

4 MAART 2026

SELECTIELEIDRAAD

KLEINE STEEG PLOT C

Referentie:

Boo5362/260227/PG/ISO:PM/MdK

BRINK

INHOUDSOPGAVE

01	Inleiding	1
01.01	Aanleiding	1
01.02	Opdrachtgever en contactpersoon	1
01.03	Verkoopprocedure	1
01.04	Beoogde marktpartij	2
01.05	Wet Bibob	2
01.06	Klachten	3
01.07	Leeswijzer	3
02	Opgave	4
02.01	Omvang en demarcatie	4
02.02	Programma en kwaliteit	5
02.03	Ontwikkelproces	5
02.04	Overeenkomst en voorwaarden	6
03	Procedure	7
03.01	Algemeen	7
03.02	Selectiefase	7
03.03	Aankondiging	8
03.04	Inlichtingen	8
03.05	Uitslag Selectiefase	8
03.06	Rechtsbescherming	8

03.07	Terugtrekken Gegadigden	9
03.08	Wijzigingen samenstelling Gegadigden	9
03.09	Doorkijk naar de Gunningsfase	9
03.10	Vergoeding	10
04	Aanmeldingsvoorwaarden	11
05	Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria	13
05.01	Inleiding	13
05.02	Aanmelding	13
05.03	Uitsluitingsgronden	14
05.04	Geschiktheidseisen	14
	Financiële en economische draagkracht	15
	Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid	15
	Beroepsbevoegdheid	16
05.05	Selectiecriteria	17
05.06	Beoordeling selectiecriteria	18
06	Bijlagen	20
06.01	Definities	20
06.02	Verklaring omtrent aanmelding	22
06.03	Eigen verklaring	23
06.04	Formulier geschiktheidseisen en selectiecriteria	24
06.05	Ambitiedocument Kleine Steeg	25
06.06	Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Kleine Steeg	26

01 INLEIDING

Begrippen die in deze Selectieleidraad met een hoofdletter worden geschreven, zijn toegelicht in paragraaf 06.01.

01.01 Aanleiding

Gemeente Sittard-Geleen is voornemens om herontwikkeling te laten plaatsvinden op de locatie “Kleine Steeg”. Deze ontwikkellocatie bestaat uit een zestal percelen waarvan vier percelen in eigendom zijn van de gemeente. De gemeente zet voor één van deze vier percelen, te weten “Plot C”, (Kleine Steeg 13) een verkoopprocedure uit om te komen tot de meest geschikte ontwikkelaar voor dit kavel. De gemeente verkoopt de kavel met bebouwing aan de marktpartij. De marktpartij zal de kavel, op basis van het stedenbouwkundig plan en programma van eisen, voor eigen rekening en risico verder ontwikkelen, realiseren en afzetten. In hoofdstuk 02 wordt de opgave nader toegelicht.

01.02 Opdrachtgever en contactpersoon

De Opdrachtgever van deze verkoopprocedure is gemeente Sittard-Geleen, hierna ook aangeduid met: ‘Opdrachtgever’.

De Opdrachtgever ziet het als haar taak om deze woningbouwopgave te initiëren en te faciliteren, maar wenst het ontwikkelrisico nadrukkelijk niet zelf te dragen. De marktpartij wordt verantwoordelijk voor de verdere planvorming, ontwikkeling en realisatie binnen de door de gemeente gestelde kaders.

In de verkoopprocedure laat Opdrachtgever zich bijstaan door Brink Management / Advies (hierna: Brink), die de Opdrachtgever adviseert. Het aanspreekpunt voor alle (potentiële) gegadigden in deze verkoopprocedure is Unit Inkoop van de gemeente bereikbaar via TenderNed.

01.03 Verkoopprocedure

Op deze verkoopprocedure zijn Europese c.q. nationale aanbestedingsregels (zoals – maar niet uitsluitend – de Richtlijn 2014/24/EU, de Aanbestedingswet 2012, het Aanbestedingsreglement Werken 2016 en de Gids proportionaliteit) niet van toepassing. Indien en voor zover in de Selectieleidraad aanbestedingsrechtelijke terminologie wordt gebruikt, kan hier evenmin de verwachting aan worden ontleend dat deze aanbestedingsregelgeving van toepassing zou zijn. Gegadigden kunnen zich uitsluitend beroepen op hetgeen in de Selectieleidraad is bepaald (met dien verstande dat Opdrachtgever zich het recht voorbehoudt om hiervan af te wijken conform het bepaalde in de Selectieleidraad), maar niet op voornoemde verkoopprocedures-/regelgeving.

De Opdrachtgever kiest bij deze verkoopprocedure voor een verkoopprocedure met dialoog.

De procedure bestaat uit twee fasen: de Selectiefase en de Gunningsfase. In de Selectiefase toetst de Opdrachtgever de Gegadigden aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Indien meer dan vier Gegadigden voldoen, wordt op basis van de selectiecriteria bepaald welke vier Gegadigden worden toegelaten tot de Gunningsfase. In de Gunningsfase doorloopt de Opdrachtgever met de Geselecteerde Gegadigden één of meerdere dialoogrondes. Het doel van de Dialoog is om de ruimte die de Opdrachtgever in de uitvraag laat, in goede banen te leiden en te zorgen dat de Aanbiedingen optimaal aansluiten bij de gestelde kaders c.q. eisen en wensen. Na afronding van de Dialoog dienen de Geselecteerde Gegadigden hun Aanbieding in.

Vanwege de samenhang tussen de werkzaamheden en aard en complexiteit van de werkzaamheden wordt de Opdracht niet in percelen opgedeeld.

Gegadigden die meedoen aan de Selectiefase hebben geen recht op een vergoeding voor gemaakte kosten. Informatie over de (eventuele) vergoeding voor Geselecteerde Gegadigden in de Gunningsfase is opgenomen in paragraaf 03.10 van deze leidraad.

Gegadigden mogen niet onder voorwaarden deelnemen aan deze verkoopprocedure. Voorwaarden die door een Gegadigde worden gesteld of van toepassing worden verklaard, zijn uitdrukkelijk niet geldig.

De Opdrachtgever kan de verkoopprocedure gedurende de gehele procedure, tot aan het moment van definitieve gunning, tussentijds wijzigen, aanpassen, eenzijdig afbreken en/of de opdracht niet gunnen (al dan niet op basis van nieuwe informatie en/of gewijzigde inzichten).

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor de door Gegadigden verstrekte gegevens op juistheid te controleren en de opgegeven referenties te benaderen. Mocht blijken dat informatie ontbreekt, dan kan Opdrachtgever besluiten om die ontbrekende informatie alsnog op te vragen. Opdrachtgever is daartoe op geen enkele wijze verplicht. De Opdrachtgever mag ook om aanvulling, verduidelijking of bewijsstukken vragen. Gegadigden die naar het oordeel van Opdrachtgever handelen in strijd met de voorschriften of eisen uit de Verkoopdocumenten, kunnen door de Opdrachtgever worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de verkoopprocedure, zonder dat de Opdrachtgever is gehouden tot betaling van enige tegemoetkoming, (on)kosten en/of enige andere vergoeding.

Indien op enig moment blijkt dat een Gegadigde onjuiste en/of onvolledige informatie heeft verschaft, kan de Opdrachtgever deze Gegadigde uitsluiten van (verdere) deelname aan de verkoopprocedure, zonder dat de Opdrachtgever is gehouden tot betaling van enige tegemoetkoming, (on)kosten en/of enige andere vergoeding.

