

# Selectieleidraad

## ‘Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer’

*Versie: 25 februari 2026*



## INHOUDSOPGAVE

Begripsbepalingen.....	4
1. Algemene informatie en omschrijving van de opdracht .....	6
1.1 Inleiding.....	6
1.2 Aanbestedende dienst .....	6
1.3 Communicatie .....	6
1.4 Aanleiding, doel en beschrijving van de aanbesteding .....	6
1.4.1 Aanleiding van de aanbesteding .....	6
1.4.2 Doel van de aanbesteding .....	7
1.4.3 Beschrijving van de aanbesteding .....	7
1.5 De Overeenkomst.....	8
1.6 Opdeling in percelen .....	8
1.7 Aanbestedingsprocedure .....	8
2. Informatie over de aanbesteding.....	10
2.1 Fasen .....	10
2.1.1 Fase 1: Selectiefase .....	10
2.1.2 Fase 2: Gunningsfase.....	10
2.2 Aanbestedingsplatform.....	11
2.3 Globale planning .....	11
2.4 Indienen Verzoek tot deelname .....	12
2.5 Inschrijven in samenwerking met andere ondernemingen.....	12
2.5.1 Aanmelden als samenwerkingsverband (combinatie) .....	12
2.5.2 Aanmelden als hoofdaannemer met onderaannemer(s).....	13
2.6 Nota van inlichtingen .....	13
2.7 Klachten.....	14
2.8 Vorm en inhoud van Verzoek tot deelname .....	14
2.9 Toepassing Wet Bibob.....	14
3. Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen .....	16
3.1 Inleiding.....	16
3.2 Uitsluitingsgronden .....	16
3.3 Geschiktheidseisen.....	16
3.3.1 Inschrijving Handels- en Beroepsregister .....	16
3.3.2 Financiële en economische draagkracht .....	17
3.3.3 Technische bekwaamheid - Kwaliteitsborging .....	18
3.3.4 Verklaring omtrent Russische betrokkenheid .....	18
4. Selectiecriteria.....	19
4.1 Selectiecriteria en puntentoekenning.....	19
4.2 Referenties .....	19

4.3	Beoordeling selectiecriteria .....	20
4.3.1	Beoordelingskader + Totaalscore .....	20
4.4	Toelichting op de criteria.....	20
	Bijlage 1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument.....	24
	Bijlage 2 Referentieformulier .....	24
	Bijlage 3 Concept Koop- en Realisatieovereenkomst.....	24
	Bijlage 4 Programma van Eisen .....	24
	Bijlage 5 Verklaring Russische Betrokkenheid.....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>

## BEGRIPSBEPALINGEN

Begrip	Definitie
Aanbestedende dienst	Gemeente Huizen, Graaf Wichman 10, 1276 KB, Huizen
Aanbestedingsdocumenten	Alle documenten die door Aanbestedende dienst zijn opgesteld of vermeld ter omschrijving of bepaling van onderdelen van de aanbesteding, met inbegrip van de aankondiging van de Opdracht, de Selectie- en Gunningsleidraad, de technische specificaties, de Nota('s) van Inlichtingen, de voorgestelde contractvoorwaarden, formats voor het aanbieden van documenten, informatie over algemeen toepasselijke verplichtingen en aanvullende documenten.
Aanbestedingswet 2012	Wet van 1 november 2012, houdende regels over aanbestedingen zoals in werking getreden op 1 april 2013 en herzien per 1 juli 2016, hierna aan te duiden als Aw.
TenderNed	Het elektronisch hulpmiddel dat gebruikt wordt voor deze aanbesteding.
Gegadigde	Een marktpartij die zich aanmeldt tijdens de Selectiefase om in aanmerking te komen toegelaten te worden tot een Gunningsfase.
Geschiktheidseisen	Eisen waaraan de Gegadigde minimaal moet voldoen om voor gunning van de Opdracht in aanmerking te komen. Het gaat hierbij om eisen over financiële en economische draagkracht, technische en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid.
Gunningsfase	De fase na de selectiefase waarin de geselecteerde Gegadigden een inschrijving indienen en deze door de Aanbestedende dienst worden beoordeeld op basis van de gunningscriteria, leidend tot een gunningsbeslissing en het sluiten van een overeenkomst.
Gunningsleidraad	Het document waarin de Gunningsfase wordt beschreven.
Inschrijver	De Gegadigde of het samenwerkingsverband van Gegadigden die een indient tijdens de Gunningsfase om in aanmerking te komen voor het uitvoeren van de Overeenkomst zoals beschreven in de Selectie- en Gunningsleidraad.
Inschrijving	Offerte ingediend door een Inschrijver als reactie op de Gunningsleidraad in het kader van deze aanbestedingsprocedure.
Nota van Inlichtingen	Een schriftelijke reactie van Aanbestedende dienst op geanonimiseerde vragen en opmerkingen van geïnteresseerde ondernemers. De Nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de Gunningsleidraad.
Opdracht	De levering die onderwerp is van de aanbestedingsprocedure zoals beschreven in dit document.
Opdrachtnemer	De Inschrijver met wie Aanbestedende dienst de Overeenkomst zal aangaan. In het PvE aangeduid als Koper.
Overeenkomst	De schriftelijke Koop- en Realisatieovereenkomst, met inbegrip van de bijlagen die als resultaat van deze aanbesteding met de Opdrachtnemer zal worden afgesloten voor de Opdracht.
Programma van Eisen (PvE)	Het document waarin de Opdracht staat beschreven en alle eisen en voorwaarden die daaraan gesteld worden, waaraan Inschrijver tijdens de looptijd van de Overeenkomst moet voldoen, tenzij uit de eis volgt dat bij Inschrijving aan de eis moet worden voldaan. De in het PvE benoemde onderzoeken en bijlagen maken daar een onlosmakelijk onderdeel van uit.

Selectiefase	De eerste fase van een niet-openbare aanbesteding waarin Gegadigden een Verzoek tot deelname indienen en de Aanbestedende dienst, op basis van uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria, bepaalt welke Gegadigden worden uitgenodigd voor de gunningsfase.
Selectieleidraad	Dit document waarin de Selectiefase wordt beschreven.
Uitsluitingsgronden	De verplichte gronden voor uitsluiting van een Gegadigde, zoals bedoeld in artikel 2.86 Aw, en de door de Aanbestedende dienst gehanteerde facultatieve Uitsluitingsgronden zoals bedoeld in artikel 2.87 Aw.
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, die ondernemers en Aanbestedende diensten op grond van de AW 2012 verplicht moeten gebruiken voor (Europese) aanbestedingsprocedures en zoals bedoeld in artikel 2.84, eerste lid, Aanbestedingswet 2012. In de UEA geeft een Gegadigde o.a. aan of Uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn en of hij voldoet aan de in de aankondiging of in de Aanbestedingsdocumenten gestelde Geschiktheidseisen.
Verzoek tot deelname	Het door een ondernemer ingediende verzoek om deel te nemen aan de selectiefase van deze niet-openbare aanbesteding, bestaande uit de door de aanbestedende dienst gevraagde informatie en verklaringen ten behoeve van de toetsing aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Alleen ondernemers die op basis van dit verzoek worden geselecteerd, worden uitgenodigd tot het indienen van een inschrijving in de gunningsfase.

Verder zijn de definities zoals omschreven in artikel 1.1 Aw van toepassing.

# 1. ALGEMENE INFORMATIE EN OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

## 1.1 INLEIDING

Voor u ligt de Selectieleidraad voor de Europese niet-openbare aanbesteding 'Woningbouw en openbare ruimte – gebiedsontwikkeling De Wolfskamer' voor gemeente Huizen.

De aanbesteding wordt uitgevoerd volgens de niet-openbare procedure onder de werking van de **Aanbestedingswet 2012**. Deze opdracht kwalificeert als een levering. Gezien de verwachte (grond)opbrengst voor de gemeente Huizen dient deze levering aanbesteed te worden door middel van een Europese aanbestedingsprocedure.

