.

We stellen de gunningsleidraad met bijbehorende bijlagen pas beschikbaar na het verstrijken van de bezwaartermijn.

5. Bijlagen

Bijlage 1	Kavelpaspoort
Bijlage 2	Concept koopovereenkomst
Bijlage 3	Verkoopvoorwaarden gemeente Raalte
Bijlage 4	Deelnameverklaring
Bijlage 5	Stedenbouwkundig plan