De Opdrachtgever zal de door Gegadigden verstrekte informatie vertrouwelijk behandelen en slechts delen met medewerkers, adviseurs van Opdrachtgever en andere (rechts)personen die aan de zijde van Opdrachtgever bij de verkoopprocedure betrokken zijn. Voorgaande lijdt uitzondering indien en voor zover de Opdrachtgever op grond van enige wettelijke verplichting, dan wel in het kader van een rechtsgeding, redelijkerwijs gehouden is tot openbaarmaking.

De verkoopprocedure verloopt digitaal via het platform TenderNed.

01.04 Beoogde marktpartij

Opdrachtgever zoekt een marktpartij (of een combinatie van marktpartijen) die in staat en bereid is de kavel met bestaande bebouwing voor eigen rekening en risico te transformeren en af te zetten. Opdrachtgever zoekt een marktpartij die een creatieve inbreng levert aan de kavel en oog heeft voor de gewenste kwaliteit.

01.05 Wet Bibob

Om te voorkomen dat de Opdrachtgever met overheidsopdrachten onbedoeld en ongewild criminele activiteiten faciliteert, kan hij de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Wet Bibob) toepassen op deze verkoopprocedure.

Dit houdt in dat de Opdrachtgever kan onderzoeken of er sprake is van omstandigheden die aanleiding geven om deelname aan of gunning van de Opgave te weigeren. Een dergelijk onderzoek kan plaatsvinden tijdens de verkoopprocedure of gedurende de looptijd van de overeenkomst.

De Gegadigde/Geselecteerde Gegadigde/Inschrijver/Ontwikkelaar is verplicht om aan een Bibob-onderzoek volledige en kosteloze medewerking te verlenen. Indien uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van (een vermoeden van) integriteitsrisico's, kan dit leiden tot uitsluiting van deelname, weigering van gunning, of beëindiging van de overeenkomst. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan de Opdrachtgever het Landelijk Bureau Bibob (LBB) om advies vragen.

Meer informatie over de Wet Bibob en het LBB is te vinden op: www.justis.nl/producten/bibob

01.06 Klachten

Een klacht is een uiting van ontevredenheid over keuzes die de Opdrachtgever gemaakt heeft in de opzet en inrichting van de verkoopprocedure of het handelen of juist niet handelen tijdens de verkoopprocedure met een corrigerend of afwijzend karakter.

Alvorens over te gaan naar het indienen van een klacht wordt verzocht om gebruik te maken van de nota van inlichtingen. Van de Gegadigden wordt een proactieve houding gevraagd met betrekking tot het indienen van een klacht. Het is van belang dat klachten in een zo vroeg mogelijk stadium van de verkoopprocedure worden ingediend, zodat de Opdrachtgever voldoende tijd heeft om de klacht te behandelen en te beoordelen of en welke consequenties er zijn voor het verdere verloop van de verkoopprocedure.

Klachten dienen bij de contactpersoon van de verkoopprocedure te worden ingediend. De contactpersoon zal vervolgens de klager berichten over de ontvankelijkheid van de klacht, de termijnen die gehanteerd zullen worden en de op voorhand bekende consequenties voor de verdere verkoopprocedure (planning).

De klacht moet de volgende informatie bevatten:

- Contactgegevens klager.
- Onderbouwing op welke punten de klager het niet eens is met de verkoopprocedure of een onderdeel daarvan.
- Gewenste oplossing.

01.07 Leeswijzer

Deze Selectieleidraad bevat de informatie die voor marktpartijen van belang is bij het indienen van een aanmelding en bij de afwegingen die daaraan voorafgaan. Hoofdstuk 02 geeft een toelichting op de Opgave. Hoofdstuk 03 licht de procedure op hoofdlijnen toe. In hoofdstuk 04 zijn de aanmeldingsvoorwaarden opgenomen. In hoofdstuk 05 komen de uitsluitingsgronden, de geschiktheidseisen en de selectiecriteria aan de orde. Hoofdstuk 06 tenslotte bevat de bijlagen.

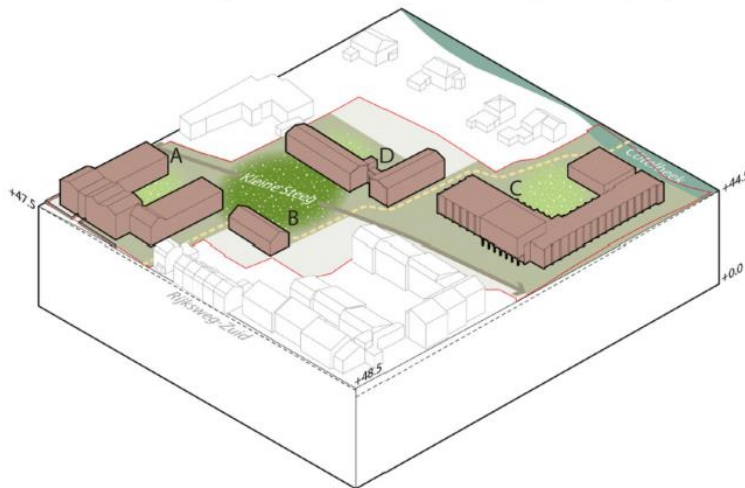
Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de aankondiging van deze verkoopprocedure (onder andere gepubliceerd op TenderNed) en deze Selectieleidraad, dan prevaleert de Selectieleidraad.

02 OPGAVE

In dit hoofdstuk heeft de Opdrachtgever de informatie over de Opgave bijgebracht, waarvan het op dit moment in de procedure van belang is of zou kunnen zijn dat de Gegadigden erover beschikken.

02.01 Omvang en demarcatie

De gemeente heeft recentelijk een volkshuisvestingsprogramma vastgesteld. Tevens is een ambtiedocument en een stedenbouwkundig plan voor de ontwikkellocatie vastgesteld. Figuur 1 toont de ligging van Plot C binnen de ontwikkellocatie. Plot C betreft de voormalige koksschool gelegen aan het adres Kleine Steeg 13. Het gebouw is gebouwd in 1968 en betreft een tweelaags schoolgebouw met een kelder en binnenterrein. Het terrein inclusief bebouwing wordt in de huidige staat (as is, where is) overgedragen aan de Ontwikkelaar. Het plan krijgt een nieuwe bestemming als woongebouw. De architectonische kwaliteit van het gebouw is hoog en moet grotendeels behouden blijven. Een deel van het schoolgebouw dient door de Ontwikkelaar te worden gesloopt, waarna nieuwe delen worden aangebouwd.



Figuur 1. Ligging Kleine Steeg, aan de rechterzijde ligt Plot C

Het plan omvat de realisatie van maximaal 14 midden koopwoningen en 12 dure koopwoningen in verschillende typen (appartementen, maisonnettes en eventueel grondgebonden woningen met kleine buitenruimte) in het te transformeren gebouw en de nieuwbouw aan de Parklaan. De woningen variëren in grootte (minimaal drie formaten tussen 80 – 120 m²) en zijn allemaal levensloopbestendig. Parkeren vindt plaats binnen de huidige contouren van het gebouw en onder het voormalige schoolplein. Het schoolplein wordt daarbij getransformeerd naar een daktuin.



Figuur 2 Kavelindeling Plot C

De gemeente is voornemens om zelf de nieuwe bestemming van de kavel vast te leggen middels een BOPA/wijziging omgevingsplan. De Ontwikkelaar vraagt vervolgens een Omgevingsplanactiviteit (OPA) en eventuele overige vergunningen aan voor de daadwerkelijk invulling van de kavel.