Deze Selectieleidraad heeft tot doel Gegadigden te selecteren die geschikt zijn om in de volgende fase een Inschrijving in te dienen. In hoofdstukken 3 en 4 is beschreven op welke wijze de selectie plaatsvindt, welke documenten moeten worden overgelegd en aan welke criteria moet worden voldaan om uitgenodigd te worden tot het indienen van een Inschrijving tijdens de Gunningsfase. Gegadigden worden uitgenodigd om op basis van de in deze Selectieleidraad opgenomen informatie een Verzoek tot deelname in te dienen, met inachtneming van de hierin gestelde eisen en voorwaarden.

## 1.2 AANBESTEDENDE DIENST

Aanbestedende dienst is de gemeente Huizen met ongeveer 42.000 inwoners, gelegen in het Gooi. Voor meer informatie over gemeente Huizen verwijzen wij naar de [website](#) van de gemeente.

## 1.3 COMMUNICATIE

Onderstaand treft u de contactpersoon aan voor de onderhavige aanbestedingsprocedure:

Boudewijn van Immerseel, inkoopadviseur a.i. (via SBMC)

Communicatie met betrekking tot inhoudelijke aspecten rond de aanbestedingsprocedure dient te allen tijde elektronisch te geschieden via de berichtenmodule binnen TenderNed. Het is niet toegestaan om andere dan bovengenoemde contactpersoon over deze aanbestedingsprocedure direct, dan wel indirect, te benaderen zonder toestemming van bovengenoemde contactpersoon. Dit kan leiden tot uitsluiting.

## 1.4 AANLEIDING, DOEL EN BESCHRIJVING VAN DE AANBESTEDING

### 1.4.1 AANLEIDING VAN DE AANBESTEDING

Aanbestedende dienst heeft op 30 mei 2024 besloten tot de herontwikkeling van het gebied rond sportpark De Wolfskamer. Deze beslissing is gebaseerd op een haalbaarheidsonderzoek dat in opdracht van de gemeente is uitgevoerd door bureau Newae. Uit dit onderzoek bleek dat door het herstructureren en optimaliseren van de bestaande sportvelden ruimte ontstaat voor woningbouw en verbetering van de ontsluiting van het gebied. Concreet komt er langs de noordzijde van de Bestevaer een strook grond vrij die benut kan worden voor de realisatie van woningen.

Het gebied ligt op de overgang van stedelijk naar natuurlijk gebied en vormt een belangrijk schakelpunt tussen bestaande woonwijken, sportvoorzieningen en het recreatiegebied aan het Gooimeer. Tegelijkertijd vraagt het om een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing, mede vanwege de aanwezige hoogteverschillen, de waardevolle bomenstructuur langs de Bestevaer en de reeds aanwezige parkeer- en sportfuncties.

De huidige bestemming van het gebied is 'Sport' (tijdelijk omgevingsplan, deelgebied Haven en Bedrijventerreinen). De voorgenomen ontwikkeling van woningen past hier niet binnen. Daarom is een nieuw, integraal ruimtelijk en programmatisch kader opgesteld dat de basis vormt voor deze aanbesteding. Dit kader biedt randvoorwaarden voor de invulling van het plangebied, inclusief eisen op het gebied van beeldkwaliteit, verkeer, groen, milieu en participatie. In Bijlage 4.1 vindt u het Ruimtelijk kader ontwikkeling De Wolfskamer.

### 1.4.2 DOEL VAN DE AANBESTEDING

Het doel van deze aanbesteding is het contracteren van een projectontwikkelaar die verantwoordelijk is voor het ontwerpen en realiseren van 200 niet-grondgebonden woningen (appartementen), verdeeld over meerdere bouwvolumes, in een groene, duurzame en inclusieve woonomgeving aan de Bestevaer. De ontwikkelaar werkt binnen het ruimtelijk kader van Aanbestedende dienst en draagt zorg voor een goede ruimtelijke, sociale en functionele inpassing van het project in de bestaande omgeving.

### 1.4.3 BESCHRIJVING VAN DE AANBESTEDING

Deze aanbesteding betreft de selectie van één Odrachtnemer, die verantwoordelijk is voor de integrale gebiedsontwikkeling van een woningbouwproject aan de Bestevaer in Huizen. Het gaat om een locatie van circa 2,7 hectare, gelegen tussen sportpark De Wolfkamer en de woonwijk De Noord.

Een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling betreft de realisatie van minimaal één derde (afgerond naar boven op gehele getallen) van de woningen in het sociale huursegment. Inschrijvers zijn verplicht bij hun Inschrijving (dus pas tijdens de Gunningsfase) een toegelaten instelling (woningcorporatie) als samenwerkingspartner aan te haken voor de realisatie en exploitatie van deze woningen. Deze samenwerking moet worden aangetoond met een ondertekende intentieovereenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over het afnemen of beheren van de betreffende woningen door de woningcorporatie.

De Overeenkomst met Odrachtnemer zal een inspanningsverplichting of resultaatsverplichting bevatten tot verkoop aan, of overdracht aan, de woningcorporatie voor de sociale huurwoningen, conform de bij Inschrijving overgelegde intentieverklaring.

**Motivering verplichte samenwerking met toegelaten instelling:** Aanbestedende dienst stelt deze verplichting vanwege provinciale afspraken over het monitoren van sociale huur, de wens tot langdurige betaalbaarheid (minimaal 25 jaar voor de sociale huur en 20 jaar voor de middeldure huur), het belang van transparantie en toezicht, en de publieke taak van woningcorporaties. Woningcorporaties waarborgen het sociale karakter en betrouwbare exploitatie onder toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties.

De opdracht omvat de volgende onderdelen:

- Ontwikkeling en realisatie van 200 appartementen, verdeeld over meerdere bouwvolumes, waarvan minimaal één derde in het sociale huursegment (te realiseren en exploiteren in samenwerking met een woningcorporatie), circa één derde in het middeldure huursegment en circa één derde in het vrije sector koopsegment;
- Ontwerp, uitwerking en uitvoering van het stedenbouwkundig plan en bouwplannen, inclusief plinten, entrees en gevelarchitectuur;
- Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen, in lijn met de uitgangspunten van het convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA;
- Bijdrage aan biodiversiteit door toepassing van gebiedseigen groen, behoud van bomenstructuren en opstellen van een Bomen Effect Analyse (BEA);
- Aansluiting op de collectieve warmte- en koudevoorziening (WKO). Zie ook het PvE (bijlage 4) voor nadere randvoorwaarden waar Odrachtnemer aan dient te voldoen ten einde de woningen op de te realiseren WKO aan te sluiten;
- Voortzetting van participatieproces, inclusief communicatie met omwonenden en stakeholders, in afstemming met de gemeente;
- Aanvraag en realisatie van benodigde vergunningen, in samenwerking met de gemeente;
- Ontwerp en realisatie van openbare ruimte (groene inrichting, ontmoetingsplekken, waterdoorlatende verharding, etc.);
- Bouwrijp- en woonrijp maken van het gebied en aanleg van boven- en ondergrondse infrastructuur (zoals bijvoorbeeld fietspaden, wegen, verlichting en kabels en leidingen, etc.);
- Verzorgen van de samenhang met en aansluiting op de bovenwijkse infrastructuur;

- Een zodanig verkeerskundig afgestemde aansluiting van de openbare ruimte (verkeer en parkeren) op het parkeerterrein van het naastgelegen project Havenzicht, dat sprake is van een samenhangende en goed functionerende gebiedsovergang;
- Organisatie van parkeeroplossingen: aanleg en/of inpassing van (gedeelde) parkeerplaatsen, inclusief mogelijke onderbouw of parkeergarages;
- Verzorgen van de verbinding tussen de 2 parkeerterreinen binnen het plangebied en de geadviseerde routing vanuit het verkeersonderzoek (VO verwacht in het 2e kwartaal 2026).

Een en ander vindt plaats binnen de kaders van het vastgestelde Ruimtelijk en programmatisch kader De Wolfskamer, het bijbehorende beeldkwaliteitsplan en de overige toepasselijke gemeentelijke kaders en regelgeving, waaronder mede begrepen beleidsregels en uitvoeringsrichtlijnen zoals de LIOR, het Bomenbeleidsplan, Welstandnota 2012 en de Watertoets.