02.02 Programma en kwaliteit

Opdrachtgever heeft een ambtiedocument voor de ontwikkellocatie opgesteld. Het ambtiedocument is vervolgens vertaald naar een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan. Dit stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan vormt de basis voor het programma van eisen. Het programma van eisen omschrijft de eisen die de gemeente stelt aan de ontwikkeling van de kavel.

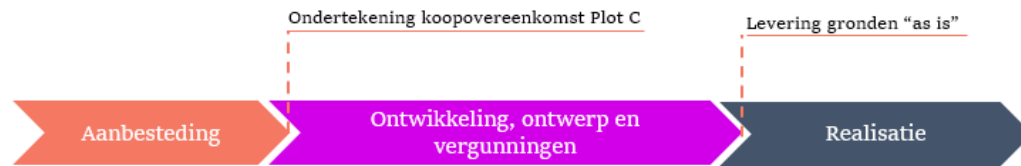
Het ambitiedocument en stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan worden ter informatie bij deze selectieleidraad verstrekt, zie respectievelijk bijlage 06.06 en 06.07. Het programma van eisen wordt bij aanvang van de gunningsfase aan de Geselecteerde Gegadigden verstrekt als onderdeel van de Verkoopdocumenten.

Wensen/ambities voor de kavel zijn vertaald in het gunningscriterium, dat wordt beschreven in de gunningsleidraad. De gunningsleidraad wordt verstrekt aan de Geselecteerde Gegadigden, bij aanvang van de gunningsfase.

02.03 Ontwikkelproces

Na de verkoopprocedure sluit de Opdrachtgever met de winnende Inschrijver een koop- en realisatieovereenkomst voor de grond met opstallen. Levering en betaling van de grond vindt plaats zodra het ontwerp gereed is en de benodigde vergunningen verkregen en onherroepelijk zijn.

De verkoopprocedure is schematisch weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 3 Ontwikkelproces op hoofdlijnen

De gemeente wenst na verkoop te kunnen toetsen of de eisen uit de Overeenkomst ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. De gemeente wenst nadrukkelijk geen sturende rol aan te nemen. In de koop- en realisatieovereenkomst worden de bepalingen hieromtrent vastgelegd.

02.04 Overeenkomst en voorwaarden

De verkoopprocedure leidt tot een koop- en realisatieovereenkomst.

De koop- en realisatieovereenkomst richt zich op de verplichtingen van de Ontwikkelaar om de kavel te ontwerpen en te realiseren. Deze overeenkomst wordt beschikbaar gesteld aan de Geselecteerde Gegadigden, als onderdeel van de gunningsleidraad, in de volgende fase van de verkoopprocedure.

De koopprijs komt door het uitbrengen van een grondbod tot stand in de verkoopprocedure. Na ondertekening van de overeenkomst werkt de Ontwikkelaar het ontwerp geheel zelfstandig uit. De gemeente behoudt op vooraf bepaalde momenten de mogelijkheid om het ontwerp te toetsen aan de eisen uit de overeenkomst (waaronder het ingediende ontwerp).

De overeenkomst legt de volgende onderwerpen vast:

- de verplichting tot koop van de gronden en opstellen (as is, where is);
- de grondbieding (prijsvast);
- de betalingsvoorwaarden voor de grondbieding;
- de kwalitatieve verplichtingen/kettingbeding vanuit de gemeente;
- de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om tot levering van de gronden over te gaan;
- de kwalitatieve en kwantitatieve eisen aan de kavel;
- de verplichting tot het doorlopen van een participatietraject met omwonenden en stakeholders;
- de toetsingsmomenten;
- de eisen voor de bankgarantie;
- eventuele boetes/ teruglevering, zoals
 - teruglevering gekoppeld aan het uiterlijke moment waarop start bouw moet hebben plaatsgevonden;
- aansprakelijkheden;
- de opschortende voorwaarden en/of ontbindende voorwaarden.

03 PROCEDURE

03.01 Algemeen

De Opdrachtgever heeft gekozen voor een verkoopprocedure met dialoog. In de verkoopprocedure wordt met iedere Geselecteerde Gegadigde een Dialoog georganiseerd.

De verkoopprocedure verloopt in twee fases, te weten de selectiefase en de gunningsfase. In de selectiefase wordt de kwaliteit van de *aanbieder* getoetst en in de gunningsfase wordt de kwaliteit van de *aanbieding* getoetst.

In dit hoofdstuk wordt de procedure toegelicht, die zal plaatsvinden aan de hand van onderstaande planning:

Selectiefase	
Publicatie Selectieleidraad op TenderNed	5 maart 2026
Uiterste datum voor ontvangst vragen ten behoeve van de nota van inlichtingen	23 maart 2026, 15:00 uur
Publicatie nota van inlichtingen	Circa 30 maart 2026
Uiterste datum voor indienen aanmeldingen	13 april 2026, 15:00 uur
Bekendmaking voorlopig selectiebesluit	Circa 22 mei 2026
Einde bezwaartermijn tegen selectiebesluit	Ten minste 10 kalenderdagen na bekendmaking voorlopig selectiebesluit.

Gunningsfase (indicatief)	
Uitnodiging voor Gunningsfase	Circa juni 2026
Dialoogronde	Circa juli 2026
Indienen Aanbieding	Circa september 2026
Verificatiegesprek (optioneel)	Moment nader te bepalen
Bekendmaking voorlopig gunningsbesluit	Circa oktober 2026
Definitieve gunning	Ten minste 10 kalenderdagen na bekendmaking voorlopig gunningsbesluit.
Ondertekenen Overeenkomst	Circa november 2026

Let op: de data aangegeven in TenderNed voor de gunningsfase zijn indicatief. Deze kunnen nog wijzigen.

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor de planning aan te passen.

03.02 Selectiefase

De verkoopprocedure start met de Selectiefase. Selectie vindt plaats op basis van een zelfstandige beoordeling door de Opdrachtgever op aanmeldingsvoorwaarden, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Gegadigden ten aanzien van wie zich geen uitsluitingsgronden voordoen en die voldoen aan de aanmeldingsvoorwaarden en geschiktheidseisen komen in beginsel in aanmerking voor een uitnodiging voor deelneming aan de Gunningsfase.

Indien meer Gegadigden in aanmerking komen voor een uitnodiging voor deelname aan de Gunningsfase dan de vier Gegadigden die Opdrachtgever voor ogen heeft, zal een zelfstandige

Nadere Selectie door de Opdrachtgever plaatsvinden (conform het bepaalde in hoofdstuk 05) om te bepalen welke Gegadigden de Opdrachtgever uitnodigt voor de gunningsfase.

03.03 Aankondiging

De aankondiging van de verkoopprocedure is op de in paragraaf 03.01 vermelde datum gedaan via TenderNed. De Selectieleidraad is digitaal beschikbaar gesteld op TenderNed.

03.04 Inlichtingen

Vragen over deze verkoopprocedure ten behoeve van de Nota van Inlichtingen kunnen uitsluitend via de vraag- en antwoordmodule van TenderNed worden gesteld, tot uiterlijk de in de planning genoemde datum. Vragen dienen afzonderlijk te worden gesteld; het is niet toegestaan vragen te bundelen.

De antwoorden op de vragen in de vraag- en antwoordmodule worden uiterlijk op de in de planning genoemde datum via TenderNed gepubliceerd. De antwoorden in de vraag- en antwoordmodule maken integraal onderdeel uit van de Verkoopdocumenten.