Buiten de scope van de Opdracht vallen:

- Aanleg (of herinrichting van bestaande) sportvoorzieningen;
- Realisatie van bovenwijkse infrastructuur zoals hoofdwegen, rotondes of rioleringsystemen buiten het projectgebied;
- Exploitatie of verhuur van de woningen na oplevering;
- Het realiseren van een collectieve warmte- en koudevoorziening.

De collectieve warmte- en koudevoorziening van de appartementen wordt separaat aanbesteed. Deze collectieve voorziening betreft een collectorveld als warmtebron, in verbinding met een WKO-systeem dat op een separaat kavel wordt ontwikkeld. Uitgangspunt is dat via een zeer laag temperatuur (ZLT) warmtenet warmte wordt aangeleverd tot aan de appartementen, met een maximale aanvoertemperatuur van circa 19 °C. Per appartement wordt een individuele water-water warmtepomp geplaatst, die buiten de scope van het collectieve warmtenet valt en die de aangeleverde ZLT-warmte opwaardeert tot geschikte temperatuur voor ruimteverwarming en warm tapwater, alsmede voorziet in koeling. Via een leidingensysteem wordt deze collectieve voorziening op de appartementencomplexen aangesloten.

## 1.5 DE OVEREENKOMST

Aanbestedende dienst wenst met de Inschrijver die de economisch meest voordelige Inschrijving heeft gedaan de als bijlage 3 bij de aanbestedingsstukken gevoegde Overeenkomst te sluiten. Door het indienen van een Verzoek tot deelname, gaat Gegadigde akkoord met het sluiten van de Overeenkomst indien Gegadigde de Opdracht gegund krijgt (als resultaat van de Gunningsfase). Eventuele wijzigingen op de Overeenkomst dienen middels de Nota('s) van Inlichtingen overeengekomen te worden.

## 1.6 OPDELING IN PERCELEN

Aanbestedende dienst heeft ervoor gekozen deze Opdracht niet op te delen in percelen. Aanbestedende dienst heeft ervoor gekozen om de aanleg en inrichting van de openbare ruimte integraal onderdeel te maken van deze aanbesteding. Hiervoor is gekozen om de volgende reden: de openbare ruimte is ruimtelijk en functioneel onlosmakelijk verbonden met de woningbouw. Een integrale aanpak borgt een consistente uitstraling, logisch ruimtegebruik en goede aansluiting op het landschap.

## 1.7 AANBESTEDINGSPROCEDURE

De aanbesteding wordt uitgevoerd onder werking van de Aanbestedingswet 2012. De Opdracht wordt aanbesteed door middel van de Europese niet-openbare procedure, overeenkomstig de bepalingen in Delen 1, 2 en 4 van de Aanbestedingswet 2012, in het bijzonder de artikelen 2.26 tot en met 2.35.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor de aanbestedingsprocedure om moverende redenen, waaronder begrepen politieke of bestuurlijke besluitvorming, geheel of gedeeltelijk op te schorten, te wijzigen of te beëindigen. De Aanbestedende dienst is niet verplicht de Opdracht te gunnen. Gegadigden en Inschrijvers



hebben geen recht op vergoeding van kosten die zij maken in het kader van deze aanbestedingsprocedure, tenzij Aanbestedende dienst daartoe op basis van de Gids Proportionaliteit verplicht is.

## 2. INFORMATIE OVER DE AANBESTEDING

### 2.1 FASEN

De aanbesteding wordt uitgevoerd volgens de niet-openbare procedure, zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2012, en kent twee fasen:

1. De Selectiefase; en
2. De Gunningsfase.

#### 2.1.1 FASE 1: SELECTIEFASE

In deze fase worden de Verzoeken tot deelname van Gegadigden beoordeeld op grond van de gestelde aanmeldingsvoorwaarden, Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en, indien van toepassing, selectiecriteria.

Doel van deze fase is het selecteren van maximaal vijf (5) Gegadigden, mits er voldoende geschikte Gegadigden beschikbaar zijn.

Alle documenten die nodig zijn voor deze fase, waaronder deze Selectieleidraad en de bijlagen, zijn beschikbaar via het aanbestedingsplatform TenderNed. Gegadigden dienen op basis van deze documenten hun Verzoek tot deelname op te stellen en digitaal via TenderNed in te dienen.

Als de aanmelding wordt ingediend door een samenwerkingsverband, moeten de gevraagde gegevens en documenten worden verstrekt voor ieder afzonderlijk lid van het samenwerkingsverband.

Na sluiting van de aanmeldingsperiode worden de verzoeken tot deelneming als volgt beoordeeld:

- Toetsing aan de aanmeldingsvoorwaarden;
- Toetsing aan de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen;
- Toepassing van de selectiecriteria (als meer dan vijf Gegadigden voldoen aan de minimumeisen).

De vijf hoogst gerangschikte Gegadigden worden geselecteerd voor deelname aan de Gunningsfase.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om bewijsstukken met betrekking tot de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen op te vragen bij de geselecteerde Gegadigden. Deze bewijsstukken dienen binnen zeven (7) kalenderdagen na het verzoek te worden overgelegd. Als uit deze bewijsstukken blijkt dat de Gegadigde niet voldoet aan de eisen, of zich bevindt in een Uitsluitingsgrond, wordt het Verzoek tot deelname alsnog terzijde gelegd.

Na afronding van de beoordeling ontvangen alle Gegadigden bericht of zij al dan niet geselecteerd zijn voor de volgende fase van de aanbesteding.

#### 2.1.2 FASE 2: GUNNINGSFASE

De geselecteerde Gegadigden worden uitgenodigd tot deelname aan de Gunningsfase. Zij ontvangen hiertoe de Gunningsleidraad met daarin de eisen, gunningscriteria en beoordelingsmethodiek.

In de Gunningsfase dienen de geselecteerde Inschrijvers een complete Inschrijving in, waaronder een prijsaanbieding. Deze Inschrijving wordt beoordeeld op basis van het gunningscriterium Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI), waarbij de beste prijs-kwaliteitsverhouding leidend is.

In de Gunningsfase worden de volgende subgunningscriteria gehanteerd:

- Prijs (het bedrag dat Inschrijver bereid is te betalen voor de grond).
- Plan van aanpak en schetsontwerp
- Duurzaamheid

De Inschrijvers dienen een reële en marktconforme aanbieding te doen. Als de Aanbestedende dienst besluit tot gunning over te gaan, wordt de overeenkomst gegund aan de Inschrijver die voldoet aan de gestelde eisen en de economisch meest voordelige Inschrijving heeft ingediend.

De overige Inschrijvers ontvangen aan het einde van de Gunningsfase schriftelijk bericht van afwijzing.

## 2.2 AANBESTEDINGSPLATFORM

Voor deze aanbestedingsprocedure wordt gebruik gemaakt van een elektronisch hulpmiddel, namelijk TenderNed. Communicatie over inhoudelijke of procedurele aspecten dienen altijd elektronisch te geschieden via de vraag en antwoordmodule van dit platform.

Voor de instructie van het gebruik van dit platform wordt verwezen naar [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

Het is niet toegestaan om tijdens deze aanbestedingsprocedure direct of indirect de (medewerkers van) de Aanbestedende dienst te benaderen over deze Aanbesteding zonder expliciete toestemming van Aanbestedende dienst. Dit op straffe van uitsluiting.

Voor vragen die alleen gaan over de werking of techniek van TenderNed, kunt u contact opnemen met de servicedesk van TenderNed. Aanbestedende dienst zal deze vragen en antwoorden niet opnemen en beantwoorden in de Nota van Inlichtingen.

## 2.3 GLOBALE PLANNING

De onderstaande tabel bevat de beoogde planning van de aanbestedingsprocedure. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor deze planning aan te passen. Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend. Eventuele wijzigingen worden via het aanbestedingsplatform **TenderNed** gecommuniceerd.