De werking van de vraag- en antwoordmodule is als volgt:

- Gegadigden stellen vragen digitaal via de daarvoor bestemde functie in TenderNed.
- De Opdrachtgever beantwoordt de vragen anoniem; namen of bedrijfsgegevens van de vraagsteller worden niet vermeld.
- De antwoorden worden via TenderNed openbaar gemaakt aan alle geregistreerde Gegadigden.
- Vragen die na de sluitingstermijn worden gesteld, worden niet meer in behandeling genomen.
- Als een vraag leidt tot een aanpassing van de uitvraag, wordt dit expliciet vermeld in de Nota van Inlichtingen.

Alle communicatie met betrekking tot deze verkoopprocedure verloopt via TenderNed. Het is niet toegestaan om medewerkers van de Opdrachtgever, dan wel partijen die Opdrachtgever vertegenwoordigen zoals Brink, rechtstreeks te benaderen met vragen over deze procedure.

03.05 Uitslag Selectiefase

De Opdrachtgever stelt de Gegadigden via TenderNed op de hoogte van de Gegadigden die hij voornemens is uit te nodigen voor deelname aan de Gunningfase.

Een Gegadigde die het niet met de uitslag eens is, dient in de bezwaartermijn een kort geding aanhangig maken door middel van een correcte betekening van een dagvaarding voor het kort geding op het adres van Opdrachtgever. De bezwaartermijn bedraagt 10 kalenderdagen na bekendmaking van het selectiebesluit en is een vervaltermijn. Na de vervaltermijn legt de Opdrachtgever bezwaren naast zich neer en is een aanhangig te maken kort geding tegen de uitslag van de Selectiefase niet-ontvankelijk (en zal de belanghebbende ter zake dus zijn recht hebben verwerkt). Het staat de Opdrachtgever in dat geval vrij de verkoopprocedure op basis van de uitslag voort te zetten en de Geselecteerde Gegadigden uit te nodigen voor deelname aan de Gunningfase.

03.06 Rechtsbescherming

Met het indienen van een verzoek tot deelneming verklaart elke Gegadigde zich onvoorwaardelijk akkoord met de in deze leidraad beschreven verkoopprocedure.

Op deze verkoopprocedure is Nederlands recht van toepassing. Ieder geschil tussen een Gegadigde/Geselecteerde Gegadigde/Inschrijver en de Opdrachtgever dat ontstaat naar aanleiding van de verkoopprocedure dat de Gegadigde/Geselecteerde Gegadigde/Inschrijver en de Opdrachtgever niet in der minne hebben kunnen schikken, moet exclusief worden voorgelegd aan de Rechtbank Maastricht. Voor geschillen die betrekking hebben op (de uitslag van) de Selectiefase

moet dit gebeuren binnen de termijn als genoemd in paragraaf 03.05. De termijn voor de Gunningsfase is vermeld in paragraaf 03.09. Deze termijnen betreffen vervalttermijnen waarbinnen door middel van betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig moet zijn gemaakt. Deze Selectieleidraad, inclusief alle bijbehorende documenten, is met grote zorg samengesteld. De Opdrachtgever verwacht van de Gegadigden een proactieve houding. Dit betekent dat Gegadigden verplicht zijn de Opdrachtgever – voorafgaand aan de datum van aanmelding – in kennis te stellen dan wel om opheldering te vragen in geval van fouten, omissies en/of tegenstrijdigheden in de Verkoopdocumenten, zodat de Opdrachtgever eventuele fouten, omissies en/of tegenstrijdigheden tijdig kan herstellen.

De Opdrachtgever zal aan het uitblijven van klachten het vertrouwen ontnemen dat de verkoopprocedure zonder bezwaar kan worden voortgezet en tot ontvangst van aanmeldingen kan worden overgegaan. Gegadigden, die voorafgaand aan de datum van aanmelding geen melding maken over fouten, omissies of tegenstrijdigheden, doen afstand van hun recht om tegen dergelijke onregelmatigheden op te komen, althans zij verwerken dat recht.

In het kader van deze verkoopprocedure heeft mondeling verstrekte informatie geen enkele rechtsgeldigheid.

03.07 Terugtrekken Gegadigden

Gegadigden mogen zich tot aan het doen van een Aanbieding uit de verkoopprocedure terugtrekken zonder ten opzichte van de Opdrachtgever schadeplichtig te zijn. Indien één of meerdere Geselecteerde Gegadigden zich terugtrekken, kan de Opdrachtgever 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.

03.08 Wijzigingen samenstelling Gegadigden

Na aanmelding is het in beginsel niet toegestaan een wijziging aan te brengen in de samenstelling van een samenwerkingsverband (combinatie) en/of de inzet van in de aanmelding opgevoerde derden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opdrachtgever. Wijzigingen ter zake zijn slechts toegestaan wegens door Gegadigde aannemelijk te maken zwaarwegende redenen.

Het vormen van nieuwe combinaties of het wijzigen van bestaande combinaties is tussen aanmelding en gunning niet mogelijk. Eventuele mogelijkheden na gunning, voor zover wettelijk toegestaan, zijn geregeld in de Overeenkomst.

03.09 Doorkijk naar de Gunningsfase

De Opdrachtgever nodigt de Geselecteerde Gegadigden uit voor deelname aan de Dialoog en vervolgens voor het doen van een Aanbieding. De uitnodiging voor deelname aan de Dialoog bevat onder andere informatie over de definitieve data waarop de dialoogronde plaatsvindt, de onderwerpen die aan de orde komen en de Dialoogproducten die de Geselecteerde Gegadigden moeten indienen.

Gelijktijdig met de uitnodiging voor deelname aan de Dialoog levert de Opdrachtgever de volgende documenten aan:

- Gunningleidraad.
- Concept koop- en realisatieovereenkomst.
- Programma van Eisen.

De Dialoog wordt onder meer gebruikt om de eisen en wensen van de Opdrachtgever te toetsen en waar nodig bij te stellen. Naar verwachting komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Eventuele optimalisaties die Gegadigden zien in de uitvraag.

- Concept structuurontwerp kavel: onder meer de wijze waarop het bestaande gebouw wordt gehandhaafd.

Tijdig voorafgaand aan de Dialoog moeten de Geselecteerde Gegadigden Dialoogproducten indienen. De Opdrachtgever bereidt de Dialoog mede aan de hand van deze Dialoogproducten voor.

De Aanbiedingen van de Inschrijvers bestaan naar verwachting uit:

- Een (structuur)ontwerp.
- Een ontwikkelstrategie.
- Een grondbieding

Het gunningscriterium is beste prijs-kwaliteitverhouding bestaat uit de subgunningscriteria 'kwaliteit' en 'prijs'. Het subgunningscriterium 'prijs' wordt bepaald door de grondbieding. De Opdrachtgever zal bij de start van de Gunningsfase een minimale grondbieding bekend maken. Het subgunningscriterium 'kwaliteit' bestaat naar verwachting uit de beoordelingsaspecten:

- 1 Kwaliteit structuurontwerp.
- 2 Duurzaamheid.
- 3 Kwaliteit van de ontwikkelstrategie.

De Opdrachtgever maakt de definitieve subgunningscriteria en beoordelingsaspecten bekend in de gunningsleidraad.

De Opdrachtgever kan ervoor kiezen een verificatiegesprek te voeren met een of meerdere Inschrijvers. Dit verificatiegesprek heeft onder meer als doel te verifiëren of en hoe de Inschrijver invulling heeft gegeven aan de eisen en wensen van Opdrachtgever.

Het (voorlopige) gunningsbesluit van de Opdrachtgever vindt plaats op basis van een zelfstandige beoordeling door de Opdrachtgever en zal naar zijn aard een bepaalde mate van subjectiviteit in zich bergen. De Opdrachtgever zal de Inschrijvers aan wie de opdracht niet wordt gegund, een korte terugkoppeling geven waarom de keuze niet op hen is gevallen.

Iedere Inschrijver die het niet met de uitslag eens is, kan in de bezwaartermijn een kort geding aanhangig maken door middel van een correcte betekening van een dagvaarding voor het kort geding op het adres van Opdrachtgever. De bezwaartermijn bedraagt 10 kalenderdagen na bekendmaking van het voornemen tot gunning en is een vervaltermijn. Na de vervaltermijn legt de Opdrachtgever bezwaren naast zich neer en is een aanhangig te maken kort geding tegen de uitslag van de Gunningsfase niet-ontvankelijk (en zal de belanghebbende ter zake zijn recht dus hebben verwerkt). Het staat de Opdrachtgever in dat geval de verkoopprocedure op basis van de uitslag voort te zetten en met de winnende Inschrijver de Overeenkomst te sluiten.

03.10 Vergoeding

De Opdrachtgever stelt aan de Inschrijvers aan wie de opdracht niet wordt gegund, in de Gunningsfase een deelnamevergoeding beschikbaar.

Deze vergoeding wordt toegekend onder de volgende voorwaarden:

- De Inschrijver is in de selectiefase geselecteerd voor deelname aan de Gunningsfase. De Inschrijver heeft de volledige gunningsfase doorlopen en tijdig een volledige, geldige Aanbieding ingediend.
- De Aanbieding van de Inschrijver is op het subgunningscriterium 'kwaliteit' met een voldoende of hoger beoordeeld. De exacte uitwerking van "voldoende of hoger" volgt in de gunningleidraad.

De vergoeding geldt als compensatie voor de gevraagde inspanning in de Gunningsfase en wordt uitgekeerd nadat het gunningsbesluit definitief is geworden.

04 AANMELDINGSVOORWAARDEN

Indien een Gegadigde één of meerdere aanmeldingsvoorwaarden niet opvolgt, kan de Opdrachtgever besluiten de betreffende Gegadigde uit te sluiten, zonder dat de Opdrachtgever is gehouden tot betaling van enige tegemoetkoming, (on)kosten en/of enige andere vergoeding.

Voor deze verkoopprocedure gelden de volgende voorwaarden voor deelname:

- De Gegadigden communiceren over deze verkoopprocedure enkel via TenderNed.
- Gegadigden gebruiken voor hun aanmelding de verklaring omtrent aanmelding (zie bijlage 06.02) en de Eigen verklaring (bijlage 06.03).
- Indien de Gegadigde een combinatie is, moeten alle combinanten ieder voor zich separaat een Eigen verklaring indienen.
- De Gegadigden vullen de Eigen verklaring (bijlage 06.03) op de aangegeven plaatsen volledig in en ondertekenen deze rechtsgeldig.
- De Gegadigden nemen geen voorbehouden op in hun aanmelding.
- De Gegadigden nemen geen branchevoorwaarden, algemene voorwaarden of andere voorwaarden op in hun aanmelding.
- De Gegadigden hanteren voor hun aanmelding de formulieren en verklaringen zoals door de Opdrachtgever verstrekt. Gegadigden vullen de benodigde gegevens in op de daarvoor bestemde plekken.
- De Gegadigden vermelden op elke bijlage duidelijk op welke eis deze betrekking heeft. Dit geldt in het bijzonder voor de referentieprojecten.
- De Gegadigden corresponderen in het Nederlands en stellen hun aanmelding inclusief alle bijlagen in de Nederlandse taal op.
- De Gegadigden uploaden hun volledige aanmelding tijdig conform de planning zoals opgenomen op TenderNed. Verzending van de aanmelding (of delen daarvan) per post, faxbericht, e-mail of op enige andere wijze dan uploaden naar TenderNed is niet toegestaan, tenzij de Opdrachtgever daarvoor expliciet toestemming verleent, bijvoorbeeld in geval van problemen met TenderNed.
- De Gegadigden dienen geen andere informatie in dan de informatie die de Opdrachtgever vraagt. De Opdrachtgever doet een dringend beroep op Gegadigden geen jaarverslagen, algemene bedrijfsbrochures, begeleidende brieven en dergelijke te verstrekken. De Opdrachtgever stelt dergelijke gegevens en documentatie niet op prijs en neemt deze niet mee in de beoordeling.
- Een rechtspersoon meldt zich slechts één keer aan, ofwel als afzonderlijke Gegadigde of als partij in een samenwerkingsverband. De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor Gegadigden uit te sluiten, indien de Gegadigden niet aannemelijk kunnen maken dat de mededinging niet wordt vervalst door hun deelname aan de verkoopprocedure. Van vervalsing van de mededinging wordt bijvoorbeeld vermoed sprake te zijn bij verschillende Gegadigden die onderdeel uitmaken van dezelfde groep in de zin van artikel 2:24b BW.
Ook wordt vermoed van vervalsing van de mededinging sprake te zijn bij een organisatie of onderneming die zich zelfstandig of als lid van een combinatie heeft aangemeld én tevens als onderaannemer bij een andere gegadigde. Deze voorbeelden van vervalsing van de mededinging zijn niet uitputtend.
- De Gegadigden houden alle informatie die zij van de Opdrachtgever ontvangen – voor zover niet beschikbaar in het publieke domein – geheim, verstrekken deze niet aan derden en gebruiken deze uitsluitend voor het doel van de verkoopprocedure.

Zij mogen dergelijke informatie wel verstrekken aan professionele onderaannemers die zij bij de verkoopprocedure betrekken, onder oplegging van dit vertrouwelijkheidsbeding waarbij de Gegadigde instaat voor de nakoming van het vertrouwelijkheidsbeding door deze onderaannemers.

Met het indienen van een aanmelding verklaren Gegadigden voldoende capaciteit beschikbaar te hebben voor het doen van een serieuze Aanbieding in de Gunningsfase, indien Gegadigde wordt geselecteerd voor de Gunningsfase.

05 UITSLUITINGSGRONDEN, GESCHIKTHEIDSEISEN EN SELECTIECRITERIA

05.01 Inleiding

In de Selectiefase kunnen Gegadigden zich kwalificeren voor deelname aan de Gunningsfase. De Opdrachtgever beoordeelt de Gegadigden die een verzoek tot deelneming indienen dat aan de aanmeldingsvoorwaarden voldoet, op basis van de in dit hoofdstuk beschreven uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen en, indien nodig, op basis van de selectiecriteria.

05.02 Aanmelding

De Gegadigden moeten naast de Verklaring omtrent aanmelding (bijlage 06.02) de volgende gegevens verstrekken:

- 1 De Eigen verklaring (bijlage 06.03).
- 2 Uittreksels uit het handelsregister van Gegadigde. Indien sprake is van een combinatie dienen alle rechtspersonen (combinanten) die zich aanmelden namens de combinatie deze uittreksels te overleggen.
- 3 Eventuele (bijzondere) volmacht verstrekt aan natuurlijke personen om het verzoek tot deelneming rechtsgeldig te kunnen ondertekenen. Deze volmacht is alleen vereist indien de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de ondertekenaars niet al blijkt uit de aangeleverde uittreksels uit het handelsregister.
- 4 Een volmacht van de overige (rechts)personen aan de penvoerder, indien sprake is van een (gezamenlijk) verzoek tot deelneming van meerdere rechtspersonen (combinatie).
- 5 Door Gegadigde volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende formulieren in bijlage 06.04 (één formulier per referentieproject) en – indien zij in aanmerking willen komen voor scores op de selectiecriteria – in bijlage 06.05. Alle bewijsstukken.
- 6 Indien van toepassing vanwege een beroep op derde(n): de Eigen verklaring van derden en de bewijsstukken zoals vermeld onder “beroep op derden”.