Activiteiten	Datum
<b>Selectiefase</b>	
Publicatie Selectieleidraad via TenderNed	Vrijdag 27 februari 2026
Sluitingsdatum voor het indienen van vragen over de Selectieleidraad	Vrijdag 13 maart 2026, 12:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen	Vrijdag 20 maart 2026
Sluitingsdatum voor het indienen van vragen over de Nota van Inlichtingen	Vrijdag 27 maart 2026, 12:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen	Woensdag 8 april 2026
Sluitingsdatum voor het indienen van Verzoeken tot deelneming	Vrijdag 17 april 2026, 12:00 uur
Kennisgeving voorlopige selectiebeslissing (standstill 20 dagen)	Vrijdag 8 mei 2026
Definitieve selectiebeslissing	Vrijdag 29 mei 2026
<b>Gunningsfase (doorkijk)</b>	
Versturen Gunningsleidraad aan geselecteerden	Vrijdag 29 mei 2026
Sluitingsdatum voor het indienen van vragen over de Gunningsleidraad	Woensdag 10 juni 2026, 12:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen	Woensdag 17 juni 2026
Sluitingsdatum voor het indienen van vragen over de Nota van Inlichtingen	Dinsdag 23 juni 2026, 12:00 uur
Publicatie tweede Nota van Inlichtingen	Donderdag 25 juni 2026
Sluitingsdatum voor het indienen van Inschrijving	Vrijdag 10 juli 2026, 12:00 uur
Mondelinge toelichting/presentatie inschrijving	Dinsdag 1 september 2026 en donderdag 3 september 2026
Mededeling voorlopige gunningsbeslissing (standstill 20 dagen)	Vrijdag 2 oktober 2026
Definitieve gunning	Vrijdag 23 oktober 2026
Start project/ingangsdatum overeenkomst	November 2026

Gegadigden/Inschrijvers kunnen geen rechten ontleen aan deze beoogde planning. De in dit (of in een gewijzigd) tijdschema genoemde data voor het indienen van vragen en het indienen van Inschrijvingen gelden als **fatale termijnen**.

## 2.4 INDIENEN VERZOEK TOT DEELNAME

De sluitingsdatum voor het indienen van het Verzoek tot deelname is in voorgaande planning opgenomen (zie Selectiefase). Indien de sluitingsdatum wijzigt, gebeurt dit enkel in TenderNed. Na de sluitingstermijn is het technisch gezien niet meer mogelijk om een Verzoek tot deelname in te dienen. Er wordt dringend geadviseerd om niet tot het laatste moment te wachten met het indienen van een Verzoek tot deelname.

Alleen een digitaal Verzoek tot deelname die voor of op de uiterste sluitingsdatum is ingediend in TenderNed, wordt door Aanbestedende dienst verder in behandeling genomen, onder voorbehoud van de situatie als omschreven in artikel 2.109a Aw.

Wanneer een Gegadigde zijn Verzoek tot deelname niet tijdig kan indienen door storing van het elektronisch systeem waarmee het Verzoek tot deelname moet worden ingediend (TenderNed), wordt een Verzoek tot deelname aangemerkt als tijdig ingediend, als zich de situatie voordoet als omschreven in artikel 2.109a Aw.

Het risico van te late indiening van uw Verzoek tot deelname en/of indiening van een onvolledig Verzoek tot deelname ligt bij Gegadigde. De sluitingstijd voor indienen van Verzoeken tot deelneming zoals opgenomen in het aanbestedingsplatform is leidend en gaat boven alle andere tijdsaanduidingen.

## 2.5 INSCHRIJVEN IN SAMENWERKING MET ANDERE ONDERNEMINGEN

Indien Gegadigde niet zelfstandig in de uitvoering van de Opdracht kan voorzien, is de mogelijkheid aanwezig om in te schrijven in samenwerking met andere ondernemingen.

Een Verzoek tot deelname indienen in samenwerking met andere ondernemingen kan op twee manieren:

- Ofwel als samenwerkingsverband ('combinatie') waarbij elke deelnemer aan het samenwerkingsverband ieder voor zich en gezamenlijk hoofdelijk aansprakelijk is voor de gestanddoening van de verplichtingen die voortvloeien uit het Verzoek tot deelname en ook de eventuele uitvoering van de Overeenkomst. In de bijlage 1 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' moet worden aangegeven wie de leiding (penvoerder) van het samenwerkingsverband heeft en als verantwoordelijk gemachtigde naar Aanbestedende dienst mag optreden;
- Ofwel als hoofdaannemer-onderaannemer constructie waarbij de hoofdaannemer optreedt als contractpartij en aansprakelijk is voor het nakomen van alle verplichtingen dus inclusief de verplichtingen die in onderaanneming worden gegeven.

Voor rechtspersonen die binnen dezelfde holding vallen geldt dat slechts één onderneming van de holding waartoe zij behoort zich kan aanmelden, tenzij de betreffende ondernemingen kunnen aantonen dat een eventuele offerte volgend op het Verzoek tot deelname, volledig onafhankelijk van de andere Gegadigden (waaronder zij die deel uitmaken van de holding) wordt opgesteld, in vrije concurrentie tot stand komt, en er vertrouwelijkheid in acht wordt genomen. Indien dit niet kan worden aangetoond, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname voor alle Gegadigden uit die holding.

### 2.5.1 AANMELDEN ALS SAMENWERKINGSVERBAND (COMBINATIE)

Als een Verzoek tot deelname wordt ingezonden door een samenwerkingsverband moet:

- iedere deelnemer van het samenwerkingsverband de bijlage 1 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' rechtsgeldig ondertekenen waarbij alle tot dat samenwerkingsverband behorende ondernemingen ieder voor zich en gezamenlijk hoofdelijke aansprakelijkheid aanvaarden voor de gestanddoening van de verplichtingen voortvloeiend uit het Verzoek tot deelname, en ook voor de eventuele uitvoering van de Overeenkomst; en
- in het 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' (Deel II C) worden aangegeven wie de overige deelnemer(s) in het samenwerkingsverband is/zijn, welke onderneming namens het samenwerkingsverband penvoerder is en als verantwoordelijk gemachtigde naar Aanbestedende dienst mag optreden en voor welke Geschiktheidseisen een beroep op de onderneming van de ondergetekende wordt gedaan.

## 2.5.2 AANMELDEN ALS HOOFDAANNEMER MET ONDERAANNEMER(S)

In deze constructie is de hoofdaannemer Gegadigde. Indien wordt aangemeld als hoofdaannemer moet:

- in de bijlage 1 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' (Deel II D) worden aangegeven voor welke Geschiktheidseisen Gegadigde een beroep doet op een onderaannemer (derde) en wie de onderaannemers (derden) zijn. Zowel de hoofdaannemer als de onderaannemer(s) op wie een beroep wordt gedaan, dienen het 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

De hoofdaannemer is bij deze constructie volledig aansprakelijk voor de gestanddoening van de verplichtingen voortvloeiend uit het Verzoek tot deelname en ook de eventuele uitvoering van de Overeenkomst. De hoofdaannemer is ook aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de door hem ingeschakelde onderaannemer(s).

Indien Gegadigde een beroep doet op de financiële en economische draagkracht van een andere natuurlijke persoon of rechtspersoon (onderaannemer), is zowel de hoofdaannemer als de onderaannemer(s) op wie een beroep wordt gedaan hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de opdracht.

Aanbestedende dienst kan van de winnende Inschrijver verlangen dat zij, als zij gebruik maakt van een of meer onderaannemers om zich te kwalificeren voor de Overeenkomst, de bewijsstukken overlegt waaruit blijkt dat zij bij de uitvoering van de Opdracht ook werkelijk gebruik kan maken van de betreffende onderaannemer(s) en welk gedeelte van deze Opdracht zij (eventueel) in onderaanneming wil geven. Ook kan Aanbestedende dienst verlangen dat de winnende Inschrijver, per onderaannemer, een verklaring van de betreffende onderaannemer overlegt waarin deze aangeeft bereid te zijn de genoemde werkzaamheden uit te voeren.

## 2.6 NOTA VAN INLICHTINGEN

Aanbestedende dienst heeft tijdens de Selectiefase twee vragenrondes voorzien. Alle tijdig en op de juiste wijze ingediende verzoeken tot nadere informatie (via de vraag & antwoordmodule van TenderNed) zullen door Aanbestedende dienst geanonimiseerd worden beantwoord en uiterlijk op genoemde data aan alle Gegadigden beschikbaar worden gesteld door publicatie van een Nota van Inlichtingen via TenderNed. Na 27 maart 2026 heeft Gegadigde zijn recht ten aanzien van het inwinnen van informatie of het doen van voorstellen verwerkt.