Eigen verklaring

Bij deze selectieleidraad is in bijlage 06.03 de Eigen verklaring gevoegd om de maximale vergelijkbaarheid van de door Gegadigden opgeleverde informatie te bewerkstelligen. De Eigen verklaring is in TenderNed beschikbaar.

Bewijsstukken

De gegadigden moeten alle bewijsstukken die in dit hoofdstuk aan de orde komen, bij hun aanmelding indienen.

Indien de Gegadigden deze bewijsstukken niet verstrekken, kan de Opdrachtgever besluiten de betreffende Gegadigden uit te sluiten van de Gunningsfase.

Beroep op derden

Gegadigden mogen een beroep doen op de ervaring van (een) derde(n) door een samenwerkingsverband met die derde(n) aan te gaan of door te borgen dat die derde(n) voor hen beschikbaar is/zijn en daadwerkelijk de betreffende werkzaamheden – waarvoor de betreffende gegadigde dus een beroep doet op die derde(n) – zullen uitvoeren in geval van gunning aan de betreffende gegadigde.

Gegadigden moeten dit in deel 2 van de Eigen verklaring aangeven. Verder moeten Gegadigden bij de aanmelding bewijs toevoegen dat daadwerkelijk over de middelen van de betreffende derde kan worden beschikt.

Bewijsstukken:

- Voor elk van de betrokken entiteiten een afzonderlijk door elke entiteit ingevulde Eigen verklaring;
- Verklaring omtrent aanmelding (bijlage 06.02).

Ervaring opgedaan in een combinatie

Indien een Gegadigde ervaring heeft opgedaan in een (eerdere) combinatie, kan deze Gegadigde zich slechts beroepen op dát deel van de in combinatie opgedane ervaring dat de Gegadigde zelf heeft uitgevoerd.

05.03 Uitsluitingsgronden

Op de Gegadigden mogen geen van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn zoals opgenomen in de Eigen verklaring.

- Bewijsstuk: een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan twee jaar.

De Opdrachtgever kan iedere Gegadigde op wie een of meer van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn, van deelneming aan of betrokkenheid bij de verkoopprocedure uitsluiten, zonder dat de Opdrachtgever is gehouden tot betaling van enige tegemoetkoming, (on)kosten en/of enige andere vergoeding. Indien tijdens de verkoopprocedure een uitsluitingsgrond op een Gegadigde van toepassing wordt, moet die Gegadigde dat feit onmiddellijk schriftelijk mededelen aan Opdrachtgever. In een dergelijke situatie kan Opdrachtgever ertoe besluiten de Gegadigde uit te sluiten van inschrijving.

05.04 Geschiktheidseisen

De Gegadigden moeten voldoen aan de geschiktheidseisen. De geschiktheidseisen hebben betrekking op:

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

De Opdrachtgever kan iedere Gegadigde die niet voldoet aan de geschiktheidseisen, van deelneming aan of betrokkenheid bij de verkoopprocedure uitsluiten, zonder dat de Opdrachtgever is gehouden tot betaling van enige tegemoetkoming, (on)kosten en/of enige andere vergoeding.

Financiële en economische draagkracht

Solvabiliteit

De Gegadigden moeten verklaren dat zij een solvabiliteit hebben van ten minste 15%.

Solvabiliteit is gedefinieerd als eigen vermogen gedeeld door het totale vermogen, waarbij wordt geoordeeld op basis van de solvabiliteit op de laatste dag van het laatst afgesloten boekjaar. Indien de Gegadigde een combinatie is, moeten alle combinanten ieder voor zich aan deze eis voldoen.

- Bewijsstuk: kopie van jaarverslag of een verklaring van de accountant waaruit zulks blijkt.

Operationeel resultaat

De Gegadigden moeten verklaren dat:

- Hun som van de operationele resultaten van de laatste drie afgesloten boekjaren positief is.

Deze eis geldt voor de Gegadigde. Indien de Gegadigde een combinatie is, moeten bovendien alle combinanten ieder voor zich aan deze eisen voldoen.

- Bewijsstuk: kopie van jaarverslag of een verklaring van de accountant waaruit zulks blijkt.

Bereidheidsverklaring bankgarantie

Gegadigden dienen een bereidheidsverklaring te overleggen voor het afgeven van een bankgarantie. Deze bereidheidsverklaring mag in een eigen format worden aangeleverd, echter moet de financiële instelling wel een Nederlandse (vestiging van een) financiële instelling van goede naam en faam zijn. De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor de bereidheidsverklaring te verifiëren bij de desbetreffende financiële instelling.

- Bewijsstuk: een ingevulde bereidheidsverklaring voor het afgeven van de bankgarantie.

Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

Kerncompetenties

De Opdrachtgever heeft kerncompetenties geformuleerd die overeenkomen met de vereiste ervaring op essentiële aspecten van de Opgave.

Om aan te tonen dat Gegadigden voldoen aan de kerncompetentie, moeten zij het formulier in bijlage 06.04 invullen.

Gegadigden moeten het formulier per referentieproject volledig invullen.

Het is Gegadigden toegestaan met één referentieproject aan te tonen of zij aan de kerncompetenties voldoen, maar dit hoeft niet. Gegadigden mogen per kerncompetentie één referentieproject indienen.

Als de Gegadigde per kerncompetentie meer dan 1 referentie opgeeft, beoordeelt de Opdrachtgever alléén de eerste geüploade referentie.

De referentieopdrachten moet volledig en naar tevredenheid van de opdrachtgever zijn uitgevoerd.

Kerncompetentie A: het voor eigen rekening en risico transformeren van vastgoed

Gegadigden moeten aantoonbaar ervaring hebben opgedaan met de transformatie van bestaand vastgoed, waarbij het gebouw voor eigen rekening en risico is verworven en getransformeerd tot een nieuwe gebruiksfunctie.

Het referentieproject moet verder voldoen aan de volgende eisen:

- Een omvang van tenminste 2.000 m² bruto vloeroppervlak.
- Het gerealiseerde project voldoet aan de eisen voor permanente bouw volgens het Bouwbesluit (indien omgevingsvergunning aangevraagd voor 1 januari 2024) dan wel het Besluit bouwwerken leefomgeving (indien omgevingsvergunning aangevraagd op of na 1 januari 2024).
- Het project is opgeleverd op of na 13 april 2021 en uiterlijk op de uiterste datum voor het indienen van een aanmelding voor deze verkoopprocedure. Indien een project nog niet is opgeleverd op de uiterste datum voor het indienen van een aanmelding, dan voldoet dit project niet.

Kerncompetentie B: het voor eigen rekening en risico ontwikkelen van ten minste 10 gestapelde woningen.

De Gegadigde moet in één project c.q. ontwikkeling aantoonbaar ervaring hebben opgedaan met het voor eigen rekening en risico ontwerpen en realiseren van ten minste 10 gestapelde woningen.

Met “één project c.q. ontwikkeling” wordt hier bedoeld: een samenhangend geheel van werkzaamheden die één gezamenlijk doel dienen, die worden uitgevoerd binnen een afgebakende geografische locatie en die zijn opgenomen in één integraal plan met één opdrachtgever en één tijdsplanning.

Het project c.q. de ontwikkeling moet verder voldoen aan de volgende eisen:

- De gestapelde woningen zijn door de Gegadigde voor eigen rekening en risico ontworpen, gerealiseerd en afgezet (verhuurd of verkocht).
- De gestapelde woningen voldoen aan de eisen voor permanente bouw volgens het Bouwbesluit (indien omgevingsvergunning aangevraagd voor 1 januari 2024) dan wel het Besluit bouwwerken leefomgeving (indien omgevingsvergunning aangevraagd op of na 1 januari 2024).
- De laatste woning of wooneenheid is opgeleverd op of na 13 april 2021 en uiterlijk op de uiterste datum voor het indienen van een aanmelding voor deze verkoopprocedure. Indien een project nog niet is opgeleverd op de uiterste datum voor het indienen van een aanmelding, dan voldoet dit project niet.

Kerncompetentie C: het ontwikkelen van een (half)verdiepte parkeergarage.

De Gegadigde moet aantoonbaar ervaring hebben opgedaan met het ontwerpen en realiseren van een verdiepte of half verdiepte parkeergarage.

Het referentieproject moet verder voldoen aan de volgende eisen:

- Het project omvat een afgesloten, (half)verdiepte¹ parkeergarage met ten minste vijf parkeerplaatsen.
- De parkeergarage voldoet aan de eisen voor permanente bouw volgens het Bouwbesluit (indien omgevingsvergunning aangevraagd voor 1 januari 2024) dan wel het Besluit bouwwerken leefomgeving (indien omgevingsvergunning aangevraagd op of na 1 januari 2024).
- Het project is opgeleverd op of na 13 april 2021 en uiterlijk op de uiterste datum voor het indienen van een aanmelding voor deze verkoopprocedure. Indien een project nog niet is opgeleverd op de uiterste datum voor het indienen van een aanmelding, dan voldoet dit project niet.

Beroepsbevoegdheid

Beroeps- of handelsregister

Gegadigden moeten zijn ingeschreven in het beroeps- of handelsregister volgens de voorschriften van het land waar zij zijn gevestigd. In Nederland voldoet een inschrijving bij de Kamer van Koophandel.

- Bewijsstukken: uittreksels uit het handelsregister van de Gegadigde en eventuele combinanten.

¹ Met (half)verdiepte parkeergarage wordt bedoeld: een parkeergarage waarbij het vloerpeil van de parkeervoorziening zich minimaal 1,5 meter onder het maaiveld bevindt.

05.05 Selectiecriteria

De Opdrachtgever heeft competenties en criteria geformuleerd die aansluiten bij met de gewenste ervaring op belangrijke aspecten van de opdracht. Om aan te tonen of en zo ja in welke mate Gegadigden deze competenties bezitten, moeten zij informatie indienen conform het formulier in bijlage 06.04. Gegadigde moet de formulieren volledig invullen. Uit de gegevens die de Gegadigde verstrekt, dient objectief te blijken of en zo ja in welke mate de Gegadigde aan de gevraagde criteria voldoet.

De selectiecriteria toetsen specifieke ervaringen, die relevant zijn voor de opgave. Zij bepalen de rangorde van de Gegadigden die op basis van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen voor deelname aan de Gunningsfase in aanmerking komen.

Een beoordeling op de selectiecriteria wordt alleen uitgevoerd indien op basis van de toets op uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen meer dan vier Gegadigden in aanmerking komen voor deelname aan de Gunningsfase.

Het is toegestaan om een referentieproject zowel in te dienen voor één of meerdere kerncompetenties als voor één of meerdere selectiecriteria. Dit is echter niet noodzakelijk. De Gegadigde mag ook (een) ander(e) referentieproject(en) indienen voor de selectiecriteria.

Selectie criterium 1: ervaring met het ontwikkelen van een combinatie van gestapelde woningen en een (half)verdiepte parkeergarage in één project.

Om voor een score op dit selectie criterium in aanmerking te komen, moeten de Gegadigden een referentieproject indienen dat voldoet aan de volgende eisen:

- Het referentieproject omvat ten minste 10 of meer gestapelde woningen.
- Het referentieproject omvat een afgesloten, (half)verdiepte¹ parkeergarage met ten minste vijf parkeerplaatsen.
- De Gegadigde heeft het referentieproject ontworpen en gerealiseerd.
- De laatste woning uit het referentieproject is opgeleverd op of na 13 april 2021 en uiterlijk op uiterste datum voor het indienen van een aanmelding voor deze verkoopprocedure. Indien een project nog niet is opgeleverd op de uiterste datum voor het indienen van een aanmelding, komt het niet voor toekenning van een score op dit selectie criterium in aanmerking.

Om voor de maximale score op dit selectie criterium in aanmerking te komen, moet het referentieproject van Gegadigde tevens voldoen aan de volgende eis:

- Het referentieproject betreft een transformatie van een gebouw, waarbij het gebouw een nieuwe gebruiksfunctie heeft gekregen.

In paragraaf 05.06 wordt de beoordeling van dit selectie criterium nader toegelicht.

Selectie criterium 2: ervaring met een ontwikkelopgave op een locatie die vergelijkbaar complex is.

Plot C betreft een binnenstedelijke opgave binnen een woonwijk. Om voor een score op dit selectie criterium in aanmerking te komen, moeten de Gegadigden een referentieproject indienen waaruit blijkt dat zij ervaring hebben met het ontwerpen en realiseren van een project op een locatie die qua complexiteit vergelijkbaar is aan de locatie van Plot C. De Opdrachtgever vindt de locatie van plot C complex vanwege de volgende complexiteitskenmerken:

- 1 Er is sprake van een krappe bouwkaal met weinig ruimte rondom het te realiseren/transformeren gebouw. Er is daardoor weinig ruimte voor bouwactiviteiten, bouwlogistiek en opslag. Gegadigde moet hiervoor specifieke logistieke en organisatorische maatregelen treffen.
- 2 De locatie ligt in de bebouwde kom en aan een doorgaande weg.
- 3 De locatie is direct gelegen naast panden die in gebruik zijn, zoals bestaande woningen, kantoren of een schoolgebouw.

De Gegadigden moeten hiervoor een referentieproject indienen dat voldoet aan de volgende eisen:

- De Gegadigde heeft het referentieproject ontworpen en gerealiseerd.
- Het referentieproject is opgeleverd op of na 13 april 2021 en uiterlijk op uiterste datum voor het indienen van een aanmelding voor deze verkoopprocedure. Indien een project nog niet is opgeleverd op de uiterste datum voor het indienen van een aanmelding, komt het niet voor toekenning van een score op dit selectiecriteria in aanmerking.

Uit de toelichting die de Gegadigde verstrekt, dient overtuigend te blijken of en zo ja in welke mate de Gegadigde aan de gevraagde complexiteitskenmerken voldoet. Indien niet overtuigend blijkt dat Gegadigde aan het complexiteitskenmerk voldoet, telt dit kenmerk niet mee in de beoordeling. In paragraaf 05.06 wordt de beoordeling nader toegelicht.

Selectiecriteria 3: duurzame ontwikkeling.

Om voor een score op dit selectiecriteria in aanmerking te komen, moeten de Gegadigden aantonen ervaring te hebben met het ontwikkelen van duurzame woningen.

Gegadigden tonen dit aan door het indienen van één referentieproject waaruit blijkt dat zij ervaring hebben met het toepassen van duurzame ontwerpprincipes en/of circulaire maatregelen.