Een Gegadigde kan Aanbestedende dienst verzoeken om bepaalde informatie niet in de Nota van Inlichtingen op te nemen, indien openbaarmaking van deze informatie schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van Gegadigde. Gegadigde kan voornoemde vragen uiterlijk stellen tot en met de in de planning genoemde data voor de vragenrondes aanleveren en moet ook motiveren waarom deze vragen commercieel vertrouwelijk zijn. In het geval dat Aanbestedende dienst van oordeel is dat de vragen commercieel vertrouwelijk zijn, zal zij aan Gegadigde individuele inlichtingen verstrekken. Aanbestedende dienst zal in de Nota van Inlichtingen vermelden dat er individuele inlichtingen zijn verstrekt.

Vragen die na de uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen door Gegadigde worden gesteld, worden niet door Aanbestedende dienst in behandeling genomen. Zij behoudt zichzelf echter het recht voor om vragen die na de uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen, indien proportioneel en zulks ter beoordeling Aanbestedende dienst, alsnog te beantwoorden. De te laat gestelde vragen en mogelijk daarop gegeven antwoorden hebben geen opschortende werking voor de aanbestedingsprocedure.

Informatie die op een later moment verstrekt wordt prevaleert over wat daarvoor verstrekt is, tenzij expliciet anders aangegeven. Gegadigde kan geen rechten ontleen aan mondeling gedane uitspraken van Aanbestedende dienst.

Als enig door Aanbestedende dienst verstrekte documenten volgens Gegadigde tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevat, dient hij dit bij de vragenronde(n) kenbaar te maken. Als Gegadigde dit nalaat, heeft dat de consequentie dat hij, voor zover dit niet in strijd is met het proportionaliteitsbeginsel, zijn rechten ter zake de tegenstrijdigheid, onjuistheid of onduidelijkheid heeft verwerkt.

## 2.7 KLACHTEN

Een belanghebbende bij deze aanbesteding die een klacht heeft over deze aanbestedingsprocedure, offerteaanvraag of een bijlage, kan deze klacht voorleggen aan de afdeling inkoop van Gemeente Huizen. Uw klacht kunt u digitaal indienen via een mail richting [inkoop@huizen.nl](mailto:inkoop@huizen.nl), met in de onderwerpregel: naam aanbesteding, Gemeente Huizen en de naam van de contactpersoon. Is de belanghebbende van mening dat hij onvoldoende antwoord heeft ontvangen dan kan hij terecht bij de landelijke Commissie van Aanbestedingsexperts.

Deze klachtenregeling is niet bedoeld voor het verkrijgen van eventueel benodigde verduidelijkingen met betrekking tot het gestelde in deze aanbestedingstukken. Hiervoor kunt u gebruik maken van de mogelijkheid tot het stellen van vragen zoals beschreven in de leidraden. Een ingediende klacht heeft geen opschortende werking voor deze aanbestedingsprocedure. Een uitspraak van de Commissie van Aanbestedingsexperts is niet bindend voor Aanbestedende dienst. Alleen een rechterlijke uitspraak is bindend voor Aanbestedende dienst.

## 2.8 VORM EN INHOUD VAN VERZOEK TOT DEELNAME

In het kader van deze aanbesteding moet Gegadigde verschillende documenten en bewijsmiddelen aanleveren. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen documenten en bewijsmiddelen die bij het Verzoek tot deelname ingediend dienen te worden en bewijsmiddelen die pas op verzoek (na gunning) ingediend dienen te worden. Deze zijn in onderstaande tabel nader uiteengezet. Bewijsmiddelen die op verzoek van Aanbestedende dienst overlegd dienen te worden moeten binnen 10 werkdagen na dit verzoek door Gegadigde worden overgelegd.

Document	Omschrijving	Bij Verzoek tot deelname	Op verzoek
Uittreksel uit het handelsregister	Zie paragraaf 3.3.1 <b>Let op: dien zo veel uittreksels in als noodzakelijk om de rechtsgeldige ondertekening aan te tonen.</b>	x	
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Zie paragraaf 3.2	x	
Gedragsverklaring Aanbesteden, uitgegeven door Justis.	Zie paragraaf 3.2		x
Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen, uitgegeven door de belastingdienst.	Zie paragraaf 3.2		x
Referentieverklaringen	Bijlage 2, zie hoofdstuk 4.	x	
Verklaring van de 'moedermaatschappij/ holding'	<u>Alleen</u> indienen als er over de financieel-economische draagkracht gebruik wordt gemaakt van de gegevens van de 'moedermaatschappij/holding'	x	
Accountantsverklaringen	Zie paragraaf 3.3.2.1	x	
Verzekeringsbewijs of polis	Zie paragraaf 3.3.2.2		x
VCA**-certificaat	Zie paragraaf 3.3.3	x	

## 2.9 TOEPASSING WET BIBOB

Op deze aanbestedingsprocedure kan de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing zijn.

De aanbestedende dienst wijst Gegadigden er hierbij uitsluitend ter informatie op dat zij zich het recht voorbehoudt om in een later stadium van de aanbestedingsprocedure, waaronder begrepen de gunningsfase

en/of na gunning van de opdracht, een Bibob-onderzoek te laten uitvoeren. Een dergelijk onderzoek heeft tot doel te beoordelen of er een ernstig gevaar bestaat als bedoeld in de Wet Bibob.

In de selectiefase wordt geen Bibob-onderzoek uitgevoerd en worden geen Bibob-gegevens of -bescheiden van Gegadigden verlangd.

Indien de aanbestedende dienst in een later stadium besluit tot toepassing van de Wet Bibob, kan van de betreffende Gegadigde/Inschrijver worden verlangd dat hij alle in dat kader benodigde gegevens en bescheiden verstrekt, waaronder een volledig en naar waarheid ingevuld Bibob-vragenformulier en bijbehorende documentatie. De wijze, het moment en de reikwijdte van een eventueel Bibob-onderzoek worden dan afzonderlijk kenbaar gemaakt.

De verwerking van persoonsgegevens in het kader van een eventueel Bibob-onderzoek vindt plaats met inachtneming van de geldende privacywetgeving, waaronder de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

## 3. UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN

### 3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk zijn de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen opgenomen die Aanbestedende dienst hanteert in de Selectiefase. Deze bepalingen hebben tot doel te waarborgen dat uitsluitend integere en geschikte Gegadigden worden toegelaten tot de Gunningsfase. Het niet voldoen aan een of meerdere eisen betekent dat de betreffende Gegadigde niet in aanmerking komt voor een Verzoek tot deelname aan de Gunningsfase. Het Verzoek tot deelname zal dan terzijde worden gelegd en niet verder worden beoordeeld. Tenzij Aanbestedende dienst van opvatting is dat sprake is van een situatie als bedoeld in de artikelen 2.87a en 2.88 Aw.

### 3.2 UITSLUITINGSGRONDEN

Op Gegadigden zijn niet van toepassing, de omstandigheden zoals verwoord in de verplichte en facultatieve Uitsluitingsgronden. Door het invullen en uploaden van de bijlage 1 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' geeft Gegadigde aan dat de op het Uniform Europees Aanbestedingsdocument vermelde Uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn op Gegadigde. De volgende facultatieve Uitsluitingsgronden worden van toepassing verklaard:

- Schending verplichtingen o.b.v. milieu-, sociaal of arbeidsrecht
- Faillissement, insolventie of gelijksoortig
- Ernstige beroepsfout
- Vervalsing van de mededinging
- Belangenconflict
- Betrokken bij de voorbereiding
- Valse verklaring
- Onrechtmatige beïnvloeding

Gegadigde moet het ingevulde en rechtsgeldig ondertekende 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' aan haar Verzoek tot deelname toevoegen. In geval van een samenwerkingsverband of hoofdaannemer/onderaannemer(s) dienen alle deelnemers te voldoen aan de Uitsluitingsgronden (en dit aan te tonen door middel van een ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument, zie paragraaf 2.8).