De Gegadigden moeten hiervoor een referentieproject indienen dat voldoet aan de volgende eisen:

- Het referentieproject betreft het ontwerpen van woningen.
- Het referentieproject is aantoonbaar gerealiseerd met ten minste één van de volgende duurzaamheidskenmerken:
 - Klimaatadaptief bouwen, tenminste drie maatregelen; bijvoorbeeld hittestressmaatregelen, een groen dak of daktuin.
 - Natuurinclusief bouwen, tenminste drie maatregelen; bijvoorbeeld biodiversiteit voorzieningen, toepassen van fauna-integratie (zoals vleermuisvoorzieningen, vogelvoorzieningen).
 - Toepassing materialen met verantwoorde herkomst² waarbij voor tenminste 20% van de bouwmaterialen, materialen met verantwoorde herkomst zijn toegepast.
 - Waterberging 100% op eigen terrein, dat voor het overgrote deel bebouwd oppervlak betreft.
- Het ontwerp van het referentieproject is onder verantwoordelijkheid van de Gegadigde ten minste tot en met de fase Definitief Ontwerp uitgewerkt.
- Het ontwerp is opgeleverd op of na 13 april 2021 en uiterlijk op uiterste datum voor het indienen van een aanmelding voor deze verkoopprocedure. Indien het ontwerp nog niet is opgeleverd op de uiterste datum voor het indienen van een aanmelding, komt het niet voor toekenning van een score op dit selectiecriteria in aanmerking.

Uit de toelichting die de Gegadigde verstrekt, dient overtuigend te blijken of en zo ja in welke mate de Gegadigde aan de duurzaamheidskenmerken voldoet. Indien uit de toelichting niet overtuigend blijkt dat een duurzaamheidskenmerk van toepassing is, telt dit kenmerk niet mee in de beoordeling.

In paragraaf 05.06 wordt de beoordeling nader toegelicht.

05.06 Beoordeling selectiecriteria

In de in paragraaf 03.02 beschreven omstandigheden beoordeelt de Opdrachtgever de hiervoor vermelde selectiecriteria. Aan elke Gegadigde – die voldoet aan de aanmeldingsvoorwaarden en geschiktheidseisen én op wie de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn – kent de Opdrachtgever een score voor elk selectiecriteria toe.

² Onder materialen met verantwoorde herkomst wordt verstaan: Ontwerpen en bouwen met materialen met een verantwoorde herkomst: hergebruikt, gerecycled of biobased. Dit wordt aangetoond met een berekening conform de meetmethodiek vanuit Het Nieuwe Normaal, materialenstaat en/of materialenpaspoort. Zie ook: <https://www.hetnieuwenormaal.nl/leidraden/nieuwbouw/standaard/herkomst-materialen/>

Uit de gegevens die de Gegadigde verstrekt, dient duidelijk en objectief te blijken of en zo ja in welke mate de Gegadigde aan de gevraagde criteria voldoet.

Met inachtneming van hetgeen in hoofdstuk 04 is bepaald inzake de aanmelding van verschillende rechtspersonen die deel uitmaken van dezelfde groep, selecteert de Opdrachtgever de (maximaal) vier Gegadigden met de hoogste totaalscore voor deelname aan de Gunningsfase. De totaalscore voor de selectiecriteria wordt als volgt bepaald:

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

waarbij: score SC1 = punten selectie criterium 1
 score SC2 = punten selectie criterium 2
 score SC3 = punten selectie criterium 3

Indien twee of meer Gegadigden een gelijke score hebben en daardoor niet kan worden bepaald welke Gegadigde op de laatste voor uitnodiging in aanmerking komende plaats eindigt, wordt tussen hen de Gegadigde met de hoogste deelscore op selectie criterium 1 geselecteerd. Indien voor selectie criterium 1 gelijk wordt gescoord, wordt tussen hen de Gegadigde met de hoogste deelscore op selectie criterium 3 geselecteerd. Indien ook voor selectie criterium 3 gelijk wordt gescoord, wordt tussen hen de Gegadigde met de hoogste deelscore op selectie criterium 2 geselecteerd. Indien ook voor selectie criterium 2 gelijk wordt gescoord, zal een loting bij een notaris plaatsvinden tussen de Gegadigden die gelijk scoren.

Voor selectie criterium 1 kent de Opdrachtgever punten toe volgens de volgende tabel:

Punten	Omschrijving
0	Geen geldige referentie ingediend..
5	De referentie is goed vergelijkbaar: gestapelde woningen in combinatie met een (half)verdiepte parkeergarage in één project zijn gerealiseerd, maar er is geen sprake van een transformatie.
10	De referentie toont uitstekende en volledig relevante ervaring: het project betreft een transformatie waarbij gestapelde woningen en een (half)verdiepte parkeergarage in één project zijn ontworpen en gerealiseerd.

Voor selectie criterium 2 kent de Opdrachtgever punten toe volgens de volgende tabel:

Punten	Omschrijving
0	Geen geldige referentie ingediend of referentie voldoet niet aan complexiteitskenmerk 1 (krappe bouwkvael).
1	Referentie voldoet overtuigend aan complexiteitskenmerk 1 (krappe bouwkvael).
3	Referentie voldoet overtuigend aan complexiteitskenmerk 1 (krappe bouwkvael) + 1 aanvullend gedefinieerd complexiteitskenmerk.
5	Referentie voldoet overtuigend aan complexiteitskenmerk 1 (krappe bouwkvael) + 2 aanvullende gedefinieerd complexiteitskenmerken.

Voor selectie criterium 3 kent de Opdrachtgever punten toe volgens de volgende tabel:

Punten	Omschrijving
0	Geen geldige referentie ingediend.
4	Referentie voldoet overtuigend aan 1 gedefinieerd duurzaamheidskenmerk.
6	Referentie voldoet overtuigend aan 2 gedefinieerde duurzaamheidskenmerken.
8	Referentie voldoet overtuigend aan 3 gedefinieerde duurzaamheidskenmerken.
10	Referentie voldoet overtuigend aan 4 gedefinieerde duurzaamheidskenmerken.

06 BIJLAGEN

06.01 Definities

In deze Selectieleidraad worden de volgende definities gehanteerd.

Aanbieding

Aanbieding van een Inschrijver voor de opgave.

Dialogoog

De te voeren dialoogronde tijdens de gunningsfase.

Dialogoogproducten

De door de Opdrachtgever 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 verkoopprocedure.

Gunningfase

De tweede fase van de verkoopprocedure.

Inschrijver(s)

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

Opdrachtgever

Gemeente Sittard-Geleen.

Ontwikkelaar

De Inschrijver met wie de Opdrachtgever de Overeenkomst is aangegaan.

Opgave

De ontwikkel- en realisatieopgave die behoort tot de Overeenkomst.

Overeenkomst

De koop- en realisatieovereenkomst.

Selectiefase

De eerste fase van de verkoopprocedure.

Selectieleidraad

De onderhavige Selectieleidraad.

Verkoopdocumenten

De Selectieleidraad met bijlagen, de gunningsleidraad met bijlagen, de nota's van inlichtingen met bijlagen, de uitnodigingen tot deelname aan een (volgende) fase in de verkoopprocedure en alle overige documenten met bijlagen die de Opdrachtgever in het kader van de verkoopprocedure aan de Gegadigden/Geselecteerde Gegadigden/Inschrijvers zal verstrekken en als zodanig zal aanmerken.

o6.02 Verklaring omtrent aanmelding

De verklaring omtrent aanmelding is als separaat document verstrekt in TenderNed.

o6.03 **Eigen verklaring**

De Eigen verklaring is als separaat document verstrekt in TenderNed.

o6.04 Formulier geschiktheidseisen en selectiecriteria

Dit formulier is als separaat document verstrekt in TenderNed.

o6.05 Ambitiedocument Kleine Steeg

Dit document is separaat bijgevoegd.

o6.06 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Kleine Steeg

Dit document is separaat bijgevoegd.