In het kader van de Uitsluitingsgronden wordt Gegadigde op eerste verzoek (binnen 14 dagen na verzending van de voorlopige selectiebeslissing) gevraagd om de volgende bewijsmiddelen te overleggen:

- Gedragsverklaring aanbesteden (uitgegeven door Justis, zie: <https://justis.nl/producten/gedragsverklaring-aanbesteden-gva>) die op de datum van indienen Verzoek tot deelname niet ouder is dan 2 jaren;
- Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen (uitgegeven door de belastingdienst, zie [https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/themaoverstijgend/programmas\\_en\\_for\\_mulieren/aanvraag-verklaring-betalingsgedrag-nakoming-fiscale-verplichtingen](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/themaoverstijgend/programmas_en_for_mulieren/aanvraag-verklaring-betalingsgedrag-nakoming-fiscale-verplichtingen)) die op datum van indienen van het Verzoek tot deelname niet ouder is dan 6 maanden.

### 3.3 GESCHIKTHEIDSEISEN

Via het stellen van Geschiktheidseisen moet blijken of Gegadigde naar het oordeel van Aanbestedende dienst geschikt is om de Opdracht uit te voeren. Door het beantwoorden van de vraag in Deel IV van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument met "ja" en het ondertekenen van de bijlage 1 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' verklaart Gegadigde dat hij voldoet aan de Geschiktheidseisen zoals beschreven in deze paragraaf.

#### 3.3.1 INSCHRIJVING HANDELS- EN BEROEPSREGISTER

Om de rechtsgeldigheid van de ondertekende verklaringen en bewijsmiddelen te kunnen vaststellen is het noodzakelijk dat Gegadigde een (kopie van) bewijs van inschrijving in het handels- en/of beroepenregister van



de Kamer van Koophandel toevoegt aan het Verzoek tot deelname van maximaal 6 maanden oud, te rekenen vanaf sluitingsdatum voor het indienen van het Verzoek tot deelname.

Uit deze inschrijving in het handels- en/of beroepenregister moet de tekeningsbevoegdheid blijken voor tenminste de verwachte Inschrijvingssom voor deze Opdracht van degene die het Verzoek tot deelname heeft getekend. Mocht degene die het Uniform Europees Aanbestedingsdocument en bewijsstukken heeft ondertekend, niet voorkomen op het uittreksel, dan moet uit een door degene die wel op het uittreksel voorkomt bij wijze van volmacht opgestelde verklaring te blijken dat de ondertekenaar bevoegd is Gegadigde rechtsgeldig te binden op het moment van ondertekening.

Ingeval in samenwerkingsverband (combinatie) wordt ingeschreven, moet iedere deelnemer aan het samenwerkingsverband afzonderlijk bovenstaande indienen. In het geval van een hoofdaannemer die een beroep doet op onderaannemer(s) dienen zowel de hoofdaannemer als de onderaannemer(s) het bovenstaande in te dienen.

### 3.3.2 FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT

#### 3.3.2.1 FINANCIËLE GEZONDHEID

Door het ondertekenen van het 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' verklaart Gegadigde dat de jaarrekeningen over de laatste drie afgesloten boekjaren (minimaal 2022, 2023 en 2024) door de accountant zijn gecontroleerd en goedgekeurd en dat deze jaarrekeningen niet zijn voorzien van een continuïteitsparagraaf (waarin gegronde risico's ten aanzien van de continuïteit zijn opgenomen). De accountantsverklaring dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De verklaring is opgesteld door een accountant die daartoe bevoegd is op grond van het nationale recht (in Nederland: een registeraccountant of AA/RA); en
- De verklaring is niet ouder dan 12 maanden gerekend vanaf de uiterste datum van indiening van het Verzoek tot deelname.

Ter onderbouwing hiervan dient Gegadigde een kopie van de betreffende accountantsverklaring(en) bij het Verzoek tot deelname te overleggen, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.

Als over de financieel-economische draagkracht gebruik wordt gemaakt van de gegevens van de 'moedermaatschappij/holding', moet Gegadigde een verklaring van de 'moedermaatschappij/holding' verstrekken waarin wordt verklaard dat de moedermaatschappij/holding zich onvoorwaardelijk garant stelt voor de door de dochtermaatschappij op zich te nemen verplichtingen en de eventuele schulden die uit de Overeenkomst voortvloeien. De verklaring van de moedermaatschappij/holding moet zijn ondertekend door een daartoe gemachtigde. Deze verklaring dient bij het Verzoek tot deelname te worden bijgevoegd.

#### 3.3.2.2 VERZEKERING

De Gegadigde dient te beschikken over een geldige bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering (AVB) die dekking biedt voor schade aan personen en zaken, met minimaal de volgende verzekerde bedragen:

- € 1.250.000 per gebeurtenis; en
- € 2.500.000 per verzekeringsjaar.

De verzekering dient geldig te zijn op het moment van indiening van het Verzoek tot deelname en gedurende de looptijd van de Overeenkomst in stand te blijven.

Door het invullen en rechtsgeldig ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaart de Gegadigde dat hij aan deze geschiktheidseis voldoet.

In het kader van deze geschiktheidseis wordt de Gegadigde op eerste verzoek (binnen 14 dagen na verzending van de voorlopige selectiebeslissing) gevraagd om een kopie van het polisblad van de bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering te overleggen, waaruit blijkt dat aan bovengenoemde minimale dekkingsbedragen wordt voldaan.

## Onderaannemers

De Gegadigde dient er zorg voor te dragen dat alle onderaannemers die worden ingezet bij de uitvoering van de Opdracht eveneens beschikken over een geldige bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met minimaal dezelfde dekkingsbedragen als hierboven genoemd.

In het kader hiervan kan de aanbestedende dienst de Gegadigde op eerste verzoek verplichten om, binnen een door haar te stellen termijn, de polisbladen van de betreffende onderaannemer(s) te overleggen. Indien onderaannemers pas in een later stadium worden ingezet, dient deze bewijsvoering vóór aanvang van de werkzaamheden van de betreffende onderaannemer(s) te worden verstrekt.

Indien de Gegadigde niet (tijdig) aan deze verplichting voldoet, wordt dit aangemerkt als het niet voldoen aan een geschiktheidseis respectievelijk, indien reeds gegund, als een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst.

In geval van inschrijving in samenwerkingsverband (combinatie) dient iedere deelnemer afzonderlijk aan deze geschiktheidseis te voldoen, tenzij uit het polisblad blijkt dat de verzekering expliciet dekking biedt voor alle deelnemers gezamenlijk.

### 3.3.3 TECHNISCHE BEKWAAMHEID - KWALITEITSBORGING

Door het ondertekenen van het 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' verklaart Gegadigde:

- dat hij in het bezit is van een geldig VCA\*\*-certificaat (of gelijkwaardig), afgegeven door een erkende certificerende instantie;
- dat dit certificaat ten minste geldig is tot en met de uiterste datum van het Verzoek tot deelname;
- dat, indien de Overeenkomst met hem wordt gesloten, hij gedurende de looptijd van de Opdracht gecertificeerd zal blijven volgens de eisen van VCA\*\*, dan wel een daaraan gelijkwaardig systeem.

Ter onderbouwing hiervan dient Gegadigde bij zijn Verzoek tot deelname een kopie van het geldige VCA\*\*-certificaat (of gelijkwaardig) te overleggen.

Ingeval er in samenwerkingsverband (combinatie) wordt ingeschreven, moet iedere deelnemer aan dit samenwerkingsverband afzonderlijk aan de vereisten met betrekking tot kwaliteitszorg te voldoen.

### 3.3.4 VERKLARING OMTRENT RUSSISCHE BETROKKENHEID

Naast de in paragraaf 3.2 genoemde verplichte en facultatieve Uitsluitingsgronden is voor deze Aanbestedingsprocedure van toepassing de Uitsluitingsgrond 'Geen Russische betrokkenheid'. Dit betekent dat de Gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname aan de Aanbestedingsprocedure wanneer er sprake is van Russische betrokkenheid die de drempels van artikel 5 duodecies van EU Verordening (EU) 833/2014 van 31 juli 2014, zoals gewijzigd bij Verordening 2022/578 van 8 april 2022, overschrijdt.

De Gegadigde dient te waarborgen dat geen sprake is van enige betrokkenheid van Russische entiteiten bij het indienen van het Verzoek tot deelname en de eventuele uitvoering van de Opdracht. Onder een Russische entiteit wordt verstaan: (i) natuurlijke personen met de Russische nationaliteit; (ii) natuurlijke of rechtspersonen die in Rusland zijn gevestigd, waaronder natuurlijke personen die zijn ingeschreven in de Russische bevolkingsregistratie en rechtspersonen die zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel of een vergelijkbare instantie in Rusland; (iii) rechtspersonen die, ongeacht hun vestigingsland, voor meer dan 50% eigendom zijn van een onder (i) of (ii) genoemde persoon of rechtspersoon; en (iv) personen of rechtspersonen die handelen namens of onder instructie van een van deze entiteiten. Daarnaast geldt dat ook niet-Russische entiteiten worden uitgesloten indien meer dan 10% van de contractwaarde wordt geleverd door onderaannemers of leveranciers die onder bovenstaande definitie van Russische entiteit vallen.

## 4. SELECTIECRITERIA

De verzoeken tot deelneming waarvoor geen Uitsluitingsgronden van toepassing zijn en die voldoen aan de gestelde Geschiktheidseisen, worden beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria.

De behaalde scores op de selectiecriteria worden per Gegadigde opgeteld. De totale score bepaalt de eindrangschikking. De vijf (5) hoogst scorende Gegadigden worden geselecteerd voor deelname aan de Gunningsfase van deze aanbesteding.

Als minder dan vijf Gegadigden voldoen aan de gestelde voorwaarden, worden slechts de gekwalificeerde Gegadigden geselecteerd. Als bij de vaststelling van de rangorde meerdere Gegadigden een gelijke score behalen waardoor het maximumaantal geselecteerden wordt overschreden, zal Aanbestedende dienst tussen deze Gegadigden loten.

### 4.1 SELECTIECRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

De onderstaande tabel toont de selectiecriteria en het maximaal te behalen puntenaantal per criterium.

Criterium	Maximaal te behalen punten
<b>S1</b> Samenwerking met woningcorporatie	25
<b>S2</b> Ervaring met integrale gebiedsontwikkeling	40
<b>S3</b> Ervaring en deskundigheid ontwerpteam (inclusief landschapsarchitect)	35
<b>Totaal</b>	<b>100</b>

De selectiecriteria zijn uitgewerkt in paragraaf 4.4.

### 4.2 REFERENTIES

Gegadigde dient door middel van maximaal **drie (3)** referentieprojecten aan te tonen in welke mate wordt voldaan aan de selectiecriteria S1 tot en met S3 (maximaal één per selectiecriteria). De referentieprojecten dienen de gevraagde expertise en ervaring van de organisatie inzichtelijk te maken.

De volgende bepalingen zijn van toepassing:

1. Voor iedere referentie moet gebruik worden gemaakt van het Referentieformulier (Bijlage 2). Deze verklaring moet volledig ingevuld en ondertekend via het aanbestedingsplatform TenderNed worden ingediend. De beschrijving per referentie mag maximaal twee (2) pagina's A4 beslaan (lettertype Aptos, 10pt, regelafstand 1). Per referentie mag een visuele bijlage van maximaal 10 A4-pagina's worden bijgevoegd.
2. Per criterium mag maximaal één referentie worden ingediend. Eén referentie mag voor meerdere selectiecriteria worden gebruikt, mits dit duidelijk wordt aangegeven.
3. Referenties die al zijn ingediend ter onderbouwing van de technische bekwaamheid (kerncompetenties) mogen opnieuw worden gebruikt, onder vermelding dat deze zowel voor de geschiktheidseis als het selectiecriteria worden aangewend.
4. Referenties dienen te zijn uitgevoerd en opgeleverd binnen een periode van vijf (5) jaren voorafgaand aan de sluitingsdatum voor het indienen van het Verzoek tot deelname.
5. Het is niet toegestaan meer dan het gevraagde aantal referenties in te dienen. Als dit toch gebeurt, kan uitsluiting volgen.
6. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor zonder tussenkomst van de Gegadigde contact op te nemen met de referenten om de juistheid van de verstrekte informatie te verifiëren. De verkregen informatie wordt uitsluitend gebruikt in het kader van deze aanbesteding.
7. Lopende opdrachten mogen als referentie worden ingediend, mits ten minste één jaar uitvoering heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de sluitingsdatum.

### 4.3 BEOORDELING SELECTIECRITERIA

De beoordeling verloopt in drie fasen:

- 1) Toetsing aan de aanmeldingsvoorwaarden en Geschiktheidseisen;
- 2) Toetsing aan de Uitsluitingsgronden;
- 3) Beoordeling van de selectiecriteria.

In fase 3 voert ieder lid van de selectiecommissie eerst een individuele beoordeling uit. Per criterium wordt een beoordeling toegekend zoals omschreven in hoofdstuk 4. Vervolgens wordt in een consensusoverleg de beoordeling besproken en vastgesteld. De individuele beoordelingen kunnen naar aanleiding van dit overleg worden aangepast. De definitieve beoordeling wordt vastgesteld op basis van consensus van de commissieleden.

Op grond van de totaalscore worden de Gegadigden gerangschikt. De vijf hoogst scorende Gegadigden worden uitgenodigd voor de Gunningsfase.

De commissie wordt voorgezeten door een inkoopadviseur, die geen stemrecht heeft in de beoordeling.

#### 4.3.1 BEOORDELINGSKADER + TOTAALSCORE

Ieder selectie criterium wordt beoordeeld op basis van de scoretabel behorende bij het betreffende selectie criterium. Bij de beoordeling wordt tevens gelet op de volgende aspecten:

- Relevantie van de beantwoording ten opzichte van de gevraagde onderwerpen;
- Volledigheid van de beantwoording;
- Concretisering van de inhoud;
- Passendheid van de beantwoording bij de aard en omvang van de opdracht;
- Realistische en haalbare uitwerking.

Elke aanmelding wordt afzonderlijk beoordeeld op basis van haar eigen kenmerken.

De totaalscore wordt als volgt berekend/vastgesteld:

- Op basis van de in consensus vastgestelde beoordeling op de afzonderlijke selectiecriteria;
- Door de bijbehorende score in die tabel (paragraaf 4.4) te vermenigvuldigen met het bijbehorende 'maximaal te behalen punten' in de tabel in paragraaf 4.4;
- De totaalscore is de optelling van het aantal behaalde punten op de drie (3) criteria.

De Gegadigde met de hoogste totaalscore eindigt op de eerste plaats in de rangorde.

Bij een gelijke totaalscore eindigen de betreffende Gegadigden op een gelijke plaats in de rangorde.

Indien er – door gelijke totaalscores – meer dan vijf Gegadigden behoren tot de top vijf met de hoogste totaalscores, dan wordt door middel van loting bepaald welke van deze Gegadigden met de laagste totaalscores (binnen de top vijf) worden uitgenodigd voor de Gunningsfase. De loting wordt uitgevoerd door of namens de Aanbestedende dienst en vindt plaats met minimaal twee onafhankelijke medewerkers als getuige.

### 4.4 TOELICHTING OP DE CRITERIA

Onderstaand is per selectie criterium aangegeven welke aspecten en beoordelingspunten relevant zijn voor de beoordeling van de referenties.

#### **S1: Samenwerking woningcorporatie**

De Gegadigde dient aantoonbare ervaring te hebben met ruimtelijke ontwikkelprojecten waarin is samengewerkt met een toegelaten instelling (woningcorporatie).

Bij de beoordeling van de referentie wordt specifiek gekeken naar:

- De aard en omvang van de samenwerking met de woningcorporatie (ontwikkeling, verkoop of beheer van sociale huurwoningen);
- De wijze van contractuele en organisatorische borging van de samenwerking;

- De duurzaamheid van de relatie (bijv. langdurige exploitatie of beheerafspraken);
- De mate waarin de samenwerking heeft bijgedragen aan realisatie van sociale woningbouw binnen een gemengd woonprogramma.

Dit selectiecriteria wordt door de beoordelaars eerst individueel beoordeeld conform de navolgende scoretabel, waarna in consensus – eveneens conform de scoretabel – één oordeel wordt toegekend:

Beoordeling	Omschrijving	Score (% van het maximaal aantal te behalen punten)
<b>Uitmuntend</b>	De referentie toont een intensieve, strategische en langdurige samenwerking met een woningcorporatie, inclusief gezamenlijke ontwikkeling, realisatie en/of beheer van sociale huurwoningen. De borging van afspraken (contractueel/organisatorisch) is uitgebreid toegelicht en aantoonbaar effectief. De relatie kent een duurzaam karakter, bijvoorbeeld via structurele samenwerking of langdurig beheer. De samenwerking heeft significant bijgedragen aan de realisatie van sociale woningbouw binnen een gemengd programma.	<b>100%</b>
<b>Goed</b>	De samenwerking met een woningcorporatie is duidelijk en overtuigend. De aard en omvang zijn passend en logisch onderbouwd. De borging is goed beschreven maar kan op enkele punten concreter. Er is sprake van een structurele bijdrage aan sociale woningbouw, maar de duurzaamheidscomponent van de relatie is minder expliciet uitgewerkt.	<b>75%</b>
<b>Voldoende</b>	De referentie toont samenwerking met een woningcorporatie, maar de omvang of intensiteit is beperkt. De borging is aanwezig maar niet volledig of onvoldoende concreet. Er is een bijdrage aan sociale woningbouw, maar deze is beperkt of summier beschreven.	<b>50%</b>
<b>Matig</b>	De samenwerking is slechts minimaal of zeer fragmentarisch onderbouwd. De borging ontbreekt of is summier. De bijdrage aan sociale woningbouw is marginaal, onduidelijk of nauwelijks gerelateerd aan een gemengd programma.	<b>25%</b>
<b>Onvoldoende</b>	Geen aantoonbare samenwerking met een woningcorporatie of de beschrijving voldoet niet aan het gevraagde. De referentie past niet binnen de aard en omvang van het criterium.	<b>0%</b>

## **S2: Ervaring met integrale gebiedsontwikkeling**

De Gegadigde dient aantoonbare ervaring te hebben met de integrale ontwikkeling en realisatie van woningbouwprojecten (minimaal 80 woningen) waarbij tevens de openbare ruimte is ontworpen en gerealiseerd.

Bij de beoordeling van de referentie wordt specifiek gekeken naar:

- De complexiteit en schaalgrootte van de gebiedsontwikkeling (woningbouw, openbare ruimte, verkeer, groen, water);
- De rol van de Gegadigde in planvorming, ontwerp, realisatie en projectbeheersing;
- De kwaliteit van de stedenbouwkundige inpassing en de samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte;
- De ervaring met fasering, stakeholdermanagement en afstemming met de gemeente.

Dit selectiecriteria wordt door de beoordelaars eerst individueel beoordeeld conform de navolgende scoretabel, waarna in consensus – eveneens conform de scoretabel – één oordeel wordt toegekend:

Beoordeling	Omschrijving	Score (% van het maximaal aantal te behalen punten)
<b>Uitmundend</b>	De referentie betreft een complexe, grootschalige en integrale gebiedsontwikkeling met hoogwaardige ontwerp- en realisatiecomponenten. Gegadigde vervulde een centrale, integraal sturende rol in ontwerp, planvorming, realisatie en projectbeheersing. De stedenbouwkundige samenhang tussen woningen en openbare ruimte is aantoonbaar hoogwaardig. Het project toont excellent stakeholdermanagement, goede fasering en effectieve afstemming met de gemeente.	<b>100%</b>
<b>Goed</b>	De referentie is substantieel en voldoet ruim aan de minimale eisen. De rol van Gegadigde is duidelijk en overtuigend. De stedenbouwkundige kwaliteit is goed, maar niet op alle onderdelen uitzonderlijk. Stakeholdermanagement en fasering zijn goed uitgewerkt, met enige ruimte voor verdere concretisering.	<b>75%</b>
<b>Voldoende</b>	De referentie voldoet aan de basis: >80 woningen, openbare ruimte ontwikkeld. De rol van Gegadigde is aanwezig maar minder integraal. De stedenbouwkundige inpassing is voldoende, maar minder samenhangend. Aandacht voor fasering en stakeholdermanagement is beperkt.	<b>50%</b>
<b>Matig</b>	De referentie voldoet slechts deels: beperkte schaal, of de rol van Gegadigde is marginaal. Stedenbouwkundige samenhang is onvoldoende onderbouwd. Fasering/stakeholdermanagement is summier of inadequaat.	<b>25%</b>
<b>Onvoldoende</b>	De referentie voldoet niet aan de minimale eisen (bijv. minder dan 80 woningen, geen openbare ruimte, of geen relevante rol van Gegadigde).	<b>0%</b>

### **S3: Ervaring en deskundigheid ontwerpteam (inclusief landschapsarchitect)**

De Gegadigde dient aan te tonen dat hij beschikt over een ervaren ontwerpteam dat aantoonbare ervaring heeft met het ontwerpen van woningbouwprojecten in landschappelijke contexten, inclusief de inrichting van de openbare ruimte.

Bij de beoordeling van de referentie wordt specifiek gekeken naar:

- De relevante ervaring van de hoofdontwerper en landschapsarchitect met vergelijkbare projecten;
- De kwaliteit en samenhang van architectonisch en landschappelijk ontwerp in eerdere projecten;
- De inschrijving of registratie van de architect(en) in het Nederlands Architectenregister;
- De wijze van samenwerking tussen ontwikkelaar, architect en landschapsarchitect in eerdere projecten.

Dit selectiecriteria wordt door de beoordelaars eerst individueel beoordeeld conform de navolgende scoretabel, waarna in consensus – eveneens conform de scoretabel – één oordeel wordt toegekend:

Beoordeling	Omschrijving	Score (% van het maximaal aantal te behalen punten)
<b>Uitmuntend</b>	Het ontwerpteam (architect + landschapsarchitect) beschikt over uitgebreide en aantoonbaar relevante ervaring met woningbouwprojecten in landschappelijke context. De projecten tonen opvallend hoge ontwerp kwaliteit, met sterke samenhang tussen bebouwing en landschap. Alle ontwerpers zijn ingeschreven in het Architectenregister. De samenwerking tussen partijen is aantoonbaar hecht, interdisciplinair en effectief geborgd.	<b>100%</b>
<b>Goed</b>	Het ontwerpteam heeft duidelijke en passende ervaring. De kwaliteit van eerdere ontwerpen is hoog, maar niet uitzonderlijk. Registratie is volledig in orde. Samenwerking is logisch onderbouwd, maar minder diepgaand beschreven.	<b>75%</b>
<b>Voldoende</b>	Er is relevante ervaring, maar minder omvangrijk of minder direct vergelijkbaar. De ontwerp kwaliteit is voldoende. Registratie is aanwezig. Samenwerking wordt summier toegelicht.	<b>50%</b>
<b>Matig</b>	De ervaring van ontwerpteam is beperkt of niet goed aansluitend. Ontwerp kwaliteit is matig onderbouwd. Registratie is onduidelijk of slechts deels aangetoond. Samenwerking is fragmentarisch of onduidelijk.	<b>25%</b>
<b>Onvoldoende</b>	Ontbrekende relevante ervaring, geen aantoonbare landschapsontwerper, onvoldoende ontwerp kwaliteit of ontbreken van verplichte registratie.	<b>0%</b>

## **BIJLAGEN**

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Selectieleidraad. Zij zijn separaat met de Selectieleidraad gepubliceerd.

### **BIJLAGE 1 UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT**

### **BIJLAGE 2 REFERENTIEFORMULIER**

### **BIJLAGE 3 CONCEPT KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST**

### **BIJLAGE 4 PROGRAMMA VAN EISEN**

BIJLAGE 4.1 - RUIMTELIJK KADER DE WOLFSKAMER

BIJLAGE 4.2 - LIOR 1.0 GEMEENTE HUIZEN

BIJLAGE 4.3 - HAALBAARHEIDSONDERZOEK EXANTE

BIJLAGE 4.4 - PARKEERNORMENNOTA 2025

BIJLAGE 4.5 - QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

BIJLAGE 4.6 - RESULTATEN VERKENNEND BODEMONDERZOEK DE WOLFSKAMER

BIJLAGE 4.7 - RESULTATEN SONDERINGEN

BIJLAGE 4.8 - RAPPORT TOEKOMSTENERGIE